

**Jugement civil no. 179/2006 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille six

Numéro 98902 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marielle RISCETTE, juge,  
Charles KIMMEL, juge, Danielle  
FRIEDEN, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée MUSTY & SCHILL ARCHITECTES SARL, établie et ayant son siège social à L-7212 Bereldange, 13, rue Roger Barthel, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 80757,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 16 novembre 2005,

défenderesse par reconvention

comparant par Maître Paule KETTENMEYER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. **A.1.**), épouse (...), employée privée, demeurant à L- (...),
2. **A.2.**), sans état connu, demeurant à L- (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit THILL,

demandeurs par reconvention comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg.

**L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juin 2006.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société à responsabilité limitée MUSTY & SCHILL ARCHITECTES SARL par l'organe de Maître Fabien DEBROISE, avocat, en remplacement de Maître Paule KETTENMEYER, avocat constitué.

Entendu **A.1.)** et **A.2.)** par l'organe de Maître Virginie MERTZ, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2005, la société à responsabilité limitée MUSTY & SCHILL ARCHITECTES SARL a fait donner assignation à **A.1.)**, épouse (...), et **A.2.)** (ci-après « les consorts **A.)** ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner les défendeurs à lui payer à titre principal la somme de 99.325,16 euros du chef de la résiliation abusive du contrat d'architecte du 15 octobre 2003, augmentée des intérêts légaux à compter du 6 juillet 2005, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La demanderesse a requis à titre subsidiaire la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 55.523,64 euros du chef des notes d'honoraires échues et impayées, augmentées des intérêts légaux à compter du 6 juillet 2005, sinon à compter de l'assignation jusqu'à solde. La requérante a demandé à voir augmenter le taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à courir à partir de la signification du jugement à intervenir, à se voir accorder une indemnité de procédure de 1.500 euros et à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande la requérante a fait valoir que les défendeurs l'ont chargée au mois d'octobre 2003 de la mission d'architecte relative à la construction d'une maison à appartements à (...). La proposition d'honoraires signée entre parties en date du 24 octobre 2003 aurait reposé sur une estimation des travaux à réaliser de 1.500.000 euros. La proposition d'honoraires aurait précisé que les honoraires sont provisoirement évalués sur base de l'estimation et qu'ils feront l'objet d'un ajustement sur base des coûts réels.

La demanderesse a exposé qu'en date du 18 mai 2004 une évaluation détaillée des travaux a été réalisée portant le coût des travaux à 1.966.400 euros hors TVA. Ce montant aurait été accepté par les défendeurs. Finalement en raison des résultats de l'étude du sol et en considération des nouvelles demandes des défendeurs, le prix aurait été augmenté à 2.701.819,01 euros hors TVA. Après concertation avec les parties et après adaptation des plans, le prix du projet aurait été ramené à 2.366.014,20 euros hors TVA. La demanderesse a fait valoir que les défendeurs ont accepté ce prix, mais que malgré cela ils ont résilié le contrat par courrier recommandé du 16 juin 2005. Selon la demanderesse, les défendeurs invoquent des retards dans l'exécution du projet et le dépassement du prix initialement convenu pour justifier cette résiliation, or ces deux moyens ne seraient pas justifiés.

La demanderesse a estimé que la résiliation du contrat par les défendeurs est abusive et rend les défendeurs redevables à son encontre de la réparation du préjudice qui s'en est suivi pour elle. La demanderesse a estimé avoir droit au paiement des honoraires échus et restés impayés d'un montant de 55.523,64 euros et à la somme de 43.801,56 euros au titre d'indemnité en

réparation du préjudice causé par la résiliation abusive du contrat. A titre subsidiaire, la demanderesse a réclamé le paiement des honoraires échus de 55.523,64 euros.

Les défendeurs ont invoqué le retard pris dans l'exécution des travaux et le dépassement du prix de l'estimation initiale pour justifier la résiliation du contrat. Ils ont conclu au débouté de la demande adverse. Ils ont contesté tout préjudice dans le chef de la demanderesse en faisant valoir que les prestations de la demanderesse ne sont pas conformes aux règles de l'art. Les plans dressés par la demanderesse seraient truffés d'erreurs et de prévisions inutiles augmentant le coût de la construction. Les honoraires ne seraient partant pas réduits. L'indemnité équivalente à 50 % des honoraires dus du chef des devoirs qui restent à être exécutés, réclamée pour rupture abusive du contrat, ne serait pas due, aucune clause pénale n'ayant été convenue entre parties.

Les défendeurs ont formulé une demande reconventionnelle en annulation du contrat pour cause de dol. Ils ont fait valoir que la demanderesse a délibérément sous-estimé le coût des travaux à réaliser pour extorquer leur consentement alors qu'en tant que professionnelle elle a dû connaître le coût réel des travaux. Ils ont réclamé la restitution de tous les paiements intervenus dans le cadre du contrat d'architecte évalués à 41.888 euros. A titre subsidiaire, les défendeurs ont demandé à voir prononcer la résolution du contrat conclu entre parties avec octroi de dommages et intérêts évalués à 200.000 euros aux défendeurs.

Le tribunal estime que dans un esprit de logique juridique, il y a d'abord lieu d'analyser la demande en annulation du contrat sur base du dol invoqué par les défendeurs.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de clarifier la question de l'existence ou non d'un contrat entre parties. Dans leurs premières conclusions, les défendeurs ont nié l'existence de relations contractuelles entre parties, pour ensuite faire exposer qu'il y a eu conclusion d'un contrat, mais que ce contrat ne serait pas à qualifier de contrat d'architecte. Pour cela ils se sont référés aux prescriptions de l'Ordre des architectes qui prévoient des modalités précises que devrait contenir tout contrat conclu entre un architecte et son client.

Il est admis les règles déontologiques prescrites par l'Ordre des architectes n'ont pas pour effet de déroger aux règles de droit commun régissant la validité et la preuve des contrats ( Tribunal d'arrondissement Luxembourg 22 juin 2001, numéro du rôle 65065 et 65092).

Il faut partant retenir que l'argument des défendeurs consistant à dire que le contrat conclu entre parties ne saurait être qualifié de contrat d'architecte faute de respecter les prescriptions de l'Ordre des architectes, ne saurait valoir.

Le contrat signé entre parties en date du 23 octobre 2003 prévoit que les défendeurs chargent la demanderesse de la conception d'un immeuble à construire sur un terrain appartenant aux défendeurs. La mission de l'architecte a été définie avec précision, ses honoraires ont été déterminés par référence à un pourcentage à calculer sur le coût des travaux dont le contrat renferme une estimation. Le tribunal estime que ce contrat contient tous les éléments pour valoir

contrat d'architecte. Il doit partant être qualifié comme tel. Il lie les parties quant à son contenu, dont l'estimation des coûts fixée à 1.500.000 euros.

Demande reconventionnelle en **nullité du contrat** :

Les consorts **A.)** ont fait valoir que par son mensonge sur le prix des travaux à réaliser, la demanderesse a abusé de leur confiance et les a trompés sur un élément essentiel du contrat, à savoir le prix des travaux.

La demanderesse a fait valoir que l'évaluation du prix à 1.500.000 euros a été une évaluation très approximative, formulée uniquement dans le but de donner une base à la proposition d'honoraires convenue entre parties. Cette proposition aurait prévu qu'un ajustement interviendra après détermination du coût réel. La demanderesse a fait valoir que les défendeurs ont entériné en cours de travaux l'augmentation du prix, de sorte qu'ils ne sauraient actuellement s'en prévaloir pour dire qu'il y a eu dol. La demanderesse a encore fait plaider que les défendeurs restent en défaut d'établir que l'estimation du prix à 1.500.000 euros a été un élément essentiel de leur engagement.

Le dol dans la formation du contrat visé par l'article 1116 du code civil peut être défini comme une tromperie destinée à surprendre le consentement du cocontractant. Du côté de son auteur, il s'agit d'un comportement malhonnête intentionnellement dommageable. Le dol exige la réunion de deux éléments, l'un matériel et l'autre intentionnel. L'élément matériel du dol correspond à des manœuvres, mais il peut s'agir aussi d'un simple mensonge ou d'une réticence. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant ( Jurisclasseur, droit civil, art. 1116, n° 1 et s, n° 13 et s., n° 28 et s.). Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de suivre une certaine jurisprudence française qui semble admettre une sorte de présomption de mauvaise foi, partant d'intention dolosive, dans le chef du professionnel ( Jurisclasseur, op.cit., n° 29). La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

En l'espèce les défendeurs reprochent à la demanderesse de leur avoir intentionnellement soumis une sous-estimation des coûts de la construction alors qu'elle savait, ou devait savoir que le prix fixé dans la proposition d'honoraires ne pouvait manifestement suffire pour financer leur projet. En d'autres mots les défendeurs reprochent à la demanderesse de leur avoir caché le véritable prix de la construction à réaliser, partant de leur avoir menti, respectivement d'avoir péché par réticence.

Il est admis que dans le cadre d'un professionnel traitant avec un client, la réticence dolosive est liée à l'obligation de renseignement à laquelle est tenue le professionnel ( Jurisclasseur, op.cit., n° 26). Il est pareillement admis que l'architecte a l'obligation d'éclairer son client sur les perspectives financières de la construction projetée et de le mettre au courant des obligations financières qu'il contracte ( G. Ravarani : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006, n° 549 ; M.-A. Flamme, Ph. Flamme, A. Delvaux

et F. Pottier : Le contrat d'entreprise, chronique de jurisprudence 1990 – 2000, Larcier 2001, n° 104 et s.).

Il aurait partant appartenu à la demanderesse de renseigner les défendeurs sur le coût réel de la construction. Or il résulte des éléments du dossier que le prix de la construction est passé d'un prix estimatif initial de 1.500.000 euros à un coût final de 2.701.819,01 euros, respectivement 2.366.014,2 euros. Le prix initial résulte de la proposition d'honoraires signée le 24 octobre 2003 entre la demanderesse et la défenderesse. Cette convention mentionne que le prix n'est qu'estimatif et qu'il fera l'objet d'un ajustement sur base des coûts réels.

La demanderesse ne saurait se prévaloir à propos de cette estimation qu'en raison de ce qu'elle n'aurait été formulée qu'en vue d'évaluer les honoraires d'architecte, elle n'aurait été que très approximative et ne saurait lier la demanderesse. Il faut remarquer d'une part que les honoraires d'architecte font partie du prix de la construction et que leur évaluation doit partant reposer sur une estimation sérieuse du coût de la construction pour que leur ampleur puisse être appréciée en toute connaissance de cause par le client. D'autre part il faut déduire de l'obligation qui pèse sur l'architecte de donner une estimation financière du projet à réaliser, que cette estimation doit être sérieuse et circonstanciée dès l'entrée en relation des parties. Le simple renvoi à un réajustement ultérieur ne saurait dispenser l'architecte d'une évaluation sérieuse du coût de la construction dès ce stade de ses relations avec le client.

L'estimation fut augmentée une première fois par la demanderesse dans un courrier du 18 mai 2004 portant le prix du projet à 1.966.400 euros.

La demanderesse a fait valoir que la preuve de l'acceptation de cette augmentation résulte du contrat de contrôle technique signé le 9 février 2005 entre les consorts **A.)** et la société Secolux dans lequel le prix des travaux est estimé à 1.966.000 euros en vue de la détermination des honoraires de la société Secolux. La demanderesse a estimé qu'en signant le contrat renfermant cette estimation des travaux, les consorts **A.)** ont accepté l'augmentation de prix au montant de 1.966.000 euros qui leur a été soumise en date du 18 mai 2004 par la demanderesse. Le tribunal estime qu'il y a lieu de suivre la demanderesse dans ce raisonnement.

Il résulte encore des pièces qu'en date du 24 mars 2005 une nouvelle estimation a été soumise aux consorts **A.)** augmentant le prix de la construction à 2.701.819,01 euros.

La demanderesse a fait état de ce que ce nouveau prix a fait l'objet de discussions entre parties et que finalement, après modification du projet, le prix a été ramené à 2.366.014,20 euros. Les défendeurs auraient accepté ce prix. Pour prouver cet accord, la demanderesse a versé une lettre émanant de la société Gehl Jacoby et Associés du 22 novembre 2005 dans laquelle il est fait état d'une réunion entre parties du 24 mars 2005 lors de laquelle cet accord aurait été trouvé.

Le tribunal estime que la lettre de la société Gehl Jacoby & Associés du 22 novembre 2005 n'est pas suffisamment précise pour faire retenir que les consorts **A.)** ont donné leur accord à augmenter le prix à 2.366.014,2 euros. En effet s'il est noté dans cette lettre qu'il a été convenu

lors de l'entrevue du 24 mars 2005 de supprimer des travaux en vue de diminuer le prix, il n'en résulte pas clairement et précisément s'il y a eu accord sur un prix et quel aurait été ce prix.

Il faut encore ajouter que le paiement des notes d'honoraires ne saurait prouver l'accord des consorts **A.)** à voir augmenter le prix à 2.701.819,01 euros respectivement à 2.366.014,20 euros puisqu'il n'est pas établi qu'il a eu paiement d'un mémoire d'honoraires ayant eu comme base de calcul le prix augmenté à l'une de ces sommes.

Pareillement la demanderesse ne saurait se prévaloir de ce qu'elle a lancé les dossiers de soumission pour dire qu'il y a eu accord entre parties sur l'augmentation du prix. En effet il ne résulte pas des éléments du dossier soumis au tribunal que les défendeurs ont marqué leur accord à ce que les dossiers de soumission soient envoyés aux différents corps de métier, respectivement que l'envoi de ces dossiers soit intervenu après qu'un accord sur le prix a été trouvé entre parties.

Il n'est partant pas établi que les consorts **A.)** ont été d'accord avec l'augmentation du prix à 2.701.819,01 euros respectivement à 2.366.014,20 euros.

Il faut analyser si la demanderesse a commis une réticence dolosive en n'informant pas dès les premiers contacts les consorts **A.)** du prix réel de la construction.

Pour expliquer cette augmentation du prix, la demanderesse a fait valoir que le prix de la construction a sensiblement augmenté en cours d'élaboration du dossier en raison d'un talus se trouvant sur le terrain sur lequel la construction devait être érigée. Par ailleurs les défendeurs auraient formulé des demandes nouvelles en cours de réalisation du projet. Les consorts **A.)** ont fait valoir qu'il appartenait à la demanderesse de prévoir le problème de la présence du talus dès la première évaluation du coût des travaux. Ils ont contesté avoir demandé à voir modifier d'une quelconque façon le projet en cours de réalisation.

La présence d'un talus sur le terrain sur lequel l'immeuble devait être construit était un élément apparent, dont la demanderesse a dû se rendre compte dès l'entrée en relation avec les consorts **A.)**. La demanderesse aurait dû prévoir les problèmes liés à la présence de ce talus dès le début du projet. Faute de ce faire elle aurait du moins dû avertir les défendeurs de ce qu'une augmentation sensible du coût pouvait en résulter. Or il ne résulte d'aucun élément du dossier que les défendeurs ont été avertis d'une quelconque façon par la demanderesse de ce problème avant que la Ville de **X.)** ne formule des exigences y relatives.

La demanderesse est restée par ailleurs en défaut de prouver les modifications de plans demandées par les défendeurs qui justifieraient l'augmentation du prix.

Il faut donc retenir qu'il a eu manifestement sous-évaluation du prix de la construction dans le contrat du 24 octobre 2003. L'élément matériel du dol est donc établi, la demanderesse ayant menti sur le prix de la construction, respectivement ayant omis d'informer les défendeurs sur le véritable prix de la construction.

Le tribunal estime néanmoins qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que ce mensonge ou cette réticence a été commise délibérément par la demanderesse, dans l'intention de tromper les défendeurs. Le tribunal estime qu'il ne peut être exclu que cette sous-évaluation est le fruit d'une faute ou négligence de la demanderesse lors de la première évaluation du projet, exclusive de tout dol délibéré.

Il faut déduire des développements qui précèdent que la demande reconventionnelle pour dol doit être rejetée.

### **Résiliation, sinon résolution du contrat conclu entre parties :**

La demanderesse a conclu à voir déclarer irrégulière la résiliation unilatérale du contrat conclu entre parties qui lui a été notifiée par les défendeurs en date du 16 juin 2006. Les défendeurs ont fait valoir à titre subsidiaire, dans le cadre de leur demande reconventionnelle, que toute résolution du contrat devant être prononcée en justice, il y a lieu de prononcer la résolution du contrat liant les parties.

La partie qui n'est pas satisfaite des prestations fournies par son cocontractant peut mettre fin au contrat de façon unilatérale. Cette résiliation unilatérale est soumise au contrôle du juge qui doit analyser si cette résiliation est intervenue régulièrement, partant si elle était justifiée ( G. Ravarani : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2ème éd., n° 467 ; Ph. Tourneau : Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz 2004-2005, no. 6031). Au cas où cette résiliation du contrat n'apparaît pas comme justifiée, elle engage la responsabilité de la partie qui en est l'auteur. Le tribunal ne saurait néanmoins faire renaître le contrat auquel une des parties a unilatéralement mis fin.

Il faut en conclure qu'en l'espèce le tribunal ne saurait faire revivre le contrat auquel les défendeurs ont définitivement mis fin par leur courrier du 16 juin 2005. La demande en résolution du contrat formulée par les défendeurs n'est partant pas fondée. Par contre le tribunal doit examiner dans le cadre de la demande principale si les défendeurs pouvaient valablement mettre fin au contrat au vu des inexécutions contractuelles de la demanderesse.

La faute de l'architecte peut justifier la rupture du contrat qui le lie au maître de l'ouvrage si elle revêt un certain degré de gravité (Cour d'appel 9 mai 1995, numéro du rôle 14499).

Pour apprécier si les défendeurs ont pu valablement mettre fin au contrat en date du 16 juin 2005, il faut partant analyser si les fautes reprochées par les défendeurs à la demanderesse sont prouvées et si elles sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat.

Les fautes reprochées par les défendeurs à la demanderesse sont relatives à la sousestimation du prix des travaux à réaliser et le dépassement de la durée des travaux.

Quant à la sous-estimation du prix, il résulte des développements faits dans le cadre du dol que la demanderesse a manifestement sous-estimé le prix des travaux à réaliser puisque le prix a

augmenté en cours d'élaboration du projet de 1.500.000 euros à 2.701.819,01 euros, respectivement 2.366.014,2 euros. Il s'agit d'une augmentation du coût des travaux à réaliser de plus de 50 %. Une telle augmentation doit être considérée comme excessive. Il résulte des développements faits plus haut que la demanderesse ne saurait justifier cette augmentation par la présence du talus et des travaux devenus nécessaires suite aux conditions posées par la Ville de X.) en relation avec ce talus, puisque la demanderesse aurait dû prévoir ces problèmes et du moins avertir les défendeurs de l'augmentation sensible du prix que la configuration du terrain pouvait engendrer. La demanderesse a partant commis une faute contractuelle.

Quant au retard reproché à la demanderesse, les défendeurs ont fait valoir que la demanderesse s'est engagée lors de la signature du contrat du 24 octobre 2003 que les travaux allaient être terminés dans un délai de 15 à 18 mois. Les défendeurs ont offert de prouver leurs affirmations par témoins.

La demanderesse a contesté qu'un délai pour la réalisation des travaux ait été convenu entre parties. Elle a demandé à voir déclarer irrecevable l'offre de preuve par témoins au motif qu'elle tend à prouver des faits outre et contre l'écrit du 23 octobre 2003. Elle a encore fait valoir que les défendeurs veulent faire entendre lors de cette mesure d'instruction l'époux de la défenderesse A.1.), que ce témoin serait à considérer comme partie au procès de sorte qu'il ne saurait être entendu. De plus il faudrait constater que le témoin n'a pas assisté à la réunion lors de laquelle les modalités du contrat ont été discutées.

Quant aux prescriptions de l'article 1341 du code civil, il est de principe que si un plaideur prétend qu'une clause a été omise lors de la rédaction de l'écrit, il se heurte à l'article 1341 du code civil qui proscrit les témoignages et présomptions tendant à compléter le contenu d'un écrit ( Encyclopédie Dalloz, v° preuve, n° 1196).

En l'espèce l'argumentation des défendeurs consiste à dire que lors de la rédaction de l'écrit du 24 octobre 2003 il a été omis d'inscrire au contrat, bien qu'il ait eu accord entre parties, que la durée des travaux de construction ne devait pas excéder 15 à 18 mois. Par application du principe ci-dessus indiqué, l'offre de preuve par témoins tendant à établir ce fait n'est pas admissible au regard de l'article 1341 du code civil. Ce moyen des défendeurs ne saurait partant valoir.

Pour le cas où il faudrait comprendre l'argumentation des défendeurs comme voulant également dire qu'en tout état de cause les délais d'accomplissement du travail par la demanderesse ont été trop longs, le tribunal constate que le contrat signé entre partie date du 24 octobre 2003. Le 1er avril 2004 les défendeurs ont donné leur accord pour l'accomplissement des phases 3 à 8. Le 4 mai 2004, une demande d'autorisation préalable a été déposée à la commune de X.), qui a donné son accord de principe le 27 août 2004. Il résulte encore des pièces versées au dossier que suite aux conditions posées par la commune, des modifications de plans ont été envisagées et des études ont été lancées. Le tribunal voudrait donner à considérer que si, dans le contexte de l'évaluation du prix, les défendeurs peuvent légitimement reprocher à la demanderesse de n'avoir fait procéder à ces études qu'à ce stade du dossier, plutôt de le faire en début de projet,



il faut dire que dans l'appréciation du temps nécessaire à l'élaboration du projet, il est irrelevant que ces études ont été faites en début ou en cours de projet. Le tribunal estime qu'au vu de ces considérations et de l'ensemble des éléments du dossier, les défendeurs n'ont pas établi que le projet de construction a pris un temps anormalement long.

Il faut partant déterminer si le seul dépassement du budget initialement fixé entre parties est de nature à justifier la résiliation du contrat par les défendeurs. Le tribunal estime qu'au vu du dépassement considérable de l'estimation initiale de 1.500.000 euros à au moins la somme de 2.336.014,2 euros, la réponse à cette question doit être positive. En effet un dépassement de cet ordre est de nature à déjouer les prévisions financières du maître de l'ouvrage et lui ouvre le droit de mettre fin au contrat afin de préserver ses intérêts. Il y a lieu de préciser que si les défendeurs ont accepté une augmentation du prix à 1.966.400 euros au début de l'année 2005, il ne résulte pas des éléments du dossier, tel qu'il a été retenu plus haut, qu'ils ont expressément accepté l'augmentation du prix à la somme de 2.336.014,2 euros. La demanderesse ne saurait partant se prévaloir de l'acceptation de cette augmentation par les défendeurs pour dire qu'ils ne sauraient actuellement plus s'en prévaloir à son encontre. Il faut ajouter que la demanderesse est restée en défaut de rapporter la preuve que l'augmentation du prix est due à des demandes nouvelles, partant à des modifications du projet initial émanant des défendeurs. Il faut donc décider que c'est à bon droit que les défendeurs ont reproché à la demanderesse une faute au niveau de l'évaluation du projet.

La demanderesse a contesté que les défendeurs ont pu valablement mettre fin au contrat par leur courrier du 16 juin 2005 alors qu'ils n'ont pas mis en demeure la demanderesse d'exécuter ses obligations.

Il a été retenu plus haut que la partie qui n'est pas satisfaite des prestations fournies par son cocontractant peut mettre fin au contrat de façon unilatérale. Cette solution a été admise par les tribunaux, malgré les termes de l'article 1184 du code civil qui exige que la résolution d'un contrat soit prononcée par le juge. La résiliation unilatérale est validée au cas où les tribunaux estiment que la faute commise par le cocontractant est tellement grave qu'elle rend illusoire ou impossible la poursuite des relations contractuelles. Mais la partie qui rompt le contrat doit elle-même agir conformément à la bonne foi. Elle doit partant en principe avertir son cocontractant de la rupture du contrat, éventuellement en fixant un délai raisonnable, après l'expiration duquel elle se considère comme dégagee. Ces exigences fléchissent cependant dans le cas où il n'y a manifestement place pour aucune appréciation du juge, ainsi qu'en cas d'inexécution totale et définitive (Cour d'Appel 17 mai 2006, numéro du rôle 30483).

En l'espèce il résulte des éléments du dossier que le prix a augmenté de façon considérable en cours de projet passant de 1.500.000 euros à 2.701.819,21 euros. Il résulte encore du dossier que les parties se sont rencontrées pour discuter de cette augmentation du prix, mais que tel qu'il a été dit plus haut, il n'a pas été établi qu'un accord a pu être trouvé.

Au vu de l'existence de ces négociations, dont la demanderesse s'est prévalu elle-même, elle ne saurait nier avoir été au courant que le prix de 2.701.819,21 euros était inacceptable pour les

défendeurs. Aucune mise en demeure n'était donc plus nécessaire. En l'absence d'accord sur le prix, les défendeurs ont valablement pu résilier le contrat liant les parties par lettre du 16 juin 2005.

Il découle des développements qui précèdent que la demanderesse ne saurait réclamer des dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat aux défendeurs.

Concernant le paiement des honoraires pour les travaux exécutés par la demanderesse, les défendeurs se sont opposés à leur paiement en faisant valoir qu'il résulte d'une évaluation faite par une tierce entreprise des travaux exécutés par la demanderesse que les plans et autres devoirs accomplis par la demanderesse sont non conformes aux règles de l'art, partant inutilisables.

La demanderesse a contesté que les travaux qu'elle a prestés sont inutilisables et elle a affirmé que les défendeurs ont utilisé les plans et autres documents exécutés par elle pour réaliser leur projet avec une autre entreprise.

Il est de principe qu'au cas où le maître de l'ouvrage a unilatéralement résilié le contrat liant les parties, l'architecte qui a accompli des devoirs a droit au paiement des honoraires relatifs à ces travaux, à condition que ces travaux ont été exécutés selon les règles de l'art et ont été utiles pour le maître de l'ouvrage ( Cour d'appel 9 mai 1995, numéro du rôle 14499).

Pour prouver que les travaux prestés par la demanderesse sont contraires aux règles de l'art, les défendeurs ont versé un relevé dressé par la société Hochtief dans lequel ces travaux sont repris avec les critiques afférentes de la société Hochtief. Le tribunal ne dispose pas des connaissances techniques suffisantes pour apprécier le bien-fondé de ces critiques. Il y a lieu de nommer un expert avec la mission de déterminer si le travail presté par la demanderesse et ayant fait l'objet des notes d'honoraires dont paiement est réclamé, l'a été conformément aux règles de l'art.

Les défendeurs ont formulé une demande en octroi de dommages et intérêts pour le dommage qu'ils ont subi en relation avec les agissements de la demanderesse. Il y a lieu de réserver cette question pour l'apprécier après exécution de la mission d'expertise.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'ordonnance de clôture du 14 juin 2006,

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile, reçoit les demande principale et reconventionnelle en la forme : quant à la demande principale :

dit la demande principale en paiement de la somme au principal de 99.325,16 euros non fondée, partant en déboute, quant à la demande subsidiaire en paiement de la somme au principal de 55.523,64 euros,

avant tout autre progrès en cause, charge l'expert Robert KOUSMANN, demeurant à L- 4065 Esch-sur-Alzette, 2, rue de la Colline, de la mission de déterminer si le travail presté par la demanderesse et ayant fait l'objet des notes d'honoraires dont paiement est réclamé, l'a été conformément aux règles de l'art,

ordonne la société à responsabilité limitée MUSTY & SCHILL ARCHITECTES SARL de payer une provision de 600 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 4 août 2006, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

charge Madame le juge Marielle RISCHETTE du contrôle de cette mesure d'instruction,

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

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 20 septembre 2006 au plus tard,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre, quant à la demande reconventionnelle :

dit non fondée la demande en annulation du contrat du 23 octobre 2003 pour dol,

réserve la question des dommages et intérêts réclamés par les parties **A.1.)** et **A.2.)** en attendant le résultat de la mesure d'exécution ordonnée dans le cadre de la demande principale, réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire à l'audience de conférence de mise en état du 27 septembre 2006 à 9.00 heures dans la salle 31, 1er étage, du Palais de Justice, rue du Palais de Justice à Luxembourg.