

**Jugement civil no 103/2015 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 21 avril 2015.

**Numéro du rôle: 157.915**

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Patricia LOESCH, juge,  
Patricia FONSECA DA COSTA, juge délégué,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-8423 Steinfort, 6, rue de l'Hôpital, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 124.238, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 2 octobre 2013,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société à responsabilité limitée AREA-IMMO S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4955 Bascharage, 22, rue des Roses, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 138.544, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES S.à.r.l. par l'organe de Maître François CAUTAERTS, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée AREA-IMMO S.à.r.l. par l'organe de Maître Géraldine ANELLI, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

### **Faits**

Le litige a trait à la demande de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl visant à obtenir le paiement de ses honoraires par la société AREA-IMMO Sàrl pour la mission exécutée consistant dans l'établissement d'un avant-projet d'une résidence à 15 appartements à Fingig pour le compte de la société AREA-IMMO Sàrl tel que prévu par contrat d'architecte du 6 juin 2013.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 27 septembre 2013, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme BGL BNP PARISBAS pour avoir sûreté et obtenir paiement de la somme de 17.767,50.- euros sous réserve des intérêts à échoir et des frais de recouvrement en vertu d'une ordonnance du 19 septembre 2013, rendue par Marielle RISCHETTE, premier juge du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en remplacement de la Présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la société AREA-IMMO Sàrl par exploit d'huissier de justice du 2 octobre 2013, ce même exploit contenant assignation en condamnation de la société AREA-IMMO Sàrl à payer à la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl le montant de 17.767,50.- euros avec les intérêts au taux des transactions commerciales fixé par l'article 3 et suivants de la loi du 18 avril 2004 sur le montant de 8.625.- euros à partir du 10 juillet 2013 et sur le montant de 9.142,50.- euros à partir du 27 juin 2013, sinon à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée auprès de la société anonyme BGL BNP PARISBAS.

En outre, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl demande la condamnation de la société AREA-IMMO Sàrl au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-arrêt.

La contre-dénonciation fut faite à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 9 octobre 2013.

Par ordonnance du juge des référés du 29 octobre 2013, la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter les avoirs tenus par la société AREA-IMMO Sàrl auprès de la société BGL BNP PARIBAS, accordée à la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl suivant ordonnance du 19 septembre 2013 a été déclarée non fondée, la demande en cantonnement a été déclarée fondée, et les effets de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit d'huissier du 27 septembre 2013 par la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl auprès de la société BGL BNP PARIBAS sur les avoirs de la société AREA-IMMO Sàrl ont été limités au montant de 20.000.- euros.

Par arrêt du 22 janvier 2014, la Cour d'appel a réformé l'ordonnance du 29 octobre 2013, a déclaré fondée la demande de rétractation, a rétracté l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt délivrée le 19 septembre 2013, et ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 27 septembre 2013 entre les mains de BGL BNP PARIBAS S.A. sur la base de l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt du 19 septembre 2013.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 157.915 du rôle.

L'instruction a été clôturée en date du 23 septembre 2014.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral lors de l'audience du 17 mars 2015.

### **Prétentions et moyens des parties**

A l'appui de sa demande, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl soutient qu'en date du 6 juin 2013, elle s'est engagée aux termes d'un contrat d'architecte à réaliser un avant-projet pour la construction d'une résidence à appartements à Fingig, 1, rue du Lavoisier pour un prix forfaitaire de 15.000.- euros (HT) et 450.- euros de forfait pour les relevés pour le compte de la société AREA-IMMO Sàrl.

A titre subsidiaire, elle demande la condamnation de la défenderesse à lui payer le montant de 17.250.- euros avec les intérêts au taux légal fixé par les articles 3 et 5 de la loi du 18 avril 2004 sur la somme de 8.107,50.- euros à partir du 10 juillet 2013 et sur la somme de 9.142,50.- euros à partir du 27 juin 2013, sinon à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire, elle demande la nomination d'un expert avec la mission de vérifier si elle a accompli sa mission et si elle peut réclamer les honoraires convenus par contrat pour l'établissement d'un avant-projet.

Suite à la mainlevée de la saisie-arrêt prononcée par la Cour d'appel, la demanderesse souligne qu'elle maintient uniquement sa demande en condamnation et que la demande en validation de la saisie-arrêt est devenue sans objet.

Elle se base sur la facture du 27 juin 2013 d'un montant de 9.142,50.- euros et la facture du 10 juillet 2013 d'un montant de 8.625.- euros.

Les parties auraient convenu que les honoraires seraient dus quand les prestations déterminées contractuellement auraient été effectuées.

Elle aurait exécuté sa mission en dressant les plans le 24 juin 2013, modifiés le 27 juin 2013 et l'avis technique de la commune du 13 août 2013 ferait référence aux plans du 27 juin 2013.

Elle renvoie au courriel du 15 mai 2013 à A.) par lequel elle lui a fait part, après une réunion avec l'architecte et le fonctionnaire de la commune, de six points relevés dont ce qui suit : « la commune préférerait avoir des maisons bi-familiales ou familiales plutôt qu'une résidence, mais ne l'imposera pas. Par contre, il faut être raisonnable avec le nombre d'unités (pas 30 studios) ».

Après la communication de l'avant-projet au service technique de la commune lors d'une réunion du 2 juillet 2013, elle aurait informé A.) de ce qui suit : là où cela coïncide, c'est que la commune voudrait trouver là des maisons unifamiliales genre max 5 unités et pas 15...mais je ne sais pas sur quoi ils se basent pour demander cela.

La demanderesse soutient qu'elle ne s'est engagée à aucun moment à préparer un projet terminé pour le dépôt d'une autorisation de construire répondant à toutes les normes ou à toutes les recommandations ou remarques de la commune.

L'avant-projet aurait visé de pouvoir entamer des pourparlers préliminaires avec les autorités administratives sur l'aptitude du projet architectural tel que présenté à être autorisé et sur les adaptations ou orientations à y apporter.

L'avis du service technique ne serait qu'une simple recommandation du Ministère et ne serait pas fondé sur une disposition légale ou réglementaire contraignante et ne constituerait pas un refus catégorique.

L'information y contenue n'aurait pas été transmise à l'architecte lors des précédentes réunions avec le service technique de la commune, auprès duquel elle se serait renseignée avant l'établissement de l'avant-projet.

Elle conteste avoir été informée par la défenderesse avant la conclusion du contrat que seul un projet de résidence de minimum 15 appartements l'intéresse.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par l'audition du témoin **A.)** tendant à démontrer qu'il a été sa première personne de contact dès mai 2013, qu'il s'est présenté comme associé participant au projet avec la société AREA-IMMO, qu'il a été informé le 2 juillet 2013 de la réunion avec le service technique de la commune, qu'il savait que la commune désirait la construction de maisons unifamiliales sans qu'elle ne puisse l'exiger sur base du règlement des bâtisses et qu'il a informé le gérant de la société AREA-IMMO qui n'a émis aucune réserve quant à la mission.

La société AREA-IMMO Sàrl réplique qu'elle a acceptée l'offre de la demanderesse en date du 6 juin 2013 pour un montant forfaitaire de 15.000.- euros (HT), soit 17.250.- euros (TTC).

La demande en validation de la saisie-arrêt serait sans objet dans la mesure où la Cour d'appel aurait rétracté l'autorisation de saisie-arrêt du 19 septembre 2013.

Elle conclut au rejet de la demande en condamnation au motif que la demanderesse a violé son devoir général de conseil et d'assistance durant l'exécution de sa mission.

