Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00132

Numéros du rôle TAD-2019-01509 et TAD-2020-00963

Audience publique du mardi, 7 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Lexie BREUSKIN, 1ier Vice-Président,
Anne MOUSEL, Premier Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

I.
(TAD-2019-01509)

Entre

PERSONNE1.), architecte-urbaniste aménageur, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 12 février 2019 ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange;

et

1) **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à B-ADRESSE2.) ;

2) **PERSONNE3.),** sans état actuel connu, demeurant à B-ADRESSE2.) ;

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux termes de l'exploit GLODEN du 12 février 2019,

sub 1) et 2) comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
sub 3) ayant initialement comparu par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, puis par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assisté de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL**, établie à L-9254 DIEKIRCH, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, assisté de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
(TAD-2020-00963)

Entre

1) **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à B-ADRESSE2.) ;

2) **PERSONNE3.),** sans état actuel connu, demeurant à B-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 24 juin 2020,

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit WEBER,

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de jonction rendue en date du 28 juillet 2020 ordonnant la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2019-01509 et TAD-2020-00963.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 29 mars 2024.

Par exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 12 février 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) (ci-après « consorts PERSONNE3.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « société SOCIETE3.) SARL ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 25.659,85 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Il demande à voir majorer le taux d'intérêt automatiquement de trois points à partir du 3ième mois qui suit la signification du jugement à intervenir. Il sollicite à voir déclarer le jugement commun à la société SOCIETE3.) SARL.

PERSONNE1.) demande à voir condamner les consorts PERSONNE3.) et la société SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son assignation, PERSONNE1.) fait valoir avoir reçu mandat de la part des consorts PERSONNE3.) afin d'effectuer les démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations d'un plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») pour quatre maisons unifamiliales sur leur terrain à bâtir sis à ADRESSE5.), lieu-dit « ADRESSE6.) », inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE7.), section HD d'ADRESSE5.), sous le numéro 735/4555, avec une contenance de 19,61 ares.

Il explique avoir élaboré un tel PAP et que ce dernier aurait été approuvé par délibération communale du 22 mars 2016 et décision du ministre de l'intérieur du 16 juin 2016.

En date du 6 mars 2018, il aurait adressé sa note de frais et honoraires portant sur une somme de 25.659,85 euros aux consorts PERSONNE3.). Alors que cette note d'honoraires demeure impayée, les maisons, telles que prévues par le PAP qu'il aurait réalisé, seraient offertes en vente par la société SOCIETE3.) SARL.

PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 1134 et suivants, ainsi que les articles 1984 et suivants du code civil, respectivement sur les articles 1375 et suivants du même code.

Les consorts PERSONNE3.) concluent à la nullité de l'acte introductif d'instance, faute de compétence territoriale de l'huissier de justice ayant procédé à la signification de l'assignation. Subsidiairement, ils contestent le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) au motif qu'ils ne l'auraient pas mandaté. Aux termes de la promesse de vente conclue avec la société anonyme SOCIETE2.) SA, la relation contractuelle se situerait entre PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) SA, qui devrait donc payer les frais et honoraires de PERSONNE1.).

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 24 juin 2020, les consorts PERSONNE3.) ont fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de la voir condamner à les tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre de l'affaire enrôlée sous le numéro TAD-2019-01509, ainsi que de la voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur assignation en intervention, les consorts PERSONNE3.) font valoir avoir signé en date du 19 mars 2013 une promesse de vente avec la société SOCIETE2.) et que cette dernière se serait engagée en tout état de cause à payer les frais et honoraires d'architecte, soit en l'espèce les frais et honoraires de PERSONNE1.). Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'aurait pas présenté de preuve de solvabilité dans le délai convenu, les consorts PERSONNE3.) auraient dû résilier le contrat conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) par courrier recommandé du 30 novembre 2017. Le règlement de la note des frais et honoraires de PERSONNE1.) incomberait donc à la société SOCIETE2.).

Les consorts PERSONNE3.) basent leur demande sur l'article 1134 du code civil.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande des consorts PERSONNE3.) au motif que le compromis de vente conclu entre parties serait caduc. Elle serait, partant, libérée de tout engagement découlant dudit compromis de vente. Il résulterait d'ailleurs des termes de la promesse de vente que la société SOCIETE2.) prendrait en charge les frais d'architecte en cas de réalisation de la vente, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence.

