

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 102/2007 (8e chambre)

Audience publique du mardi, vingt-sept mars deux mille sept

Numéros du rôle : 76234, 79777 et 90780 (jonction)

Composition:

Patrick SERRES, vice-président,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

I. E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.);

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg des 21 et 24 juin 2002,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) PERSONNE1.), architecte-diplômé, demeurant à L-ADRESSE4.);

défendeurs aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Eric ROUSSEAUX, avocat, demeurant à Luxembourg.

II. E N T R E :

- 1) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 2) la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg du 24 janvier 2003,

défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), architecte-diplômé, demeurant à L-ADRESSE4.);

défendeur aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Eric ROUSSEAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

III.
E N T R E :

PERSONNE1.), architecte-diplômé, demeurant à L-ADRESSE4.);

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, remplaçant l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 13 septembre 2004,

défendeur sur reconvention,

comparant par Maître Eric ROUSSEAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) Monsieur PERSONNE2.), architecte, demeurant à L-ADRESSE5.),

défendeur aux fins du prédit exploit BIEL

comparant par Maître Gast NEU, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Arsène THILL, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.),

défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.),

défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

défaillante,

- 6) la société anonyme SOCIETE8.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO6.),

défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 7) la société anonyme SOCIETE9.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B NUMERO7.),

défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)), par l'organe de Maître Daniel CRAVATTE, avocat, en remplacement de Maître Pierre THIELEN, avocat constitué.

Où les sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) (ci-après le promoteur), par l'organe de Maître Valérie TUTAK, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Où PERSONNE1.) (ci-après l'architecte) par l'organe de Maître Eric ROUSSEAUX, avocat constitué.

Où PERSONNE2.) par l'organe de Maître Alexandra CORRE, avocat, en remplacement de Maître Gast NEU, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE4.) (ci-après SOCIETE4.) par l'organe de Maître Marie-Paule RIES, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après SOCIETE5.) par l'organe de Maître Arsène THILL, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) (ci-après SOCIETE6.) par l'organe de Maître Anne SIMON, avocat, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE8.) (ci-après SOCIETE8.) par l'organe de Maître Jennifer MAYOT, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE9.) (ci-après SOCIETE9.) par l'organe de Maître Thierry REISCH, avocat constitué.

Faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont été les promoteurs d'un immeuble à appartements, dénommé « RESIDENCE RESIDENCE1.) », sis à LIEU1.).

Le promoteur a, suivant contrat du 28 janvier 2000, chargé PERSONNE1.) d'une mission d'architecte relative à la « RESIDENCE RESIDENCE1.) ».

Le contrat comprenait notamment le mandat de « *choisir et de contracter avec tous les entrepreneurs-experts, ingénieurs de stabilité et technique spéciales, prestataires de service, etc. et en général avec toutes personnes ou sociétés dont l'intervention est requise pour la réalisation des travaux selon la conception et le programme convenus* » et d'« *effectuer au moyen des fonds du maître d'ouvrage les paiements des travaux, des fournitures et des prestations diverses* ».

SOCIETE1.) a été chargée par PERSONNE1.) des travaux de gros-œuvre et aménagements extérieurs ainsi que des travaux de façade (commande du 25 janvier 2001).

PERSONNE1.) a également mandaté SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE10.), SOCIETE11.), SOCIETE12.), SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE13.), SOCIETE14.), SOCIETE15.) et SOCIETE16.) de divers travaux pour compte des promoteurs.

Dans le cadre de son contrat de construction, SOCIETE1.) a dressé 13 factures n° 3160/P91 entre le 20 mars 2000 et le 5 juillet 2001 au titre des travaux de gros-œuvre et aménagements extérieurs pour un montant total, après déduction d'une note de crédit de 3.767.400.- LUF, de 43.471.610.- LUF (1.077.633,06.- EUR). Ces factures ont été honorées à hauteur de 38.147.543.- LUF (945.652,89.- EUR).

Elle a encore dressé 5 factures n° 3197/P91 entre le 31 janvier 2001 et le 26 septembre 2001 au titre des travaux de façade pour un montant total de 3.795.000.- LUF (94.075,60.- EUR). Ces factures ont été honorées à hauteur de 2.949.750.- LUF (73.122,39.- EUR).

Il reste un solde impayé de 152.933,37.- EUR dont 131.980,17.- EUR (5.324.067.- LUF) au titre des travaux de gros-œuvre et 20.953,20.- EUR (845.250.- LUF) au titre des travaux de façade.

Se plaignant de désordres affectant la construction, le promoteur a, par exploit d'huissier du 11 avril 2002, assigné PERSONNE1.) en référé pour voir nommer un expert judiciaire.

Par exploit d'huissier du 23 avril 2002, PERSONNE1.) a mis en intervention SOCIETE1.), SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE10.), SOCIETE11.), SOCIETE12.), SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE13.), SOCIETE14.), SOCIETE15.) et SOCIETE16.).

Par exploit d'huissier du 30 avril 2002, PERSONNE1.) a encore mis en intervention SOCIETE17.) et SOCIETE9.).

Par exploit d'huissier du 8 mai 2002, PERSONNE1.) a réassigné SOCIETE12.), SOCIETE7.) et SOCIETE13.).

Par exploit d'huissier du 2 mai 2002, le syndicat de la RESIDENCE RESIDENCE1.) a assigné le promoteur en référé pour voir également nommer un expert judiciaire.

Par ordonnance du 3 juin 2002, l'expert PERSONNE2.) a été nommé expert avec la mission d'expertise suivante :

concilier les parties si faire se peut sinon :

1. *vérifier et constater l'implantation définitive de la résidence par rapport au plan d'aménagement initial au niveau de la profondeur et ce compte tenu des législations en vigueur;*
2. *vérifier et constater les éventuelles conséquences de cette implantation sur le niveau du local poubelle et évaluer la perte d'agrément ou moins-value dont souffrent les requérantes;*
3. *évaluer l'incidence de cette implantation sur le terrain cadastré n° 24 adjacent et la moins-value éventuelle de ce terrain en raison de l'existence nécessaire d'un talus;*
4. *vérifier l'étanchéité des caves et garages, notamment les garages n° 10/19/22/23/24 constater les éventuelles infiltrations dans les caves et garages et se prononcer sur les redressements nécessaires;*
5. *vérifier l'isolation thermique et aquatique des parkings, caves et garages et de la dalle sur les caves et garages;*
6. *se prononcer sur la réalisation d'une isolation thermique et aquatique suivant les règles de l'art au niveau de la dalle de plafond des caves et garages;*
7. *vérifier l'état d'achèvement de la résidence, les travaux restant à effectuer et évaluer leur coût;*
8. *vérifier l'existence de parkings avant la construction de la résidence, l'obligation de les refaire avec leurs accessoires éventuels tels que mur de soutènement (parking n° 24), bordures, marquage au sol, etc... ;*
9. *vérifier la conformité des détecteurs optiques installés dans la résidence par rapport aux normes de sécurité en vigueur et se prononcer sur l'éventuelle nécessité d'installer des détecteurs thermiques;*
10. *vérifier l'isolation, l'exécution de la mise en peinture de la tuyauterie des caves et garages et se prononcer sur une éventuelle remise en peinture et sur le coût de celle-ci;*
11. *contrôler la tuyauterie de la résidence (SPRINKLER et autres);*
12. *vérifier l'état des conduits de ventilation et des ventilateurs de la Résidence, leurs fermetures et/ou absence de fermeture (infiltration d'eau), leur conformité aux normes acoustiques en vigueur et l'installation éventuelle d'avis spéciaux pour éviter les troubles de voisinage et les infiltrations d'eau;*
13. *vérifier l'état de la pente de garage et se prononcer sur sa conformité par rapport aux règles de l'art;*
14. *vérifier l'état de la porte de séparation entre les garages et le passage vers la résidence et se prononcer sur sa conformité aux règles de l'art;*
15. *vérifier la conformité des portes coupe-feu entre le garage et le reste de la cave ainsi que l'existence de ce poste dans le cahier des charges;*
16. *vérifier l'existence d'un lampadaire sur la voie publique avant les travaux de construction, son endommagement et évaluer le coût de son remplacement;*
17. *vérifier l'éventuel endommagement des pavés et bordures présents avant la construction et évaluer les mesures de réfection et leur coût;*
18. *vérifier la nécessité de poser des ventilations et/ou aérations au dernier étage de l'immeuble et dans les garages arrières de la résidence compte tenu de l'humidité ambiante et de la situation desdits garages;*

19. *vérifier l'existence de bordure séparant les murs de la résidence de la terre arable et se prononcer sur la nécessité de telles bordures compte tenu des règles de l'art;*
20. *proposer les mesures de redressement adéquates pour les vices et malfaçons et pour les travaux non conformes ou non-exécutés;*
21. *évaluer et ventiler le coût des mesures de redressement et/ou les moins-values éventuelles affectant chacun des lots et les parties communes;*
22. *dresser le décompte entre parties;*
23. *vérifier la nécessité de l'installation d'un système anti-incendie dans l'immeuble.*

Par ordonnance du 5 août 2002, le promoteur a été condamné à payer à l'expert une provision complémentaire de 5.000.- EUR.

Par exploit du 23 octobre 2002, SOCIETE6.) a donné assignation au promoteur pour l'entendre condamner à lui payer du chef de travaux de menuiserie intérieure (Facture n° 2001255 du 26 avril 2001 portant sur un montant de 2.300.000.- LUF ; Facture n° 2001363 du 13 juin 2001 portant sur un montant de 345.000.- LUF ; Facture n° 2001555 du 27 septembre 2001 portant sur un montant de 258.750.- LUF), du chef de la fourniture de portes en verre (Facture n° 2001364 du 13 juin 2001 portant sur un montant de 787.650.- LUF), du chef de la fourniture de portes coupe-feu et de ferme-portes (Facture n° 2001734 du 7 décembre 2001 portant sur un montant de 93.653.- LUF) et compte tenu des paiements effectués de 3.216.950.- LUF un solde de 568.203.- LUF, soit 14.085,36.- EUR, intérêts en sus..

Par exploit du 30 janvier 2003, SOCIETE4.) a assigné en référé l'architecte pour l'entendre condamner à lui payer du chef de marchandises livrées et montées la somme de 41.915,27.- EUR. L'architecte a mis le promoteur en intervention dans ce dossier.

Par jugement du 2 avril 2003, le tribunal a condamné solidairement le promoteur à payer à SOCIETE6.) le montant de 14.085,38.- EUR, ce montant avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Par exploit d'huissier du 12 juin 2003, le promoteur a relevé appel du jugement du 2 avril 2003.

L'expert PERSONNE2.) a dressé son rapport en date du 20 février 2004 sauf en ce qui concerne le point 22 de sa mission relative au décompte. Il l'a complété le 27 septembre 2004.

Par arrêt du 16 juin 2004, la Cour d'appel, quatrième chambre, a déclaré l'appel recevable, l'a déclaré non fondé, a déclaré la demande reconventionnelle du promoteur recevable, l'a déclarée non fondée et a confirmé le jugement entrepris.

Par ordonnance du 26 mai 2006, l'état des frais et honoraires de l'expert PERSONNE2.) a été taxé à la somme de 14.667,83.- EUR hors taxes sur la valeur ajoutée et le promoteur

a été condamné à faire l'avance de ces frais et honoraires avec les intérêts légaux à partir de leur demande en justice jusqu'à solde tout en tenant compte des acomptes réglés.

Procédure

Par exploit d'huissier des 21 et 24 juin 2002, SOCIETE1.) a assigné le promoteur et l'architecte devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 76.234.

Par exploit d'huissier du 24 janvier 2003, le promoteur a assigné PERSONNE1.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 79.777.

Les affaires 76.234 et 79.777 ont fait l'objet d'une jonction par ordonnance du juge de la mise en état en date du 27 mai 2003.

Par exploit d'huissier du 13 septembre 2004, l'architecte a mis en intervention PERSONNE2.), SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE8.) et SOCIETE9.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 90.780.

Elle a été jointe aux rôles 76.234 et 79.777 par ordonnance du juge de la mise en état en date du 8 octobre 2004.

Suite à cette assignation, SOCIETE7.) n'a pas constitué.

Il convient aussi de constater que la signification n'a pas été faite à personne.

Aux termes de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile, si, de deux ou plusieurs parties assignées, toutes ne constituent pas avoué, les parties défaillantes seront, à l'expiration des délais d'ajournement récités par huissier commis par ordonnance exécutoire sur minute et avant enregistrement, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir aura les effets d'un jugement contradictoire.

A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties qu'elles soient ou non représentées par un avoué.

Cette disposition légale a pour objet d'éviter une éventuelle contrariété de jugement lorsque les défaillants sont assignés aux mêmes fins, ou dans un intérêt commun et identique (cf. Cour 6 juillet 1900, 5, 477). Sa disposition est d'ordre public et elle est applicable à l'article 744 du Nouveau Code de Procédure civile qui prévoit la procédure à suivre pour une demande en distraction d'objets saisis (Cour 23 février 1960, 18, 162 ; Trib. civ. n° 968/95 du 17 novembre 1995).

Il s'ensuit qu'en cas d'inobservation des formalités de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile, le jugement rendu contradictoirement à l'égard du défendeur qui comparaît et par défaut à l'égard du défendeur défaillant est frappé d'une nullité radicale, d'ordre public.

En l'espèce, le tribunal constate que SOCIETE7.) a uniquement été appelée en déclaration de jugement commun et non pas assignée au fond, de sorte qu'il n'y a aucun risque d'une contradiction de jugement éventuelle en ce qui la concerne.

Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'ordonner qu'il soit procédé par voie de réassignation à son égard et il y a lieu de considérer qu'elle a été valablement appelée au litige.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 9 janvier 2007.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 6 février 2007.

Prétentions et moyens des parties

Dans le rôle 76.234, SOCIETE1.) demande la condamnation du promoteur et de l'architecte au paiement de la somme totale de 152.933,37.- EUR au titre du solde resté impayé.

Elle demande la majoration du taux d'intérêts de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ainsi qu'une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, elle fait valoir que les assignés auraient procédé à des paiements partiels des factures en appliquant un escompte de 5%, bien que les conditions d'octroi d'un tel escompte ne soient pas remplies.

Le promoteur a demandé à voir surseoir à l'examen de l'affaire en attendant le rapport de l'expert PERSONNE2.) et la rédaction d'un décompte.

L'architecte conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de la demande pour absence de division entre les assignés. En tout état de cause, il demande au tribunal d'attendre la fin des opérations d'expertise.

Quant au fond, il conteste le montant réclamé par SOCIETE1.) et se reporte à son bilan financier établi dans le cadre de sa mission d'architecte lequel fixe la créance restante de SOCIETE1.) pour les travaux de gros-œuvre et façade confondus à la somme totale de 135.025,69.- EUR. Il fait encore valoir que le paiement de cette créance incombe au seul promoteur, lui même n'ayant agi qu'à titre de mandataire de ces derniers. Il conclut en conséquence à sa mise hors cause et réclame une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Le promoteur se rapporte aux conclusions de l'architecte en ce qui concerne la recevabilité de la demande de SOCIETE1.) pour absence de division. Il soulève également un défaut de qualité dans son chef. Quand au fond, il conteste la demande dans son principe et son quantum. Il fait notamment valoir qu'il n'a pas de relations contractuelles avec SOCIETE1.) et qu'il n'y a eu de relations contractuelles qu'entre SOCIETE1.) et l'architecte, qui selon lui n'aurait pas eu la qualité de mandataire. Il conteste également le décompte effectué par l'architecte à défaut de pouvoir utilement prendre position sur les pièces versées par ce dernier.

SOCIETE1.) se base pour justifier sa créance sur le rapport PERSONNE2.) duquel il résulterait qu'en ce qui la concerne, le solde du montant demandé pourra être versé après remise en état des malfaçons relevées. Ayant procédé aux redressements préconisés par l'expert, SOCIETE1.) serait en droit de prétendre au paiement de sa créance.

Concernant le défaut de qualité dans le chef du promoteur, SOCIETE1.) se reporte à la motivation de la Cour dans son arrêt du 16 juin 2004.

Par conclusions du 8 février 2006, SOCIETE1.) admet avoir reçu en date du 19 novembre 2002 un montant de 61.973.- EUR du promoteur. Elle demande à voir ce paiement imputé en priorité sur les intérêts conformément à l'article 1254 du Code civil.

Le promoteur s'oppose à cet demande. Il demande à se voir garantir par l'architecte en cas de condamnation.

Dans le rôle 79.777, le promoteur demande à voir l'architecte condamner à fournir une reddition des comptes, à savoir de justifier de l'emploi exact des fonds lui remis dans le cadre de sa mission et à verser toutes les pièces nécessaires à l'appui de cette reddition de comptes, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000.- EUR par jour de retard. La demande est basée sur les articles 1991 et suivants du Code civil.

Il réclame également une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Le promoteur reproche également à l'architecte de ne pas s'être tenu au budget fixé conventionnellement pour la construction et d'être seul responsable des inexécutions lui reprochées par les autres corps de métiers. Il se réserve tous droits à cet égard.

L'architecte demande à voir surseoir à statuer en attendant le rapport d'expertise. Quant au fond, il reprend son bilan financier. A cet égard, il fait valoir que le promoteur a effectué des paiements directs à certains intervenants sans passer par lui, de sorte qu'il n'est pas en mesure d'effectuer une reddition complète.

Il demande encore acte de ce qu'il détient encore sur le compte bancaire de la résidence un montant de 22.126,40.- EUR pour solder partiellement les créances des différents corps de métier.

Par conclusions du 7 octobre 2005, le promoteur requiert la condamnation de l'architecte à lui payer les montants auxquels il a été condamné suivant arrêt du 16 juin 2004. Il demande également à le voir condamner seul, sinon ensemble les intervenants responsables à payer les frais d'expertise.

L'architecte conteste les demandes supplémentaires du promoteur pour constituer une demande nouvelle à défaut d'avoir fait figurer ces demandes dans l'exploit introductif d'instance.

Dans le rôle 90.780, l'architecte a mis en intervention l'expert PERSONNE2.) (assigné sub.1) ainsi que les autres intervenants à la construction mandatés par lui pour compte du promoteur (assignés sub.2 à 7) pour leur voir déclarer commun le jugement à intervenir dans la présente instance. Il demande subsidiairement à voir l'expert PERSONNE2.) (assigné sub.1) condamner à dresser un décompte entre parties sous peine d'une astreinte de 200.- EUR par jour à compter d'un délai de 30 jours après la signification du jugement à intervenir.

SOCIETE8.) demande acte que toutes ses prestations en rapport avec le chantier concerné ont été payées et demande à être mise hors cause. Elle réclame encore une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

SOCIETE6.) fait aussi valoir que toutes ses prestations en rapport avec le chantier concerné ont été payées suite à l'arrêt de la Cour du 16 juin 2004 et conclut à sa mise hors cause. Elle réclame également une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

SOCIETE4.) invoque les mêmes arguments sauf en ce qui concerne la retenue de garantie s'élevant à 11.915,27.- EUR. Elle demande la condamnation in solidum, sinon solidaire, sinon chacun pour le tout du promoteur et de l'architecte à lui payer ce montant et sollicite une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

SOCIETE5.) demande acte que le promoteur lui redoit un solde de 4.596,30.- EUR. Ce montant est mis en doute par l'architecte.

L'expert PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur, sinon pour défaut d'intérêt dans le chef de l'architecte. En tout état de cause, il estime cette action non fondée, étant totalement étranger à la décision à intervenir et conclut à sa mise hors cause. Il sollicite encore une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

SOCIETE9.) demande acte que le promoteur et l'architecte lui redoivent un solde de 4.326,17.- EUR. Elle poursuit la condamnation in solidum, sinon solidaire, sinon chacun

pour le tout du promoteur et de l'architecte à lui payer ce montant avec les intérêts légaux depuis le 18 février 2002, sinon depuis le 13 septembre 2004.

Le promoteur conclut à l'irrecevabilité de cette demande.

SOCIETE7.) n'a pas comparu.

Motifs de la décision

1) Action de l'entrepreneur contre le promoteur et l'architecte

- *Absence de division de la demande*

Le promoteur et l'architecte soulèvent l'irrecevabilité de l'assignation au motif qu'il n'est pas possible dans un même exploit d'introduire des demandes contre plusieurs défendeurs étrangers les uns aux autres sans respecter le principe légal de division de la demande.

Il a été jugé que lorsque deux ou plusieurs parties demandereses réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'elles, l'objet de la demande n'est pas suffisamment précisé et a pour conséquence que les parties défenderesses ont pu se méprendre sur l'objet et n'ont de ce fait pas pu choisir les moyens de défense appropriés. Partant, en cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense, à défaut de quoi la demande est à annuler (Cour d'appel, 26 mai 2005, no 28372 du rôle).

En l'espèce, c'est l'absence de division de la demande dans le chef des défendeurs qui est mise en cause par ces derniers.

Il résulte de l'acte introductif d'instance, et plus particulièrement de son dispositif que SOCIETE1.) poursuit la condamnation du promoteur et de l'architecte pour obtenir paiement du solde de ses factures restées en souffrance sans autre précision.

Selon les deux défendeurs, elle aurait dû diviser sa demande entre chacun d'eux. Même à supposer que l'exploit soit de ce fait irrégulier, le tribunal donne cependant à considérer que, suivant l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, la violation d'une des dispositions contenues aux articles 153 et 154 de ce même code n'est une cause de nullité d'un acte de procédure que si l'irrégularité en question a causé un grief à la partie qui s'en prévaut.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, aucun grief sérieux n'étant invoqué tant par le promoteur que par l'architecte qui se sont parfaitement rendus compte de la portée de la demande et qui ont pu se défendre à ce sujet.

Le moyen doit dès lors être rejeté.

- *Défaut de qualité*

Le promoteur conclut encore à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans son chef.

D'emblée, il convient de remarquer, à cet égard, qu'il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (Solus et Perrot, précité, no.262).

Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Enc.Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit (voir Cour, 23 octobre 1990, P.28,70).

En l'espèce, en ce qui concerne le défaut de qualité dans le chef du promoteur, assignés sub.1) et 2), il convient de noter que c'est l'existence effective du droit à son égard et, partant, le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci, qui est contestée, de sorte que ce moyen doit également être rejeté.

- *Fondement de la demande de l'entrepreneur*

Le promoteur conteste d'abord la demande au motif qu'il serait étranger aux prestations effectuées par SOCIETE1.). Selon lui, ce serait à l'architecte qui a conclu le contrat avec SOCIETE1.) de prendre en charge le paiement du solde des factures.

Il importe donc en premier lieu de déterminer à qui, du promoteur ou de l'architecte, incombe la prise en charge des factures de SOCIETE1.).

Le contrat d'architecte relatif à la « *RESIDENCE RESIDENCE1.)* » conclu le 28 janvier 2000 entre le promoteur et l'architecte PERSONNE1.) a confié à celui-ci aux termes de l'article 7.1.2. le mandat spécial de « *choisir et de contracter avec tous les entrepreneurs-experts, ingénieurs de stabilité et technique spéciales, prestataires de service, etc. et en général avec toutes personnes ou sociétés dont l'intervention est requise pour la réalisation des travaux selon la conception et le programme convenus* » et aux termes de l'article 7.1.3. le mandat spécial d' « *effectuer au moyen des fonds du maître d'ouvrage les paiements des travaux, des fournitures et des prestations diverses* ».

D'après les pièces versées au dossier, les prestations facturées ont fait l'objet de commandes écrites de la part de l'architecte, agissant en sa qualité de mandataire du

promoteur (cf. commandes des 25 janvier 2001 : « (...) *Basée sur les conditions, tant générales que spéciales, administratives et techniques du cahier des charges, devis descriptifs, plans et documents bien connus de l'entrepreneur et dressés par l'architecte pour compte de SOCIETE3.) s.à.r.l. et SOCIETE2.) S.A. B.P. (...) L-(...) LIEU1.) en vertu du mandat que m'ont donné les maîtres de l'ouvrage, ci-dessus mentionnés, je soussigné PERSONNE1.), architecte, passe commande (...) l'architecte-mandataire. »*

Il en va de même des deux suppléments relatifs à la chaufferie et au nettoyage extérieur.

Il ressort ensuite des propres conclusions de l'architecte que ce dernier a, en tant que mandataire du promoteur, accepté le principe des factures établies par SOCIETE1.), sauf à en contester certains montants. L'architecte se réfère à ce propos à son bilan financier versé au dossier.

Ce bilan n'a pas fait l'objet de contestations circonstanciées de la part du promoteur, ce dernier se contentant de tout contester en bloc sans autre précision.

Dans ces conditions, et à défaut d'élément contraire, il y a lieu de le prendre en compte et de s'y référer pour le présent litige.

Le tribunal rappelle que l'acceptation de la facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités des marchés.

Etant donné que par l'effet du mandat, les actes accomplis par le mandataire au nom du mandant sont censés être accomplis par le mandant lui-même, il y a lieu de retenir que les contrats passés par l'architecte-mandataire sont également à considérer comme ayant été passés par le promoteur.

Ceci est d'autant plus vrai qu'il ressort expressément de l'article 7.6. du contrat que « *l'architecte n'est pas engagé à l'égard des tiers (...). Seul le maître de l'ouvrage est tenu à l'égard des tiers (...).* »

L'existence de relations contractuelles entre le promoteur et SOCIETE1.) relativement aux prestations pour lesquelles les factures ont été émises, est donc établie à suffisance de droit.

Il en va de même en ce qui concerne l'obligation de paiement du promoteur auquel incombe en fait la prise en charge des factures de SOCIETE1.).

Le promoteur s'oppose en second lieu au paiement en plaçant un dépassement de mandat dans le chef de l'architecte.

Il conteste notamment les deux suppléments acceptés par l'architecte pour les travaux relatifs à la chaufferie et au nettoyage extérieur.

Les allégations du promoteur ne reposent cependant sur aucune pièce.

De plus, il ressort de deux rapports de chantier des 21 novembre 2000 et 8 mai 2001 versés au dossier que le promoteur était présent lorsque la nécessité de procéder à ces travaux supplémentaires a été décidée.

A défaut de toutes autres précisions et d'éléments de preuve, le promoteur n'est donc pas fondé à se prévaloir d'un dépassement du mandat.

Le promoteur conteste ensuite qu'il y ait eu acceptation des factures. Dans ce contexte, il fait valoir qu'il n'a jamais reçu les factures litigieuses.

Le mandat confié à l'architecte par le contrat du 28 janvier 2000 implique que l'architecte était aussi mandaté pour accepter les factures.

Il s'ensuit qu'à condition que l'architecte ait reçu les factures, il est sans pertinence de savoir si et à quelle date le promoteur a reçu les factures.

Il y a donc lieu de se reporter directement aux factures litigieuses ainsi qu'au bilan financier dressé par l'architecte et corroboré par les pièces du dossier.

S'agissant d'abord des travaux de gros oeuvre, le tribunal rappelle que le montant total de ces travaux s'est élevé à 47.239.010.- LUF. De ce montant, SOCIETE1.) a déduit une note de crédit de 3.767.400.- LUF, de sorte que le montant des prestations restant à payer s'est élevé à 43.471.610.- LUF.

Le montant total facturé de 43.471.610.- LUF a été accepté par l'architecte. L'acceptation des factures par le mandataire étant à considérer comme étant intervenue dans le chef du promoteur-mandant, il y a eu manifestation d'accord du promoteur au sujet de cette créance affirmée vis-à-vis de lui.

Après réception, l'architecte a payé en date du 5 avril 2000 un acompte de 4.916.250.- LUF sur la facture N° 1 du 20 mars 2000, en date du 21 juin 2000 un acompte de 5.499.000.- LUF sur la facture N° 2 du 15 avril 2000, en date du 12 juillet 2000 un acompte de 4.470.437.- LUF sur la facture N° 3 du 22 juin 2000, en date du 25 juillet 2000 un acompte de 4.670.438.- LUF sur la facture N° 4 du 11 juillet 2000, en date du 29 août 2000 un acompte de 3.736.350.- LUF sur la facture N° 5 du 19 juillet 2000, en date du 24 octobre 2000 un acompte de 2.949.750.- LUF sur la facture N° 6 du 4 septembre 2000, en date du 24 octobre 2000 un acompte de 983.250.- LUF sur la facture N° 7 du 12 octobre 2000, en date du 12 décembre 2000 un acompte de 2.949.750.- LUF sur la facture N° 8 du 13 novembre 2000, en date du 28 novembre 2000 un acompte de 44.246.- LUF sur la facture 854 du 23 novembre 2000, en date du 6 février 2001 un acompte de 3.000.000.- LUF sur la facture N° 9 du 19 janvier 2001, en date du 18 avril 2001 un acompte de 1.230.616.- LUF sur la facture N° 10 du 2 avril 2001, en date du 10 juillet 2001 un acompte de 31.857.- LUF sur la facture 506 du 25 juillet 2001 et en date du 24 juillet 2001 un acompte de 1.148.850.- LUF sur la facture N° 11 du 20 juillet 2001. L'architecte a encore payé un acompte de 200.000.- LUF le 3 octobre 2000 sur

la facture N° 5 du 19 juillet 2000 et un acompte supplémentaire de 1.916.250.- LUF le 27 mars 2001 sur la facture N° 9 du 19 janvier 2001.

En tout, un montant de 38.147.545.- LUF a été payé au titre de ces travaux de gros oeuvre, y compris les deux suppléments relatifs à la chaufferie et au nettoyage extérieur. Il reste un solde de 5.324.065.- LUF.

Le promoteur réclame le bénéfice des conditions d'escompte.

SOCIETE1.) conteste que les conditions prévues pour bénéficier d'un escompte aient été remplies.

Selon l'architecte, seule la facture N° 11 du 20 juillet 2001 est susceptible de bénéficier de l'escompte, ayant été payée dans les 5 jours à compter de sa réception. SOCIETE1.) serait cependant en droit de refuser l'abattement de 5% pour toutes les autres factures.

Dans l'hypothèse la plus favorable pour le promoteur, celui-ci aurait pu bénéficier d'un escompte de 5 %.

Le tribunal estime que l'escompte est une faveur accordée par le commerçant à son client, en contrepartie du paiement prompt et intégral du prix convenu entre parties. Il faut en conclure que le client qui ne paie pas dans le délai conventionnellement convenu entre parties, ne saurait exiger du commerçant qu'il le fasse bénéficier de l'escompte. Dans ce cas, les conditions convenues pour l'application de l'escompte ne sont pas remplies. Le tribunal estime que cette conclusion doit s'appliquer même au cas où le client dispose d'un juste motif de retenir une partie du prix du contrat. En effet, même dans ce cas, il n'en reste pas moins que les conditions objectives convenues pour la mise en compte de l'escompte ne sont pas réunies, de sorte que l'escompte ne saurait trouver à s'appliquer.

Abstraction faite de la condition de délai, le promoteur aurait pour pouvoir bénéficier de cet escompte, dû payer 95 % du montant des factures. Or, les montants payés sont restés pour toutes les factures en dessous de ces 95 %, y compris pour la facture N° 11 du 20 juillet 2001.

La demande du promoteur n'est donc pas fondée.

L'architecte fait encore valoir que le promoteur serait en droit de retenir un montant de 147.391.- LUF au titre d'une facture de frais d'électricité du chantier. Selon lui, le partage des frais d'électricité entre les diverses entreprises aurait été décidé par le maître de l'ouvrage.

Le promoteur se rapporte à la prudence du tribunal en ce qui concerne ce problème.

SOCIETE1.) conteste le principe de cette facture.

A défaut d'accord de la part de SOCIETE1.), sinon de tout élément permettant d'établir l'éventuelle dette de SOCIETE1.), ce moyen doit être rejeté.

Le promoteur fait encore valoir pour échapper au paiement que des désordres affectent les travaux dont le paiement est actuellement réclamé. Il invoque notamment des infiltrations au sous-sol et des défauts de conformité tant des parkings que de la pente de garage.

L'expert PERSONNE2.) n'a retenu aucune responsabilité de SOCIETE1.) relativement aux parkings et à la pente de garage.

Il ressort encore des conclusions de l'expert PERSONNE2.) dans son rapport du 1^{er} mars 2004 que les vices pour lesquels une responsabilité a été relevée à charge de SOCIETE1.) et énumérés page 27 du rapport allaient être redressés par cette dernière

L'expert PERSONNE2.) arrive également à la conclusion finale que le solde des factures de SOCIETE1.) pourra être payé après remise en état desdits vices.

Il n'est pas contesté qu'à l'heure actuelle tous les vices en question ont été redressés par SOCIETE1.).

Il est partant à exclure que le montant accepté déduction faite des acomptes ne soit pas à payer par le promoteur.

Il y a donc lieu d'entériner le solde restant de 5.324.065.- LUF (131.980,12.- EUR) au titre des travaux de gros oeuvre.

S'agissant ensuite des travaux de façade, le tribunal relève que le montant total facturé s'est élevé à 3.795.000.- LUF.

Ce montant est actuellement contesté par l'architecte lequel invoque un dépassement du budget contractuellement fixé par les parties.

Le tribunal constate que d'après les termes de la commande du 25 janvier 2000, les parties ont convenu d'un prix ferme, global et non révisable de 3.220.000.- LUF TVA 15 % comprise.

Il convient donc de rechercher quelle était la commune intention des parties au moment de la conclusion du contrat et de déterminer si les travaux faisaient l'objet d'un forfait ou non.

Les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue ou non un forfait (Req. 1^{er} février 1904, D.P. 1904. I. 360 – GUILLARD, Traité de louage, 3^e éd. T.2 n°886).

Le marché à forfait ou à prix fait est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies (J. BORRICAND, Observations sur le marché à forfait, D. 1965, chr.105 – Le marché à forfait, A.J.P.I., 1971, page 1059 – Enc. Dalloz, droit civil, vo contrat d'entreprise, n°109).

En l'espèce, le montant de 3.220.000.- LUF TVA comprise figurant au contrat ne constitue pas, au vu des termes précis employés, une estimation sommaire à adapter au coût réel des travaux, mais bien un montant fixe et nettement déterminé liant les parties.

SOCIETE1.) n'était donc pas en droit de facturer plus que le montant forfaitairement arrêté en cause.

SOCIETE1.) entend encore justifier sa demande en invoquant une acceptation des factures.

D'après les pièces, l'architecte a payé en date du 13 février 2001 un acompte de 983.250.- LUF sur la facture N° 1 du 31 janvier 2001, en date du 27 février 2001 un acompte de 491.625.- LUF sur la facture N° 2 du 16 février 2001, en date du 18 avril 2001 un acompte de 491.625.- LUF sur la facture N° 3 du 23 mars 2001 et en date du 16 juin 2001 un acompte de 983.250.- LUF sur la facture N° 4 du 22 mai 2001.

En tout, un montant de 2.949.750.- LUF a été payé au titre des travaux de façade.

L'architecte fait valoir qu'il n'a reçu que 4 factures ce qui explique l'absence de paiement, même partiel, de la facture prétendument émise par SOCIETE1.) le 26 septembre 2001 pour un montant de 345.000.- LUF.

Le promoteur, pour sa part, conteste également toute réception de cette facture.

A défaut de preuve de la réception de la 5^{ème} facture par l'architecte ou le promoteur, SOCIETE1.) ne saurait se retrancher derrière la théorie de la facture acceptée.

Concernant les 4 factures ayant fait l'objet d'un paiement partiel, le tribunal rappelle que si le paiement, fût-il partiel, fait sans réserves sur cette facture constitue en principe une présomption d'acceptation de la facture, il n'en demeure pas moins qu'il est possible d'enlever à ce paiement toute signification d'adhésion.

En effet, la facture n'est qu'un simple moyen de preuve, qui ne saurait prévaloir lorsque d'autres éléments probatoires établissent le contenu de la convention des parties à laquelle lesdites factures se rapportent. Cette convention constitue la loi des parties et celles-ci sont en droit de la considérer comme définitivement formée des lors que toutes les clauses ont été arrêtées et une telle convention ne peut être modifiée unilatéralement par les actes d'une des parties ultérieurement, fut-ce par l'envoi de factures non-conformes à la convention initiale (cf. Les Nouvelles, Droit Civil, Théorie Générale des Obligations No 375, 376, 395, 404 et 405 bis).

Ainsi, lorsque la facture ne rappelle plus les conditions de la convention mais introduit des dispositions qui y dérogent, le simple silence gardé par le destinataire ne saurait valoir acceptation des conditions de la facture (L. Frédéricq, Droit commercial belge Tome 1, no. 186; Van Ryn: Principes de droit commercial, Tome 2, no. 1259 ; G. Ripert, Droit commercial, no. 2254). Il incombe dès lors au demandeur d'établir l'accord des parties, au sens d'un concours de manifestations de volontés dépourvues d'équivoque, sur la modification des conditions de la convention.

En l'espèce, SOCIETE1.) reste en défaut d'établir un tel accord.

S'agissant finalement des arguments du promoteur relatif à l'application d'un escompte de 5% sur les factures relatives aux travaux de façade, le tribunal se reporte à ses précédents développements sur la question, aucune des factures réceptionnées n'ayant été payée sous 5 jours.

La demande de SOCIETE1.) est donc fondée pour le solde restant de (3.220.000.- - 2.949.750.-) 270.250.- LUF (6.699,32.- EUR) au titre des travaux de façade.

S'agissant du paiement de 2.500.000.- LUF (61.973.- EUR) intervenu le 19 novembre 2002, SOCIETE1.) demande à ce que ce paiement soit imputé en priorité sur les intérêts.

Le promoteur s'y oppose.

Aux termes de l'article 1254 du Code civil « *Le débiteur d'une dette qui porte intérêt ou produit des arrérages, ne peut point, sans le consentement du créancier, imputer le paiement qu'il fait sur le capital par préférence aux arrérages ou intérêts ; le paiement fait sur le capital et les intérêts, mais qui n'est pas intégral, s'impute d'abord sur les intérêts* ».

Une telle imputation suppose l'existence d'intérêts liquides et exigibles au moment du paiement.

Or, SOCIETE1.) reste en défaut d'établir que les conditions d'application de l'article 1254 du Code civil sont remplies en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, SOCIETE1.) a donc encore droit au montant de (131.980,12.- + 6.699,32.- - 61.973.-) 76.706,44.- EUR pour les travaux prestés dans le cadre du chantier « Résidence RESIDENCE1.) ».

SOCIETE1.) réclame encore la majoration du taux d'intérêt légal.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard prévoit qu'en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

En l'espèce, il y a donc lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) en augmentation du taux de l'intérêt légal.

2) Action du promoteur contre l'architecte

- *Reddition de compte*

Le promoteur demande à voir condamner l'architecte à procéder à une reddition des comptes sous peine d'une astreinte.

Il ressort des pièces que le promoteur a payé 21 provisions pour un montant total de 89.533.990.- LUF sur le compte bancaire numéro NUMERO8.) (actuellement NUMERO9.)) ouvert par l'architecte auprès de la SOCIETE18.) dans le cadre du chantier « *RESIDENCE RESIDENCE1.)* ».

Aux termes de l'article 1993 du code civil tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, c'est-à-dire d'établir un état détaillé des recettes et des dépenses. Il ne suffit pas que le mandataire déclare en bloc ce qu'il a reçu et ce qu'il a dépensé.

L'obligation de rendre compte est une obligation essentielle au mandat. Toute convention qui y dérogerait radicalement ne pourrait s'analyser qu'en une simulation ou en une clause d'exonération de responsabilité s'étendant au dol et à la faute lourde, partant nulle (H. DE PAGE: Droit civil belge T. 5, no. 420).

Elle incombe à tout mandataire qu'il soit salarié ou à titre gratuit, légal, judiciaire, ami, parent du mandant, étranger à sa famille, que le mandat soit exprès ou tacite – et même si le mandat a pris fin par la suite d'un événement de force majeure (Daloz Répertoire Pratique, v° mandat, n° 266).

La demande en reddition de compte basée sur l'article 1993 du Code civil a pour objet non seulement l'établissement d'un décompte par le mandataire appuyé par des pièces justificatives, mais encore la restitution des sommes restant dues au mandant en vertu de ce décompte.

Il s'ensuit, quant à la charge de la preuve à rapporter dans le cadre de l'article 1993 du Code civil, que le mandant n'a qu'à établir les encaissements faits par le mandataire, preuve qui est rapportée en l'espèce, et qu'il appartient au mandataire de prouver le paiement fait au mandant ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation, par application de l'article 1315 du Code civil (cf. Jurisclasseur civil, art.1991 à 2002, Fasc.1, n°37 ; Cour d'appel 14 février 1995, n° 15790 du rôle).

Il appartient dès lors à l'architecte de justifier l'emploi dans l'intérêt du mandant des sommes qui lui ont été versées par ce dernier sur le compte bancaire numéro NUMERO8.) (actuellement NUMERO9.)) auprès de la SOCIETE18.).

L'architecte se reporte pour ce faire à son bilan financier.

Le promoteur conteste l'exactitude de ce bilan financier et le fait qu'il puisse valoir reddition de comptes.

Il est certes vrai qu'en pratique le compte des mandataires se fait sous forme d'un inventaire qui comprend un chapitre pour les recettes et un autre pour les dépenses et que le tribunal aurait souhaité que l'architecte fasse sa reddition de compte de cette manière.

Or si la reddition de compte n'est assujettie à aucune forme particulière (Cass. 1^{ère} civ. 18 janvier 1989, JCP 1989.IV.102), encore faut-il qu'un document soit remis au mandant (Cass. com. 19 oct. 1993, RJDA 1994, n°286) (cf. Encyclopédie DALLOZ, Civil, v° mandat, n°273, p.39). La reddition peut donc être rédigée d'une quelconque manière et le défaut d'établir un inventaire comprenant les recettes et dépenses n'est sanctionné par aucun texte légal.

Le mandataire doit cependant rendre compte intégralement de tous les profits directs et indirects résultant des opérations qu'il a effectuées pour le compte du mandataire.

Il échet dès lors d'examiner la demande du promoteur au vu des pièces versées et compte tenu de la reddition de compte effectuée par l'architecte.

En l'espèce, l'architecte fournit des explications détaillées quant aux virements et versements par lui effectués, mouvements retracés à suffisance dans le document intitulé « bilan financier ». Il demande également acte qu'il détient encore un montant de 22.126,40.- EUR sur le compte bancaire numéro NUMERO9.) qu'il met à la disposition du tribunal.

Le tribunal constate encore que les explications en question sont appuyées à chaque fois par des pièces.

Il convient également de rappeler tel qu'il a déjà été relevé ci-avant que les contestations du promoteur, par ailleurs non autrement précisées, ne reposent sur aucune pièce.

A défaut de la moindre critique concrète à l'égard de ce bilan, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement.

Il convient donc de retenir que les pièces versées valent reddition de compte et que l'architecte a satisfait à la demande du promoteur.

Etant donné que la demande en reddition de compte basée sur l'article 1993 du Code civil implique encore la restitution des sommes restant dues au mandant, il y a lieu de condamner l'architecte à restituer au promoteur le montant de 22.126,40.- EUR.

- *Responsabilité de l'architecte*

Le promoteur s'est réservé le droit dans l'exploit d'assignation d'engager la responsabilité de l'architecte au cas où il devait s'avérer que ce dernier n'a pas exercé son mandat de bonne foi. Il invoque à ce titre les articles 1991 et 1992 du Code civil.

Dans ses conclusions subséquentes, il reproche à l'architecte un dépassement de mandat (acceptation des suppléments SOCIETE1.) et SOCIETE4.)), une mauvaise exécution du mandat (non-respect des conditions pour bénéficier de l'escompte de 5 %), un dépassement de budget initial de 95.000.000.- LUF ainsi qu'un manque de coordination des corps de métier ayant conduit à des inexécutions contractuelles diverses. Selon lui, l'architecte devra en supporter les conséquences en réglant les intervenants non encore payés intégralement.

Par conclusions du 7 octobre 2005, le promoteur demande la condamnation de l'architecte à lui payer la somme de 14.085,38.- EUR, plus 1.500.- EUR d'indemnité de procédure, au titre de la condamnation dont il a fait l'objet en appel dans le cadre de l'affaire l'opposant à SOCIETE6.).

L'architecte conclut au rejet des revendications supplémentaires formulées par le promoteur pour constituer des demandes nouvelles violant le contrat judiciaire.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel 12 juin 1986, LJUS 98610941).

On ne peut changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande. Mais cette règle n'exclut pas la possibilité d'apporter à la demande, par voie de conclusions, de nombreuses modifications. De même peut-on par des conclusions nouvelles demander tout ce qui est virtuellement compris dans la demande originaire, pourvu qu'on ne change pas ainsi la base juridique ou la nature de l'action (Rép. prat. droit belge, verbo demande nouvelle no 54, 99).

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente (Cour de Cassation, 10 mars 1983, rôle 476, LJUS 98304954).

S'il est vrai que le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance, le principe de l'immutabilité du litige n'est cependant pas absolu, mais connaît des exceptions.

Ainsi, est recevable une demande additionnelle qui se présente comme un accessoire de la demande principale ou comme ayant avec cette demande principale un rapport de connexité évident (cf. Précis Dalloz, Procédure civile et commerciale no 549).

En l'espèce, la demande initiale était basée exclusivement sur les obligations de l'architecte découlant de sa qualité de mandataire du promoteur.

Le tribunal constate que les revendications actuelles, bien que nombreuses et pour la plupart peu précises, se rattachent néanmoins par un lien suffisant à l'exécution du mandat confié par le promoteur à l'architecte, de sorte qu'il est permis de considérer qu'elles étaient sinon expressément, du moins implicitement exprimées dans l'acte introductif d'instance.

Il en découle que ces demandes sont à déclarer recevables.

Il convient maintenant de passer en revue les divers critiques formulées par le promoteur à l'encontre de l'architecte.

Suivant l'article 4.6. in fine du contrat du 28 janvier 2000, « (...) *Les obligations de l'architecte sont exclusivement de moyen.* ».

Il appartient donc au promoteur d'établir l'existence de chacune des critiques formulées à l'encontre de l'architecte.

Le promoteur reproche d'abord à l'architecte un dépassement de mandat consistant en l'acceptation de suppléments de travaux à exécuter par certains intervenants à la construction dont notamment SOCIETE1.) et SOCIETE6.).

A cet égard, le tribunal rappelle que les allégations du promoteur ne reposent sur aucune pièce.

En l'absence d'éléments précis établissant un quelconque dépassement de mandat dans le chef de l'architecte, ce moyen est à rejeter.

Le promoteur relève ensuite une mauvaise exécution du mandat par l'architecte consistant en l'occurrence en un non-respect par ce dernier des conditions contractuelles permettant au promoteur de bénéficier de l'escompte de 5 % sur les factures de SOCIETE1.).

L'architecte réplique que la cause du paiement hors délai de 5 jours des factures de SOCIETE1.) est à rechercher exclusivement dans le défaut de règlement des provisions par le promoteur dans les temps contractuellement prévus.

Suivant l'article 5.1. du contrat du 28 janvier 2000, « (...) *Le maître de l'ouvrage établit et assure le budget nécessaire au respect du programme et veille au déblocage des crédits en temps opportun suivant l'échéancier mentionné à l'article F des conditions particulières.* (...) ».

L'article 7.3. du contrat prévoit, quant à lui, que « (...) *Le maître d'ouvrage versera sur le compte à rubrique de l'architecte, à la première demande de celui-ci et dans un délai maximum de 15 jours calendrier, toute somme requise pour l'exécution du mandat dans les limites du budget et du programme établis par les parties et suivant l'échéancier des provisions (...). »*

Le tribunal en déduit que l'architecte était tributaire des provisions à payer par le promoteur pour régler les corps de métier en temps voulu.

En l'espèce, il ressort des pièces que les 21 provisions versées par le promoteur sont toutes intervenues avec retard et contrairement aux stipulations contractuelles.

Dans ces conditions, l'architecte ne saurait être tenu pour responsable du paiement hors délai de 5 jours des factures de SOCIETE1.) à défaut d'avoir été lui-même en possession des provisions nécessaires.

Le promoteur invoque en troisième lieu un dépassement du budget initial forfaitairement fixé à 95.000.000.- LUF par l'architecte.

L'architecte conteste qu'il s'agisse d'un forfait.

Il convient donc d'examiner si l'on est en présence d'un forfait ou non.

L'existence d'un marché à forfait suppose la réunion de deux conditions :

- un plan arrêté et convenu
- un prix forfaitaire (enc. Dalloz, droit civil, vo contrat d'entreprise, nos 200 à 221).

En ce qui concerne la première condition, il faut entendre par « plan », l'ensemble des documents contractuels qui définissent les ouvrages à exécuter. La seconde condition est remplie lorsqu'un prix est nettement déterminé et qu'il n'est pas susceptible de varier selon des éléments incertains (Cass. 1^{ère} civ. 5 déc. 1965, Bull. civ. I, n°245 – 23 janv. 1973, Bull. civ. III, n°66).

En l'espèce, le contrat prévoit que : « (...) *le budget est de plus ou moins 95.000.000.- LUF (...)* ».

Le montant de 95.000.000.- LUF figurant au contrat n'est donc qu'un montant des travaux suivant estimation sommaire et ne saurait constituer un montant fixe et nettement déterminé liant les parties.

L'existence du forfait allégué n'est donc pas établie en l'espèce.

Il est de principe que le devis constitue un élément de référence devant donner aux parties une idée de l'importance de leurs engagements, de sorte qu'un dépassement

considérable du devis par l'architecte constitue de sa part une faute consistant dans le fait d'avoir failli à son obligation de conseil envers son client qui voit ses possibilités financières dépassées ; un tel dépassement du devis engage la responsabilité de l'architecte et permet de laisser à sa charge une partie des dépenses ayant dépassé les prévisions du client (cf. Lux. 29 septembre 1982, 25, 455). Selon la jurisprudence un dépassement de devis est fautif et engage la responsabilité de l'architecte s'il est supérieur à 20 %. Il est admis qu'il est un devoir impérieux de l'architecte de se soucier de la hauteur des moyens des maîtres de l'ouvrage et de concevoir le projet de manière à ce qu'ils soient suffisants.

Or, non seulement, l'architecte doit se conformer aux vœux exprimés de ses clients. Il fait en outre partie de son devoir général de conseil du maître de l'ouvrage de s'enquérir, avant de commencer sa tâche, de l'importance des moyens financiers dont disposent ses clients (P. RIGAUX : L'Architecte, Le droit de la profession, n° 355 et 356).

Il paraît par ailleurs inconcevable que le prix de la future construction n'ait pas fait partie des prévisions contractuelles.

L'architecte doit dès lors concevoir un projet correspondant au budget fixé, soit en se basant sur un montant approximatif fixé entre parties, dans lequel cas, une marge d'erreur doit être admise en fonction du degré d'aisance du maître de l'ouvrage, soit en se basant sur un montant maximum, dans laquelle hypothèse, la dépense ne peut excéder le plafond fixé.

Il est admis que l'architecte engage sa responsabilité s'il manque à cette obligation (op. cit. n° 361).

Le montant de 95.000.000.- LUF figurant au contrat d'architecte du 28 janvier 2000 n'est qu'une estimation sommaire et ne saurait en principe être pris en considération pour un dépassement de devis à défaut de se baser sur un état plus détaillé.

Néanmoins, le tribunal estime qu'il y a lieu de prendre le montant de 95.000.000.- LUF comme base de référence. En effet les maîtres de l'ouvrage, en demandant à l'architecte une estimation du coût de leur construction, ont pu se fier au devis estimatif établi par ses soins.

Pour apprécier le dépassement de ce devis, il y a lieu de prendre en considération le coût final de la construction.

Il ressort des pièces que le coût final s'est élevé à quelque 95.515.398.- LUF, soit un dépassement de 515.398.- LUF.

Au vu de l'envergure du chantier « *RESIDENCE RESIDENCE1.*) », ce dépassement ne saurait être considéré comme fautif.

Le promoteur reproche en dernier lieu à l'architecte un manque de coordination des corps de métier ayant conduit à des inexécutions contractuelles diverses justifiant que l'architecte en supporte les conséquences en réglant les intervenants non encore payés intégralement.

Le tribunal donne cependant à considérer que les reproches du promoteur en ce qui concerne ce point constituent en fait un amalgame de faits non autrement précisés, ni prouvés.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'y attarder.

Par conclusions du 5 décembre 2006, le promoteur demande encore reconventionnellement la condamnation des parties adverses à des dommages et intérêts du chef de non exécution de leurs obligations contractuelles pour tous les montants qui excèdent les prix initialement fixés.

Cette demande, par ailleurs totalement imprécise, est à abjurer.

3) Mise en intervention de l'expert et des autres intervenants à la construction par l'architecte

- Recevabilité de l'assignation en déclaration de jugement commun

L'assignation en déclaration de jugement, étant une forme d'intervention forcée, constitue une demande incidente et, en tant que telle, est soumise aux règles de recevabilité de toute action judiciaire dont l'intérêt est la mesure.

L'appel en déclaration de jugement commun est en effet recevable lorsque la partie qui le forme y a un intérêt. Toutes les personnes auxquelles pourrait préjudicier le jugement à intervenir et qui par la suite auraient le droit de faire tierce opposition peuvent ainsi être assignées en déclaration de jugement commun.

L'intervention forcée n'est ainsi recevable que contre une personne qui aurait pu être partie à l'instance, contre laquelle le demandeur aurait pu agir pour faire reconnaître contre elle l'existence d'un droit contesté. La demande en intervention forcée n'est pas recevable à l'égard des personnes qui pourraient se prévaloir d'un simple intérêt dans l'instance en cours et qui, si elles étaient intervenues volontairement, auraient fait une intervention accessoire ou conservatoire. Elle n'est possible qu'à l'égard des tiers qui auraient pu faire volontairement une intervention principale ou agressive, c'est-à-dire qui auraient pu prétendre à un droit propre sur l'objet du litige (Enc. Dalloz, Proc. civ. Intervention, nos 76 et 77).

La tierce-opposition est admissible dès que la décision attaquée crée un préjugé défavorable et contraire aux prétentions que le tiers-opposant aurait intérêt à élever et à soutenir (Cass. 14 février 1974, 22, 357).

En l'occurrence, l'architecte justifie sa demande à l'encontre de PERSONNE2.) avec la réserve de son droit d'agir ultérieurement en indemnisation contre l'expert PERSONNE2.) pour le préjudice à subir éventuellement en raison de son défaut de dresser un décompte entre parties et donc la nécessité pour ce dernier d'intervenir en cause.

Le tribunal donne cependant à considérer que ce droit d'action lui appartient de toute façon. Par ailleurs, PERSONNE2.), expert judiciairement nommé dans le cadre de la procédure de référé introduite entre les divers intervenants au chantier « RESIDENCE RESIDENCE1.) » n'a aucun intérêt à faire valoir dans l'instance opposant ces parties, étant totalement étranger à la construction litigieuse.

Il s'ensuit qu'en l'absence de preuve d'un préjugé défavorable qu'une éventuelle condamnation à intervenir à l'égard de l'architecte pourrait avoir à l'égard de PERSONNE2.) ou d'un intérêt propre dans son chef, la demande en déclaration de jugement commun est à rejeter en ce qui le concerne.

L'assignation en déclaration de jugement commun est cependant, au vu de ce qui précède, recevable à l'égard des intervenants à la construction, assignés sub.2) à 7), tous contractuellement liés à l'architecte dans le cadre du chantier précité.

- *Recevabilité des demandes reconventionnelles*

Par conclusions notifiées en cause, SOCIETE4.) et SOCIETE9.) ont demandé acte au tribunal de ce qu'elles formulent une demande reconventionnelle à l'encontre de l'architecte et des promoteurs aux fins de les voir condamner à leur payer le solde de leur créance au titre des travaux effectués sur le chantier concerné.

La première condition de recevabilité d'une demande reconventionnelle est qu'elle serve de défense à l'action principale.

Spécialement doit être écartée la reconvention formulée par un intervenant attiré au litige dans le seul but de voir déclarer commune avec lui la décision à rendre contre le défendeur au principal (Diekirch 27 février 1902, 6, 193).

Il y a partant lieu de déclarer irrecevables les demandes que SOCIETE4.) et SOCIETE9.) entendent diriger contre l'architecte et les promoteurs.

Il y a encore lieu de déclarer commun le jugement à intervenir à la société anonyme SOCIETE4.), à la société anonyme SOCIETE5.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), à la société anonyme SOCIETE8.), à la société anonyme SOCIETE9.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.)

4) Frais d'expertise

Au vu de la décision à intervenir et des circonstances particulières de l'espèce, il y a lieu de mettre les frais de l'expertise PERSONNE2.) pour ¼ à charge de SOCIETE1.), pour ¼ à charge de l'architecte et pour ¼ à charge de chacune des deux sociétés de promotion regroupées sous le terme « le promoteur ».

Sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2^e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II N° 219 p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;
reçoit les exploits des 21 et 24 juin 2002, 24 janvier 2003 et 13 septembre 2004 en la forme ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fondée à l'encontre des sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) pour le montant de 76.706,44.- EUR ;

partant, condamne les sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 76.706,44.- EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, 21 juin 2002, jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à augmentation du taux d'intérêt légal ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour le surplus ;

déclare la demande des sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en reddition des comptes non fondée ;

dit que le bilan financier de PERSONNE1.) vaut reddition des comptes ;

ordonne à PERSONNE1.) de restituer le montant de 22.126,40.- EUR aux sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ;

déclare les revendications supplémentaires formulées par les sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) dans leurs conclusions subséquentes recevables, mais non fondées et en déboute ;

déclare la demande en intervention de PERSONNE1.) irrecevable à l'encontre de PERSONNE2.) et en déboute ;

la déclare recevable à l'encontre de la société anonyme SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), de la société anonyme SOCIETE8.), de la société anonyme SOCIETE9.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE8.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) que toutes leurs prestations en rapport avec le chantier « *RESIDENCE RESIDENCE1.)* » ont été payées ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE5.) de sa créance s'élevant à 4.596,30.- EUR ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE4.) de sa créance s'élevant à 11.915,27.- EUR ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE9.) de sa créance s'élevant à 4.326,17.- EUR ;

déclare les demandes reconventionnelles en condamnation des sociétés anonymes SOCIETE4.) et SOCIETE9.) S.A. irrecevables et en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déclare commun le jugement à la société anonyme SOCIETE4.), à la société anonyme SOCIETE5.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), à la société anonyme SOCIETE8.), à la société anonyme SOCIETE9.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) ;

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise PERSONNE2.), et les met pour ¼ à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), pour ¼ à charge de PERSONNE1.), pour ¼ à charge de la société anonyme SOCIETE2.) et pour ¼ à charge de la société anonyme SOCIETE3.) avec distraction au profit de Maître Eric ROUSSEAUX, de Maître Arsène THILL et de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.