



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (5^{ème} chambre)
7 novembre 2002

1. Convention avec un architecte – Refus de permis de bâtir – Action en résolution judiciaire – Pas de faute de l’architecte

L’obtention d’un permis de bâtir par l’architecte est une obligation de moyens. En l’espèce, le règlement d’urbanisme de la zone n’excluait pas formellement le type de construction projeté et les fonctionnaires de l’urbanisme consultés avaient approuvé officieusement le projet. L’architecte, qui avait ainsi pris toutes les précautions requises avant d’introduire le dossier, n’a pas commis de faute grave justifiant la résolution du contrat.

D’autre part, aucune indemnité n’est due à l’architecte par le maître d’ouvrage pour résiliation unilatérale puisque la résolution du contrat a été demandée en justice et n’a donc pas été décidée par la seule volonté du maître d’ouvrage.

(A. / B.)

(...)

I. Les faits et les antécédents de procédure

Par convention du 1^{er} février 2000, A. a confié à son oncle B. une mission d'architecture relative à la construction d'une villa sur le terrain dont elle est propriétaire en France, à (...). B. a pris des contacts avec les fonctionnaires en charge du dossier, dressé les plans, et introduit le 12 mai 2000 une demande de permis de construire une villa comprenant trois appartements.

Par arrêté du 10 juillet 2000, la commune de (...) a refusé de délivrer le permis de construire au motif qu'en vertu des règlements en vigueur, sont seules admises les constructions à usage d'habitation individuelle.

A. expose aussi que la construction projetée ne respectait pas non plus les normes d'insonorisation.

Elle a assigné B. par citation du 12 juillet 2001. Elle réclame la résiliation du contrat, la restitution des honoraires versés, et le paiement d'une somme de 250.000 francs belges à titre de dommages-intérêts pour le retard apporté à la réalisation de son projet.

B. conteste le fondement de la demande et réclame des dommages-intérêts pour action téméraire et vexatoire.

II. Discussion

A. L'action principale

1. Principes

Le refus du permis de bâtir n'implique pas en soi une faute dans le chef de l'architecte (1). En d'autres termes, l'obtention du permis n'est pas pour lui une obligation de résultat, mais une obligation de moyen. Il convient d'examiner en l'espèce si B. a commis une faute grave justifiant la résolution postulée.

(1) Le constructeur et le fabricant non vendeur face au droit, CUP des 18 et 25 janvier 1992, p. 79 et réf. Citée

2. Le non respect du règlement de la zone UGC

A. ne peut être suivie lorsqu'elle fait valoir qu'il était évident, à la simple lecture du règlement de la zone UG, que le permis de bâtir serait refusé.

Ce règlement (1) privilégie certes les habitations isolées. Toutefois, il n'exclut pas formellement le type de construction projeté. Il est en effet précisé que la zone se compose essentiellement d'habitations individuelles, généralement implantées isolément.

En l'espèce, il ne s'agissait pas de construire un building, mais une grosse villa, implantée isolément, respectant le style du quartier, et comprenant trois appartements.

Le maître de l'ouvrage et l'architecte avaient reçu des avis favorables concernant ce projet, qui n'apparaît pas d'emblée, au vu du texte précité, comme non réglementaire.

S'il s'agissait d'une grossière erreur, comme le soutient la demanderesse, il est étonnant qu'elle ne soit apparue ni à son père, qui a établi les premiers contacts avec l'urbanisme de (...), ni aux fonctionnaires locaux qui ont été consultés par B..

Il n'est donc pas démontré que l'architecte a commis une faute en méconnaissant les prescriptions urbanistiques de la zone concernée.

(1) L'article 1 prévoit : « cette zone se compose essentiellement d'habitations individuelles implantées de façon isolées, jumelées ou en bandes ». Le secteur UGC, où se trouve le terrain de la demanderesse, est décrit comme : « de très faible densité, constitué par des habitations pavillonnaires généralement implantées isolément ». De façon un peu étrange, vu l'emploi des termes « généralement et essentiellement », l'article 2 exclut toute construction non conforme à l'article 1.

3. Les contacts préalables avec l'administration

Aucune procédure de « ruling » n'est prévue en matière de permis de bâtir. Autrement dit, il n'est pas possible, pour l'architecte, d'avoir l'assurance, avant de déposer une demande de permis, que celle-ci sera acceptée.

Il ne peut que prendre contact avec les fonctionnaires chargés de l'instruction des dossiers et prendre leur avis, souvent de façon officieuse.

En l'espèce, c'est monsieur R., père de la demanderesse, qui a pris les premiers contacts avec les fonctionnaires locaux. Il résulte de ses notes (p. 3 dossier de B.) que, selon l'urbanisme, il était permis de construire trois appartements.

Lorsque B. a été consulté, il a entretenu des contacts réguliers avec monsieur V., fonctionnaire de la commune chargé du traitement des demandes de permis. Celui-ci a approuvé le projet (1).

L'architecte a aussi pris contact avec madame P., fonctionnaire de l'urbanisme à la direction départementale de l'équipement, avec madame R., qui lui a succédé à ce poste, et avec madame S., fonctionnaire aux bâtiments de France.

Aucune de ces personnes n'a émis de réserve quant à la réalisation projetée. Madame S. a même donné par écrit un avis favorable de principe. Or, même si elle n'était pas en possession de tous les éléments du dossier, elle pouvait parfaitement se rendre compte, au vu des plans, qu'il s'agissait d'une maison comprenant plusieurs appartements.

La demanderesse ne conteste pas avoir été informée des différentes étapes du projet.

Il résulte de ces éléments que B. a pris toutes les précautions requises avant d'introduire le dossier et que le refus du permis ne peut lui être reproché.

- (1) Le courrier invoqué par la demanderesse pour prétendre que monsieur V. n'a examiné que la conformité du projet aux articles 6 et suivants du règlement ne concerne que les garages, et non l'ensemble de la construction.

4. Le non respect des normes acoustiques

Ce grief, qui s'apparente à un prétexte, n'est pas fondé : il ne résulte en effet d'aucune pièce du dossier que les normes de protection contre le bruit n'auraient pas été respectées.

L'examen des notes de l'architecte (pièces 27 et 35) démontre au contraire qu'il s'est soucié des problèmes d'acoustique.

La demande principale doit en conséquence être déclarée non fondée.

B. L'action reconventionnelle

1. Le paiement du solde des honoraires

Lorsque le permis a été refusé, l'architecte n'a pas émis de note d'honoraires complémentaire et a même proposé dans un souci de conciliation, de restituer à sa nièce une part de ce qu'il avait déjà perçu.

Dans ces conditions, sa note du 16 août 2001, dressée en réaction de l'introduction de la procédure, un mois après la citation, apparaît avoir été rédigée pour les besoins de la cause.

Elle n'est au demeurant pas justifiée à suffisance.

2. L'indemnité pour résiliation unilatérale

Le maître de l'ouvrage a été contraint de renoncer à la construction projetée en raison du refus du permis de bâtir L'architecte ne peut pas dans ce cas obtenir une indemnité pour les prestations non encore accomplies.(1)

Le maître d'oeuvre n'a d'ailleurs pas résilié le contrat de façon unilatérale mais a demandé la résolution pour faute au tribunal, ce qui exclut l'application de l'article 1794 du Code Civil;

(1) En ce sens, Le constructeur et le fabricant non vendeur face au droit, CUP des 18 et 25 janvier 1992, p.643.

3. L'indemnité pour action téméraire et vexatoire

Une action n'est téméraire et vexatoire que si elle est introduite avec une légèreté coupable dont se serait abstenue toute personne diligente et prudente.

En l'espèce, la demanderesse a pu se méprendre sur la portée de ses droits sans qu'il soit établi qu'elle a commis une faute.

L'action reconventionnelle doit dès lors être déclarée non fondée.

C. Les dépens

Chacune des parties échoue dans ses prétentions. Les dépens seront donc compensés.

(...)

(Dispositif conforme aux motifs)

Du 7 novembre 2002 – Tribunal civil (5^{ième} Ch.)

Siég.: Mme A. **Demoulin**

Greffier: Mr. Ph. **Driesen**

Plaid.: Mes G. **Tilman** (loco L. **Misson**) et Ph. **Van Damme**

Publié par le Tribunal de 1^{ère} Instance de Liège 2005 - 118

©Ordre des Avocats du Barreau de Liège