Faits

En date du 19 mars 2013, une promesse de vente a été conclue entre les consorts PERSONNE3.), en leur qualité de parties venderesses, et la société SOCIETE2.), en sa qualité d'acquéreur, portant sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE8.), lieu-dit « ADRESSE6.) », sous le numéroNUMERO3.)/4555, d'une contenant de 19,61 ares, pour un prix de 610.000 euros. Cette promesse de vente fut contresignée par PERSONNE1.).

Cette promesse de vente prévoit les conditions suspensives suivantes : « *La présente promesse, pour prendre effet, est soumise à la présentation par l'acquéreur, d'une preuve de solvabilité et ce dans les 60 jours suivants l'accord des administrations pour le plan d'aménagement particulier qui aura été introduit. La présente promesse ne prendra effet que sur autorisation des administrations pour la réalisation de la parcelle en 4 lots individuels au moins*. »

Aux termes de l'article 1er de cette promesse de vente « *Le vendeur est conscient du fait que le terrain NUMERO4.), SOCIETE5.) (A SOCIETE6.)) dispose d'un potentiel de plus value découlant d'un morcellement de celui-ci en 4 lots au moins, acceptant donc, que l'acquéreur, et dans un intérêt commun, mandate un bureau d'architecture de son choix qui sera*

L'atelier d'Architecture et d'Urbanisme PERSONNE1.),

(…)

(…) *pour enregistrer et effectuer les différentes démarches administratives et de plans d'aménagement particulier requis. L'acquéreur s'engage à commencer les démarches sans délai. Durée : 12 mois, reconductible de 3 mois en 3 mois. Le délai dépend des administrations concernées.* (…) ».

Par avenant signé le 20 août 2014, la condition de durée prévue dans la promesse de vente concernant la réalisation d'un PAP de 12 mois fut reformulée par les termes suivants : « *Le vendeur accorde à SOCIETE2.) sa le droit de faire aboutir à son terme et dans les meilleurs délais, le plan d'aménagement particulier du terrain concerné afin de pouvoir commercialiser les futurs lots* ».

Par contrat du 14 mars 2015, PERSONNE1.) fut mandaté par les consorts PERSONNE3.) d'« *effectuer toutes démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations de PAP (Plan d'Aménagement Particulier) pour en tout 4 maisons unifamiliales* » sur le terrain à bâtir sis à ADRESSE9.) », inscrit au cadastre de la ADRESSE10.), section HD d'ADRESSE5.), no. NUMERO4.) avec une contenance de 19,61 ares.

Par délibération du conseil communal du 22 mars 2016, le PAP fut adopté.

Cette délibération du conseil communal fut approuvée par décision ministérielle du 16 juin 2016.

Par courrier recommandé du 30 novembre 2017, les consorts PERSONNE3.) ont résilié la promesse de vente du 19 mars 2013 aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), faute de présentation d'une preuve de solvabilité dans le délai convenu.

En date du 6 mars 2018, PERSONNE1.) a émis une note de frais et honoraires à l'adresse des consorts PERSONNE3.).

Appréciation

(A) Nullité de l'assignation en justice du 12 février 2019

Les consorts PERSONNE3.) concluent à la nullité de l'acte introductif d'instance du 12 février 2019, au motif que ce dernier aurait été signifié par un huissier de justice, qui ne serait pas habilité à instrumenter dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de l'assignation et s'oppose à la nullité de l'acte. Il fait valoir que les consorts PERSONNE3.) ne rapporteraient le moindre élément de preuve d'un préjudice subi en relation avec la territorialité de l'huissier de justice ayant signifié l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 1er de la loi modifiée du 4 décembre 1990 portant organisation du service des huissiers de justice, l'huissier de justice est immatriculé près d'un tribunal d'arrondissement.

En vertu de l'article 13 de cette même loi, l'huissier de justice est un officier ministériel qui a seul qualité pour signifier les actes et les exploits.

L'alinéa 5 du même article prévoit que l'huissier de justice peut instrumenter dans toute l'étendue de l'arrondissement judiciaire pour lequel il est nommé.

Aux termes de l'article 153 du nouveau code de procédure civile, tout acte d'huissier doit indiquer le domicile de l'huissier de justice.

L'objectif poursuivi par l'indication des nom et demeure de l'huissier instrumentant est requise aux fins de documenter que la signification est faite par un huissier ayant le droit d'instrumenter, et qui soit territorialement compétent, partant, de permettre de sanctionner par une nullité de fond toute signification qui serait faite par un tiers sans qualité pour ce faire (cf Encyclopédie Dalloz, V° Huissier de justice, no 100, éd. 1955).

Pour toiser le moyen de nullité de l'acte, il convient de faire un constat factuel. L'acte introductif d'instance du 12 février 2019 énonce qu'assignation a été donnée à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demeurant en Belgique, et à la société SOCIETE3.) SARl, ayant son siège social à ADRESSE11.), par la « *soussignée Josiane GLODEN, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE12.), immatriculée près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg* ».

Il est partant à juste titre que l'huissier de justice Josiane GLODEN a signifié l'acte introductif d'instance à la société SOCIETE3.) SARL, ayant son siège social à ADRESSE11.), partant, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.

En ce qui concerne la signification de l'acte introductif d'instance aux consorts PERSONNE3.), il convient de relever que ces derniers demeurent en Belgique, soit en dehors des deux arrondissements judiciaires du Grand-Duché de Luxembourg.

L'article 156 (1) du nouveau code de procédure pénale dispose qu'à l'égard des personnes domiciliées ou résidant à l'étranger, la signification est faite dans les formes de transmission convenues entre le Luxembourg et le pays du domicile ou de la résidence du destinataire.

Le règlement (CE) no. 1393/2007 du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007 relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale, applicable au moment de la signification de l'acte introductif d'instance litigieux, prévoit en son article 4 (1) et (2) : « *1. Les actes judiciaires sont transmis directement et dans les meilleurs délais entre les entités désignées en vertu de l'article 2.*

2. La transmission des actes, demandes, confirmations, accusés de réception, attestations et de toute autre pièce entre les entités d'origine et les entités requises peut être effectuée par tout moyen

approprié, sous réserve que le contenu de l'acte reçu soit fidèle et conforme à celui de l'acte expédié et que toutes les mentions qu'il comporte soient aisément lisibles. ».

L'article 7 (1) du même règlement prévoit que : « *L'entité requise procède ou fait procéder à la signification ou à la notification de l'acte soit conformément à la législation de l'État membre requis, soit selon le mode particulier demandé par l'entité d'origine, sauf si ce mode est incompatible avec la loi de cet État membre.* ».

En ce qui concerne les consorts PERSONNE3.), l'acte introductif d'instance querellé énonce que des copies de l'exploit furent transmises à l'entité désignée par ledit pays conformément au règlement (CE) no. 1393/2007 précité, avec charge pour cette entité d'en assurer la remise aux parties destinataires conformément audit règlement.

Il ressort des récépissés de dépôt d'un envoi recommandé que ces actes furent transmis à Maître Lode HASPESLAGH, huissier de justice, demeurant à Ninove. Il ressort encore des modalités de remises de l'acte introductif d'instance qu'à la requête de l'huissier de justice Josiane GLODEN, l'huissier de justice suppléant Carine DE RYBEL, en remplacement de l'huissier de justice Lode HASPESLAGH, a procédé en date du 1er mars 2019 à la signification de l'acte introductif d'instance.

Au vu de ce qui précède, l'huissier de justice Josiane GLODEN n'a pas instrumenté en dehors de l'arrondissement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, près duquel elle est immatriculée.

Aucune disposition n'exige que la transmission de l'acte introductif d'instance à l'entité requise de l'État membre, où le défendeur a son domicile ou sa résidence, doit se faire par un huissier de justice immatriculé près le tribunal d'arrondissement devant lequel le défendeur est assigné.

La signification de l'acte introductif d'instance a ainsi eu lieu conformément aux dispositions légales applicables en la matière, de sorte que le moyen de nullité est à rejeter.

La demande a encore été introduite dans les formes et délai de la loi, de sorte qu'elle est recevable.

(B) <u>Bien-fondé des demandes</u>

- ***Demande principale de PERSONNE1.) à l'égard des consorts PERSONNE3.) et de la société SOCIETE3.) SARL***

i. Existence d'une relation contractuelle entre PERSONNE1.) et les consorts PERSONNE3.)

Les <u>consorts PERSONNE3.)</u> contestent l'existence d'une relation contractuelle de leur part avec PERSONNE1.) en se référant à la promesse de vente signée le 19 mars 2013 avec la société SOCIETE2.).

Suivant les termes de la promesse de vente signée le 19 mars 2013, les consorts PERSONNE3.) ont accepté que la société SOCIETE2.) mandate le bureau d'architecture et d'urbanisme de

PERSONNE1.) de la réalisation « *des différentes démarches administratives et du plan d'aménagement requis* ».

Les consorts PERSONNE3.) renvoient également aux termes d'un courrier daté au 26 février 2014 leur adressé par la société SOCIETE2.). Par ce courrier la société SOCIETE2.) les informe quant à l'avancement de la procédure de plan d'aménagement et notamment sur les démarches entreprises par le bureau d'architecte et d'urbanisme PERSONNE1.). Les consorts PERSONNE3.) soutiennent qu'il résulterait sans équivoque de ce courrier que la société SOCIETE2.) aurait chargé PERSONNE1.).

A l'appui de sa demande en paiement, PERSONNE1.) se réfère à un contrat daté au 14 mars 2015 et signé par les consorts PERSONNE3.) suivant lequel ces derniers l'ont mandaté de régir et d'administrer le terrain à bâtir concerné et conséquemment d'effectuer toutes démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations de PAP (Plan d'Aménagement Particulier) pour en tout 4 maisons unifamiliales.

Force est de constater que les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas avoir signé le contrat du 14 mars 2015, ni la validité de ce contrat.

Le tribunal retient dès lors qu'une relation contractuelle existe entre les consorts PERSONNE3.) et PERSONNE1.).

En effet, la promesse de vente du 19 mars 2013, ainsi que le courrier du 26 février 2014 sont antérieurs au susdit contrat du 14 mars 2015 et ne contredisent pas l'établissement d'une relation contractuelle entre les consorts PERSONNE3.) et PERSONNE1.) sur base du prédit contrat signé en 2015.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne qualifie pas expressément la relation contractuelle existante entre parties. Il base sa demande en paiement notamment sur les articles 1984 et suivant du code civil régissant le mandat, respectivement sur les articles 1375 et suivant du même code régissant la gestion d'affaires pour autrui.

Les consorts PERSONNE3.) ne prennent pas position quant aux bases légales invoquées par PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant. La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n° 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a donc aucune incidence sur la nature de celui-ci. En effet, en vertu de l'article 1156 du code civil, on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Dans la mesure où il ressort du contrat signé entre parties en date du 14 mars 2015 que la mission de PERSONNE1.) consiste à régir et administrer le bien immobilier concerné et à effectuer toutes démarches nécessaires pour l'obtention des autorisations de PAP pour en tout 4 maisons unifamiliales, la mission de PERSONNE1.) ne se réduit pas à un simple mandat de l'architecte consistant à obtenir un PAP au profit du maître de l'ouvrage, étant donné que pour obtenir un tel PAP, l'architecte doit nécessairement faire une étude du projet et établir des plans.

Il s'ensuit que le contrat signé entre PERSONNE1.) et les consorts PERSONNE3.) est à qualifier de contrat de louage d'ouvrage, de sorte que les articles 1779 et suivants du code civil sont applicables au présent litige.

ii. Demande en paiement de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des consorts PERSONNE3.) au paiement de la somme de 25.659,85 euros lui redue en vertu de sa note de frais et honoraires du 6 mars 2018 établie suite à la réalisation d'un PAP pour le compte des consorts PERSONNE3.).

Les consorts PERSONNE3.) seraient, partant, tenus de s'acquitter de ces frais et honoraires.

Les consorts PERSONNE3.) auraient encore vendu leur terrain à la société SOCIETE3.) SARL, qui vendrait désormais les maisons, telles que planifiées suivant le PAP établi par ses soins.

Les consorts PERSONNE3.) contestent avoir donné mandat à PERSONNE1.), ce dernier leur serait inconnu et serait intervenu dans le cadre du présent dossier pour le compte de la société SOCIETE2.), celle-ci ayant sous-traité la réalisation du PAP à ce dernier.

La société SOCIETE2.) devrait partant payer les honoraires de PERSONNE1.), au motif que ce dernier serait lié contractuellement à la société SOCIETE2.).

Tel que retenu ci-dessus, les consorts PERSONNE3.) se trouvent dans une relation contractuelle avec PERSONNE1.) au vu du contrat signé en date du 14 mars 2015 entre les parties, contrat, qui est régit par les articles 1779 et suivants du code civil.

Il est encore constant en cause que l'architecte PERSONNE1.) a élaboré un PAP concernant 4 maisons unifamiliales sur le terrain à bâtir sis à ADRESSE9.) », inscrit au cadastre de la ADRESSE10.), section HD d'ADRESSE5.), no. NUMERO4.) avec une contenance de 19,61 ares, et appartenant aux consorts PERSONNE3.).

Il n'est pas non plus contesté que le PAP élaboré par PERSONNE1.) fut adopté par délibération du conseil communal du 22 mars 2016, qui fut par la suite approuvée en date du 16 juin 2016 par le inistre de l'intérieur.

PERSONNE1.) verse sa facture finale no. NUMERO5.) du 6 mars 2018 concernant les honoraires et frais d'études relatif à l'établissement d'un PAP à ADRESSE5.) (ADRESSE13.) NUMERO4.) (19,61a)) dans la Commune de ADRESSE14.), qui porte sur la somme de 25.659,85 euros TTC et qui fut adressée aux consorts PERSONNE3.). Il s'y réfère au mandat signé le 14 mars 2015.

Les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas que les prestations réalisées par PERSONNE1.) et facturées par la susdite facture du 6 mars 2018 correspondent à celles visées par le contrat conclu entre parties en date du 14 mars 2015.

Les consorts PERSONNE3.) sont partant tenus de rémunérer l'architecte PERSONNE1.) pour son travail effectué pour leur compte.

L'architecte a droit à des honoraires suivant l'importance du travail presté et du service rendu. Le client est tenu de rémunérer même le travail préparatoire de consultation préalable portant sur l'opportunité-même de la formation d'un contrat d'architecture proprement dit (P. RIGAUX, L'Architecte, Le droit de la profession, no 428 à 430).

Aucune contestation n'est émise par les consorts PERSONNE3.) quant à la somme retenue à titre de frais et honoraires reprise dans la note d'honoraires établie le 6 mars 2018 par PERSONNE1.) (facture finale no. NUMERO5.)).

Partant, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) in solidum à payer à PERSONNE1.) la somme de 25.659,85 euros TTC du chef de la note de frais et honoraires du 6 mars 2018, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- ***Demande en intervention des consorts PERSONNE3.) dirigée contre la société SOCIETE2.)***

Les consorts PERSONNE3.) demandent à être tenus quitte et indemne de la part de la société SOCIETE2.) de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Ils soutiennent avoir conclu le 19 mars 2013 une promesse de vente portant sur le terrain à bâtir sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la ADRESSE10.), section HD d'ADRESSE5.), numéroNUMERO3.)/4555 avec la société SOCIETE2.) suivant laquelle cette dernière devrait prendre en charge les frais d'architecte.

Ladite promesse de vente aurait été signée sous deux conditions suspensives, une première tendant à l'obtention des autorisations administratives nécessaires aux fins de la réalisation d'un PAP

visant notamment le morcellement du terrain en 4 lots distincts et une deuxième tendant à la présentation par la société SOCIETE2.) d'une preuve de solvabilité dans un délai de 60 jours suivants l'accord des administrations pour le PAP.

Malgré l'obtention des autorisations administratives concernant le PAP élaboré par PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) n'aurait pas présenté de preuve de solvabilité dans le délai convenu, de sorte que les consorts PERSONNE3.) auraient résilié la promesse de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) par courrier recommandé du 30 novembre 2017. La défaillance de la condition suspensive tendant à la présentation d'une preuve de solvabilité serait due au seul comportement fautif de la société SOCIETE2.). Cette dernière n'aurait d'ailleurs pas entrepris les démarches nécessaires concernant l'élaboration du PAP, alors que les parties auraient initialement convenu que la société SOCIETE2.) devrait commencer ces démarches dans un délai de 12 mois à partir de la signature de la promesse de vente, avant que cette condition de délai n'ait été supprimée par avenant signé le 20 août 2014 laissant à la société SOCIETE2.) toute latitude dans l'exécution de la convention. La société SOCIETE2.) resterait encore en défaut de prouver avoir effectué des démarches pour obtenir le financement requis.

Les consorts PERSONNE3.) s'opposent à la caducité de la promesse de vente suite à la non-présentation par la société SOCIETE2.) d'une preuve de solvabilité, faute d'une stipulation contractuelle en ce sens. Le cas échéant, ils estiment que la caducité n'affecterait pas la clause pénale, respectivement les obligations accessoires, dont l'obligation incombant à la société SOCIETE2.) de prendre en charge les frais d'architecte.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en garantie des consorts PERSONNE3.). Elle soutient que la promesse de vente serait de plein droit caduque et réputée non avenu suite à la défaillance de la condition suspensive ayant trait à la présentation d'une preuve de solvabilité à l'expiration du délai fixé entre parties. La société SOCIETE2.) serait partant libérée de tout engagement à l'égard des consorts PERSONNE3.). Il résulterait des termes de la promesse de vente signée entre parties que les frais d'architecte ne seraient à charge de la société SOCIETE2.) qu'en cas de réalisation de la vente.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) demande à voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon in solidum aux frais et honoraires d'avocats évalués à la somme de 4.095 euros, qu'elle aurait dus exposer afin de se défendre contre la demande de ces derniers, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La promesse de vente conclue le 19 mars 2013 entre les consorts PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) prévoit en sa clause III : « *Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le paiement du prix total de 610.000 € (etl) six cent dix mille euros, payables au comptant par lot, à l'acte notarial. Les frais d'architecture, de démolition et de raccordement sont à charge de l'acquéreur* » et en sa clause V : « *A la réalisation de la vente, les frais d'acte et d'architecture et de morcellement demeurent à charge de l'acquéreur*. (…) ».

Alors que les parties sont unanimes pour dire que la vente ne s'est pas réalisée, ils se disputent des causes ayant empêché la réalisation de la vente, les consorts PERSONNE3.) reprochent des

manquements à la société SOCIETE2.), tandis que la société SOCIETE2.) estime que la promesse de vente est caduque, au vu de la défaillance de la clause suspensive.

(i) Défaillance de la promesse de vente

Ainsi, par application de l'article 1584 du code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties (voir Cour de Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cour de Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

Il s'ensuit qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive le droit soumis à la condition est censé ne jamais avoir pris naissance. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Juris Classeur civil, art. 1181 et 1182, fasc. 47, n° 35).

En l'espèce, la promesse de vente prévoit les conditions suspensives suivantes : « *La présente promesse, pour prendre effet, est soumise à la présentation par l'acquéreur, d'une preuve de solvabilité et ce dans les 60 jours suivants l'accord des administrations pour le plan d'aménagement particulier qui aura été introduit.*
La présente promesse ne prendra effet que sur autorisation des administrations pour la réalisation du morcellement de la parcelle en 4 lots individuels au moins. ».

Par décision du 16 juin 2016, le ministre de l'intérieur a approuvé la délibération communale du 22 mars 2016 portant approbation du PAP, de sorte que le délai de 60 jours fixé par la condition suspensive ayant trait à la présentation d'une preuve de solvabilité a commencé à courir à partir de cette date.

Il n'est pas contesté en cause que la société SOCIETE2.) n'a pas présenté de preuve de solvabilité endéans le délai convenu.

En vertu de l'article 1176 du code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie, et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

Le tribunal en déduit que la condition suspensive convenue ne s'est pas réalisée en principe. La conséquence en est que le contrat signé sous cette condition est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc (cf. Malaurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n°1121).

Les consorts PERSONNE3.) reprochent à la société SOCIETE2.) d'avoir de manière fautive empêché la réalisation de la condition suspensive.

Aux termes de l'article 1178 du code civil, « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

L'article 1178 du code civil impose donc à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (cf. Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, n°63 ; Cour d'appel, première chambre, 14 janvier 2015, n°39926 du rôle).

La mise en œuvre de l'article 1178 suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive. La jurisprudence conçoit largement la faute. De nombreux auteurs estiment que l'article 1178 étant une application des articles 1382 et 1383 du code civil, la faute peut être soit une faute intentionnelle, soit une simple faute d'imprudence.

La jurisprudence tend à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

La sanction prévue par l'article 1178 du code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* ».

La condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante. Le résultat pratique est le plus souvent une simple réparation à l'exacte mesure du préjudice subi. (cf. Lexisnexis Code Civil, art 1175 à 1180, glose et post-glose de l'article 1178, numérosNUMERO6.) et suivants)

En l'espèce, la condition suspensive querellée concerne la présentation d'une preuve de solvabilité.

La société SOCIETE2.) ne démontre nullement avoir entrepris une quelconque démarche afin de pouvoir présenter une preuve de solvabilité, notamment en sollicitant un prêt auprès d'un institut bancaire. Elle n'affirme même pas avoir fait de telles démarches et elle ne verse aucune pièce.

La société SOCIETE2.) a ainsi provoqué la résolution de la promesse de vente en empêchant volontairement la réalisation de la condition suspensive. L'inexécution de la promesse de vente est acquise dans le chef de la société SOCIETE2.), la résolution de la vente a donc eu lieu à ses torts exclusifs.

En vertu de l'article 1184 du code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*
Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Les consorts PERSONNE3.) ont partant droit à l'allocation des dommages et intérêts de la part de la société SOCIETE2.).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à tenir quitte et indemne les consorts PERSONNE3.) de la condamnation au paiement de la somme de 25.659,85 euros TTC avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2019, jusqu'à solde.

(ii) Demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.)

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) demande le remboursement des frais et honoraires d'avocats qu'elle aurait dus exposer afin de se défendre dans le cadre du présent litige.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats.

(C) Demandes accessoires

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure pénale.

La société SOCIETE2.) demande à voir condamner solidairement, sinon in solidum les consorts PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civil.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du rôle principal, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais qu'il aurait dû engager pour faire valoir ses droits, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) in solidum à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les consorts PERSONNE3.) demandent à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE2.) de toute condamnation intervenant à leur encontre.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à tenir quitte et indemne les consorts PERSONNE3.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros intervenue à leur égard au profit de PERSONNE1.).

En ce qui concerne le rôle en intervention, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE2.) est non fondée, au vu de l'issue du litige.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Les consorts PERSONNE3.), parties succombant dans le rôle principal, doivent supporter in solidum les frais et dépens de l'instance principale, avec distraction au profit du mandataire de PERSONNE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) est condamnée à tenir quitte et indemne les consorts PERSONNE3.) de leur condamnation in solidum aux frais et dépens de l'instance principale.

En ce qui concerne le rôle en intervention, la société SOCIETE2.), partie succombant dans cette instance, doit supporter les frais et dépens de l'instance en intervention.

Quant à la demande en exécution provisoire du jugement formulée par PERSONNE1.), à défaut de l'existence des conditions prévues à l'article 244 du nouveau code de procédure civile rendant l'exécution provisoire obligatoire, et comme il ne parait pas opportun au tribunal de la prononcer sur une base facultative, il y a lieu de rejeter cette demande.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement,

rejette le moyen de nullité concernant l'acte introductif d'instance du 12 février 2019 ;

reçoit les demandes principale, en garantie et reconventionnelle en la forme ;

déclare que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont liés par un contrat de louage d'ouvrage ;

déclare fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) in solidum à payer à PERSONNE1.) la somme de 25.659,85 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) in soldium à payer une indemnité de procédure de 2.000 euros à PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déclare fondée la demande en garantie de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

dit que la résiliation de la promesse de vente signée en date du 19 mars 2013 entre la société anonyme SOCIETE2.) SA, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a eu lieu aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 25.659,85 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2019, jusqu'à solde, ainsi que la majoration de trois points du taux d'intérêt légal, intervenue à leur égard au profit de PERSONNE1.) ;

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocats, ainsi que de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation in solidum au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, intervenue à leur égard au profit de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) in solidum aux frais et dépens du rôle principal, avec distraction au profit de Maître Gilbert REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation in solidum aux frais et dépens du rôle principal, avec distraction au profit de Maître Gilbert REUTER ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens du rôle en intervention ;

déclare le jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

déboute les parties pour le surplus.