



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (5^{ème} chambre)
27 juin 2002

1. Convention – Entreprise de travaux – Responsabilité de l’architecte

2. Clause pénale – Indemnité sur solde d’honoraires d’architecte

3. Clause pénale – Retenues sur factures d’entrepreneur

1. *Il appartient à l’architecte de veiller à l’implantation correcte de l’ouvrage à construire dans le respect des normes légales applicables et de vérifier les renseignements fournis par son client. En ce qui concerne le contrôle du suivi du chantier, le maître de l’ouvrage ne peut exiger un travail parfait de son architecte sans remplir ses propres obligations. En l’espèce, le client s’est immiscé dans la sphère des compétences de l’architecte en concluant tous les contrats d’entreprise et en modifiant les plans sans l’en avertir au préalable.*
2. *La clause pénale suppose une inexécution fautive du contrat, telle qu’une rupture abusive, tandis que l’indemnité sur le solde d’honoraires compense le manque à gagner de l’architecte lorsque le maître de l’ouvrage use de son droit de résilier unilatéralement le contrat sans motif particulier.*
3. *La clause pénale doit être écartée lorsque l’absence de paiement du maître de l’ouvrage à l’entrepreneur est justifiée par l’exception d’inexécution sauf si, comme en l’espèce, les retenues sur les factures sont abusives en égard au caractère mineur des malfaçons.*

(A / SA. B., C. et D.)

(...)

I. Les antécédents du litige

Les faits et les antécédents de procédure ont été exposés dans le jugement du 12 février 2001 désignant X. en qualité d'expert judiciaire.

Celui-ci a déposé son rapport au greffe le 25 septembre 2001.

Il conclut que l'architecte n'a commis aucune faute et que ses honoraires doivent être intégralement payés, ainsi qu'une indemnité pour résiliation unilatérale du contrat, soit une somme totale de 252 140 F, sous réserve des sommes qui auraient été payées après le dépôt des préliminaires de son rapport.

En ce qui concerne l'entrepreneur B., il estime les travaux de remise en état et les moins values à la somme totale de 69 115 F et conclut qu'un solde de 243 431 F lui reste dû.

Quant à l'entreprise D., l'expert estime qu'elle n'a commis aucune faute et qu'il lui revient un solde de 104 193 F.

II. Discussion

1. Les actions entre A. et C.

1.1. Les prétentions des parties

A. estime que les fautes commises par son architecte (erreurs d'implantation du bâtiment, lacune des plans et cahiers des charges et carences dans la mission de contrôle) justifient le non-paiement du solde de ses honoraires.

L'architecte C. conteste les reproches formulés et demande, en prenant appui sur les conclusions du rapport d'expertise, la condamnation de A. à lui verser la somme de 202 140 F (compte tenu du versement de 50 000 F intervenu le 8 juin 2001).

1.2. Le retard dans la délivrance du permis

La mission de l'architecte C. comprenait notamment « l'établissement des documents nécessaires aux autorisations de bâtir, conformément à la loi du 29 mars 1962, et ce en concertation avec les pouvoirs communaux et régionaux des diverses administrations ».

Il n'est pas contesté que le plan d'implantation dressé par l'architecte était erroné, car la construction projetée empiétait à la fois sur la propriété des voisins et sur un terrain communal (rapport page 62).

Le tribunal ne partage pas le point de vue (strictement juridique au demeurant) de l'expert, suivant lequel rien ne peut être reproché à l'architecte à ce sujet.

Il lui appartient en effet de veiller à l'implantation correcte de l'ouvrage à construire dans le respect des normes légales applicables et il ne peut se contenter de se fier sans vérification aux renseignements fournis par sa cliente.

Toutefois, celle-ci assume également une part de responsabilité, car elle a affirmé que la bande de terrain sur laquelle son voisin a construit un égout lui appartenait, alors qu'il n'en était rien.

Ce problème a provoqué un retard de deux mois et demi dans la procédure d'octroi du permis de bâtir (v. à ce sujet, rapport d'expertise page 53, un premier projet était prêt le 30 janvier et la demande de permis modifiée a été déposée le 18 avril 2000), ce qui a causé un dommage à la demanderesse, car elle avait résilié son bail et devait emménager dans sa nouvelle maison le 31 juillet (v. à ce sujet, p. 24 de son dossier, lettre de l'architecte C.).

A défaut d'éléments précis, et compte tenu de la part de responsabilité qu'elle assume, il lui sera alloué de ce chef, ex aequo et bono, la somme de 300 euros.

1.3. Les malfaçons

L'expert estime que les plans déposés par l'architecte étaient suffisamment complets et précis pour que le permis d'urbanisme soit accordé.

Il relève toutefois que des précisions devaient être fournies quant au système d'évacuation des eaux, de la distribution sanitaire, de l'électricité et du chauffage (rapport page 32) et qu'un cahier des charges était indispensable (rapport page 33).

Pour justifier ces lacunes, l'architecte fait valoir que sa mission a pris fin au dépôt de la demande de permis de bâtir, en avril 2000.

S'il est vrai qu'à cette date, les relations entre parties n'étaient déjà plus au beau fixe, l'architecte n'a toutefois dénoncé sa mission que le 28 juillet 2000, soit trois mois après le dépôt de la demande de permis. Il a par ailleurs reconnu avoir continué à suivre le chantier pendant cette période (voir son courrier du 28 juillet 2000, p. 2 ; v. également à ce sujet ses courriers postérieurs au 18 avril, qui démontrent qu'il a continué à contrôler le chantier, pièces n° 17, 20, 23, 24 et 25 Farde 2 dossier demanderesse).

Il devait donc, jusqu'au 28 juillet 2000, assumer sa mission de façon complète, ce qui impliquait qu'il rédige un cahier des charges et qu'il contrôle le suivi du chantier de façon rigoureuse, en consignait ses remarques éventuelles dans des procès-verbaux, ce qu'il n'a pas fait.

Cela étant, la demanderesse ne peut exiger un travail parfait de son architecte sans remplir ses propres obligations. Or, elle ne lui a payé, avant l'intentement de la procédure, que la somme de 12 100 F le 15 juin 2000, et s'est immiscée dans la sphère de ses compétences en concluant tous les contrats d'entreprise et en modifiant les plans sans l'en avertir au préalable.

Ensuite, il n'est pas démontré que les lacunes des documents de chantier et le suivi informel de l'architecte ont eu une incidence néfaste sur le déroulement du chantier.

En effet, les malfaçons imputables à l'entrepreneur sont décrites par l'expert comme secondaires ou mineures (rapport pages 55 et 63), ce qui n'est pas formellement contesté par la demanderesse.

Par ailleurs, l'architecte a dénoncé sa mission le 28 juillet, alors que le chantier n'était pas terminé. Il n'a donc pas été en mesure de procéder à la réception provisoire, ce qui lui aurait permis de faire rectifier les défauts relevés par l'expert.

C'est donc à tort que la demanderesse entend conserver le montant de ses honoraires à titre d'indemnités.

(...)

1.5. Les clauses indemnitaires

L'architecte réclame, en sus, une clause pénale de 15 000 F et une indemnité de 30% du solde des honoraires restant dus (article 6 du contrat).

Le cumul de ces deux indemnités ne peut être admis car elles ont des fondements tout à fait différents.

La clause pénale suppose en effet une inexécution fautive du contrat (en l'espèce une rupture abusive), tandis que l'indemnité sur le solde d'honoraires compense le manque à gagner de l'architecte lorsque le maître d'ouvrage use de son droit de résilier unilatéralement le contrat, sans motif particulier (article 1794 du code civil).

En l'espèce, aucune de ces deux indemnités n'est due par la demanderesse. En effet, le contrat a été rompu, non pas à son initiative, mais à celle de l'architecte, et il résulte de ce qui précède qu'ils sont tous deux responsables de la dégradation de la situation.

2. Les actions entre A. et la SA B.

2.1. Le solde dû à la SA B.

La demanderesse adopte ici une attitude un peu floue, dans la mesure où elle se réfère à l'appréciation de l'expert, aux termes de laquelle le solde dû à la SA B. s'élève à la somme de 243 431 F tout en écrivant qu'elle se reconnaît débitrice d'une somme de 200 000 F.

Elle n'émet aucune critique précise du rapport d'expertise, qui est bien raisonné et sera donc entériné.

Compte tenu des paiements intervenus en cours de chantier et en cours de procédure, le solde revenant à la SA B. s'élève à la somme de 229.652 francs ou 5.692,92 euros à majorer de la TVA au taux de 6% soit 13.779 francs ou 341,58 euros.

2.2. La clause pénale et les intérêts

La SA B. réclame l'application d'une clause pénale de 15% et des intérêts conventionnels au taux de 12% à dater de l'échéance des factures.

La clause pénale suppose l'inexécution fautive du contrat. Lorsque des retenues sur factures sont pratiquées par le maître d'ouvrage parce que l'entrepreneur a mal réalisé son travail, la clause pénale doit être écartée, car l'absence de paiement du maître d'ouvrage est justifiée par l'exception d'inexécution.

En l'espèce toutefois, les retenues pratiquées par A. étaient abusives, eu égard au caractère mineur des malfaçons relevées par l'expert (voir rapport page 41). Par ailleurs, bien qu'elle se reconnaisse débitrice de 200 000 F elle s'abstient de tout paiement, alors qu'elle sait que la SA B. est dans une situation financière précaire.

Dans ces conditions, la clause pénale doit trouver à s'appliquer. Le taux de 15% n'excède pas manifestement le dommage prévisible au moment de la conclusion du contrat. Il doit être appliqué sur le solde retenu par l'expert, hors TVA, soit la somme de 418 331 F ou 10 370, 16 euros (avant le paiement intervenu en cours de procédure).

Il revient donc, de ce chef à la SA B., la somme de 1.555, 524 euros.

Par contre, le taux d'intérêt réclamé est excessif par rapport au dommage réellement subi et sera ramené d'office, sur pied de l'article 1153 du code civil, à l'intérêt légal.

(...)

(Dispositif conforme aux motifs)

Du 27 juin 2002 – Tribunal civil (5^{ième} Ch.)

Siég.: Mme A. **Demoulin**

Greffier: Mr. Ph. **Driesen**

Plaid.: Mes R. **Truillet** (loco Ph. **Evrard**), X. **Drion** , B. **Simon** (loco J.F. **Lejeune**) et O. **Evrard** (loco P. **Muraille**)

Publié par le Tribunal de 1^{ère} Instance de Liège 2005-026
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège