La jurisprudence novatrice

Comment se protéger au mieux ?

Le 25 & le 27 avril 2017
Château de Limelette, Louvain-La-Neuve & Hôtel Park Inn by Radisson, Liège
Benjamin Baeck & Christopher Perexempel

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Contenu

1. Contrôle
2. Contenu de la responsabilité décennale
3. Le devoir d’information de l’architecte
4. La mission limitée
5. Clause d’exonération
6. Questions ?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

1. Contrôle

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Principes généraux

- Art. 4 loi 20 février 1939 : obligation de faire appel à un architecte pour le contrôle de l'exécution de travaux
- Règlement déontologique : art. 21
- L'obligation de contrôle est déterminée par la jurisprudence et doctrine
- Contrôle – direction – surveillance
- Le contenu et la portée varient en fonction de:
  - La qualité de son co-contractant (professionnel / profane)
  - La spécialisation de l'entrepreneur
  - La difficulté du travail
  - Connaissances normales de l'architecte / entreprise

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. TPI du Luxembourg, 8ème Ch., 25 janvier 2015, *inédit*.

B.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier une mission complète pour la construction d'une maison unifamiliale par un promoteur
- Après l'obtention du permis, le promoteur fait choix de limiter la mission de l'architecte à l'obtention du permis / un avenant écrit est signé entre les parties
  - Cet avenant précise que le promoteur doit désigner un autre architecte pour la phase d'exécution
- L'architecte ne notifie pas à l'Ordre, ni à la commune, l'interruption de sa mission

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Après l’exécution et la vente du bien, l’acquéreur dénonce de nombreuses malfaçons :
  - Infiltrations d’eau en cave;
  - Parements en briques en porte à faux;
  - Isolation déficiente et non-conforme en toiture
  - (…)
- L’acquéreur a cité en intervention l’architecte dans la procédure l’opposant au promoteur
- Dans l’intervalle, le promoteur a fait faillite
- Une expertise judiciaire a été ordonnée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Rapport d’expertise

- L’expert a qualifié la conception de l’architecte exempte de tout reproche, s’agissant essentiellement de malfaçons d’exécution ou contraire aux documents contractuels
- L’expert a systématiquement retenu la responsabilité de l’architecte pour absence de contrôle, ceci dans l’hypothèse où ce dernier est responsable de l’absence de contrôle (aspect de droit /avenant au contrat)
- A terme, l’expert impute 10% de la totalité des désordres à l’architecte

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.3 Décision du Tribunal

Le Tribunal a conclu :

- que l'avenant mettant fin à la mission est valable et n'est pas contraire à l'ordre public
- qu'un tel accord implique cependant l'obligation pour l'architecte de le signaler au conseil de l'Ordre et de s'assurer qu'un architecte lui succède
- que commet une faute l'architecte qui, après qu'il a été mis fin à sa mission, ne se soucie pas qu'un autre architecte a été chargé du contrôle des travaux
- que cette faute est en relation causale avec le dommage résultant de l'absence de contrôle
- l'architecte a été condamné in solidum avec le promoteur à la réparation des postes pour lesquels un contrôle efficient aurait permis une réparation à moindre coût

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. TPI du Brabant Wallon, 15ème Ch., 13 février 2017, *inédit*.

C.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier une mission complète pour la construction d'une maison unifamiliale pour un particulier
- Il s'agit d'une construction en ossature bois à réaliser par une entreprise spécialisée
- Les maîtres de l'ouvrage font toutefois choix d'une société roumaine et cela, sans consulter l'architecte
- L'architecte a immédiatement mis en garde les maîtres de l'ouvrage à propos normes belge à respecter pour les matériaux (labels, ATG) qui ne sont pas forcément les mêmes en Roumanie
- Lors de ses premières visites, l'architecte relève de nombreux manquements dans le chef de l'entreprise et formule, dans ses PV de chantier, les remarques qui s'imposent

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- L’architecte constate que, malgré ses remarques, le chantier se poursuit sans qu’il en soit tenu compte et que les malfaçons s’accumulent
- L’architecte interpelle alors son maître de l’ouvrage, en lui signalant que soit le chantier est arrêté, soit il met fin à sa mission
- Le chantier se poursuivant, et faute de réaction du maître de l’ouvrage, l’architecte mit fin à sa mission par recommandé avec dénonciation à l’Ordre et à la commune, tout en avisant le maître de l’ouvrage de son obligation de faire appel à un autre architecte
- Le bien sera finalement exécuté sans architecte et vendu à un tiers
- 9 ans après la fin de sa mission, l’architecte est cité en intervention par son maître de l’ouvrage dans un litige l’opposant à l’acquéreur dans lequel une expertise judicaire avait déjà été diligentée
- La responsabilité de l’architecte est recherchée pour défaut de conception et de contrôle

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.2 Décision du Tribunal

- Le Tribunal conclut sur base des pièces du dossier :
  - que les maîtres de l'ouvrage ont fait cavaliers seuls lors du choix de l'entreprise roumaine
  - que l'architecte les a immédiatement mis en garde face à leur choix, notamment à propos des normes
  - que dans ses premiers rapports de chantier, l'architecte a immédiatement pointé les malfaçons, renvoyé aux précédents rapports, et s'est légitimement interrogé sur la communication avec les ouvriers présents
  - que l'architecte a écrit par recommandé aux maîtres de l'ouvrage pour dénoncer la situation sur chantier
  - que dans ces conditions, l'architecte a légitimement mis fin à sa mission et ne peut être tenu responsable des vices de conception et d'exécution
  - que l'action dirigée contre l'architecte est par conséquent non-fondée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D. Liège, 20ème Ch., 2 mars 2017, *inédit*.

