Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00078 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, neuf juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-01976 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

PERSONNE1.), architecte, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 24 février 2020,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

ayant initialement comparu par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 20 janvier 2023.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 17 mars 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Stéphanie LACROIX, avocat constitué.

Entendu la SOCIETE1.) par l'organe de son mandataire Maître Benoît ENTRINGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mars 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 21 février 2020, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 106.470 euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 1er juin 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'en sa qualité d'architecte, il aurait travaillé sur plusieurs projets avec la société SOCIETE1.), société de promotion immobilière, dont les gérants et associés détiendraient également une autre société dénommée SOCIETE2.).

Les relations entre parties se seraient dégradées suite au non-paiement de ses honoraires par la société SOCIETE2.) dans le cadre d'un projet sis à ADRESSE3.).

Dans le cadre de la présente instance, il fait exposer que la société SOCIETE1.) aurait acquise au cours de l'année 2016 deux parcelles inscrites sous les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.), Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), ADRESSE5.) et ADRESSE6.), avec l'intention d'y faire construire trois résidences. Il aurait ainsi été chargé par la société SOCIETE1.) d'obtenir une autorisation de construire auprès de la Commune de ADRESSE4.).

Il indique que la société SOCIETE1.) aurait dans un premier temps refusé de procéder à la signature d'un contrat d'architecte, tout en précisant que ses montants facturés auraient été bien connus par la société SOCIETE1.) dans le cadre de leurs relations contractuelles précédentes.

Il aurait ainsi procédé à l'élaboration des plans nécessaires à la présentation d'une demande d'autorisation de principe. Cette demande aurait été déposée en date du 21 juin 2016 et aurait été accueillie favorablement par la Commune de ADRESSE4.) le 12 juillet 2016.

L'autorisation de principe ayant été obtenue, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait demandé à la société SOCIETE1.) de formaliser leurs relations contractuelles par la signature d'un contrat d'architecte. Un tel contrat aurait ainsi été remis en mains propres à Monsieur PERSONNE2.), représentant de la société SOCIETE1.), lors d'une réunion le 15 février 2017.

Le contenu du contrat, dont notamment les montants d'honoraires, n'aurait jamais été contesté par la société SOCIETE1.). Ainsi, le contrat aurait porté sur un montant total de 91.000 euros HTVA, payable comme suit :

- 27.500 euros HTVA à la signature du contrat et suite à l'accord préalable de la Commune,
- 63.500 euros HTVA à l'obtention du permis de construire.

Sur base de ce contrat, il aurait remis le 2 mars 2017 entre les mains de Monsieur PERSONNE2.) une facture portant sur le montant de 27.500 euros HTVA. Ce ne serait que le 29 mars 2017 que la société SOCIETE1.) aurait réagi en sollicitant, sans autre précision, de recevoir une facture pour l'avant-projet de la somme « *convenue entre parties* ». PERSONNE1.) fait toutefois valoir qu'aucune autre somme n'aurait été convenue entre parties.

Par la suite et dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait refusé de procéder au premier paiement, les relations contractuelles ne se seraient pas poursuivies.

Il aurait ainsi fait adresser une mise en demeure à la société SOCIETE1.) par courrier du 1er juin 2017.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que le contrat d'architecte, en tant que contrat de louage, serait un contrat consensuel, n'exigeant aucune forme spéciale pour sa validité.

Renvoyant aux dispositions des articles 1710 et 1779, alinéa 3 du Code civil, il fait valoir que le caractère onéreux du contrat d'architecte serait présumé.

Renvoyant à un arrêt de la Cour d'appel du 12 novembre 1997, Pas.30, page 345, PERSONNE1.) affirme que l'obligation de paiement des honoraires à charge du client ne serait pas fonction de la question de savoir si les prestations fournies et les plans élaborés seraient ou non suivis d'exécution, le client redevant rémunération même du travail préparatoire de consultation préalable portant sur l'opportunité même de la formation d'un contrat d'architecte proprement dit.

Il indique que l'accord de principe obtenu le 12 juillet 2016 aurait dû être suivi d'un accord final de construire. Cette deuxième phase serait restée sans suite, alors que la société SOCIETE1.) n'aurait pas réglé le premier paiement dû.

Il fait valoir qu'en cas de résiliation, l'architecte n'aurait pas seulement le droit de percevoir le prix de ses travaux, mais encore le gain dont il a été privé. Il estime partant avoir droit non seulement au paiement des prestations réalisées,

mais également au gain dont il a été privé par la résiliation abusive du contrat par la société SOCIETE1.).

Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant forfaitairement convenu de 91.000 euros HTVA, soit un montant de 106.470 euros TTC.

La société **SOCIETE1.)** confirme avoir acquis deux parcelles sur la Commune de ADRESSE4.) en vue de la construction de résidences d'appartements.

Elle précise toutefois qu'en vue d'obtenir le financement de la part de sa banque, elle aurait dû obtenir d'une autorisation de principe de la part de la Commune. Ainsi, elle se serait d'abord adressée à l'architecte PERSONNE3.), qui aurait préparé quatre avant-projets successifs pour obtenir l'accord de principe. Ce ne serait qu'après que l'architecte PERSONNE3.) n'ait plus voulu poursuivre le projet pour des raisons personnelles qu'elle aurait contacté PERSONNE1.), afin qu'il continue le projet.

PERSONNE1.) aurait repris le dernier avant-projet élaboré par l'architecte PERSONNE3.) et n'y aurait apporté que de légères modifications avant envoi à la Commune, suite à quoi l'accord de principe aurait finalement été obtenu.

En raison d'un litige naissant entre parties dans le cadre d'un autre dossier et des nombreuses erreurs de l'architecte découvertes dans ce contexte, les parties n'auraient plus souhaité poursuivre leur relation.

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir qu'il serait de coutume que l'établissement d'un avant-projet pour accord de principe s'opère gratuitement par l'architecte en charge du dossier. Toutefois, dans la mesure où PERSONNE1.) n'allait pas poursuivre le projet, la société SOCIETE1.) indique qu'elle aurait quand même souhaité le rémunérer pour le travail effectué. Les parties se seraient ainsi réunies en date du 15 février 2017 et se seraient mises d'accord sur un montant de 4.000 euros.

Malgré cet accord, PERSONNE1.) lui aurait adressé une facture du 2 mars 2017, accompagnée d'un contrat d'architecte, dont il n'aurait jamais été question entre parties et qui n'aurait jamais été signé par elle.

Elle aurait contesté ladite facture d'abord par téléphone, puis par courrier du 29 mars 2017, réclamant une nouvelle facture pour le solde de tout compte correspondant au montant convenu entre parties, soit 4.000 euros.

En outre, les esquisses élaborées par PERSONNE1.) se seraient avérées inutilisables, car erronées et différentes des plans définitifs élaborés dans le cadre de la demande en obtention de l'autorisation de construire.

Le montant réclamé de 106.470 euros serait partant contesté tant son principe qu'en son *quantum*.

Aucun contrat n'aurait été négocié et signé entre parties. Le montant serait en outre largement exagéré.

Renvoyant à un jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 29 janvier 1986, rôle numéro 30395 du rôle, la société SOCIETE1.) fait valoir que lorsque les honoraires d'architecte ne seraient pas déterminés étant donné qu'aucun contrat n'aurait été signé entre parties, leur montant serait fixé *ex aequo et bono* par les tribunaux.

Elle fait encore valoir que les honoraires devraient être proportionnés par rapport à l'importance du service rendu par référence au barème de l'OAIE. Or, PERSONNE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve de ses prestations justifiant le montant exorbitant réclamé.

La société SOCIETE1.) demande partant à voir déclarer non fondée la demande en paiement de PERSONNE1.), sinon à la voir réduire à de plus justes proportions, compte tenu du travail réellement effectué.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) y oppose qu'il ne serait pas contesté que les parties auraient été liées par un contrat d'architecte, nonobstant le fait que ce dernier n'aurait pas été signé par les parties. Il serait faux de prétendre qu'il n'aurait été mandaté que pour l'obtention d'un accord de principe de la part de la Commune de ADRESSE4.).

D'ailleurs, l'obtention d'un accord de principe présupposerait un travail intellectuel de la part de l'architecte et les plans serviraient à l'obtention de l'autorisation de construire définitive.

Il conteste l'allégation de la société SOCIETE1.) selon laquelle l'obtention d'un accord de principe se ferait, dans la coutume, à titre gracieux. Ceci n'aurait d'ailleurs jamais été convenu entre parties.

Il maintient que l'obtention de principe ayant été obtenue, il serait en droit d'obtenir le paiement de ses honoraires.

En renvoyant à l'article 1794 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir qu'il ne pourrait être mis fin au contrat de louage d'industrie avant son terme normal sans indemnisation du *locator operis*. Lorsque le maître d'ouvrage mettrait fin à la mission de l'architecte avant son terme contractuel, il devrait indemniser ce dernier à raison d'une *damnum emergens*, c'est-à-dire des pertes qui pourraient en résulter et du *lucrum cessans*, c'est-à-dire du manque à gagner.

Il conteste que les parties se seraient mises d'accord sur un paiement forfaitaire de 4.000 euros lors d'une réunion le 15 février 2017.

La société SOCIETE1.) ne prouverait en outre pas son allégation selon laquelle ses esquisses se seraient avérées inutilisables, car erronées et différentes des plans définitifs élaborés dans le cadre de la demande en obtention de l'autorisation de construire.

PERSONNE1.) indique que depuis l'année 2014, l'OAIE ne publierait plus de références de barème.

Il conclut que la société SOCIETE1.) ne saurait contester qu'il a obtenu l'accord de principe de la part de la Commune de ADRESSE4.) et qu'il s'agirait de prestations effectuées conformément à la mission lui confiée.

Suite au changement de mandataire, la société **SOCIETE1.)** précise quant aux faits que la société SOCIETE2.) aurait signé en date du 20 février 2015 deux mandats de vente pour des parcelles dans la Commune de ADRESSE4.) afin d'y réaliser la construction de plusieurs résidences. L'architecte PERSONNE3.) aurait dressé différents avant-projets à la demande de la société SOCIETE2.).

Alors que PERSONNE3.) aurait décidé de ne plus poursuivre sa mission, la société SOCIETE2.) aurait fait appel à PERSONNE1.) afin qu'il prenne le relais de son confrère.

Il aurait été convenu, comme ce serait généralement le cas, que la préparation de l'avant-projet n'entraînerait pas de coûts pour la société SOCIETE2.), celle-ci s'engageant, au cas où elle réaliserait le projet, à confier une mission durable à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) poursuit que la société SOCIETE2.) ayant toutefois abandonné le projet, elle aurait elle-même signé l'acte de vente pour les deux parcelles concernées.

Puisque les relations avec PERSONNE1.) auraient été quelque peu tendues en raison d'autres projets, elle aurait refusé de poursuivre le projet avec lui.

Elle aurait toutefois été d'accord de rémunérer PERSONNE1.) pour le travail fourni dans le cadre de l'avant-projet, tout en refusant la signature du contrat d'architecte présenté, alors qu'elle n'aurait pas entendu poursuivre le projet avec lui.

En droit, la société SOCIETE1.) rejoint PERSONNE1.) quant au caractère consensuel du contrat d'architecte. Toutefois, conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartiendrait à PERSONNE1.) d'établir non seulement l'existence d'un contrat, mais encore son contenu, soit la nature de la mission confiée et le montant de sa rémunération.

En l'espèce, il serait important de rappeler que PERSONNE1.) avait été mandaté par la société SOCIETE2.). Une fois que cette dernière avait abandonné le projet, la société SOCIETE1.) n'aurait pas poursuivi le projet litigieux avec PERSONNE1.). Aucune relation contractuelle, ni extracontractuelle n'aurait partant été instaurée entre parties.

La mission d'architecte convenue avec la société SOCIETE2.) se serait achevée le jour où le projet aurait été abandonné par celle-ci, soit peu de temps après la délivrance de l'accord de principe.

La société SOCIETE1.) maintient qu'elle n'aurait jamais missionné PERSONNE1.). Elle n'aurait aucune dette à son égard concernant le projet à ADRESSE4.).

Elle conteste toute résiliation abusive dans son chef et aucun *damnum emergens* ne pourrait dès lors être réclamé par PERSONNE1.).

Quant au montant de 4.000 euros, la société SOCIETE1.) fait valoir que dans la mesure où le travail presté par PERSONNE1.) pour compte de la société SOCIETE2.) aurait pu lui être utile, elle aurait proposé, à titre de faveur, de prendre en charge les honoraires de l'architecte pour les prestations accomplies dans le cadre de l'avant-projet. Ceci ressortirait parfaitement du courrier recommandé du 29 mars 2017.

Elle maintient partant que le montant réclamé par PERSONNE1.) à titre d'honoraires serait exorbitant. Contrairement à ce qu'il fait valoir, le travail intellectuel et le temps investis par PERSONNE1.) lors de sa mission auraient été fort limités. Selon l'architecte PERSONNE3.), la valeur des prestations fournis par PERSONNE1.) ne pourrait dépasser 4.000 euros.

PERSONNE1.) conteste s'être inspiré de la demande initiale de l'architecte PERSONNE3.), laquelle aurait été refusée par la Commune de ADRESSE4.). Il aurait en effet été obligé de reprendre tout le travail *ab initio*.

Il maintient sa contestation quant au prétendu usage selon lequel les avant-projets seraient effectués gracieusement par les architectes. Au contraire, le principe d'onérosité du travail de l'architecte aurait été admis par les juges et l'architecte aurait droit à une rémunération dès qu'il commence à travailler, y compris pour les premiers dessins et croquis.

La société SOCIETE1.) aurait d'ailleurs admis qu'elle aurait décidé de le rémunérer pour le travail fourni. Il serait donc acquis que le travail effectué serait sujet à rétribution et que la société SOCIETE1.) se serait engagée à le rémunérer.

Quant au fond et quant au montant des honoraires, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait réussi là où l'architecte PERSONNE3.) aurait échoué. Il aurait travaillé de longues heures sur le projet en cause et aurait même préparé une réunion avec la Commune afin que le projet puisse aboutir. Il estime que sans intervention de sa part, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais construit et vendu les trois résidences. Le montant réclamé ne serait certainement pas surfait, compte tenu de l'utilité du travail de l'architecte dans ce projet.

La société **SOCIETE1.)** y réplique qu'il résulterait des conclusions de PERSONNE1.) qu'aucune relation contractuelle n'aurait existé entre parties.

PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande en indemnisation sur base de l'article 1794 du Code civil.

Quant au *quantum*, elle indique que PERSONNE1.) resterait en défaut de chiffrer sa demande et de verser le détail des prestations prétendument accomplies dans le cadre du projet en cause, alors qu'il n'aurait pas investi beaucoup de force de travail, se contentant de rajouter de légères modifications à l'avant-projet élaboré par son prédécesseur. Le travail intellectuel et le temps investi par PERSONNE1.) auraient été fort limités, voire nuls.

PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) ne contesterait pas qu'il a travaillé en sa faveur.

Dans la mesure où les prestations d'un architecte seraient présumées être effectuées à titre onéreux, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de prouver que les parties se seraient accordées différemment. Une telle preuve ne serait toutefois pas rapportée.

Il maintient que la rupture des relations contractuelles par la société SOCIETE1.) serait fautive, alors qu'elle ne trouverait pas sa cause dans une faute ou un fait lui reproché dans le cadre du contrat passé entre parties.

La société **SOCIETE1.)** maintient que ç'aurait été la société SOCIETE2.) qui aurait initié le projet en cause et qu'il aurait été convenu entre celle-ci et PERSONNE1.) que la préparation de l'avant-projet n'entraînerait pas de coûts pour la société SOCIETE2.).

Elle maintient ainsi n'avoir jamais mandaté PERSONNE1.) dans le cadre du projet à ADRESSE4.).

Ce ne serait qu'à titre de faveur qu'elle aurait proposé de prendre en charge les honoraires de PERSONNE1.) pour les prestations accomplies dans le cadre de l'avant-projet.

La demande de PERSONNE1.) serait partant à déclarer non fondée, sinon à réduire à de plus justes proportion compte tenu du travail réellement effectué, le cas échéant en dessous d'un montant de 4.000 euros TTC.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 106.470 euros TTC en se prévalant d'un contrat d'architecte et d'une note d'honoraires émise en date du 2 mars 2017.

Le Tribunal relève que l'article 1710 du Code civil dispose que le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

L'article 1779 du Code civil désigne sous le terme commun de louage d'ouvrage et d'industrie notamment celui des architectes par suite d'études, devis ou marchés.

Le contrat de louage d'ouvrage, encore libellé contrat d'entreprise, est la convention par laquelle une personne s'oblige contre une rémunération, à exécuter pour l'autre partie, un travail rémunéré, sans la représenter et de façon indépendante.

Il correspond à toute prestation de services, quel qu'en soit l'objet. La tâche à effectuer peut être matérielle ou purement intellectuelle (Cass. 1re civ., 19 févr. 1968 : Bull. civ. 1968, I, n° 69).

Le contrat de louage d'ouvrage est un contrat consensuel né de l'accord des parties, qui n'exige pas de forme particulière pour sa validité, donc partant pas la forme écrite.

Il n'est même pas nécessaire que les parties s'accordent sur le prix qui n'a pas besoin d'être déterminé (Cass. com., 29 janv. 1991 : Bull. civ. 1991, IV, n° 43 ; JCP G 1991, II, 21751, L. Leveneur ; RTD civ. 1991, p. 323, obs. J. Mestre).

Même si l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992, déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, dispose que « *pour toute mission, une convention doit être rédigée par écrit et signée par les deux parties, au plus tard lorsque la mission a été définie. Cette convention doit préciser les obligations réciproques des parties, telles qu'elles résultent de la législation et de la règlementation applicables* », il a été retenu que la formalité précitée n'a qu'une valeur déontologique et n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats.

Le contrat existe et produit ses pleins effets par le seul fait de l'accord des parties sur ses éléments essentiels. Aucun formalisme n'est requis pour l'existence de la convention. Comme pour tout contrat, l'accord des parties doit avoir un objet certain, déterminé ou à tout le moins déterminable (Paul Rigaux, L'architecte, le droit de la profession, éd. Larcier, p. 226).

Ainsi, l'architecte peut se prévaloir d'un contrat conclu verbalement si la preuve en est administrée. Un défaut d'écrit n'empêche pas le contrat d'exister et d'être valable. Le contrat de l'architecte est soumis, du point de vue de sa formation, aux principes généraux du droit contractuel. Il s'ensuit que la charge de la preuve de l'existence de relations contractuelles entre parties incombe conformément à l'article 1315 du Code civil à l'architecte (Trib. Lux. 6 février 2007, n° 99868 du rôle).

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* ».

La partie qui se prévaut d'un contrat doit donc établir son existence.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de prouver l'existence et l'objet de la convention qu'il invoque à la base de sa demande.

En l'espèce, PERSONNE1.) verse un contrat d'architecte daté du 14 février 2017 qu'il aurait remis à la société SOCIETE1.) (pièce n° 1 de Maître LACROIX). Ce contrat prévoit une rémunération d'un montant total de 91.000 euros HTVA pour l'obtention d'un permis de bâtir et l'établissement d'un cadastre vertical, payable comme suit :

- 27.500 euros HTVA « *à la signature du contrat et suite à l'accord préalable de la commune* »,
- 63.500 euros HTVA à l'obtention du permis de construire.

Force est toutefois de constater que ce contrat n'est signé par aucune des parties.

Il ne résulte d'aucun autre élément au dossier que la société SOCIETE1.) ait accepté d'une quelconque manière le contrat proposé par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne saurait dès lors s'en prévaloir pour réclamer le paiement de ses honoraires.

PERSONNE1.) verse encore une facture du 2 mars 2017 qu'il aurait remise à la société SOCIETE1.) portant sur un montant de 27.500 euros HTVA avec la désignation « *Acompte sur projet suivant contrat* » concernant la construction de trois résidences à ADRESSE4.) (pièce n° 4 de Maître LACROIX).

Le Tribunal constate toutefois que la demande du 21 juin 2016 de PERSONNE1.) en obtention d'un accord de principe pour les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) a été déposée au nom de la société SOCIETE2.) (pièce n° 2 de Maître LACROIX) et non pas au nom de la société SOCIETE1.). D'ailleurs, les plans versés par PERSONNE1.) datés du 13 février 2017 renseignent encore toujours la société SOCIETE2.) en tant que maître d'ouvrage.

Force est de constater qu'aucun plan portant le nom de la société SOCIETE1.) en tant que maître d'ouvrage n'est versé au dossier.

Il doit partant être retenu pour constant que PERSONNE1.) avait initialement été mandaté par la société SOCIETE2.), société tierce à la présente instance.

Le seul élément probant susceptible d'établir une relation contractuelle entre parties est le courrier de la société SOCIETE1.) du 29 mars 2017, selon lequel elle retourne la note d'honoraires du 2 mars 2017 à PERSONNE1.) et sollicite l'émission d'une nouvelle facture « *pour solde de tout compte* » pour l'avant-projet ADRESSE4.) « *du montant convenu entre parties* » (pièce n° 5 de Maître LACROIX ; pièce n° 1 de Maître THIELEN).

Le Tribunal retient qu'il faut admettre des termes de ce courrier que la société SOCIETE1.) s'est engagée à prendre en charge la rémunération de PERSONNE1.) pour le volet « avant-projet », soit la demande d'une autorisation de principe auprès de la Commune de ADRESSE4.). L'autorisation de principe ayant été accordée, la société SOCIETE1.) admet d'ailleurs dans ses conclusions avoir souhaité le rémunérer pour le travail effectué.

Les termes « *pour solde de tout compte* » indiquent toutefois que la société SOCIETE1.) n'entendait pas davantage poursuivre le projet avec PERSONNE1.), mandaté par la société SOCIETE2.). Force est de constater que la preuve d'un mandat donné par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.)

pour une mission complète, respectivement l'établissement d'un cadastre vertical n'est pas établie en l'espèce.

Il faut partant retenir des termes du courrier du 29 mars 2017 qu'entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) s'est formée une relation contractuelle limitée à la rémunération des prestations réalisées par PERSONNE1.) en vue de l'obtention d'une autorisation de principe.

Le Tribunal retient partant que PERSONNE1.) a droit à rémunération de la part de la société SOCIETE1.), mais uniquement en ce qui concerne les prestations réalisées dans la phase « avant-projet » jusqu'à l'obtention de l'autorisation de principe.

PERSONNE1.) ne saurait toutefois prétendre au montant de 63.500 euros HTVA à titre de gain manqué pour le volet relatif à l'autorisation de bâtir en soi, dans la mesure où il a été retenu que la relation contractuelle entre parties s'est limitée à la prise en charge par la société SOCIETE1.) de la rémunération pour le volet « avant-projet ». Il n'est en effet pas établi que la société SOCIETE1.) se soit engagée à poursuivre la relation contractuelle avec PERSONNE1.) au-delà de l'autorisation de principe. Tel que retenu ci-dessus, il résulte au contraire des termes du courrier du 29 mars 2017 (« *voudriez-vous nous faire parvenir une nouvelle facture pour solde de tout compte pour l' « avant-projet »* ») que la société SOCIETE1.) n'entendait pas davantage poursuivre le projet avec PERSONNE1.), initialement mandaté par la société SOCIETE2.), mais qui a abandonné le projet après l'obtention de l'autorisation de principe. Une résiliation fautive du contrat dans le chef de la société SOCIETE1.) laisse partant d'être établie.

La demande de PERSONNE1.) en allocation du montant de 63.500 euros HTVA, soit 74.295 euros TTC à titre de gain manqué pour le volet relatif à l'autorisation de bâtir est partant d'emblée à rejeter.

Quant à l'« avant-projet », il convient à présent de rappeler les principes en matière de rémunération des prestations accomplies par un architecte dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage.

Le louage d'ouvrage, en tant que contrat à titre onéreux, comporte obligatoirement une rémunération, cette rémunération étant l'un des principes fondamentaux du contrat d'entreprise. Le caractère onéreux du contrat d'entreprise fait naître la présomption selon laquelle la mission confiée à un

professionnel est à titre onéreux (Jurisclasseur civil, Le louage d'ouvrage et d'industrie, fasc. 10, édit. mars 2009, n° 34, 44).

Le Tribunal relève à cet endroit que l'allégation de la société SOCIETE1.), selon laquelle il aurait été convenu entre parties que l'établissement d'un avant-projet pour un accord de principe serait effectué gratuitement par l'architecte en charge n'est pas établie.

L'architecte a droit à des honoraires pour des plans qu'il a établis, même si le maître d'ouvrage ne donne pas suite à ces projets (Cass civ., 29 avril 1985, RD imm. 1985, p. 374, cité par Jurisclasseur, louage d'ouvrage et d'industrie, fasc. 10, édit. mars 2009, n° 35).

L'architecte 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 agrées 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 octobre 1984 ; Jean Delvaux, Droits et Obligations des Architectes n°64, p.76).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir que tout au plus, un montant de 4.000 euros aurait été convenu, correspondant à la valeur des prestations accomplies par PERSONNE1.). À l'appui de son allégation, elle verse une attestation de l'architecte PERSONNE3.) rédigée dans les termes suivants :

« *Je soussigné, PERSONNE3.), associé gérant de la société SOCIETE3.) S.à r.l., confirme par la présente que mon bureau n'a pas produit d'esquisses (d'une valeur d'environ € 4.000.- dans ce cas précis, si produites par mon bureau), mais élaboré un avant-projet (plusieurs variantes – implantation, plans, élévations et gabarit) en 2015 en vue d'une autorisation pour le projet de construction de 3 résidences à ADRESSE4.).*

[…] » (pièce n° 7 de Maître THIELEN).

En l'espèce, il y a toutefois lieu de relever que PERSONNE1.) n'a pas seulement préparé des esquisses, mais qu'il a réalisé un avant-projet en vue de la demande en autorisation de principe, l'autorisation de principe ayant d'ailleurs été accordée sur base des prestations réalisées par le demandeur à l'instance.

Le Tribunal ne saurait dès lors suivre l'évaluation faite par l'architecte PERSONNE3.), qui est d'ailleurs à prendre avec circonspection, alors que PERSONNE3.) est par ailleurs en relation contractuelle avec la société SOCIETE1.) et concurrent de PERSONNE1.).

En outre, force est de retenir que la société SOCIETE1.) n'établit pas que les parties se soient mises d'accord quant à un montant pour « *solde de tout compte* » de 4.000 euros en faveur de PERSONNE1.).

Le Tribunal relève ensuite que si le contrat ne comporte pas au départ de prix fixé par les parties, les juges doivent suppléer à cette carence. Ainsi, en l'absence de tout contrat signé et, par conséquent, d'accord certain du client sur le montant exact des honoraires dus, il appartient au juge, dans un contrat de louage d'ouvrage, de fixer la rémunération du prestataire en fonction des éléments de la cause et de l'importance du service rendu.

Il appartient toutefois à PERSONNE1.) de verser les éléments de nature à permettre au Tribunal d'évaluer la valeur de ses prestations.

Or, en l'espèce, il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) conteste le *quantum* réclamé par PERSONNE1.), en faisant valoir que ce dernier n'aurait que légèrement modifié l'avant-projet de PERSONNE3.) – certes refusé par la Commune de ADRESSE4.) – et que les plans de PERSONNE1.) se seraient avérés être inutiles pour la demande ultérieure en autorisation de bâtir.

S'il est certes constant en cause que la demande en autorisation de principe déposée par PERSONNE1.) pour le compte de la société SOCIETE2.) a été accordée favorablement par la Commune de ADRESSE4.), le Tribunal relève toutefois qu'il ne dispose ni des pièces nécessaires, ni des moyens pour se prononcer quant à la valeur des prestations réalisées par PERSONNE1.).

Force est en effet de constater que PERSONNE1.) n'établit pas la plus-value qu'il aurait apportée aux projets préalablement présentés par l'architecte PERSONNE3.). Il ne verse en effet ni relevé des prestations, ni courriels, ni compte-rendu de réunions ou autre élément de nature à établir les prestations qu'il a personnellement accomplies en vue de l'obtention de l'autorisation de principe.

Face aux contestations émises par la société SOCIETE1.), le Tribunal n'est dès lors pas en mesure d'évaluer la valeur des prestations accomplies par PERSONNE1.) pour le compte de la société SOCIETE2.), qui l'avait initialement mandaté.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.).

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros.

La société SOCIETE1.) sollicite, quant à elle, l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE1.), partie ayant succombé en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître ENTRINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.