

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Rép. no. 2229/24**  
**L-CIV 408/23**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**JEUDI, 27 JUIN 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE:**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

**ET:**

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE2.)**, établie à L-ADRESSE3.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

**FAITS :**

Par exploit du 19 juillet 2023 de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à l'ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le lundi, 31 juillet 2023 à 9h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 15 mai 2024, lors de laquelle Maître Elisabeth KOHLL se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Maxime FLORIMOND comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis, le

## **JUGEMENT QUI SUIT:**

Par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à l'administration communale ADRESSE2.) pour avoir règlement des honoraires mis en compte pour les prestations d'architecte fournies dans le cadre du projet de la cité de faire construire des locaux pour le club des jeunes de ADRESSE4.). Elle demande à voir condamner l'administration communale ADRESSE2.) à lui payer la somme de 6.991,60.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle demande encore la condamnation de la commune au paiement de la somme de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi en raison des honoraires d'avocat exposés et l'allocation d'une indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'au début de l'année 2015, elle s'est vu confier par l'administration communale ADRESSE2.) l'élaboration d'un projet de construction de locaux pour le club des jeunes de ADRESSE4.). En août 2015, elle aurait présenté aux responsables de la commune une première ébauche qui aurait été discutée entre parties lors d'une réunion du 14 septembre 2015 ayant eu lieu dans la maison communale. Elle aurait ensuite fait parvenir à la commune une estimation détaillée des coûts du projet établie le 24 septembre 2015. Le 10 novembre 2015, elle se serait enquis auprès de la défenderesse des suites que celle-ci avait décidé de réserver au projet. L'un des échevins lui aurait répondu le 13 novembre 2015 que le projet n'avait entretemps pas avancé. En janvier 2016, la société SOCIETE1.) SARL aurait été informée par la commune que le club des jeunes n'était pas d'accord avec le projet. Ce dernier n'aurait plus été poursuivi. En date du 21 juin 2018, la société SOCIETE1.) SARL aurait établi sa note d'honoraires et l'aurait adressée à l'administration communale ADRESSE2.). En réponse à un rappel de paiement du 26 septembre 2018, le bourgmestre aurait soutenu le 2 octobre 2018 qu'il ignorait « *l'existence d'un contrat d'architecte ou d'une éventuelle commande* » et qu'il contestait la note d'honoraires. Cette affirmation

aurait été réitérée par le *litis*mandataire de la commune en date du 2 mai 2023 de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

L'administration communale ADRESSE2.) s'oppose à la demande de la société SOCIETE1.) SARL. Elle ne conteste pas qu'il y a eu des discussions entre parties sur le projet de construction de locaux pour le club des jeunes de ADRESSE4.). Or, aucun contrat d'architecte écrit fixant les missions de la société demanderesse n'aurait été conclu. En tout cas, le montant des honoraires réclamé par la société SOCIETE1.) SARL dans sa note du 21 juin 2018 serait hors de proportion avec le travail effectivement fourni. Le calcul des honoraires serait basé sur une estimation des coûts du projet de 335.000.- euros HT dont la commune ignorerait la consistance. La demanderesse resterait également en défaut de rapporter la preuve des prestations facturées au titre de la note d'honoraires, et notamment l'établissement d'un « *avant-projet détaillé avec évaluation détaillée des dépenses* », une telle prestation n'ayant jamais été fournie par la société d'architectes. La commune de ADRESSE5.) demande principalement à voir rejeter la demande en paiement adverse comme non fondée. A titre subsidiaire, elle propose l'institution d'une expertise. Elle demande en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

- Quant à la recevabilité

La demande de la société SOCIETE1.) SARL, qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

- Quant au fond

Il est constant en cause qu'en l'espèce, aucun contrat d'architecte n'a été rédigé par écrit.

Or, l'absence d'écrit n'empêche pas le contrat d'exister et d'être valable. Même si, tel que l'invoque l'administration communale ADRESSE2.), l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992, déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, dispose que « *pour toute mission une convention doit être rédigée par écrit et signée par les deux parties au plus tard lorsque la mission a été définie. Cette convention doit préciser les obligations réciproques des parties, telles qu'elles résultent de la législation et de la réglementation applicables* », il a été retenu que la formalité précitée n'a qu'une valeur déontologique et n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats (*Encyclopédie Dalloz, v° Architecte, n° 172 et 173*).

En effet, le contrat de l'architecte est soumis, du point de vue de sa formation, aux règles de droit commun. Il s'agit d'un contrat consensuel qui se forme par le simple échange des consentements. Il suffit que l'engagement soit effectif (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 25 novembre 1998, n°1085/98 et références y citées*). Ainsi, l'architecte peut se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est administrée.

En l'espèce, l'administration communale ADRESSE2.) ne nie pas qu'elle avait engagé « *des discussions* » avec la société SOCIETE1.) SARL concernant le projet de

construction de locaux pour le club des jeunes. Bien que les parties n'eussent pas défini par écrit la mission confiée à la société d'architectes, il faut admettre que le travail accompli par cette dernière jusqu'à l'abandon du projet par la commune était conforme aux attentes des responsables communaux et n'excédait pas le champ contractuel.

Il résulte des pièces du dossier que les relations entre parties n'ont pas dépassé la phase préparatoire au contrat d'architecte, l'administration communale ADRESSE2.) ayant décidé pour des raisons que le tribunal ignore de ne pas poursuivre le projet de construction. Ainsi, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas été amenée à établir un projet définitif avec des plans d'exécution.

Il est admis que les services rendus par l'architecte dans cette première phase, tels que la détermination raisonnée d'un programme et d'un budget, recouvrent en réalité l'existence d'un pré-contrat, qui découle du devoir de conseil de l'architecte et est partant essentiellement de consultation (*Paul RIGAUX, « L'architecte, le droit de la profession », n° 353*).

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si les prestations fournies par la société SOCIETE1.) SARL pour le compte de l'administration communale ADRESSE2.) méritent rémunération et, dans l'affirmative, dans quelle mesure elles sont à rémunérer, la défenderesse soutenant que le montant des honoraires réclamé est manifestement surfait.

Il est de principe que si, pour bénéficier d'honoraires, l'architecte doit démontrer l'existence d'un contrat à son profit, il n'a, en revanche, pas à prouver l'existence d'un engagement financier. Son contrat est, en effet, présumé être à titre onéreux. De plus, l'accord des parties sur le montant des honoraires n'est pas un élément essentiel du contrat d'architecte : une rémunération de l'architecte pour les tâches effectivement faites peut donc intervenir en son absence.

Cette présomption d'onérosité s'étend à la phase préparatoire du contrat d'architecte, l'architecte ayant droit à des honoraires sur base du temps consacré à l'information, à la réflexion et à la discussion pour ses avis préalables (*Paul RIGAUX, op. cit., n° 354 cité dans Trib. Lux. 20 février 1992 n° 55/92*).

En ce qui concerne le mode de rémunération de l'architecte, il est admis qu'au cas où aucun mode n'a été prévu, les juges peuvent se référer au barème prévu par le Conseil de l'Ordre, prendre en compte le temps passé ou fixer le prix en tenant compte de la valeur du travail fourni (*Jean-Bernard AUBY, Hugues PERINET-MARQUET, Rozen NOGUELLOU, « Droit de l'urbanisme et de la construction », éd. Montchrestien, 9<sup>ème</sup> éd., n°1182 et 1183*).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL a calculé ses honoraires selon le barème du contrat-type pour les communes. Ce mode de calcul n'a pas été critiqué par l'administration communale ADRESSE2.).

La partie demanderesse a tenu compte d'un coût du projet estimé à 335.000.- euros HT et a retenu que, selon le barème, le bâtiment à construire relevait de la catégorie 3 et ouvrait droit à la mise en compte d'honoraires d'un montant total de 29.878,65.- euros HT en cas d'accomplissement d'une mission complète d'architecte. En estimant que les prestations effectivement fournies pour le compte de l'administration communale ADRESSE2.) correspondaient à l'exécution de 20% d'une mission complète, à savoir 9% au titre d'un « *avant-projet sommaire et estimation sommaire des dépenses* » et 11% au titre d'un « *avant-projet détaillé avec évaluation détaillée des dépenses* », la société SOCIETE1.) SARL a fixé les honoraires qui lui sont redus selon elle au montant de (20% de 29.878,65.- euros HT = 5.975,73.- euros HT + TVA 17% =) 6.991,60.- euros TTC.

L'administration communale ADRESSE2.) met en doute l'évaluation du coût du projet faite par la société d'architectes et conteste que le travail presté par cette dernière ait atteint la phase d'un « *avant-projet détaillé avec évaluation détaillée des dépenses* » dûment accompli, travail qui impliquerait la fourniture de plans de coupes et de façades avec l'indication de cotes, des plans en 3D, un plan de compartimentage etc.

Force est de constater que le tribunal de ce siège n'est pas en possession des éléments nécessaires lui permettant de procéder lui-même à la détermination de la rémunération à laquelle la société SOCIETE1.) SARL peut prétendre de sorte qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'instituer une expertise.

Comme la charge de la preuve du bien-fondé de sa prétention incombe à la société demanderesse, il lui appartient d'avancer les frais d'expertise.

## **PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

**nomme** expert PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE6.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de :

- 1) déterminer si l'évaluation du coût du projet de construction de locaux pour le club des jeunes de ADRESSE4.) faite par la société SOCIETE1.) SARL en date du 24 septembre 2015 et ayant servi comme base de calcul des honoraires d'architecte réclamés dans la note d'honoraires n°CIR/180621 dec du 21 juin 2018, est réaliste/régulière et, dans la négative, de procéder à l'estimation du coût du projet en question,

- 2) se prononcer sur le bien-fondé de la classification du bâtiment effectuée par la société SOCIETE1.) SARL (« *catégorie 3* ») selon le barème du contrat-type pour les communes de l'époque,
- 3) énoncer les prestations que la société SOCIETE1.) SARL a fournies dans le cadre du projet de construction de locaux pour le club des jeunes de ADRESSE4.), de déterminer si les prestations accomplies justifient la mise en compte à l'administration communale ADRESSE2.) de 20% d'une mission complète d'architecte (9% au titre d'un « *avant-projet sommaire et estimation sommaire des dépenses* » et 11% au titre d'un « *avant-projet détaillé avec évaluation détaillée des dépenses* ») et, dans la négative, de procéder à la fixation des honoraires en fonction du travail accompli, le tout au regard des règles/recommandations émises à l'époque par l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils (OAI) du Grand-Duché de Luxembourg en matière de contrat-type pour les communes,

**dit** que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires, et même entendre de tierces personnes,

**ordonne** à la société SOCIETE1.) SARL de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 12 juillet 2024, à titre de provision la somme de **500.- euros** à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

**dit** que l'expert devra informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

**dit** que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix le 16 décembre 2024 au plus tard,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du mercredi, 15 janvier 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.02 pour la continuation des débats, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure,

**réserve** les droits des parties et les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN