

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2546/25
du 14 juillet 2025

Dossier n° L-CIV-228/25

Audience publique du lundi, 14 juillet 2025

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 son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub1) et sub2) comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 3 avril 2025 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 8 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 30 juin 2025, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 3 avril 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait citer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour voir :

- à titre principal, condamner les parties citées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 12.708,54 EUR, avec les intérêts de retard conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, sinon des intérêts légaux, à compter de la date d'échéance de la facture, sinon du courrier de mise en demeure du 18 janvier 2024, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;
- à titre subsidiaire, nommer un expert avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :
 - détailler les prestations accomplies par la société SOCIETE1.) SARL dans le cadre de sa mission de planification, de conception du projet et de surveillance des travaux de construction ;
 - déterminer la valeur des prestations fournies et les honoraires promérités par SOCIETE1.) dans le cadre de la réalisation de ladite mission, conformément aux règles émises par l'ordre des architectes et ingénieurs-conseils,
 - dire que l'expert pourra s'entourer de tout professionnel ou tiers et solliciter toute information nécessaire pour la réalisation de son rapport d'expertise et même entendre de tierces personnes,
 - dire qu'en cas d'empêchement de l'expert il sera procédé à son remplacement par le Juge de Paix sur simple requête à lui présenter,
 - dresser un décompte entre les parties,
- ordonner toute mesure de droit nécessaire pour assurer le respect de cette injonction, y compris les astreintes dont il appartiendra,
- condamner les parties citées à avancer les frais et honoraires de l'expert ;
- condamner les parties citées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer, le montant de 2.000,00 EUR au titre des honoraires d'avocat, avec les intérêts au taux légal, à compter de la présente demande, sinon du jugement à venir, jusqu'à solde,
- condamner les parties citées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les parties citées à l'entière des frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Erol YILDIRIM, qui affirme, en avoir fait l'avance,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution,

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'au courant de l'année 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ont engagée en qualité d'architecte pour la construction d'un abri souterrain de jardin et de deux emplacements de parking à leur domicile.

Les travaux, commencés en avril 2016, ont été confiés à la société SOCIETE2.) SARL, entretemps déclarée en faillite par jugement du 13 octobre 2023.

SOCIETE1.) expose avoir été chargée de la planification, de la conception du projet ainsi que de la surveillance des travaux de construction.

Pendant les travaux, les défendeurs ont constaté des vices et malfaçons et ont décidé d'engager la responsabilité de l'entreprise de construction ainsi que celle de la partie demanderesse.

Aux termes d'un arrêt de la Cour d'appel du 22 décembre 2022, le constructeur et l'architecte ont finalement été condamnés *in solidum* à verser aux parties défenderesses la somme de 27.354,44, EUR à titre de dommages et intérêts, en raison des vices, malfaçons et défauts de conformité affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE2.).

En ne proposant qu'un montant transactionnel de 5.000,- EUR sinon un paiement 2.836,08 EUR hors taxe, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont refusé de payer la facture n° NUMERO2.) du 28 janvier 2022 d'un montant de 12.708,54 EUR pour les prestations liées au suivi du chantier et correspondant au taux de 12 % du coût total des travaux (cf. courrier de leur conseil du 7 février 2022).

La demanderesse soutient qu'en tant qu'architecte, elle est en droit d'appliquer un taux de 12 % du coût total des travaux (ceci est conforme aux usages et barème de l'OAI) pour la mission de surveillance desdits travaux alors que le taux de 4 % n'est applicable que si la mission de l'architecte se limite à une demande d'autorisation de bâtir et non comme en l'espèce à une mission complète. La recommandation de l'OAI se situe entre 10 et 14 %, de sorte que le taux de 12 % constitue la moyenne. Elle estime que les parties citées résistent abusivement à l'exécution de leurs obligations de paiement alors même que la partie demanderesse a respecté les conditions de leur accord en effectuant avec sérieux sa mission de surveillance.

Un contrat d'architecte est un contrat consensuel qui se forme par un simple échange des consentements à la condition que l'engagement soit effectif. En effet, l'architecte peut se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est administrée. Un défaut d'écrit n'empêche pas le contrat d'exister et d'être valable de sorte que le contrat de l'architecte est soumis, du point de vue de sa formation, aux principes généraux du droit des contrats.

SOCIETE1.) soutient qu'elle établit à suffisance qu'il existait un contrat consensuel entre les parties alors qu'elle a réalisé les prestations demandées par les parties citées en se déplaçant à plusieurs reprises sur le chantier, en réalisant un planning des travaux ainsi qu'en rédigeant des rapports concernant les réunions et les avancements du chantier.

