

**Jugement civil no 103 / 2009 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, 28 avril 2009

**Numéro du rôle : 113.103 et 115.625 (Jonction)**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Michèle FEIDER, juge,  
Edy AHNEN, greffier.

**E N T R E :**

**I.**

la société anonyme DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME S.A., établie et ayant son siège social à L-2221 Luxembourg, 287, rue de Neudorf, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 112.870,

**demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 28 janvier 2008,

**défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître René DIEDERICH, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) **A.**), épouse **D.**), sans état, demeurant à L-(...),

2) **B.**), sans état, demeurant à L-(...),

**défenderesses** aux fins du prédict exploit FUNK,

**demandereses par reconvention,**

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat demeurant à Luxembourg,

## **II.**

1) **A.),** épouse **D.),** sans état, demeurant à L-(...),

2) **B.),** sans état, demeurant à L-(...),

**demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, remplaçant l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 9 juin 2008,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

## **E T:**

1) la société anonyme ROLLIBO S.A., établie et ayant son siège social à L-1449 Luxembourg, 4, rue de l'Eau, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B122.034 ;

2) **C.),** gérant de sociétés, demeurant à L-(...),

**défendeurs** aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître André LUTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Où la société anonyme DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME S.A. par l'organe de Maître René DIEDERICH, avocat constitué.

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Paul NOURISSIER, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué.

Où la société anonyme ROLLIBO S.A. et **C.)** par l'organe de Maître Jeanne FELTGEN, avocat, en remplacement de Maître André LUTGEN, avocat constitué.

### Faits

Les parties sont en litige quant à l'existence d'un contrat d'architecte conclu entre la société ATELIER A+U et les consorts **A.),B.)** en 2003 et repris, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 par la société DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME à la suite de la cessation des activités de la société ATELIER A+U le 31 décembre 2005.

La mission d'architecte portait sur la rénovation et le développement d'un complexe immobilier dénommé « Immeuble (...) », sis à (...) à l'embouchure de la rue (...), suite à l'achèvement des phases 1) à 6) du contrat et au paiement des honoraires y relatifs par les consorts **A.),B.)**.

Par courrier du 30 novembre 2006, les consorts **A.),B.)** ont, par l'intermédiaire de **D.)**, le mari de **A.)**, informé DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME de ce qu'elles venaient de signer un compromis de vente portant sur l'immeuble (...) avec **C.)**, en précisant que celui-ci reprenait également le projet de construction élaboré par DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME.

Le projet fut finalement vendu le 14 février 2007 à la société ROLLIBO S.A., dont **C.)** est l'administrateur-délégué.

Une divergence quant au décompte des honoraires d'architecte subsiste actuellement entre parties.

### Procédure

Par exploit d'huissier du 28 janvier 2008, la société DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME S.A. a fait donner assignation à **A.)** et à **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon conjointement, à lui payer le montant de 84.312,86.- EUR, outre les intérêts légaux à titre de solde d'honoraires d'architecte. Elle demande,

en outre, l'allocation d'une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 113.103.

Par exploit d'huissier du 9 juin 2008, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à 1) la société anonyme ROLLIBO S.A. et à 2) **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part en lieu et place de **A.)** et **B.)**, sinon les voir tenir quittes et indemnes.

Elles demandent, par ailleurs, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR, ainsi que la condamnation des assignés aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit leur mandataire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 115.625.

Les deux rôles ont été joints par ordonnance du 8 juillet 2008.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 10 mars 2009.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 24 mars 2009.

#### Prétentions et moyens des parties

- *La société DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME* demande la condamnation des parties **A.),B.)** au paiement de la somme de 84.312,86.- EUR, outre les intérêts légaux, à titre de solde des honoraires d'architecte (cf. pièce no 19 de la farde de Me Diederich).

- *Les consorts A.),B.)* soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans leur chef puisqu'ayant cédé le contrat d'architecte à **C.)**, sinon à la société ROLLIBO S.A. après avoir réglé à la demanderesse toutes les factures échues à la date de la cession du projet, elles ne seraient plus concernées par la demande en paiement.

**A.)** et **B.)** contestent le montant de 4.019.492.- EUR que la société DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME a pris comme base de calcul pour l'évaluation de ses honoraires, ce montant excédant le montant prévu au devis du 20 mars 2004. A titre reconventionnel, elles réclament le remboursement du

montant de 38.883,62 EUR qu'elles considèrent avoir payé en trop à DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME.

Les consorts **A.),B.)** s'opposent encore à l'interprétation qui est faite de la convention du 21 novembre 2006 par les parties mises en intervention.

- *ROLLIBO S.A. et C.)*

La société ROLLIBO demande sa mise hors cause puisque non partie à la convention du 21 novembre 2006.

En ordre subsidiaire, elle conteste, ensemble avec **C.)**, l'existence d'une quelconque obligation à sa charge relative au paiement de factures et honoraires d'architecte en renvoyant à la convention du 21 novembre 2006 signée entre les cédants **A.),B.)** et **C.)** aux termes de laquelle **C.)** s'était engagé à payer le montant de 475.000.- EUR aux consorts **A.),B.)** à titre d'indemnité pour les démarches, travaux, études et établissement de plans nécessaires à la réalisation du projet.

En ordre plus subsidiaire, les parties mises en intervention demandent à voir constater que le montant de référence à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité litigieuse soit celui de 3.319.542.- EUR.

Elles demandent, en outre, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

### Motifs de la décision

- *quant au moyen d'irrecevabilité des demandes pour défaut de qualité pour agir*

Les consorts **A.),B.)**, dans le cadre de la demande principale et la société ROLLIBO S.A., dans le cadre de la demande en intervention, soulèvent chacun leur défaut de qualité pour agir.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, no 25592 du rôle).

Ce moyen a par conséquent été présenté à tort au titre de l'examen de la recevabilité de la demande. La question afférente sera examinée au titre des moyens de fond.

– *quant au fond*

1) la qualité de débitrices des consorts **A.),B.)**

**A.)** et **B.)** se prévalent de la cession du contrat d'architecte à **C.)** par convention du 21 novembre 2006 pour soutenir que DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME aurait dû diriger sa demande en paiement d'honoraires contre celui-ci, sinon contre la société ROLLIBO S.A. de laquelle il serait l'administrateur-délégué, puisqu'à la date de la cession du contrat d'architecte, elles avaient réglé toutes les prestations accomplies avant cette date.

Il est constant que, aux termes de la convention entre les consorts **A.),B.)** et **C.)** du 21 novembre 2006, « *Monsieur C.) s'engage à reprendre tous les engagements des contrats énumérés ci-devant au stade actuel et de les renégocier éventuellement à ses propres frais et d'en assurer le paiement des factures futures* ». Parmi ces contrats figure le contrat d'architecte avec DECKER LAMMAR, que les parties à la convention avaient, par conséquent, l'intention de céder à **C.)**.

DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME conteste avoir donné son accord à une quelconque cession du contrat d'architecte qui la liait aux consorts **A.),B.)**, de sorte que la cession opérée en date du 21 novembre 2006 ne serait pas valable, ni ne lui serait opposable. Elle estime, partant que **A.)** et **B.)** ont la qualité de débitrices, contrairement à **C.)** ou la société ROLLIBO S.A., avec lesquels elle n'aurait aucun lien contractuel.

Il importe de rechercher si dans un contrat d'architecte, les propriétaires d'un immeuble peuvent se faire remplacer, par le biais d'un contrat de cession, sans l'accord de leur cocontractant, le bureau d'architecte.

La substitution d'un tiers dans un contrat ne constitue pas une cession de créance (Civ. 3<sup>e</sup>, 27 novembre 1990 qui en déduit qu'il n'est même pas indispensable de respecter les formalités – de signification par huissier – prévues à l'article 1690 du code civil français), puisqu'en l'espèce la cession n'a pas porté sur une créance, mais sur un contrat d'architecte. La cession a entraîné en l'occurrence une substitution de contractant par une convention entre le cédant et le cessionnaire, à laquelle le cédé est demeuré totalement étranger. Il n'y a au demeurant pas donné son consentement exprès. Un tel mécanisme juridique constitue une cession de contrat qui peut se définir comme étant l'acte ayant pour objet le remplacement d'une partie par un tiers dans un rapport contractuel. La cession de contrat transmet donc au tiers la qualité de

contractant, avec tous les droits et toutes les obligations qui y sont attachés. Elle est plus vaste qu'une cession de créance, une cession de contrat pouvant englober une cession de créance (Cour d'appel 4 mars 2009, n° 32277).

La société DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME soutient que la cession de contrat litigieuse serait nulle, sinon inopposable puisque son consentement à la cession ferait défaut. Or, le contrat d'architecte, s'il est conclu intuitu personae à l'égard de l'architecte dont les qualités professionnelles seront déterminantes pour le choix de l'architecte par le maître de l'ouvrage, n'est pas un contrat conclu intuitu personae à l'égard du maître de l'ouvrage lui-même, dont les qualités personnelles ne constituent pas un critère déterminant pour l'architecte. Dès lors, il convient d'appliquer la règle selon laquelle la cession d'un contrat non basé sur la considération de la personne du cocontractant est libre, sauf si elle était exclue lors de la négociation du contrat initial (arrêt précit. du 4 mars 2009). Aucune interdiction de céder le contrat d'architecte n'ayant été stipulée, celui-ci a été valablement cédé à C.) par la convention du 21 novembre 2006. De surcroît, la cession a été notifiée aux architectes ainsi qu'en attestent la lettre des consorts A.),B.) du 30 novembre 2006 et la lettre des architectes à ROLLIBO S.A. (société dirigée par C.) du 26 février 2007.

Il reste dès lors à examiner quelles sont les conséquences, sur la qualité de débitrices des consorts A.),B.), de la cession de contrat, valable et opposable à DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME, intervenue.

Cette question ne paraît pas être résolue en jurisprudence luxembourgeoise et reçoit des réponses contradictoires en jurisprudence française. Il y est acquis que le cédant du contrat reste tenu des dettes résultant du contrat et existant au jour de la cession, auxquelles le cessionnaire est étranger. En revanche, il n'existe pas d'unanimité en jurisprudence sur son obligation aux dettes nées après la cession, de ses obligations envers son cocontractant originaire. Une certaine jurisprudence prévoyait que le cédant restait garant de ces dettes, alors qu'une jurisprudence plus récente décide que le cédant ne reste garant que s'il existe une clause de solidarité entre le cédant et le cessionnaire (Terré, Simler et Lequette, Précis Dalloz, Les obligations, 9<sup>e</sup> éd., no 1312). Il existe une tendance doctrinale à retenir, conformément à l'orientation qui se dégage de cette dernière jurisprudence, le principe de la libération du cédant des dettes postérieures à la cession de contrat (Enc. Dalloz, civil, vo cession de contrat, no 52).

Le tribunal se rallie à cette dernière opinion, dans une situation où, comme en l'espèce, la cession de contrat a eu lieu sans fraude et de bonne foi, et où elle se fait au profit d'un cessionnaire qui présente toutes les garanties voulues en termes de capacité financière de veiller à la bonne fin du contrat. Dans pareil cas, il n'est pas douteux que le cocontractant cédé (le bureau d'architecte) n'aurait raisonnablement pas eu d'objection à conclure le contrat originaire directement avec le cessionnaire, si bien que la cession ne peut pas être considérée comme heurtant ses attentes légitimes.

Il s'en déduit que les consorts **A.),B.)**, libérées de leurs obligations du fait de la cession de contrat, ne peuvent être réputés tenus du paiement de l'indemnité de rupture laquelle, si elle est due, sera due en raison du fait du cessionnaire **C.)**.

La demande principale n'est dès lors pas fondée. Il s'ensuit que la demande en garantie est à rejeter comme étant sans objet.

## 2) la demande reconventionnelle des consorts **A.),B.)**

Les consorts **A.),B.)**, dans le cadre de leurs contestations relatives à la demande de DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME et notamment le montant litigieux, réclament, à titre reconventionnel, le remboursement du montant de 38.883,62 EUR qu'elles estiment avoir payé en trop.

**A.)** et **B.)** expliquent qu'afin de calculer ses honoraires (cf. mémoires des 23 octobre 2003, 23 novembre 2004, 19 décembre 2005 et 1<sup>er</sup> juin 2006), DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME indique un montant de référence de 3.000.000.- EUR, montant qui correspond au devis du 22 novembre 2004 et qui constitue le seul devis auquel elles ont agréé. Elles s'opposent, par conséquent, à ce que le montant de référence soit augmenté à 4.019.492.- EUR tel qu'il résulte des pièces classées sub 6) de la farde versée par la demanderesse. Les consorts **A.),B.)** font valoir que les prestations de DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME à leur égard s'étant arrêtées à 62% des prestations totales, elles n'étaient redevables à DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME que d'un montant total TTC de 184.407,20 EUR. Ayant déjà payé à DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME la somme de 223.290,82 EUR, elles estiment avoir droit au remboursement du trop payé qui s'élève à  $(223.290,82 - 184.407,20 =) 38.883,62$  EUR. Elles réclament, par conséquent, la condamnation de DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME à leur payer ledit montant.

DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME résiste à cette demande en renvoyant à l'article 27, paragraphes 6 et 7, du contrat d'architecte qui prévoit que « *Le montant des honoraires peut être forfaitisé. Dans ce cas, la facturation par forfait peut démarrer à partir du moment où le projet d'exécution est défini par les plans au 1/50 et le devis établi par corps de métier* ».

Les consorts **A.),B.)**, si elles ne contestent pas l'existence de relations contractuelles qui auraient pu exister entre elles et DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME, contestent avoir signé le contrat d'architecte qui est invoqué en cause, de sorte que son contenu ne leur serait pas opposable.

Avant de répondre éventuellement à ce moyen de défense, le tribunal estime devoir examiner l'incidence de la convention entre les sœurs **A.),B.)** et **C.)** du 21 novembre 2006 en ce qui concerne le titulaire d'une éventuelle créance de remboursement pouvant exister à l'égard des architectes. Il résulte en effet de ladite convention que **C.)** s'est engagé à « *reprendre tous les engagements des contrats énumérés ci-avant [dont fait partie le contrat avec DECKER, LAMMAR & ASSOCIÉS ARCHITECTURE ET URBANISME] au stade actuel et de les renégocier éventuellement à ses propres frais et d'en assurer le paiement des factures futures. – Il est expressément convenu que les précitées factures et honoraires font partie intégrante de l'indemnité fixée sub Article 3. Une copie de ces factures, avec copie des paiements y relatifs, est à remettre à Monsieur C.)* » (art. 2).

Selon l'article 3,

*« Monsieur C.) s'engage par la présente de payer aux consorts A.),B.) une indemnité pour les précitées démarches, travaux, études, établissement des plans, etc., nécessaires à la réalisation du projet au montant TTC de 475.000 EUR (quatre cent soixante-quinze mille Euros).*

*Cette indemnité comporte toutes les prestations – honoraires, tous les travaux de promotion nécessaires à la réalisation du projet, tels que l'établissement des plans d'architectes, études d'ingénieurs, études de faisabilité, forages des sous-sols, états des lieux, établissement du cadastre vertical etc. ayant fait partie des prestations de tous les prestataires et coopérateurs cités ci-avant, y compris les prestations propres des consorts A.),B.) ainsi que la précitées concession de débit de boissons alcooliques.*

*Il est convenu que la précitée indemnité de 475.000 EUR sera payée lors de la signature de l'acte notarié de vente concernant les immeubles décrits sub Article 1 ».*

Le tribunal est d'avis qu'afin que le principe du contradictoire soit respecté, les parties devront prendre position sur cet aspect additionnel de la cession de projet intervenu entre les consorts **A.),B.)** et **C.)**, cession que les consorts **A.),B.)** ont elles-mêmes invoquée avec succès, dans le cadre de leur défense quant à la demande principale. En particulier, il s'agira d'examiner dans quelle mesure il peut être dit que les articles 2 et 3 de la convention, allant au-delà des effets normaux d'une cession de contrat, réalisent implicitement ou explicitement une cession de créance au profit de **C.)** en ce qui concerne un éventuel trop payé, même antérieur à la cession, ou alors dans quelle mesure le fait de faire droit à la demande en remboursement réaliserait un enrichissement indu au profit des consorts **A.),B.)** auxquelles **C.)** paraît dès à présent avoir remboursé l'intégralité des honoraires payés aux architectes.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

la déclare non fondée ; en déboute,

donne acte à **A.)**et **B.)** de leur demande reconventionnelle ;

avant d'y statuer, rouvre les débats pour permettre aux parties de prendre position par rapport aux questions soulevées dans la motivation du présent jugement ;

réserve les dépens.