Détails Numéro Justel:	F-20111013-18

Numéro de rôle:	2010/RG/1267

Juridiction:	Cour d'appel, Liège

Date :	13/10/2011	**Type de décision:**	Arrêt

Sommaire

Dans le cadre d'une convention d'architecture, l'**<architecte>** a l'obligation non seulement de s'informer, dès les premiers contacts, du **<budget>** que le maître de l'ouvrage est disposé à consacrer aux travaux, mais également de déterminer le **<budget>** à prévoir pour satisfaire les souhaits exprimés. Dans l'hypothèse d'un **<budget>** approximatif initialement convenu, son dépassement de 10 % est généralement présenté comme la limite maximale admissible.

Mots libres

CONVENTION D'ARCHITECTURE - Obligations de l'**<architecte>** - S'informer auprès du maître de l'ouvrage du **<budget>** à consacrer aux travaux - Détermination du **<budget>** de nature à satisfaire les souhaits du maître de l'ouvrage - **<Budget>** approximatif convenu entre parties - Faute contractuelle de l'**<architecte>** - Dépassement de plus de 10 % par rapport à l'estimation initiale.

Mot(s) clé(s) UTU

DROIT CIVIL-> PROFESSIONS-> Architecte

Texte intégral

Vu la requête du 27.07.2010 par laquelle E.C. interjette appel du jugement prononcé le 16.10.2009 par le tribunal de première instance de Liège et intime F.J. et S.G.

Vu l'appel incident formé par F.J. et S.G. par voie de conclusions reçues au greffe de la cour le 28.02.2011.

Vu les conclusions et dossier des parties.

* * *

I. ANTECEDENTS ET OBJET DES APPELS.

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été correctement et avec précision relatés par le premier juge à l'exposé duquel la cour se réfère.

Il suffit de rappeler brièvement que F.J. et S. G., désireux d'acquérir une grange appartenant à un parent de la seconde, ont contacté l'**<architecte>** C. en vue d'une estimation des travaux de transformation de cette grange en maison d'habitation.

En date du 03.04.2006, l'**<architecte>** C. a établi une estimation des travaux, laquelle atteignait une somme totale de 88.404,55 euro HTVA hors honoraires d'**<architecte>** (pièce 8 du dossier C.).

Le 06.05.2006, les parties ont signé une convention d'architecture, l'**<architecte>** C. se voyant confier une mission complète. L'article 2 de ce contrat mentionne que les travaux de transformation à réaliser correspondent à une valeur de 89.000 euro hors taxes, étant précisé que ce montant n'est donné qu'à titre indicatif. Les honoraires de l'**<architecte>** y sont fixés à la somme forfaitaire de 6.500 euro payable par tranches (pièce 1 du dossier C.).

L'**<architecte>** C. a établi les plans et documents devant servir à la demande de permis d'urbanisme lequel sera en définitive accordé le 26.03.2007.

Entre-temps, en date du 28.02.2007, les consorts J.- G. ont obtenu auprès de la banque ING une ouverture de crédit d'un montant de 126.600 euro (pièce 3bis du dossier des consorts J.-G.).

Entre le mois de mars 2007 et le mois de novembre 2007, les entrepreneurs consultés établiront des devis.

Le 26.11.2007, les consorts J.-G. ont adressé un courrier à l'**<architecte>** C. dans lequel ils se plaignent des lenteurs avec lesquelles leur projet avance, s'interrogent sur la faisabilité de celui-ci en l'absence de réalisation d'une étude de sol et des fondations et déplorent, à la consultation des devis des entrepreneurs, un dépassement de l'estimation initiale faite par l'auteur du projet.

L'**<architecte>** C. adressera par courrier du 30.11.2007 une réponse circonstanciée aux reproches lui adressés, contestant ceux-ci.

Par courrier recommandé du 20.12.2007, les consorts J.-G., réitérant les griefs liés au dépassement du **<budget>** et au retard pris par le projet de transformation, ont notifié à l'**<architecte>** C. leur décision de « résilier » le contrat d'architecture du 06.05.2006.

Par courrier recommandé du 17.03.2008, le conseil des consorts J.-G. a mis en demeure l'**<architecte>** C. d'indemniser ses clients du préjudice subi ensuite des manquements lui reprochés, préjudice évalué à la somme totale de 21.564,84

euro .

Aucune solution amiable n'intervenant, les consorts J.-G. ont assigné l'**<architecte>** C. en date du 15.04.2008.

Après avoir obtenu, par jugement du tribunal de première instance de Liège du 20.06.2008, la désignation d'un expert judiciaire chargé de procéder à un état des lieux contradictoire et après que cet expert ait déposé un rapport et ait été entendu par le tribunal, les consorts J.-G. ont sollicité la condamnation de l'**<architecte>** C. à leur payer la somme provisionnelle de 27.814,24 euro en principal. A titre subsidiaire, ils sollicitaient la désignation d'un expert judiciaire.

L'**<architecte>** C. concluait au non fondement de la demande dirigée à son encontre.

Par jugement du 16.10.2009, le tribunal de première instance de Liège, après avoir considéré que l'**<architecte>** C. avait manqué à ses obligations contractuelles en sous-estimant le **<budget>** des travaux et en n'examinant pas, avant d'accepter la mission, la faisabilité du projet et que ces fautes étaient suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat d'architecture, a condamné l'**<architecte>** C. à payer aux consorts J.-G. la somme provisionnelle de 6.442, euro à majorer des intérêts aux taux légaux successifs à dater du 15.04.2008 et a réservé à statuer sur les postes « frais de conseiller technique » et « indemnités bancaires » réclamés par les maîtres de l'ouvrage.

Par son appel, l'**<architecte>** C. critique ce jugement et en postule la réformation, sollicitant qu'il soit dit pour droit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résolution fautive de la convention d'architecture à ses torts et que les consorts J.-G. soient déboutés de leurs prétentions avec charge des dépens.

Les consorts J.-G. forment un appel incident, faisant valoir que doivent être retenus à charge de l'**<architecte>** C., outre les deux manquements retenus par le premier juge, un retard fautif dans l'exécution de sa mission. Les consorts J.-G. critiquent par ailleurs le jugement a quo en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande de remboursement des loyers versés en sus des mensualités hypothécaires à dater du mois de janvier 2008 (9.750 euro). Ils sollicitent par ailleurs qu'il soit fait droit à leur demande de remboursement de l'indemnité bancaire de non prélèvement de capital qu'ils ont dû supporter (2.188,78 euro) et sur laquelle le premier juge avait réservé à statuer, portant ainsi l'évaluation de leur dommage à la somme totale et définitive de 18.030,34 euro en principal. Subsidiairement, ils réitèrent leur demande de désignation d'un expert judiciaire.

II. DISCUSSION.

II.1) Quant aux manquements reprochés à l'**<architecte>** C.

II.1.a) Estimation erronée du **<budget>** des

travaux.

Les consorts J.-G. font grief à l'**<architecte>** C. d'avoir fait une estimation erronée du **<budget>** des travaux de transformation.

L'**<architecte>** a l'obligation non seulement de s'informer, dès les premiers contacts, du **<budget>** que le maître de l'ouvrage est disposé à consacrer aux travaux, mais également de déterminer le **<budget>** à prévoir pour satisfaire les souhaits exprimés. Il s'agit là d'une obligation de base propre à l'**<architecte>**, une juste évaluation du coût des travaux représentant un critère primordial pour la décision du maître de l'ouvrage (« La responsabilité des professionnels de la construction », A. DELVAUX, B. de COCQEAU, F. POTTIER, R. SIMAR, in « Responsabilités, traité théorique et pratique », Titre II, Livre 23bis, pages 17 et 18).

Dans l'hypothèse d'un **<budget>** approximatif initialement convenu, son dépassement de 10% est généralement présenté comme la limite maximale admissible (« Le contrat d'entreprise de construction », A. DELVAUX et D. DESSARD, in Rép.not., Tome IX, Livre VIII, page 133).

En l'espèce, il résulte des documents soumis à l'appréciation de la cour, que l'**<architecte>** C. a, en date du 03.04.2006, établi un estimatif des travaux évaluant ceux-ci à la somme de 88.404,55 euro HTVA et hors honoraires (pièce 8 du dossier C.).

L'**<architecte>** C. soutient que cette estimation n'était qu'une évaluation faite à une époque où les maîtres de l'ouvrage n'étaient pas encore propriétaires du bâtiment et n'avaient pas défini de manière claire et définitive l'intégralité des travaux projetés.

La circonstance que les maîtres de l'ouvrage n'étaient pas encore propriétaires de la grange qu'ils comptaient restaurer n'empêchait nullement l'**<architecte>** C. de faire une estimation juste et réaliste des travaux.

La cour observe par ailleurs que le **<budget>** mentionné dans l'estimation du 03.04.2006 est très précis, les postes des travaux envisagés étant détaillés.

Il échet en outre de relever que le montant repris dans l'estimation a été maintenu sans réserve lors de la conclusion du contrat d'architecture signé le 06.05.2006 puisqu'il y est fait état de travaux à réaliser correspondant à une valeur de l'ordre de 89.000 euro . Le fait que l'article 2 du contrat d'architecture spécifie que ce montant n'est donné qu'à titre indicatif signifie qu'il s'agissait d'un montant approximatif mais n'est nullement révélateur de la circonstance que les parties, et plus particulièrement les maîtres de l'ouvrage, étaient conscientes que le **<budget>** renseigné était largement insuffisant.

L'**<architecte>** C. soutient qu'il a informé les consorts J.-G. de la circonstance que le **<budget>** serait dépassé et que ces derniers étaient bien conscients de ce

fait.

Cette allégation est formellement contestée par les consorts J.-G. et n'est nullement démontrée.

L'**<architecte>** C. ne dépose aucune pièce (telle une convention additionnelle, des courriers,...) accréditant la thèse selon laquelle il a informé les maîtres de l'ouvrage de l'accroissement des coûts initialement prévus.

Contrairement à ce que soutient l'**<architecte>** C., le montant de l'emprunt souscrit par les consorts J.-G. n'est nullement révélateur de la circonstance qu'ils auraient été avertis d'un dépassement **<budget>** dès lors que le but de ce crédit hypothécaire était de financer, outre les travaux de transformation, l'achat de la grange avec terrain et les frais y afférents (page 6 de l'acte de crédit hypothécaire - pièce 3bis du dossier des consorts J.-G.).

Il résulte des considérations qui précèdent que les parties s'étaient, à l'entame de leur relation contractuelle, mises d'accord sur un **<budget>** de 89.000 euro HTVA pour la réalisation des travaux de transformation et que ce **<budget>**, certes approximatif, n'était assorti d'aucune réserve.

L'exécution des travaux ne pouvait entraîner des dépenses supérieures à ce **<budget>**, si ce n'est de manière marginale, tout dépassement de plus de 10% de l'estimation initiale devant être considéré comme fautif.

Or, il est établi que le coût global des travaux, selon les devis retenus par l'**<architecte>** C. lui-même (cfr son courrier du 30.11.2007 - page 5 de la pièce 37 de son dossier) et tenant compte de sa propre estimation pour les menuiseries non comprises dans ces devis (cfr estimation du 03.04.2006 - page 2 de la pièce 8 du dossier C.) dépasse de plus de 25% l'estimation initiale.

La cour se réfère expressément à cet égard à l'analyse précise des devis et aux calculs effectués par le premier juge en pages 4 et 5 du jugement a quo.

Un tel dépassement de **<budget>** est incontestablement fautif et engage la responsabilité de l'**<architecte>** C. vis-à-vis des maîtres de l'ouvrage.

II.1.b) Retard de l'**<architecte>** C. dans l'exécution

de sa mission.

Les consorts J.-G. font valoir qu'alors que l'**<architecte>** C. a été consulté en avril 2006, le permis d'urbanisme n'a été octroyé qu'en mars 2007. Ils imputent ce retard aux carences de l'**<architecte>** C.

Ils ne peuvent être suivis à cet égard.

Il résulte de l'historique de la chronologie réalisé par le service urbanisme de la commune de C. à la demande des consorts J.-G., que le retard mis dans la

délivrance du permis d'urbanisme est principalement dû à la circonstance qu'une réclamation a été déposée en clôture d'enquête, ayant nécessité un avis technique complémentaire auprès du Service Technique Provincial, lequel a dû être relancé (pièce 19 du dossier des consorts J.-G.).

Pour le surplus et comme l'a estimé à bon droit le premier juge, il n'apparaît pas de l'historique dressé par le service urbanisme que les remarques formulées par l'administration relativement au dossier soumis par l'**<architecte>** aient été à l'origine d'un retard déterminant dans l'obtention du permis d'urbanisme.

Il en résulte que le grief tiré du retard de l'**<architecte>** demeure non fondé.

II.1.c) Absence d'étude de stabilité.

Les consorts J.-G. font grief à l'**<architecte>** C. de ne pas avoir préalablement procédé à une étude de stabilité afin de s'assurer de la faisabilité du projet.

Pour démontrer la nécessité d'une telle étude préalable, ils se fondent sur le rapport établi par la commune de S. (pièce 19 de leur dossier) et sur les déclarations faites par l'expert judiciaire C. à l'audience du 21.11.2008 (pièce 8 du dossier d'instance).

L'**<architecte>** C. a exposé, dans son courrier du 30.11.2007, les raisons techniques pour lesquelles il estimait quant à lui non nécessaire l'intervention d'un bureau d'études (page 7 de la pièce 37 du dossier C.).

La cour ne dispose d'aucun avis technique suffisamment précis susceptible de remettre en cause la position adoptée à cet égard par l'**<architecte>** C. et ne s'estime pas suffisamment éclairée quant à l'existence d'un manquement fautif pouvant lui être imputé à cet égard.

La cour ne retiendra en conséquence pas le grief tiré de l'absence de plan de stabilité, à l'inverse de ce qu'a décidé le premier juge.

II.2) Quant à la rupture de la convention.

Le seul grief retenu par la cour de céans, étant un dépassement de **<budget>**, est suffisamment grave pour justifier la résolution (et non la résiliation comme retenu par le premier juge) de la convention avenue entre les parties aux torts de l'**<architecte>** C.

Cette résolution se justifie par le fait que la définition d'un **<budget>** est un élément essentiel du contrat d'architecture et par le fait que l'ampleur du dépassement déploré en l'espèce (25%) rend improbable toute possibilité de satisfaire les souhaits de transformation initialement exprimés par les maîtres de l'ouvrage au moyen du **<budget>** initialement prévu.

Contrairement à ce que soutient l'**<architecte>** C., il a été mis en demeure par les maîtres de l'ouvrage de leur confirmer la faisabilité de leur projet par rapport

au **<budget>** convenu (courrier des consorts J.- G. du 26.11.2007 - pièce 36 du dossier de l'**<architecte>** C.).

Pour le surplus, les considérations émises par l'**<architecte>** C. quant aux conditions d'application de l'article 1144 du Code civil, relatif à la faculté de remplacement, sont irrelevantes.

II.3) Quant aux dommages subis par les consorts J.-G.

1.

C'est par de judicieux motifs auxquels la cour se réfère expressément que le premier juge a condamné l'**<architecte>** CORNIL à rembourser aux consorts J.-G. les honoraires qu'ils ont versés, soit la somme de 6.292 euro TVAC.

Le dépassement de **<budget>** a contraint les maîtres de l'ouvrage à abandonner leur projet de transformation, de sorte que le travail presté par l'**<architecte>** C. est devenu sans objet et ne présente plus aucun intérêt.

2.

Les consorts J.-G. ont pris l'initiative de revendre la maison dont ils étaient propriétaires sans avoir aucune certitude quant à la date de finalisation de leur projet de transformation de la grange.

C'est en vain qu'ils sollicitent le remboursement des loyers qu'ils ont versés à dater du mois de janvier 2008 en sus des mensualités hypothécaires dès lors que, suite à la vente, ils ont dû quitter la maison dont ils étaient propriétaires.

Aucun terme n'était stipulé au contrat liant les consorts J.-G. à l'**<architecte>** tandis qu'il a été précisé ci-avant que ce dernier ne pouvait être tenu responsable des retards pris dans l'avancement du projet.

C'est à bon droit que le premier juge a considéré que les loyers supportés par les consorts J.-G. étaient la conséquence, non de la résolution du contrat, mais bien de la vente prématurée de leur immeuble, compte tenu de l'avancement de leur projet de transformation de la grange.

3.

Les consorts J.-G. exposent qu'ils ont dû payer à leur organisme de crédit des indemnités de mise à disposition du capital en raison du fait qu'ils n'ont pas prélevé dans les délais convenus avec la banque, en raison du non avancement des travaux, les sommes pour lesquelles ils ont obtenu un prêt.

Il ne peut certes être fait grief aux consorts J.-G. de ne pas avoir renoncé au prélèvement du solde du crédit dès lors qu'ils entendaient légitimement poursuivre un projet en ce qui concerne leur habitation, conformément à leur **<budget>**.

Cependant, dès lors qu'aucun délai n'était prévu au contrat d'architecture et

qu'aucun retard fautif ne peut être imputé à l'**<architecte>** (cfr supra), les consorts J.-G. ne peuvent être suivis lorsqu'ils réclament les indemnités bancaires depuis le mois de septembre 2007, époque à laquelle tous les entrepreneurs n'avaient pas encore rentré leurs devis.

Les derniers devis des entrepreneurs ayant été transmis à la mi-novembre 2007 (cfr sous-farde 4 du dossier de l'**<architecte>** C.), il peut être avancé que les travaux auraient, en l'absence du dépassement fautif de **<budget>** déploré, été entamés début mars 2008.

Il en résulte que les consorts J.-G. auraient en tout état de cause et indépendamment de la faute de l'**<architecte>** C., dû supporter l'indemnité bancaire pour les mois de septembre 2007 à février 2008.

Ils ne sont en conséquence fondés à réclamer cette indemnité à l'**<architecte>** C. qu'à partir du mois de mars 2008. Ils justifient par pièces avoir payé à l'organisme de crédit entre mars 2008 et janvier 2009 la somme de 1.694,28 euro (cfr pièces 24.4 à 24.14 du dossier des consorts J.-G.).

4.

Au stade de l'appel, les consorts J.-G. ne réclament plus aucune indemnité du chef de hausse des matières premières et de dommage moral.

5.

Concernant les frais de conseiller technique, les consorts J.-G. se contentent d'ajouter manuscritement dans leurs conclusions d'appel au niveau de leur état de dépens la somme de 615,84 euro à titre « d'honoraires d'expert ». Ils ne justifient cependant aucunement et pas plus qu'en instance avoir déboursé ce montant alors que le premier juge les avait invités à produire la facture et les justificatifs de paiement. Dans ces circonstances, il y a lieu de les débouter de ce poste de la réclamation.

6.

Il résulte des considérations qui précèdent que la demande d'indemnisation des consorts J.-G. est fondée à concurrence de la somme totale de 7.986,28 euro . Cette somme sera majorée des intérêts au taux légal depuis le 15.04.2008, date de la citation introductive d'instance.

7.

Tous autres moyens invoqués par les parties sont, au vu des considérations qui précèdent, non pertinents.

PAR CES MOTIFS,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière

judiciaire,

LA COUR STATUANT CONTRADICTOIREMENT :

Reçoit les appels principal et incident.

Emendant le jugement a quo.

Dit pour droit que la convention du 06.05.2006 avenue entre les parties est résolue aux torts d'E.C.

Condamne E.C. à payer à F.J. et S.G. la somme de 7.986,28 euro majorée des intérêts au taux légal depuis le 15.04.2008 jusqu'à complet paiement.

Condamne l'**<architecte>** C. aux dépens des deux instances liquidés au profit des consorts J.-G. à la somme de 4.631,05 euro selon l'état déposé.

Arrêt prononcé, en langue française, à l'audience publique de la VINGTIÈME chambre de la cour d'appel de Liège, palais de justice, place Saint-Lambert 16 à Liège, le 13 octobre 2011, par Cécile DUMORTIER, conseiller f.f. président, assisté de Olivier TOUSSAINT, greffier, après signature par les magistrats qui ont pris part au délibéré, et par le greffier.