D.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier une mission complète pour la construction d'une maison unifamiliale pour un particulier
- Après réception, les maîtres de l'ouvrage se plaignent de diverses infiltrations d'eau
- L'entrepreneur et l'architecte ont été cités et une expertise judiciaire a été ordonnée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.2 Rapport d’expertise

- Les investigations ont mis en évidence que le Diba était décollé à certains endroits et que celui-ci ne venait pas à fleur du parement en brique en dessous de la toiture plate de l’annexe
- L’expert a confirmé que la pose de cette étanchéité relève d’une technique basique que tout entrepreneur doit connaître
- A terme, l’expert a conclu qu’il s’agissait d’une malfaçon d’exécution et a retenu la responsabilité de l’architecte sur base d’un défaut de contrôle, malgré l’existence de nombreux PV de chantier
- Un pourcentage de responsabilité de 30% est imputé à l’architecte dans la réparation des dommages collatéraux uniquement, la correction de la malfaçon étant imputée 100% à l’entreprise

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.3 Jugement Première Instance

- Le Tribunal a entériné le rapport d'expertise
- Le juge considère que le décollement du Diba aurait dû être relevé et dénoncé à l'entreprise
- La responsabilité de l'architecte est retenue pour manquement à son obligation de contrôle, malgré l'existence de PV de chantier circonstanciés
- L'architecte a été condamné in solidum avec l'entreprise à 100% de la réparation des dommages collatéraux

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.4 Arrêt de la Cour d'Appel

- La cour a considéré :
  - que les infiltrations résultent d'un défaut d'exécution
  - que la pose de cette étanchéité (diba) est une technique basique que tout entrepreneur est supposé connaître
  - que l'architecte ne peut être tenu responsable des vices et malfaçons relevant de la technique propre des entrepreneurs
  - que l'obligation de contrôle est une obligation de moyen
  - que les pièces du dossier (nb PV) démontrent que l'architecte ne s'est nullement désintéressé de la manière dont l'entrepreneur effectuait ses travaux, lui ayant adressé, à plusieurs reprises, diverses observations
  - que la pose défectueuse du diba est limitée au pied de porte fenêtre donnant sur la toiture plate

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- qu’elle a dès lors pu échapper au contrôle exercé par l’architecte, tout comme elle aurait échappé au contrôle exercé par tout architecte normalement prudent et diligent
- que l’architecte ne peut être présent à chaque pose de ces étanchéités, rapidement recouvertes par les briques de parement
- que la preuve d’une négligence dans l’exercice de devoir de contrôle de l’exécution n’est pas démontrée à suffisance à charge de l’architecte

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

2. Contenu de la responsabilité décennale (1792 & 2270 CC)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Principes généraux

- Base légale: art. 1792 et 2270 CC
- Responsabilité à faute prouvée / pas une garantie
- Qui ?
  - La loi : architecte et entrepreneur
  - Doctine et jurisprudence : Spécialistes de la construction
  - Champ d'application ?
  - Vice grave portant atteinte à la stabilité et/ou solidité
  - D'un gros ouvrage ou d'une de ses parties maîtresses
- Point de départ et durée
  - A l'agréation des travaux (réception provisoire /définitive)
  - Dix ans : délai de forclusion. Qui ne peut être interrompu, sauf par une citation au fond ou par une reconnaissance de responsabilité
- Nature
  - Contractuelle
  - Le maître de l'ouvrage et l'acquéreur peuvent l'invoquer
  - Responsabilité d'ordre public : aucune limitation n'est possible (Cass 5/09/14)
- A ne pas confondre avec la responsabilité pour vices cachés véniels

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. TPI du Hainaut, 2ème Ch., 27 avril 2016, *inédit*.

B.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier une mission de mise en valeur touristique, d'aménagement du cadre urbain et de parcs communaux
- Une réception provisoire tacite est intervenue en 2010, approuvée sans réserve par le Collège Communal
- La réception définitive a été refusée en raison de dégradations de la voirie
- Toute une partie des pavés constituant la voirie se déchausse et/ou s'affaisse générant ainsi, selon la commune, un risque pour la sécurité pour les usagers (piétons & automobilistes), le phénomène étant évolutif
- En 2015, une procédure judiciaire est introduite
- L'administration communale impute à l'architecte les dégradations de la voirie, en invoquant la responsabilité décennale de ce dernier, au motif d'une conception fautive (technique de pose)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Décision du Tribunal

Sans recourir à l'expertise, le Tribunal a estimé :

- que le revêtement d'une voirie ne constitue que la couche supérieure de celle-ci
- que le déchaussement de pavés n'établit pas que la stabilité de la voirie en tant que telle serait atteinte
- que les dégradations rapportées ne témoignent pas d'un vice du sol ou de la construction d'une certaine gravité, soit altérant la solidité ou stabilité du bâtiment ou de l'une de ses pièces maitresses
- que l'administration communale n'établit pas que les dégradations correspondraient à un vice grave de nature à justifier la mise en cause de la responsabilité de l'auteur de projet
- que la demande de l'administration Communale est par conséquent non-fondée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. TPI du Luxembourg, 8ème Ch., 19 avril 2017, *inédit*.

C.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier la construction de 5 logements sociaux
- La réception provisoire est intervenue en 2006
- En avril 2007, le maître de l'ouvrage dénonce des problèmes au niveau des châssis dans plusieurs appartements (châssis fendus, infiltration d'eau par temps de pluie)
- Une citation est lancée en 2016
- Le maître de l'ouvrage fonde son action sur base de la responsabilité décennale, prétextant qu'il s'agit de vices graves susceptibles de porter atteinte à la stabilité ou à la solidité des bâtiments
- Aucun rapport technique n'est déposé, seul un reportage photographique attestant de l'existence d'entrées d'eau est produit

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.2 Décision du Tribunal

Sans recourir à l'expertise, le Tribunal a estimé :

- que "pour que la responsabilité décennale puisse être mise en oeuvre, il revient non seulement au maître de l'ouvrage d'établir l'existence d'un vice de construction ou du sol, mais encore un vice présentant une certaine gravité."
- qu'il n'est pas plus démontré que le vice dénoncé est un vice susceptible de progressivement porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l'ouvrage
- que des infiltrations d'eaux limitées aux menuiseries extérieures ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité ou solidité du bâtiment
- que l'action du maître de l'ouvrage sur base de la responsabilité décennale est non-fondée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D. TPI de Liège, 5ème Ch., 16 décembre 2016, *inédit*.

D.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier une mission complète relative à la rénovation et à l'extension d'une habitation
- L'ouvrage est réceptionné en 2008
- Le maître de l'ouvrage a rapidement dénoncé plusieurs désordres :
  - Infiltrations/ humidité au niveau du mur du garage, au droit de l'escalier extérieur
  - infiltrations toiture terrasse
  - infiltrations terrasse du rez
- L'entreprise de gros œuvre a fait faillite en 2009
- Une procédure judiciaire est introduite contre l'architecte

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.2 Rapport d’expertise

- Toiture terrasse :
  - Défaut de portance: madriers de section insuffisante : mais pas de risque d’effondrement
  - Etanchéité EPDM non-conforme (pas de pente/ pas de relevé contre mur)
  - Défaut de contrôle
- Terrasse Rez :
  - Placement madriers en bois non-traités sur vide ventilé non-fermé (madriers en contact avec les terres)
  - Défaut de conception

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Infiltrations / humidité garage :
  - Absence d'étanchéité (platon) entre le mur intérieur en bloc et le parement extérieur en moellon des murs du garage
  - Défaut de contrôle
- Position des parties
  - Le maître de l'ouvrage demande la condamnation in solidum de l'architecte et de l'entreprise à la réparation de tout son dommage, vu la faillite de l'entreprise
  - Présence d'une clause d'exonération de l'in solidum dans le contrat d'architecture
  - Le tribunal apprécie la gravité de chaque désordre, compte tenu de l'arrêt de la Cour de Cassation du 5/09/2014

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.3 Décision du Tribunal

Le Tribunal conclu :

- que l’architecte ne peut se prévaloir de la clause d’exonération de l’in solidum pour ce qui concerne les vices relevant de sa responsabilité décennale
- que les désordres au niveau du garage (humidité/ infiltrations) ne constituent pas des vices graves susceptibles de porter atteinte à la stabilité et à la solidité de l’ouvrage ou de l’une de ses parties maîtresses
- qu’en ce qui concerne la toiture terrasse, un défaut de portance a été mis en avant
- que ce défaut ne garantit pas une tenue suffisante dans le temps
- que ce vice affecte la solidité d’une partie important du bâtiment engageant la responsabilité décennale de l’architecte

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- que la terrasse du rez constitue un gros ouvrage, malgré ses dimensions réduites
- que l’expert a relevé que le placement de madriers en bois non-traités sur un vide ventilé non fermé constituait une aberration
- que ce désordre de par sa nature met assurément en cause la stabilité ou la solidité de l’ouvrage
- que les conditions de la responsabilité décennale sont réunies
- que l’architecte ne peut se prévaloir de la clause d’exclusion de l’in solidum que pour les travaux de remise en ordre du moellonage et de l’escalier extérieur

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

3. Le devoir d’information de l’architecte

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Généralité

- Art. 4 loi 20 février 1939 : 2 tâches réservées, mais en résulte un devoir de conseil et d'assistance = inextricablement lié à la mission d'architecture
- Architecte en tant qu' '*homo universalis*'
- Juridictions renforcent le devoir d'information et limitent les possibilités d'exonération
  - Ex.: Cass. 6 janvier 2012 : obligation d'information relative à l'accès à la profession et des conséquences qui en résultent
- Evolution des réglementations et des techniques de construction => une plus grande spécialisation
- Recours à des tiers spécialisés (stabilité, PEB, acoustique,...)
- Quid exclusion responsabilité en tant que responsable final ?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. TPI de Liège, 5ème Ch., 7 mars 2016, *inédit*.

B.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier en 2012 une mission complète pour l'agrandissement d'un immeuble pour un budget de l'ordre de 100.000 EUR par un maître d'ouvrage privé
- Participation du MO afin de diminuer les coûts (démolition)
- Discussions entre parties (malfaçons – paiement)
- Abandon du chantier par entrepreneur
- MO cite l'architecte et l'entrepreneur : malfaçons, retard et dépassement de budget
- Désignation d'un expert judiciaire

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Position du juge et de l'expert

→ Quant à la faute

- 1ère estimation avant contrat : 99.800 dont 25.000 pour le GO

  Constatation : GO 3 fois plus important, se voit dès le 1er devis
- Arguments architecte :

  1. Modification de l'avant-projet à la demande du MO : de 57m² à 79 m²

     Selon architecte MO ne pouvait ignorer augmentation du budget

  2. Souhaits onéreux du MO

  3. Signature par MO d'un devis 3x supérieur à estimation de base

     Acceptation par MO du budget + important
- Selon expert judiciaire et juge :

  1. Non démontré – manque de preuve

     Contrat prévoit 100.000 EUR → limitation contractuelle

     Coût du GO largement sous-estimé

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

2. Incorrect

3. Raisonnement ne peut être suivi

- aucune acceptation du dépassement de budget
- Sans information et conseil de architecte, MO pas d'autre choix que de continuer le projet
- Architecte aurait dû attirer l'attention du MO sur l'évolution du budget et examiner la suite à donner au projet

- Architecte manque à son devoir de conseil car laisse croire que projet réalisable pour ce budget de 100.000 EUR
- Architecte aurait dû informer, conseiller dès 1er devis
- D'autant plus que MO pouvait croire à une diminution du coût des travaux suite à sa participation (démolition)

- Conclusion : responsabilité de l'architecte pour dépassement de budget fautif

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

→ Quant au dommage

- MO réclame condamnation pour l'intégralité du dépassement budgétaire
- Juge dit à juste titre que ne peut être suivi :

  dommage ≠ au surcoût des travaux car augmentation de la valeur du bien

  = conséquence financière de cette erreur
- Montant du dommage :
  - Ne peut être encore déterminé car dommage pourrait s'évaluer différemment selon la suite donnée au projet
    - Soit abandon
    - Soit recherche de solutions alternatives au projet moins coûteuses
    - Soit poursuite du projet avec les mêmes intervenants
    - Soit poursuite du projet avec d'autres intervenants

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. Liège, 20ème Ch., 16 juin 2016, *inédit*.

C.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier en 2009 une mission complète pour la construction d'une maison d'habitation par un maître d'ouvrage privé
- Estimation du coût des travaux au stade de l'avant-projet : 207.000 EUR HTVA et hors raccordements et honoraires
- Estimation du coût des travaux dans le contrat d'architecture : 200.000 EUR HTVA et hors honoraires
- Dès 1er devis, MO a rappelé son enveloppe budgétaire fermée de 320.000 à 350.000 EUR tout compris avec une réserve de 10%
- Echange d'e-mails font état de l'inquiétude du MO relative au dépassement de budget
- Coût total du projet : 431.457,67 EUR
- Fin 2010, MO cite l'architecte et l'entrepreneur pour diverses malfaçons et dépassement de budget

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.2 Jugement Première Instance

•Conclusion de l'expert : dépassement de budget fautif de 20%

•Condamnation au paiement de 31.805 EUR à titre d'intérêts complémentaires dû au nouvel emprunt

C.3 Appel de la décision par l'architecte

•Arguments de l'architecte

1. Décompte de l'expert basé sur un postulat erroné : enveloppe au lieu de l'estimation contractuelle
2. Choix du MO a contribué à générer dépassement de budget
3. Travaux supplémentaires voulus par MO

•Position du juge et de l'expert

1. Nécessité projet en adéquation avec programme et budget défini par MO
   = éléments ensentiels du contrat

   = conseiller MO tout au long du projet ET s'assurer de la faisabilité du projet (possibilité financière du MO)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Architecte commet une faute si :

  a) mauvaise estimation (10% acceptable)

  b) manque de conseil : projet outrepasse souhait et moyens connus du MO

Dans les faits :

- MO a rappelé enveloppe disponible et exprimé plusieurs fois son inquiétude
- pas de budget global de la construction raisonnable fourni par l'achitecte
- budget contractuel ± respecté
- enveloppe disponible du MO non respectée

  → avant contrat : coût terrain connu, frais de raccordement et de CSS estimable, honoraires architecte connus

  → Dès le début : 138.000 de coûts annexes + 242.000 travaux = 380.000 eur !!

  → Fin de travaux : dépassement de 70.000 EUR soit 20%

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- importance de l'obligation de conseil et d'information (MO profane)

  → devoir de l'architecte d'informer le MO de l'impossibilité de rester dans l'enveloppe budgétaire préalablement déterminée

  → soit réduire programme
  soit augmenter le budget
  soit abandon du projet

- aucune réserve émise par architecte

2. vite écartés par l'expert et le juge

3. vite écartés par l'expert et le juge

CCL : confirmation du 1er jugement en ce qui concerne le dépassement de budget fautif et condamnation aux conséquences financières du dépassement

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

4. La mission limitée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Art. 4 Loi février 1939 (monopole légal)

« L'État, les provinces, les communes, les établissements publics et les particuliers doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir.

En ce qui concerne les établissements publics et les particuliers, des dérogations peuvent être accordées par le gouverneur, sur proposition du collège échevinal de la commune où les travaux doivent être effectués.

Un arrêté royal indiquera les travaux pour lesquels le concours d'un architecte ne sera pas obligatoire. »

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Discussion de longue date sur la possibilité de conclure un contrat pour une mission limitée aux travaux soumis à permis
- Cependant : la loi est claire
- Également la jurisprudence - Liège 19 juin 2014, *inédit* :

> *"L'interdiction d'accepter des missions incomplètes ne s'applique qu'aux travaux visés par l'article 4 de la loi du 20 février 1939, à savoir ceux pour lesquels un permis d'urbanisme est obligatoire. Sur cette base l'architecte peut donc en principe limiter son intervention au gros oeuvre fermé."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. Possibilité de limiter la mission aux travaux soumis à permis

- Maintenant prise de position décisive: Cassation 19 mai 2016:
  - Permis d'urbanisme pour un bâtiment avec une certaine fonction => intervention d'un architecte n'est pas nécessaire pour tous les travaux nécessaires à l'utilisation du bâtiment selon sa destination
  - Après exécution des travaux de GO, l'architecte ne doit pas intervenir pour les travaux de finition (légalement exempté de la collaboration d'un architecte)
  - Mission de contrôle limitée au GO fermé (à moins que les travaux de finition apportent une solution à un problème de construction du bâtiment ou change la stabilisation du bâtiment)
- Très important pour le contrat d'architecture :
  - Mentionner clairement et complètement quels travaux font/ ne font pas partie de la mission
  - Réserve réglementation PEB et CSS

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

5. Clauses d’exonération

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Clause in solidum après arrêt de la Cour de Cassation du 5 septembre 2014

A.1 Généralité

- Obligation in solidum (création jurisprudentielle, non fixée par la loi)

  = Dommage qui trouve sa cause dans les fautes concurrentes de plusieurs parties et qui ne se serait pas produit tel qu'il s'est produit sans la faute de chacune des parties, le maître de l'ouvrage peut s'adresser à chacune des parties pour la réparation du dommage dans son entièreté

- Dans la pratique : architecte interpellé – assurance

- Clause in solidum : maître de l'ouvrage renonce à son droit à une condamnation in solidum pour les dommages qui résultent de fautes concurrentes avec les autres partenaires à la construction

- Cassation 5 septembre 2014:

  "La clause en vertu de laquelle l'architecte, en cas de faute concurrente avec celle de l'entrepreneur, n'est redevable de dommages et intérêts au maître de l'ouvrage qu'à concurrence de sa part dans la réalisation du dommage, implique une limitation de la responsabilité de l'architecte à l'égard du maître de l'ouvrage sur la base de l'article 1792 du Code civil et, dans cette mesure, est contraire à l'ordre public."

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A.2 Solution ?

- Conserver une exclusion générale ?
- Supprimer entièrement la clause ?
- Proposition : dédoubler la clause avec ajout d'une clause de nullité

A.3 Proposition

– Le **maître d'ouvrage** accepte que le **concepteur** ne peut jamais être tenu in solidum avec les autres intervenants dans le projet de construction, pour lesquels il n'a aucune obligation vis-à-vis du **maître d'ouvrage** pour les désordres non couverts par les art.1792 et 2270 du CC. Ce dernier ne peut se tourner vers le **concepteur** que pour sa partie dans le dommage.

– Le **maître d'ouvrage** accepte que le **concepteur** ne peut jamais être tenu in solidum avec les autres intervenants dans le projet de construction, pour lesquels il n'a aucune obligation vis-à-vis du **maître d'ouvrage** pour les désordres affectant la stabilité prévus aux art.1792 et 2270 du CC. Ce dernier ne peut se tourner vers le **concepteur** que pour sa partie dans le dommage.

– La nullité d'une partie de la présente convention n'entraîne pas en soi la nullité de la totalité de la convention.

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A.4 Liège, 23ème ch., 22 septembre 2016, *inédit.*

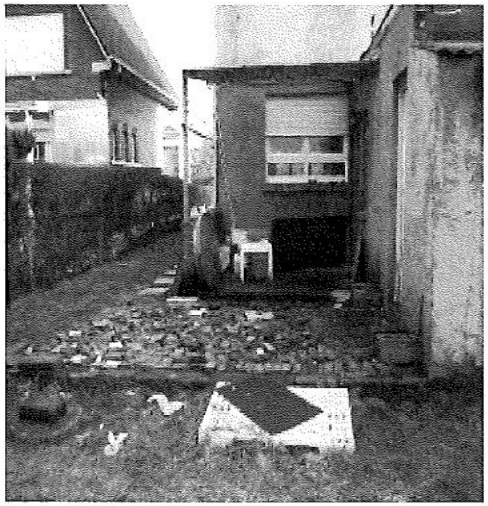
A.4.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier le 16 juin 2008 une mission complète pour la rénovation et l'extension d'une habitation par un maître d'ouvrage privé
- Permis de bâtir accordé le 12 janvier 2009
- 26 février 2010: contrat d'entreprise conclu portant GO fermé
- Travaux débutent sans que l'architecte en soit prévenu et sans cahier des charges ni détails techniques
- A la suite de discussions entre le MO et l'entrepreneur relatives aux décomptes => architecte est contacté par MO (mai 2010) qui reprend sa mission
- Nouveau contrat d'entreprise établi pour un nouveau montant de travaux

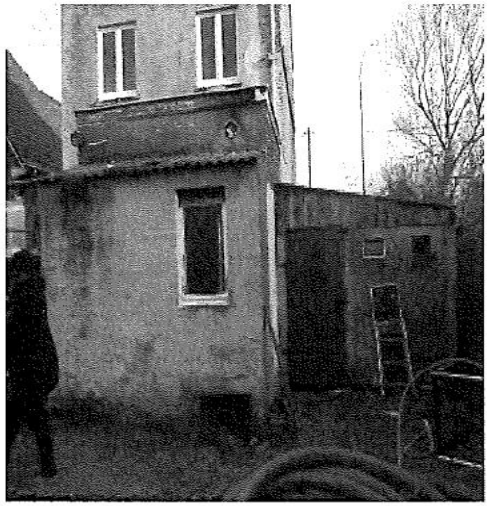
PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Septembre 2010 : chantier reprend
- Discussions fin 2010 : entrepreneur reproche à l'architecte de sous-évaluer son travail financièrement et qualitativement et MO ne paie pas (à temps)
- Entrepreneur abandonne le chantier au stade des maçonneries
- Avril 2011 : MO cite l'entrepreneur (surfacturation et non respect des règles de l'art, par ex. Problématique d'infiltration d'eau)
- Août 2012 : architecte cité en intervention forcée et garantie
- Designation d'un expert judiciaire

4.1.1. PHOTOS DE LA SITUATION AVANT TRAVAUX



Façade arrière, côté gauche



Façade arrière côté droit

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A.4.2 Expertise

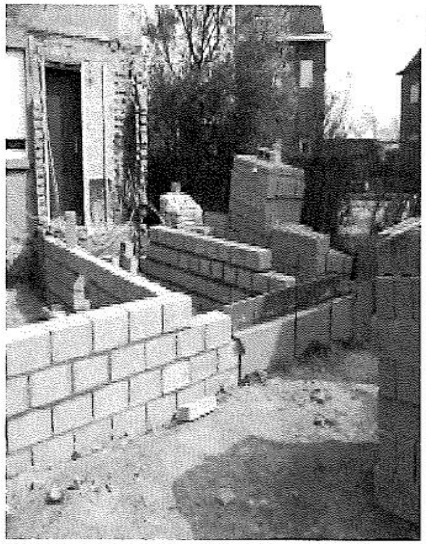
- Travaux exécutés sans respecter règles de l'art *("une qualité très médiocre, prouvant une méconnaissance des règles de l'art, un non-respect des critères de mise en oeuvre des matériaux et des obligations de protection des ouvrages en cours de chantier.")*
- Nécessité de démolir l'extension et de reconstruire à partir des fondations
- Mars 2010: responsabilité intégrale de l'entrepreneur (car architecte non informé du début des travaux)
- A partir d'avril 2010: également responsabilité de l'entrepreneur
- A partir d'avril 2010: également responsabilité de l'architecte (expert : trop peu de remarques quant à l'exécution; aurait dû exiger l'arrêt des travaux, la démolition et exécution correcte; aurait également dû recommander au MO de stopper les paiements

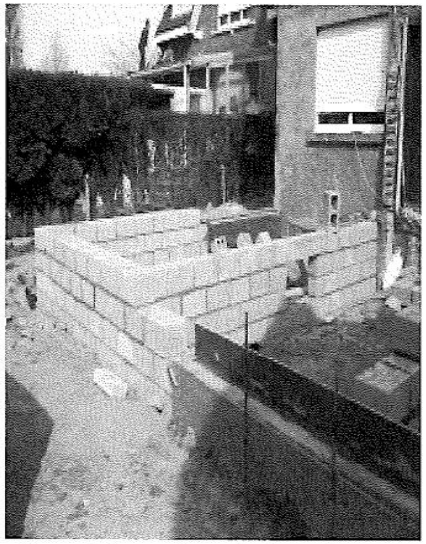
=> A partir d'avril 2010: 30% responsabilité architecte, 70% entrepreneur

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

4.1.2. PHOTOS PRISES EN COURS DE CHANTIER

Coulée des semelles de fondation : tranchées irrégulières – semelles anormalement larges et épaisses, augmentant inutilement les quantités de béton.



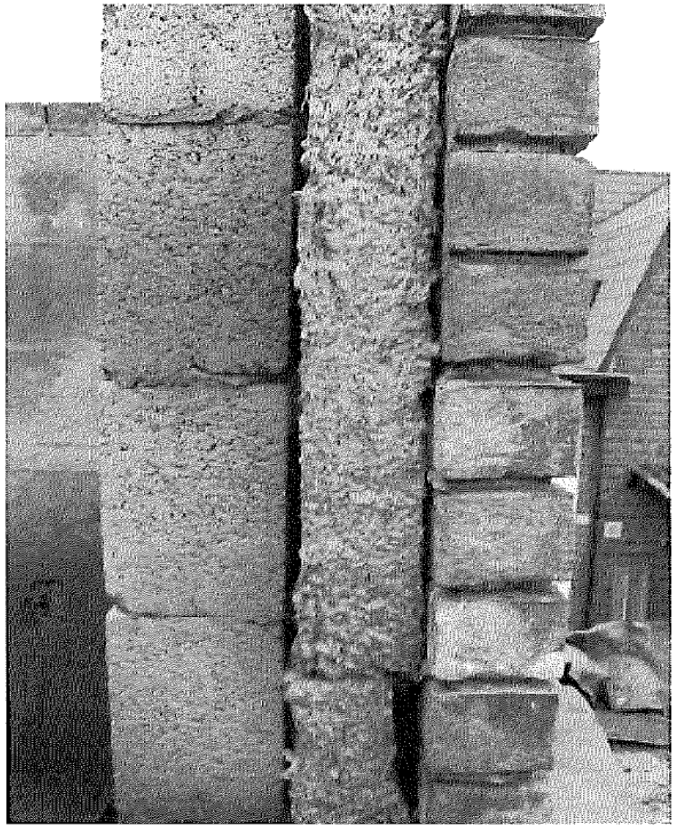


Elévation des maçonneries portantes du vide sanitaire sous le rez-de-chaussée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

La façade arrière n'est pas verticale en son côté droit et en son côté gauche.

Point 15.



Point 16.

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A.4.3 Jugement TPI Luxembourg, 23 octobre 2014 :

- Juge suit conclusions de l'expert judiciaire relatives au partage de responsabilité
- Juge condamne architecte et entrepreneur in solidum au paiement des frais de procédure et au montant payé en trop à l'entrepreneur (bizarre : montant que l'entrepreneur a réçu injustement – motivation tribunal : architecte aurait dû recommander au MO de stopper paiements)
- Appel interjetté

A.4.4 Arrêt du 22 septembre 2016

- La Cour quant à la responsabilité de l'entrepreneur
  - Rappelle et confirme les conclusions de l'expert
  - *"Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la responsabilité de l'entrepreneur dans les désordres et dégâts constatés par l'expert juridicaire est patente."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- **La Cour quant à la responsabilité de l'architecte :**

1. Aucune responsabilité pour les malfaçons relatives aux travaux réalisés avant son intervention

   - *"X ne peut se voir imputer une quelconque responsabilité pour les malfaçons déplorées dans le cadre des travaux exécutés antérieurement à son intervention sur le chantier en date du 5 mai 2010… N'ayant été informé que tardivement du commencement du chantier, l'architecte n'a pas eu la possibilité de contrôler la bonne exécution des travaux avant sa première visite de chantier du 5 mai 2010."*

   - *"La circonstance, épinglée par le maître d'ouvrage, que l'architecte n'a pas exigé la mise en conformité des travaux déjà réalisés avant son intervention avant la poursuite du chantier n'est pas davantage de nature à le rendre responsable des malfaçons commises en dehors de son contrôle."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

2. Reprise de la mission : architecte manque de conseil et de rigueur

- *“Par contre, et comme l’a considéré à juste titre l’expert judiciaire, l’architecte aurait dû conseiller au maître d’ouvrage de stopper tout paiement au vu des multiples malfaçons affectant les ouvrages exécutés avant son intervention et exiger une mise en conformité de ceux-ci.”*

- *“L’architecte, qui avait constaté que les travaux réalisés avant son intervention ne respectaient pas ses plans, devait se montrer d’autant plus attentif à la qualité du travail réalisé et vérifier minitieusement si celui-ci avait été exécuté conformément aux règles de l’art avant de poursuivre le chantier.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

3. Manquement à son devoir de contrôle

- *“La responsabilité de l’architecte est par ailleurs incontestablement engagée pour manquement à son devoir de contrôle après le 5 mai 2010.”*

!! Contrôle ≠ surveillance, mais l’obligation de contrôle peut être appréciée différemment en fonction des circonstances :

- *“Le devoir de contrôle est d’autant plus accru lorsque l’architecte n’ignore pas qu’il se trouve en présence d’un entrepreneur incompétent, comme cela a été le cas en l’espèce.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

4. Manque de traces de l'exécution d'un contrôle efficace

- *"Il n'apparaît nullement des éléments soumis à l'appréciation de la cour que l'architecte a dénoncé les nombreuses erreurs constructives commises par l'entrepreneur alors qu'il était chargé du contrôle. La cour observe à cet égard qu'il n'existe aucun pv de chantier où seraient dénoncées ces erreurs tandis que les différents courriels et e-mails échangés se focalisaient principalement sur des mesurages de quantités et sur des décomptes financiers et nullement sur la qualité des travaux."*

5. Fautes concurrentes

- *"Si l'architecte avait correctement exécuté son devoir de contrôle, les dommages déplorés par le maître de l'ouvrage ne se seraient pas produits tels qu'ils se sont réalisés in concreto, avec la nécessité de démolir la construction jusqu'à un certain niveau."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Répartition de la responsabilité selon la Cour
  - Au sujet des travaux avant le 5 mai 2010
    - 100 % entrepreneur
  - Au sujet des travaux après le 5 mai 2010
    - 70% entrepreneur, 20% architecte, 10 % MO
    - Cour estime que le MO doit supporter 1/3 de la responsabilité de l'architecte

      => désignation d'un entrepreneur incompétent sans le consentement de l'architecte (obligation contractuelle)

      => responsable d'une partie de son propre dommage

- Qu'en est-il de la clause **in solidum** ?
  - MO réclame la condamnation in solidum de l'architecte et de l'entrepreneur
  - Architecte se défend : contrat prévoit la clause d'exclusion de l'in solidum
  - Cour reconnaît la validité de la clause et son applicabilité en l'espèce

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- *“Par cette clause, l’architecte n’est pas exonéré de sa faute professionnelle ni de sa responsabilité mais entend limiter les effets de l’obligation in solidum qui n’est pas une règle impérative ni d’ordre public.*

- *Cette clause consacre clairement et sans ambiguïté l’accord du maître de l’ouvrage de ne réclamer à l’architecte que le dédommagement de ce qui constitue les conséquences de sa propre faute.*

- *“Certes, une telle clause ne peut valablement être invoquée dans l’hypothèse où la responsabilité décennale de l’architecte est mise en cause.”*

- *“En l’espèce, il ne ressort nullement des conclusions du rapport d’expertise, tandis qu’il n’est prétendu par aucune des parties, que les vices des malfaçons constatés sont de nature à porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l’immeuble et seraient à ce titre susceptibles d’affecter la solidité ou la stabilité de l’immeuble.”*

- *“Si l’expert judiciaire préconise la démolition de l’ouvrage, c’est en raison des multiples désordres incorrigibles l’affectant sans qu’il ne soit avéré que ces désordres seraient, même à terme, susceptibles d’affecter la solidité ou la stabilité de l’immeuble.”*

- *“Dès lors que les vices et malfaçons concernés sont étrangers à la responsabilité décennale, la clause d’exclusion de l’in solidum est parfaitement valable et doit être appliquée.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. La clause de limitation de la responsabilité pour vices cachés légers

B.1 Généralité

- Différence entre vices graves et non graves
- Vices graves :
  - vices qui compromettent la stabilité du bâtiment
  - 10 ans cfr. art. 1792-2270 CC
- Vices non graves :
  - Également 10 ans cfr. art. 2262bis §1 CC
  - Délai raisonnable à dater de la constatation du vice
  - Appréciation juge; dépend des circonstances

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Limitation possible de la période de garantie et du délai de procédure car pas d’ordre public
- !! Avis commission des clauses abusives
- Proposition de clause générale - contrat d’architecture :

  La responsabilité pour les vices cachés légers qui ne sont pas visés par les articles 1792 et 2270 du Code Civil est limitée conventionnellement à une période de trois ans à dater de la réception provisoire. Sous peine d'irrecevabilité, toute action en justice devra être intentée dans un délai raisonnable après la découverte de ce vice.

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Bruxelles, 20ème ch., 1 août 2013, TBO 2015, 143-145

La Cour a accepté la validité d'une clause d'exonération reprise dans un contrat d'entreprise qui précisait que le droit de recours du maître de l'ouvrage pour les vices cachés légers était limité à 3 mois à dater de la réception provisoire

=> une telle clause n'est en principe pas contraire à une disposition impérative ou d'ordre public

=> entrepreneur ne s'est pas soustrait à sa responsabilité décennale (art. 1792 CC) ni à sa responsabilité contractuelle pour actes fautifs intentionnels

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.3 TPI Liège, 5ème ch., 2 décembre 2016, *inédit.*

B.3.1 Faits

- L'architecte s'est vu confier en 2007 une mission complète pour la construction d'un atelier de fabrication de spécialités italiennes
- Contrat précise : études spécialisées ne font pas partie de la convention et exclusion in solidum
- RP en 2008
- 2009 ouverture d'une pizzeria
- MO dénonce apparition de fissures dans les maçonneries
- Tentatives de solutions amiables de juin 2011 à novembre 2012
- Architecte et entrepreneur cités fin 2012 et expert judiciaire désigné

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.3.2 Position de l’expert judiciaire

- Dégradations constatées, tant sur les maçonneries intérieures que sur l’enduit recouvrant les maçonneries extérieures, étaient dues à l’absence de joints de dilatation dans les maçonneries en blocs de béton d’argex
- Faute de l’architecte : erreur de conception car non prévus au cahier des charges et erreur de contrôle car non veillé à leurs exécution
- Faute d’exécution pour l’entrepreneur car contraire aux règles de l’art

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.3.3 Position du juge :

- Violation du permis d'urbanisme car affectation du bâtiment non conforme au permis
  - Action n'a pas pour objet le maintien d'une situation contraire à l'ordre public
  - Conception d'un bâtiment industriel identique à celle d'un restaurant – fissures anormales dans les 2 cas

- Délai utile :
  - Action basée sur vices cachés légers
  - Citation fin 2012 et 1ère discussion en juin 2011
  - Apparition fissures ? Rien n'établit que largement antérieurs à juin 2011

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- PV réception provisoire :
  - Clause stipulant dans le PV que “la responsabilité des intervenants pour vices cachés véniels cesse dans les 12 mois qui suivent la réception provisoire”
  - Hors délai ?? Car RP en 2008

    Non car selon le juge, ils “ont renoncé de façon certaine à se prévaloir de cette disposition contractuelle”. Il résulte selon lui des échanges “qu’ils ont accepté d’intervenir nonobstant l’écoulement du délai”. L’entrepreneur ayant proposé fin 2011 de corriger le problème et l’architecte de contrôler et coordonner.

- Responsabilité : Confirmation des conclusions de l’expert judiciaire
- In solidum :
  - Exclusion prévue dans contrat d’architecture
  - Clause licite
  - Claire et non ambigue

=> applique exclusion in solidum pour architecte

MAIS condamne entrepreneur in solidum !!

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

6. Questions ?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Questions ?

- assist@protect.be
- Plus d’info également sur www.protect.be

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS