

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2231/24
L-CIV 410/23

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 SUIVIT:

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 transformer le bâtiment « ALIAS1.) » à ADRESSE4.). Elle demande à voir condamner l'administration communale ADRESSE2.) à lui payer la somme de 4.909,68.- 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 courant de l'année 2014, elle s'est vu confier par l'administration communale ADRESSE2.) l'élaboration d'un projet de transformation du bâtiment « ALIAS1.) » à ADRESSE4.). Il aurait été prévu d'agrandir la construction existante en y intégrant des surfaces de jeux, une cuisine, une salle multifonctionnelle avec terrasse extérieure, un dépôt etc. Après le dressage d'esquisses et l'assistance en 2014 à des réunions ayant eu pour objet l'adaptation des propositions aux souhaits des différents intervenants (exploitante, autorités communales), le projet final avec la remise de plans, une estimation des coûts et un calcul des surfaces, aurait été déposé le 27 janvier 2015 auprès de la commune. Pour des raisons inconnues, l'administration communale ADRESSE2.) n'aurait pas continué le projet de sorte que la société SOCIETE1.) SARL lui aurait en date du 21 juin 2018 adressé sa note d'honoraires. 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 avoir confié le projet de transformation du bâtiment « ALIASI.) » à la demanderesse. Or, aucun contrat d'architecte écrit fixant les missions de la société d'architectes 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 nombre d'heures mis en compte, à savoir 45, serait manifestement surfait au regard du fait que la société demanderesse, en sa qualité de concepteur du bâtiment « ALIASI.) » en 2008, était déjà en possession de tous les plans lui permettant de travailler utilement sur le projet. La commune de ADRESSE2.) demande principalement à voir rejeter la demande en paiement adverse comme non fondée. A titre subsidiaire, elle propose l'institution d'une expertise.

- Quant à la recevabilité

La demande de la société SOCIETE1.) SARL, qui a été introduite dans les formes et délais 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 confié à la société SOCIETE1.) SARL un projet de transformation du bâtiment technique « ALIASI.) » à ADRESSE4.). Bien que les parties n'eussent pas défini par écrit la mission confiée à la société d'architectes, il faut admettre qu'il résulte d'un courriel du 13 novembre 2014 du bourgmestre de l'époque que le travail accompli par la demanderesse 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.

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^{ème} éd., n° 1182 et 1183*).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL a calculé ses honoraires selon les taux horaires appliqués à partir du 1^{er} octobre 2013 pour la rémunération de prestations d'architecte et d'ingénieur en régie pour le secteur public. Ce mode de calcul n'a pas, en tant que tel, été critiqué par l'administration communale ADRESSE2.).

La partie demanderesse a retenu 45 heures prestées dont 4 heures au tarif horaire de 139,39.- euros HT applicable à l'architecte en chef et 41 heures au tarif horaire de 88,75.- euros HT applicable à l'architecte. Elle a ainsi fixé les honoraires qui lui sont dus selon elle au montant de (4.196,31.- euros HT + TVA 17% =) 4.909,68.- euros TTC.

L'administration communale ADRESSE2.) met en doute le nombre d'heures mis en compte pour le travail accompli.

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-ADRESSE5.),

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

- 1) énoncer les prestations que la société SOCIETE1.) SARL a fournies dans le cadre du projet de transformation du bâtiment « ALIAS1.) » à ADRESSE4.) en tenant compte du fait que la société d'architectes est le concepteur du bâtiment existant,
- 2) déterminer si le nombre d'heures mis en compte respectivement au tarif horaire applicable à l'architecte en chef et au tarif horaire applicable à l'architecte est réaliste/régulier au regard des prestations fournies et, dans la négative, de procéder à la fixation du nombre d'heures prestées et à l'évaluation des honoraires pour le travail accompli par la société SOCIETE1.) SARL dans le cadre du projet en question sur base des taux horaires appliqués à l'époque pour la rémunération de prestations d'architecte et d'ingénieur en régie pour le secteur public,

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.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