Détails I Justel:	Numéro	F-20120510-2	22
Numéro rôle:	de	0/RG/1356	
		d'appel, Liège	
Date :	10/05/20	Type de décision:	Arrêt

Sommaire

En établissant un projet de construction qui dépasse les capacités budgétaires du maître d'ouvrage, l'**<architecte>** commet une faute qui peut entraîner la résolution du contrat à ses torts. La résolution est accompagnée de la restitution des honoraires déjà perçus et du paiement de dommages et intérêts.

Mots libres

CONTRAT D'ENTREPRISE - Projet de construction - Faute de l'**<architecte>** - Dépassement du **<budget>** prévu - Résolution du contrat - Restitution des honoraires - Dommages et intérêts.

Mot(s) clé(s) UTU
DROIT CIVIL-> CONTRATS SPÉCIAUX-> Droit de la construction-> Contrat d'entreprise

Texte intégral

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ:

Vu la requête déposée le 18 août 2010 par laquelle J.G. interjette appel du jugement prononcé le 10 juin 2010 par le tribunal de première instance de Marche-en-Famenne et intime A.D. et C.D.;

Vu l'appel incident introduit par A.D. et C.D. dans leurs conclusions déposées le 23 décembre 2010 ;

Vu les conclusions et dossiers déposés par les parties ;

I. Objet du litige et antécédents de la cause .

Les faits de la cause ont été exactement énoncés par le premier juge. Il suffit de rappeler que les intimés ont assigné l'**<architecte>** G. en résolution à ses torts du contrat d'architecture signé entre eux le 24 septembre 2007 pour cause de

dépassement budgétaire. L'appelant prétend au contraire que les intimés ont résilié unilatéralement le contrat d'architecture et réclame en conséquence un solde d'honoraires et des dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire.

Le premier juge a prononcé la résolution du contrat aux seuls torts de l'**architecte**> et l'a condamné à indemniser les intimés à concurrence de 22.321,88 euros à majorer des intérêts aux différents taux légaux successifs depuis le 11 août 2009 jusqu'à complet paiement, ce que l'appelant critique.

Les intimés interjettent appel incident quant au montant de leur dommage qu'ils évaluent à 25.845,07 euro en principal.

II. Discussion.

- 1 . Les parties n'invoquent aucun moyen d'irrecevabilité de l'appel et il n'apparaît pas qu'il doive en être soulevé d'office.
- 2. Quant la faute de l'<architecte>.

C'est par d'excellents motifs que la cour adopte que le premier juge a décidé que l'**<architecte>** G. avait commis une faute en établissant un projet qui dépassait les capacités budgétaires de ses clients et en ne se souciant pas, avant l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, des études de sol.

Le contrat d'architecture prévoyait un **<budget>** de 240.000 euro TVAC.

Le projet soumis à l'accord des intimés dépassait le **<budget>** initial de plus de 74.931,45 euro ((314.931,45 euro TVAC).

La lettre du 15 octobre 2008 faisant état de l'accord des intimés quant à l'introduction du permis malgré le dépassement de **<budy>budget>** nécessitait que toutes les sujétions prévisibles soient préalablement étudiées et valorisées. L'accord donné par les intimés pour une augmentation de **<budy>budget>** à concurrence de 314.931,45 euro était bien défini entre parties et constituait un maximum au-delà duquel toute réalisation du projet devenait impossible ; en effet, les intimés avaient accepté de prendre en charge une partie des travaux parce qu'ils ne disposaient pas des fonds suffisants pour mener à bien un projet d'une valeur supérieure.

La deuxième augmentation du **<budget>**, nécessitée par la modification des fondations en raison des résultats de l'étude de sol , de même que l'augmentation du coût du gros œuvre est donc constitutive de faute dans le chef de l'**<architecte>**. La faute consiste à ne pas avoir fait procéder à l'étude des fondations avant l'introduction de la demande permis d'urbanisme, alors que l'**<architecte>** était parfaitement conscient des possibilités financières limitées de ses clients. Les résultats de l'étude de stabilité ne constituaient pas un élément imprévisible : compte tenu de la conception particulière de l'immeuble en porte à

faux l'étude du type de fondations aurait dû être réalisée avant le dépôt du dossier d'urbanisme.

Il s'agit d'une pure erreur de conception des fondations. L'**<architecte>** a en effet l'obligation d'élaborer des plans en fonction des conditions concrètes dans lesquelles la construction sera érigée et de prendre tous renseignements utiles quant à la qualité et la structure du sol, et ce d'autant plus qu'on se trouve en présence d'un type de construction particulier.

L'attestation de l'ingénieur B. du 24 février 2011 (pièce 2 du dossier de l'appelant) diffère de son courrier du 7 février 2009 (pièce 17 du dossier des intimés) dans lequel il écrivait, in tempore non suspecto, que compte tenu de la particularité de la construction, charges concentrées importantes très peu conciliables avec un radier (qui n'apprécie que les charges bien réparties), il n'y avait qu'un moyen fiable, les faux puits, et sûrement pas de radier.

Deux ans plus tard, il précise qu'il fallait des fondations spéciales, qu'il s'agisse de radier ou de faux puits, la conception n'ayant aucune incidence sur le système de fondations à faux puits. La cour ne tiendra pas compte de cette appréciation tardive et contradictoire, dès lors qu'il est bien acquis que, quelque soit le système de fondation choisi, il entraînait un surcoût inacceptable pour les intimés. La demande d'expertise sur cette question n'apparaît dès lors pas pertinente, de même qu'est inutile l'examen de la question du réalisme ou non du **<budget>** de 240.000 euro devenu ensuite 340.000 euro .

Lorsque le contrat ne prévoit un **<budget>** qu'à titre indicatif, les usages admettent un dépassement de **<budget>** de 10 à 15%. Si l'**<architecte>** a bien averti les maîtres d'ouvrage du problème budgétaire, encore devait-il avoir conscience que l'estimation donnée, de plus de 30% supérieure au **<budget>** souhaité, ne pouvait plus décemment être augmentée par des devis ultérieurs largement supérieurs aux estimations, tels celui du gros-œuvre et de la structure métallique, et par des modifications de fondations nécessitées par une conception originale en porte à faux.

Tous les postes supplémentaires ont été annoncés en janvier et février 2009 par l'**architecte**> G. postérieurement à l'acceptation du **budget** de 314.000 euro en février 2008 et résultent d'une mauvaise appréciation de l'**architecte**> dans le cadre de sa mission.

3.

La faute de l'**architecte**> entraîne la résolution du contrat à ses torts. La sanction du dépassement du **budget**> est la restitution des honoraires dès lors qu'il est établi que le travail de l'**architecte**> est devenu sans objet puisque les maîtres de l'ouvrage ont revendu leur terrain et se sont résolus à acheter une maison dont le coût entre dans leur **budget**> de départ plutôt que de faire construire.

4.

L'annulation peut en outre être accompagnée de dommages et intérêts compensant le préjudice subi par le maître de l'ouvrage par suite du retard de la construction ou du temps et des frais consacrés à l'examen du projet. Il appartient aux intimés de démontrer que les autres postes du dommage qu'ils revendiquent sont bien en relation causale avec la faute de l'<architecte>.

Les essais de sol n'ont été commandés que parce qu'il s'agissait de contrôler l'adéquation de la conception aux particularités du terrain. Dès lors que le projet est abandonné, les résultats ne présentent aucune utilité et c'est en raison de la faute de l'**<architecte>** qu'ils ont été exposés en pure perte. Il en est de même de la facture de la sprl Etudes techniques. Les montants de 738,10 euro , 363 euro et 1.210 euro devront dès lors être alloués aux intimés à titre de dommages et intérêts.

Les intimés n'apportent cependant pas la preuve d'un dommage subi quant aux frais notariés d'achat du terrain qu'ils ont pu récupérer lors de la revente de celui-ci. Ce poste de leur dommage sera donc écarté.

Les intimés réclament encore à bon droit les intérêts sur le crédit payés entre le 10.09.2007 et le 25.02.2009 (3.157,30 euro). Ces frais ont été payés par les intimés afin de maintenir leur prêt à disposition auprès de la banque, prêt qui avait été octroyé en septembre 2007 lors de l'acquisition du terrain. Ils n'auraient pas été dus si les intimés avaient contracté leur prêt au moment de l'acquisition de leur maison actuelle en juin 2009. Ils constituent dès lors une charge supportée en pure perte suite à la faute de l'**architecte**. L'appel incident est fondé en ce qui concerne les frais de mise à disposition du crédit qui constituent des commissions différentes des frais d'ouverture de crédit dûment justifiés aux pièces 14 et 19 du dossier des intimés.

Les intimés réclament en outre 2.500 euro de dommages et intérêts pour le retard dans l'exécution de leur projet devenu inutile, les frais administratifs exposés en pure perte et le dommage résultant de l'obligation de renoncer à construire. Le premier juge a attribué 1.500 euro de ces chefs et sa décision sera confirmée. L'option d'acheter un immeuble plutôt que de construire n'a pas entraîné de retard d'emménagement, mais les tracas et la déception de devoir abandonner leur rêve constructif justifie l'allocation des montants octroyés par le premier juge.

5.

Compte tenu des motifs qui précèdent l'allocation de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire n'est pas fondée. La décision entreprise sera également confirmée sur ce point.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant contradictoirement,

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

Reçoit l'appel et le dit non fondé.

Reçoit l'appel incident et le dit partiellement fondé.

Confirme la décision entreprise sous l'émendation que l'appelant est condamné à payer aux intimés 22.321,88 euros + 2.523,19 euro = 24.845,07 euro majorer des intérêts aux taux légaux depuis la citation.

Condamne l'appelant aux dépens d'appel des intimés liquidés à 2.200 euro .

Ainsi jugé et délibéré par la VINGTIÈME chambre de la cour d'appel de Liège, où siégeaient le président Cécile DUMORTIER et les conseillers Evelyne DEHANT et Brigitte WAUTHY et prononcé en audience publique du 10 mai 2012 par le président Cécile DUMORTIER, avec l'assistance du greffier Olivier TOUSSAINT.

0