Il est de jurisprudence que « comme toute convention, la convention relative aux honoraires doit être exécutée. La mission de l'architecte commençant au stade des études, le propriétaire qui commande à l'architecte des plans et devis en vue de la construction d'un immeuble doit, s'il ne donne pas suite au projet, payer les honoraires de l'architecte ».

En outre, « *Même si l'architecte dresse uniquement des avant-projets, il est admis qu'il a droit à des honoraires dès l'instant où les travaux lui ont été commandés et il importe peu à cet égard que le maître de l'ouvrage les ait agréés ou non, ou qu'il les ait abandonnés pour quelque raison que ce soit. L'architecte a, en effet, pour le moins à titre informatif, rendu service au maître de l'ouvrage et ce service vaut rémunération* ».

En l'absence de toute contestation des prestations réalisées par la partie demanderesse, et au vu des prestations exécutées par la partie demanderesse, les parties citées sont dès lors dans l'obligation de payer la facture n° NUMERO2.) du 28 janvier 2022, de sorte qu'il y a lieu de les condamner au montant de 12.708,54 EUR avec intérêts.

La partie demanderesse ayant dû s'attacher les services d'un avocat pour introduire une procédure en recouvrement de sa facture que les parties citées refusent de payer, il y a encore lieu de les condamner, outre à une indemnité de procédure de 2.000,- EUR, à une indemnité, évaluée provisoirement au montant de 2.000,- EUR pour préjudice matériel au titre des honoraires d'avocat engagés par la partie demanderesse et sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les développements adverses. Contrairement aux affirmations de l'architecte qui indiquait dans ses rapports que tout allait bien et nonobstant le fait que les travaux ne revêtaient aucune complexité, les travaux réalisés par SOCIETE2.) étaient affectés de nombreux malfaçons et vices (ils renvoient à ce titre à la page 6 du jugement du 11 octobre 2019). Il résulte du jugement versé en cause (page 7) que la demanderesse n'a pas exécuté son obligation de résultat en ce qui concerne sa mission de suivie et de surveillance, de sorte qu'il ne saurait être retenu qu'elle soit rémunérée pour une mission complète de surveillance et de suivi. Le barème de l'OAI ne trouve par ailleurs plus d'application suite à une décision de l'Autorité de la concurrence du 25 mars 2024 (décision n° 2024-E-01).

Il n'existe en l'espèce aucun contrat écrit entre parties et la preuve du montant réclamé par la demanderesse (dont l'application du taux de 12 %) appartient à la demanderesse. Tout en confirmant qu'ils ne disposent pas de preuve, les défendeurs ont encore indiqué que les parties avaient convenu d'un forfait de 5.000,- EUR pour l'ensemble des prestations.

Il importe encore de retenir que les défendeurs n'ont jamais contesté le principe-même du droit à la rémunération mais le quantum sollicité est formellement contesté, alors que les défendeurs estiment que, face aux manquements de l'architecte dans sa mission de surveillance, seul le travail en lien avec la procédure d'autorisation doit être rémunéré. Dans cette logique, les défendeurs ont proposé un montant de 2.836,08 EUR hors taxe.

A titre subsidiaire, et en référence aux anciens barèmes de l'OAI, il importe encore de retenir qu'en l'absence de toute complexité, le projet en question tombe dans la catégorie 2, sinon tout au plus dans la catégorie 2, de sorte que le taux maximal de 12 % pour la catégorie 2 n'est pas justifié.

Par ailleurs, la demanderesse s'est erronément basée sur un montant total de la construction de plus de 90.000,- EUR, au lieu du montant des travaux réellement exécuté de 70.902,- EUR.

Les autres demandes sont encore contestées, alors que la présente procédure aurait facilement pu être évitée. La demande pour frais et honoraires d'avocats n'est par ailleurs pas appuyée par des pièces justificatives.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

Cette répartition de la charge de la preuve se fonde sur l'idée, de sens commun, selon laquelle, en principe, une personne n'est pas supposée être tenue par une obligation, mais que s'il est démontré qu'elle est obligée et qu'elle soutient qu'elle est libérée de cette obligation, il lui appartient alors de l'établir (P. VAN OMMESLAGHE, Droit des obligations, Tome III, Bruxelles, Bruylant, 2010, p.2261, n°1650).

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (CA, 21 décembre 2011, n° 31982 du rôle ; voir aussi Cass. B., 19 décembre 1963, Cass. F., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. F., ch. soc., 15 octobre 1964 cités dans P. KINSCH, « Probabilité et certitude dans la preuve en justice », JTL, 2009, p.42 et s., n° 18 et s.).

Le contrat passé par l'architecte quelle que soit sa qualification juridique est un contrat consensuel qui se forme par le simple échange des consentements et sans aucun formalisme (J-CI Droit civil, fasc. 200 Architectes-Contrat, n° 9).

L'absence de contrat écrit n'empêche pas l'architecte de réclamer le paiement d'honoraires pour le travail presté. Il peut se prévaloir d'un contrat conclu entre parties. La charge de la preuve du contrat incombe, selon le droit commun, au demandeur. C'est donc l'architecte sollicitant des honoraires qui aura cette charge (op. cit n° 10).

En l'occurrence, l'existence de relations contractuelles entre parties n'est pas contestée, la contestation porte sur la rémunération de l'architecte.

Il y a lieu de préciser que l'article 3 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992, déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, dispose que : « *La rémunération des architectes et des ingénieurs-conseils doit correspondre à une rétribution équitable, correspondant à l'importance de la mission accomplie et leur permettant d'exercer dignement leur profession* ».

Il résulte d'une décision n° 2014-E-02 du Conseil de la Concurrence du 5 février 2014 que le barème de l'OAI a été déclaré anti-concurrentiel : « *Le conseiller désigné est parvenu à la conclusion que le barème d'honoraires des architectes et ingénieurs-conseils ainsi que le barème horaires que l'OAI a élaboré et mis à disposition de ses membres pour le secteur privé aux fins de déterminer les honoraires constituent une entente et, en particulier, une*

décision d'association d'entreprises, contraire à l'article 3 de la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence [...] ».

Suite à cette décision, l'OAI avait pris l'engagement de publier un contrat-type expurgé de toute référence à un barème en mentionnant que la rémunération de l'architecte est librement fixée d'un commun accord avec le maître d'ouvrage au moment de la signature du contrat (à relever que la décision n° 2024-E-01 du 25 mars 2024 concerne les secteurs public et communal)

Les barèmes de l'OAI n'ont dès lors pas de valeur obligatoire et ne s'appliquent plus automatiquement.

N'étant pas démontré que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient explicitement accepté une facturation sur base du barème, ces derniers contestent à juste titre l'application du barème en question. A l'inverse, l'affirmation des défendeurs consistant à dire qu'un montant forfaitaire de 5.000,- EUR aurait été convenu entre parties laisse également d'être démontrée.

Le tribunal ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour se prononcer sur le caractère justifié ou, au contraire, surfait des honoraires réclamés par la partie demanderesse.

Dans ce contexte, le tribunal retient que les dommages causés suite aux manquements de la société SOCIETE1.) au niveau de sa mission de surveillance de chantier ont été indemnisés dans le cadre de la procédure antérieure (procédure qui s'est soldée par l'arrêt du 22 décembre 2021). Nonobstant l'existence de tels manquements, la demanderesse a néanmoins droit à la rémunération des services effectivement prestés.

Au vu des contestations des défendeurs, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner une expertise afin de déterminer, notamment sur base des pièces versées en cause (rapports de chantier, planning et plans) et compte des heures et prestations effectuées en cause et de l'envergure du projet, les prestations réellement accomplies et les honoraires réduits du chef desdites prestations effectuées par la société SOCIETE1.) pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le cadre du projet de construction d'un abri souterrain et de l'aménagement de deux emplacements de parking,

Il incombe à la société SOCIETE1.), ayant la charge de la preuve du bien-fondé de sa demande, d'avancer les frais de l'expertise.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

dit la demande recevable,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Monsieur Quentin VAN BRUYSSSEL, architecte, demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

« déterminer et détailler les prestations accomplies par la société SOCIETE1.) pour compte de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le cadre du projet de construction d'un abri souterrain et de l'aménagement de deux emplacements de parking,

- déterminer la valeur desdites prestations fournies et les honoraires promérités par la société SOCIETE1.) »,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de verser pour au plus tard le 15 août 2025 la somme totale de 1.000,- EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 novembre 2025 au plus tard,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la juridiction de céans de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au tribunal un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

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

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

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert, il pourra être procédé à son remplacement par simple ordonnance,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 8 décembre 2025, 9h, salle JP 0.02, 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 le surplus et les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière