Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH15/00797

Audience publique du lundi, deux juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-02949 du rôle

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;
Brice HELLINCKX, 1er juge ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Ken BERENS, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Martin GRUNDMANN, avocat, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, comparant par Maître Guillaume LOCHARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 8 avril 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 26 avril 2024 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1er étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L’affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-02949 du rôle pour l’audience publique du 26 avril 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L’affaire fut utilement retenue à l’audience du 23 avril 2025 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Martin GRUNDMANN, en remplacement de Maître Daniel PHONG, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l’assignation et exposa ses moyens.

Maître Guillaume LOCHARD, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l’audience publique de ce jour le

j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits et procédure

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) ») a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») de la prestation de services d’architecte portant sur les parcelles cadastrales NUMERO3.) et NUMERO4.) à ADRESSE3.).

SOCIETE1.) a adressé à l’Administration communale de Kehlen une demande d’autorisation de bâtir, pour le compte de SOCIETE2.), portant sur un projet de construction d’une résidence de 6 unités sur les terrains portant les numéros cadastraux précités.

Le 12 février 2024, SOCIETE1.) a envoyé à SOCIETE2.) une facture d’un montant de 79.755,64 EUR pour les prestations réalisées.

Le 5 mars 2024, SOCIETE2.) a contesté la facture.

Par acte d’huissier de justice du 8 avril 2024, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 79.755,64 EUR, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement, jusqu’à solde.

Elle demande en outre l’allocation d’une indemnité de procédure d’un montant de 2.000.- EUR, ou de tout autre montant que le tribunal jugera bon d’allouer, sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l’exécution provisoire et sans caution du jugement.

SOCIETE1.) explique que Monsieur PERSONNE1.) est, « *par société interposée* », un des associés de SOCIETE2.) et l'un de ses gérants. Selon la demanderesse, SOCIETE2.) est propriétaire d'un bâtiment d'habitation portant la référence cadastrale NUMERO3.) dans la commune de ADRESSE3.) et le 11 novembre 2021, Monsieur PERSONNE1.) a signé un compromis de vente relatif à une maison d'habitation voisine, sise à L-ADRESSE4.), portant la référence cadastrale NUMERO4.). Elle soutient que Monsieur PERSONNE1.) a signé, pour le compte de SOCIETE2.), deux formulaires datés du 22 juin 2022 de l'Administration communale de Kehlen, à savoir une demande d'autorisation de morcellement pour les deux parcelles précitées et une demande d'autorisation de démolition à entreprendre sur le terrain portant la référence cadastrale NUMERO4.). Elle ajoute que le 25 novembre 2022 « *SOCIETE3.)*» lui a communiqué le plan provisoire du morcellement de la parcelle NUMERO4.) en deux lots nommés provisoirement NUMERO5.) et NUMERO6.) et que sur demande de Monsieur PERSONNE1.), elle a envoyé les plans ainsi qu'une demande d'autorisation de bâtir à l'Administration communale de Kehlen en date du 23 avril 2023.

Elle fait valoir que SOCIETE2.) a fait appel à ses services pour introduire une demande d'autorisation de bâtir portant sur une surface totale hors sol de 672,43 m², de sorte que les parties sont liées par un contrat oral de prestation de services et qu'il appartient à SOCIETE2.) de payer sa facture portant sur les services prestés, sur base de l'article 1134 du Code civil.

Elle précise que la facture litigieuse a été émise « *étant donné la situation tendue entre les sociétés de Monsieur PERSONNE2.) et SOCIETE1.) en raison de nombreuses factures impayées et procédures de recouvrement devant les tribunaux* ».

Elle considère que les contestations émises par SOCIETE2.), dans son courrier de contestation du 5 mars 2024, à l'encontre de sa facture ne sont pas fondées.

Selon SOCIETE1.), il importe peu que SOCIETE2.) ne soit pas encore propriétaire de la parcelle NUMERO4.), sur laquelle porte le compromis de vente signé par Monsieur PERSONNE1.) pour son compte « *ou toute société physique ayant la capacité de se substituer* », alors que la défenderesse a fait déposer une demande d'autorisation auprès de l'Administration communale de Kehlen pour cette parcelle.

Elle considère ensuite que la délivrance de l'autorisation de bâtir ne dépend que du bon vouloir de Monsieur PERSONNE1.) à « *transmettre le bénéfice du compromis à [SOCIETE2.)]* ».

Elle soutient que la facture est d'un montant similaire à des factures précédemment émises et acceptées par Monsieur PERSONNE1.) pour d'autres projets immobiliers d'ampleurs comparables.

Elle précise finalement que la facture est « *basée sur un tableau reprenant la date, le nom de l'architecte en charge, la description des prestations, le taux horaire et le temps passé* ».

En réplique aux moyens adverses, elle fait valoir que la formalisation d'un accord par écrit n'est qu'une recommandation de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (ci-après « l'OAI »), de sorte qu'il n'y a pas lieu de déclarer le contrat nul et

elle estime que l'absence d'écrit ne met pas en échec l'exécution de prestations de services ou la facture.

SOCIETE1.) argumente qu'elle avait deux types d'accords avec Monsieur PERSONNE1.) : soit une rémunération au taux horaire, comme en l'espèce, soit une rémunération forfaitaire à hauteur de 4,2% par rapport au coût total de la construction.

Elle conteste enfin les offres de preuve adverses.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation et conclut au rejet de la demande de SOCIETE1.) au fond.

Elle explique que les deux parties ont travaillé ensemble sur plusieurs projets dans le cadre des premières estimations des mérites d'un projet. Selon SOCIETE2.), un accord existe entre parties suivant lequel la rémunération de SOCIETE1.) est toujours liée à l'obtention d'une autorisation de construire pour le projet concerné.

SOCIETE2.) soutient qu'il n'existe pas de contrat écrit entre parties et considère qu'il s'agit d'une obligation de l'architecte, découlant de l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils. Sur cette base, elle conclut à la nullité du contrat oral.

Elle conteste tout accord sur la facturation au taux horaire et estime que le montant facturé est en plus excessif. Elle conteste en outre l'envergure des prestations réalisées.

Elle fait valoir que la facture litigieuse a été émise pour un projet qui est « *au point mort* », tout en confirmant que Monsieur PERSONNE1.) a signé le compromis de vente en vue du projet de construction d'une résidence.

SOCIETE2.) fait état de plusieurs dossiers opposant Monsieur PERSONNE1.) à SOCIETE1.) et relevant de la même problématique, en précisant qu'ils peuvent être distingués selon deux types : soit les compromis de vente n'ont pas abouti, soit les honoraires de l'architecte ne sont pas exigibles.

Elle défère à SOCIETE1.) le serment décisoire suivant :

« *qu'il est faux que les parties sont convenues que SOCIETE1.) Sàrl effectue des prestations d'architectes en vue de la promotion immobilière par SOCIETE2.) Sàrl d'une résidence sise pour adresse ADRESSE4.), à cheval sur deux parcelles.*

qu'il est faux qu'il fut convenu entre parties que la créance d'honoraires d'architecte y relative (i) est à calculer selon les prix moyens des architectes pour ce type de travail (ii) et exigible si et seulement si l'autorisation de bâtir est délivrée à SOCIETE2.) Sàrl, c'est-à-dire si le projet de la promotion immobilière connait une avancée significative ».

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) demande la nomination de l'expert Raphaël Vercruysse pour « *chiffrer le coût des prestations réalisées par [SOCIETE1.)] en vue de la production des plans d'une résidence sise à ADRESSE4.)*».

Elle conteste la demande adverse tant dans son principe qu'en son *quantum*.

Motifs de la décision

L'assignation dont la recevabilité n'est pas autrement contestée est à déclarer recevable pour avoir été introduite conformément aux forme et délai prévus par la loi.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il est constant en cause que les parties n'ont pas formalisé leur accord par écrit.

Il est admis que le contrat d'architecte est un contrat consensuel qui se forme par le simple échange des consentements. Il suffit que l'engagement soit effectif.

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 réglementation applicable* ».

Il est de jurisprudence constante que la formalisation du contrat d'architecte par écrit n'a qu'une valeur « *déontologique* » et n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats. 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 moyen de nullité soulevé par SOCIETE2.) tiré de la non-formalisation du contrat d'architecte par écrit ne saurait partant aboutir.

A défaut de formalisation du contrat d'architecte par écrit, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat conclu entre parties ainsi que des modalités convenues, dont notamment les modalités de la rémunération des prestations, conformément aux dispositions des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil.

Il convient encore à ce sujet de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués et des pièces versées par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

SOCIETE1.) se prévaut d'un courriel du 25 janvier 2023, reçu de la part de Monsieur PERSONNE1.), qui est de la teneur suivante :

(…)

Ce courriel a également été annexé à la demande d'autorisation de bâtir que SOCIETE1.) a déposé pour le compte de SOCIETE2.) en tant que maître d'ouvrage et dans le cadre de laquelle divers plans ont été déposés (*cf*. pièce n°7 de Maître Phong).

Le tribunal en déduit que SOCIETE2.) a chargé SOCIETE1.) du dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir portant sur les parcelles NUMERO4.) et NUMERO3.) à ADRESSE3.), y compris de l'élaboration des plans requis à cette fin.

SOCIETE1.) ne verse cependant aucun élément permettant de documenter un éventuel accord sur les honoraires devant revenir au bureau d'architecte.

SOCIETE1.) entend se fonder sur un autre projet immobilier à ADRESSE3.), d'une surface de 615m² nets constructibles, c'est-à-dire une surface comparable au présent projet immobilier, pour lequel elle a facturé des honoraires d'un montant de 81.596,97 EUR.

Le tribunal relève que lesdits honoraires ont été calculés sur base d'un forfait de 4,2% du coût de construction estimé du projet immobilier (*cf*. pièce n°13 de Maître Phong).

En l'espèce, la facture litigieuse est toutefois principalement basée sur la mise en compte de prestations à un taux horaire, de sorte que la note d'honoraires relative à l'autre projet immobilier n'est pas pertinente pour établir, le cas échéant, une facturation conforme à un usage entre parties.

Un éventuel accord sur les honoraires devant revenir à SOCIETE1.) n'est pas davantage offert en preuve.

Dans ces circonstances, compte tenu des contestations de SOCIETE2.), SOCIETE1.) reste en défaut d'établir que les honoraires réclamés sont conformes à l'accord existant entre parties.

La demande en paiement de SOCIETE1.) est dès lors à rejeter.

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Enfin, elle conclut à l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure n'étant pas remplies.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande ;

la **dit** non fondée ;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.