En l'espèce, elle lui reproche le non-respect de son obligation d'analyser le projet immobilier de la société AREA-IMMO Sàrl et de s'informer de sa faisabilité au regard des règles d'urbanisme ou du plan d'aménagement avant la réalisation des plans, respectivement l'établissement de plans en sachant que la construction de 15 appartements est impossible.

Le projet de construction étant voué à l'échec en raison de son envergure, les plans de l'avant-projet ne seraient d'aucune utilité.

A cet égard, elle renvoie au courriel du 2 juillet 2013, par lequel **B.)** aurait indiqué que le projet de construction de 15 appartements à Fingig ne pouvait pas être autorisé par la commune, ce qui constituerait un aveu de la part de l'architecte du non-respect de ses obligations contractuelles de s'assurer préalablement que le projet envisagé respecte les prescriptions, recommandations et contraintes administratives.

Les faits du courrier du 2 juillet 2013 seraient confirmés par la commune dans un courrier du 13 août 2013.

Elle soutient qu'elle a indiqué à la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl avant l'établissement des plans que seul un projet de résidence de 15 appartements l'intéresse et renvoie au contrat.

A titre subsidiaire, elle conteste le montant réclamé en son principe et en son quantum au motif qu'il est surfait au regard des plans inutilisables et renvoie à son acceptation du contrat pour le montant forfaitaire de 15.000.- euros (HT), soit 17.250.- euros (TTC) soulevant le défaut de décompte justificatif.

Elle conclut au rejet de la demande en nomination d'un expert au motif qu'elle est relative à des questions purement juridiques.

A titre tout à fait subsidiaire, elle demande à voir ordonner une comparution personnelle des parties.

Finalement, la défenderesse demande la condamnation de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

#### *- La procédure de saisie-arrêt*

Par arrêt du 22 janvier 2014, la Cour d'appel a rétracté l'ordonnance présidentielle du 19 septembre 2013 et a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en vertu de ladite ordonnance.

La disparition de l'autorisation de saisie-arrêt suite à la décision du juge des référés entraîne la nullité de la saisie-arrêt et fait que la demande en validation de la saisie-arrêt est sans objet (Cour d'appel, 14 juin 2006, n° 29759 du rôle).

Il y a lieu de constater que suite à l'arrêt de la Cour d'appel du 22 janvier 2014, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl a renoncé à sa demande en validation de la saisie-arrêt, devenue sans objet.

#### *- La demande de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl en condamnation*

La demande introduite dans les formes et délai de la loi est recevable.

Le 27 juin 2013, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl adresse à la société AREA-IMMO Sàrl une facture d'acompte d'honoraires d'un montant (TTC) de 9.142,50.- euros, facturant le 10 juillet 2013 le solde des honoraires par un montant (TTC) de 8.625.- euros.

En vertu de l'article 1315 du Code civil, 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.

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, édition Larcier, 1997).

Afin de prospérer dans sa demande, il incombe à la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl de rapporter la preuve qu'elle a accompli sa mission commandée par la société AREA-IMMO Sàrl et que les honoraires sont dus pour le montant réclamé.

Les parties sont liées par un contrat accepté par la société AREA-IMMO Sàrl en date du 6 juin 2013 pour un prix forfaitaire de 15.000.- euros (HT) qui prévoit la réalisation d'un avant-projet pour la construction d'une résidence à appartements 1, rue du Lavoir à Fingig.

Le contrat prévoit que : « Le terrain comporte un ensemble de bâtiments. L'avant-projet conservera la maison principale alors que l'annexe et la grange seront démolies et remplacées par une construction neuve.

Le maître de l'ouvrage souhaite réaliser une résidence de ca 17 unités (réparties entre le bâtiment à conserver et la nouvelle construction) de ca 80 à 90 m<sup>2</sup>, ... .

L'avant-projet à réaliser doit permettre d'étudier le parti à prendre pour respecter, outre le souhait des maîtres de l'ouvrage, les directives du règlement des bâtisses et le souhait de la commune de conserver la maison principale (suivant les informations transmises par les maîtres de l'ouvrage ainsi que la réunion architecte/service technique de la commune de Kaerjeng).

L'avant-projet doit donc permettre de rencontrer les représentants de la commune afin de réaliser ultérieurement un PAP (ne faisant pas partie de la présente offre) ».

Sous « Prestations » il est retenu que :

« La mission se compose des prestations suivantes » :

#### 1. Avant-projet (Préparation du projet et de la conception)

La présente offre est limitée exclusivement aux phases décrites ci-avant. Ne sont notamment pas compris : les relevés et mesurages de terrains, cadastre vertical, PAP, permission de voirie, autorisation de construire, plans de construction et de manière générale toutes autres prestations que les phases de la mission d'architecte (prestations de base) citée ci-avant.

#### 2. Relevés du volume extérieur et des façades de la maison principale, servant exclusivement à dessiner le volume à conserver dans l'avant-projet.

La responsabilité de l'architecte est limitée exclusivement aux phases de sa mission, telle que définie ci-avant ».

Contrairement à ce que soutient la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl, elle était donc informée que la société AREA-IMMO Sàrl entendait réaliser une résidence d'environ 17 unités ce qui est précisé au contrat comme objet de l'avant-projet à établir.

Il est constant en cause que la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl a établi des plans portant l'indication « avant-projet » en date du 24 juin 2013, qui ont été modifiés en date du 27 juin 2013 portant sur la construction d'une résidence de 15 appartements.

Il en résulte que la demanderesse a établi de véritables plans valant avant-projet et non pas de simples esquisses comme le prétend la défenderesse.

La société AREA-IMMO Sàrl conclut au rejet de la demande en paiement au motif que la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl a violé son devoir général de conseil et d'assistance durant l'exécution de sa mission, en ce qu'elle a manqué à son obligation d'analyser le projet immobilier de la société AREA-IMMO Sàrl et de s'informer de sa faisabilité au regard des règles d'urbanisme ou du plan d'aménagement avant la réalisation des plans, respectivement qu'elle a établi des plans en sachant que la construction de 15 appartements est impossible.

L'architecte est tenu d'une obligation de renseignement et de conseil à l'égard de son client. Cette obligation, qui est de moyens, impose à l'architecte de renseigner le maître de l'ouvrage sur les incidences que les modifications du projet de construction que celui-ci propose ont sur le plan technique et budgétaire de la construction. Le respect des dispositions législatives et réglementaires constitue également l'un des aspects du devoir général de conseil et d'assistance de l'architecte. Il appartient à l'architecte de renseigner le maître de l'ouvrage sur les difficultés que peut soulever un projet de construction (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », Pas. 2006, n° 549 et suivants*).

L'architecte doit, dès le début de sa mission, voire même dès la phase préparatoire suivant l'incidence que les informations requises peuvent avoir sur l'utilité même d'élaborer des plans et d'envisager l'exécution d'un projet, s'informer de la situation du bien où le projet doit être édifié, sa configuration et ses limites. Certaines informations doivent être fournies par le maître de l'ouvrage, qui commettrait une faute s'il s'abstenait de les donner ou s'il en donnait d'inexactes et incomplètes de manière consciente, d'autres par des tiers, sans que l'architecte doive personnellement en vérifier l'exactitude. Les informations dont dépend la viabilité même du projet doivent être recherchées à son initiative (Paul RIGAUX: *Le droit de l'architecte*, n° 235, p. 231 et 232).

D'une façon générale, l'architecte est tenu de connaître les règles objectives, civiles et administratives, de la construction (JurisClasseur Responsabilité civile et Assurances,

Fasc. 355-10 : Construction. – Responsabilité contractuelle de droit commun des architectes > IV. - Fautes professionnelles n° 100 et 103).

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 ce sens, TAL, 18/10/1984, Jean Delvaux, Droits et Obligations des Architectes n°64, p.76).

Avant l'élaboration de tout avant-projet, l'architecte était dès lors tenu de se renseigner auprès des services compétents des contraintes légales, réglementaires, communales pouvant se poser concernant le projet de la société AREA-IMMO Sàrl, contraintes, le cas échéant, liées au site et à la question de principe de savoir si celui-ci se prête à la construction de résidences à appartements -et dans l'affirmative, d'envergure petite, grande ou moyenne-, ou est réservé à des maisons unifamiliales.

La société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl avait l'obligation, avant toute réalisation d'un avant-projet, de s'assurer de la faisabilité en son principe du projet de construction d'une résidence à 15 appartements envisagé par la société AREA-IMMO Sàrl.

Il incombe à la société AREA-IMMO Sàrl de rapporter la preuve de l'inexécution par la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl de son devoir général de conseil et d'assistance durant l'exécution de sa mission.

Pour ce faire, elle se réfère aux courriers de **B.)** du 2 juillet 2013 et de la commune du 13 août 2013.

Le tribunal constate que le 2 juillet 2013, la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl informe la société AREA-IMMO Sàrl, par l'intermédiaire de **A.)**, ami du gérant de ladite société, entre autres, que la commune ne fait d'objection, ni « quant à l'aspect architectural du projet, y compris les modifications à l'aspect de l'ancienne maison », ni quant « au fait de démolir et de reconstruire à l'identique ... », continuant comme suit :

Au niveau réglementation ... :

Dans la période transitoire (depuis le mois de mars 2013), il faut respecter ce qui est commun à l'ancien et au futur règlement ...

Là où cela coince, c'est que la commune voudrait trouver là des maisons unifamiliales, genre max 5 unités et pas 15 ... mais je ne sais pas sur quoi ils se basent pour demander cela ».

A.) réplique le même jour: « D'après les règlements ils ne peuvent pas exiger des maisons unifamiliales. C'est seulement un désir. De toute façon, si on ne peut pas réaliser 15 unités, le projet est irréalisable du fait que le terrain est trop cher ».

Le 12 juillet 2013, la société AREA-IMMO Sàrl informe la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl de ce qu'elle a bien reçu la facture concernant le solde des honoraires, mais que la facture ne sera réglée que si elle a l'accord de la commune pour la construction des appartements.

Il résulte d'un courriel du 16 juillet 2013, que la société AREA-IMMO Sàrl a fait part à la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES qu'elle ne sait pas si la commune donnera un accord de principe pour la construction d'appartements.

Le 13 août 2013, le service compétent de la commune émet son avis technique quant au projet de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl :

« Vu l'envergure du projet (plus de 2 unités d'habitation), vu sa situation au centre du village et vu le fait que les appartements ne seront pas à l'usage du propriétaire, une procédure PAP est obligatoire...

Considérations générales par rapport à l'urbanisme:

Le projet prévoit la réalisation de 15 unités sur une surface d'environ 21 ares, ce qui donne 71 unités/ha. Sachant que le Ministère préconise un ratio de 25 unités/ha pour un village comme le nôtre.

Le projet prévoit donc environ 2,8 fois trop de logements par rapport à la recommandation du Ministère, primordiale pour garantir un développement harmonieux de la localité. La création de 4 logements unifamiliaux me semble plus adéquate pour le centre du village de Fingig...

Le projet est également à revoir par rapport aux dispositions de la modification ponctuelle du PAG, qui est en procédure. Ces prescriptions n'étaient pas en votre possession lors de l'élaboration de ces plans. Elle auront une influence sur les locaux en commun à prévoir, le nombre d'emplacements de parking à prévoir à l'intérieur et le gabarit théorique ».

Par cet avis technique la commune fait référence à une recommandation du Ministère qui préconise un ratio de 25 unités/ha pour un village comme Fingig et l'architecte de la commune indique que par conséquent, la création de 4 logements unifamiliaux lui semble plus adéquate pour le centre du village de Fingig.

Or, il n'est pas établi que cette recommandation constitue une norme contraignante imposant à la commune de ne pas autoriser des projets dépassant le ratio préconisé par le Ministère pour un village comme Fingig.

En effet, cet avis technique ne fournit aucun élément permettant de conclure que l'avant-projet est irréalisable au vu de son envergure contraire à la recommandation du Ministère étant donné que l'architecte de la commune y rappelle seulement une directive du Ministère et fait part de son opinion.

Il n'est dès lors pas établi que l'avant-projet est irréalisable et inutile en ce qu'il porte sur la construction de 15 appartements, tel que le soutient la défenderesse.

Il n'est pas non plus établi que l'avant-projet est contraire au PAG en ce que la construction de 15 appartements ne serait pas permise, ni qu'il est contraire au règlement des bâtisses de la commune.

La société AREA-IMMO Sàrl ne fournit pas non plus la preuve d'un refus de l'avant-projet par la commune, ni d'autre document duquel il ressort clairement que la commune n'autorisera pas l'avant-projet lui soumis au regard de sa non-conformité au PAG, au règlement des bâtisses ou à toute autre norme contraignante liant la commune.

Une comparution personnelle des parties ne constitue pas un moyen de preuve. Le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou refuser une telle mesure. La demande de comparution personnelle des parties est rejetée si les parties sont d'ores et déjà contraires en fait sur la question litigieuse (Tribunal d'Arrondissement, 12 novembre 1999, n°62705 du rôle ; Cour d'Appel, 6 avril 1987, n° 9450 du rôle; Cour d'Appel, 5 décembre 1988, n° 10894 du rôle ; Tribunal d'arrondissement, 14 janvier 2014, n°140.108 du rôle).

En l'occurrence, le tribunal considère qu'au vu des versions contradictoires maintenues par les parties, aucun résultat concret n'est à escompter d'une comparution personnelle des parties.

Il n'y a partant pas lieu d'y faire droit.

Au vu de tout ce qui précède, la société AREA-IMMO Sàrl est restée en défaut de rapporter la preuve d'une inexécution par la demanderesse de son obligation contractuelle de renseignement et de conseil.

Il s'ensuit qu'elle ne saurait valablement s'opposer au paiement des honoraires réclamés par la demanderesse du chef d'établissement d'un avant-projet tel que prévu au contrat entre parties.

A titre superfétatoire, il y a lieu de constater que l'offre de preuve par témoin formulée par la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl n'est pas pertinente.

Quant au montant de 17.767,50.- euros sollicité par la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl, le tribunal tient à relever que la société AREA-IMMO Sàrl n'a accepté l'offre de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl que pour le montant de 15.000.- euros (HT).

Dans la mesure où le contrat entre parties du 6 juin 2013 a prévu un forfait pour l'établissement d'un avant-projet, la demanderesse, qui a émis deux factures, n'avait pas l'obligation d'émettre un décompte justificatif.

La demande de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 15.000.- euros (HT), soit 17.250.- euros (TTC) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2013 jusqu'à solde.

### Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société AREA-IMMO Sàrl tendant à voir condamner la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

La demande de la société DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard de la société AREA-IMMO Sàrl; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 800.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

vu l'ordonnance de clôture du 23 septembre 2014,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

reçoit la demande en la forme,

constate que la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl a renoncé à sa demande en validation de la saisie-arrêt, devenue sans objet,

dit la demande en condamnation partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée AREA-IMMO Sàrl à payer à la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl le montant de 17.250.- euros (TTC) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2013 jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée AREA-IMMO Sàrl à payer à la société à responsabilité limitée DE BARSY & NIKOLOV ARCHITECTES Sàrl une indemnité de procédure de 800.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée AREA-IMMO Sàrl non fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée AREA-IMMO Sàrl aux frais et dépens de l'instance.