

<https://juportal.be/content/ECLI:BE:CALIE:2021:ARR.20210624.1/FR?HiLi=eNpLtDKzqs60MrAutjI0tILKzEs5vLIgNS8lMS85Vck608oQJGFgpZRYlJyRWZKaXAIWNYIq9/RzObwywNXPxdHP2RUKYQyTQDfHBGqOY5Czh2elq3MIWLkpTBTJ9FoAkgouPQ==>

Numéro d'ordre :  
Cour d'appel  
Liège  
Date du prononcé :

Arrêt du 24-06-2021  
Arrêt  
Numéro du rôle :

2019/RG/1322 de la VINGTIEME a chambre civile  
Numéro du répertoire : Expédition(s) délivrée(s) à :  
Huissier : Huissier : Huissier :  
2021/  
Avocat : Avocat : Avocat :

Partie : Partie : Partie :  
ENREGISTRABLE Liège, le Liège, le Liège, le  
Coût : Coût : Coût :  
CIV : CIV : CIV :

A destination du Receveur :  
Présenté le

Non enregistrable  
Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

EN CAUSE DE :

1.D. A. , ,  
-partie appelante,

comparaissant en personne et assistée de Maître GILLARD Gaëlle, avocat à 4000 LIEGE, Rue des Augustins, 32 ;

2. Y. K. , ,  
-partie appelante,

comparaissant en personne et assistée de Maître GILLARD Gaëlle, avocat à 4000 LIEGE, Rue des Augustins, 32 ;

CONTRE :

1.GLOBAL HOME CONSTRUCT S.P.R.L., BCE 0841.100.559, dont le siège social est établi à 4690 BASSENGE (GLONS), rue du Cheval Blanc, 20/4,  
-partie intimée,

représentée par Maître JAMAR Gauthier loco Maître DELOBEL Thierry, avocats à 4800 VERVIERS, Rue du Palais, 58 ;

2. XEO PROJECT S.P.R.L., BCE 0834.913.543, dont le siège social est établi à 4690 BASSENGE (GLONS), rue du Cheval Blanc, 20/4,  
-partie intimée,

représentée par Maître MARTIN Jean-Manuel, avocat à 4040 HERSTAL, Large Voie, 226 ;

3. G. P. , , déclaré en faillite par jugement du 14.08.2019 (curateurs désignés : Mes François ANCION et Dominique COLLIN, avocats à Liège),  
-partie intimée,

non présente, ni représentée ;

---

Page 2

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

Vu les feuilles d'audiences des 17.01.2020, 20.05.2021, 17.06.2021 et de ce jour.

---

A P R È S E N A V O I R D É L I B É R É :

Vu la requête reçue au greffe de la cour le 30 décembre 2019 par laquelle A. D. et Kemal Y. interjettent appel du jugement prononcé le 24 mai 2019 par le tribunal de première instance de Liège, division Liège, et intimement la SPRL Global Home Construct ( ci-après dénommée Global Home) , la SPRL Xeo Project (ci-après dénommée Xeo Project) et l'architecte P. G. .

Vu l'appel incident formé par Xeo Project par voie de conclusions.

Vu les conclusions et dossiers déposés par les parties.

P. G. , en faillite, n'était ni présent ni représenté l'audience du 20 mai 2021 à laquelle la cause a été valablement fixée à son égard. En application de l'article 747 du Code judiciaire, il sera statué par un arrêt contradictoire.

Antécédents et objet des appels.

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été exactement énoncés par le premier juge, par jugement non critiqué prononcé le 14 décembre 2018.

Il suffit de rappeler brièvement que suivant contrat signé le 11 décembre 2014, les consorts Y. - D. ont confié à la SPRL Global Home Construct la réalisation gros œuvre fermé d'une maison, sur base des plans et cahier des charges de l'architecte G. , pour un prix forfaitaire de 126.156,79 € HTVA ( dossier Y. , p. 14). Un récapitulatif budgétaire a été signé le 2 octobre 2015, ramenant le prix du gros œuvre fermé à 119.658,81 € HTVA ( dossier Xeo Project p.2). Global Home produit un contrat, signé par son gérant, Philippe Les, le 5 octobre 2015, portant sur un prix de 119.658,81 € HTVA (son dossier p.1).

Le contrat d'architecture est signé le 15 octobre 2015 entre l'architecte G. et Xeo Project, représentée par Ph. Les (dossier Xeo Project p.5).

Par une convention signée le 13 avril 2016, Xeo Project cède le permis d'urbanisme aux consorts Y. - D. (dossier Xeo Project p.17).

Page 3

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

Le 20 janvier 2017, Global Home a cité les consorts Y. - D. en paiement du solde d'entreprise de 15.000 €, majoré d'une clause pénale et d'intérêts conventionnels.

Les consorts Y. - D. ont invoqué l'existence de malfaçons et sollicité une vue des lieux avec expert. Par jugement prononcé le 20 février 2017, le premier juge a chargé l'expert Thonon d'une mission d'expertise simplifiée qui fera l'objet d'un

rapport déposé au greffe le 4 avril 2017.

Le conseil des maîtres de l'ouvrage, par un courrier daté du 19/6/2017, informait le tribunal de ce que les parties avaient réglé l'affaire amiablement (sous-farde expertise, pièce 2/1).

Parallèlement, par une citation signifiée le 15 juin 2017, Xeo Project a réclamé aux consorts Y. - D. paiement d'un solde de facture de 5.494,66 € à majorer d'intérêts conventionnels. Le 1er février 2018, Kemal Y. a cité en intervention et garanti l'architecte G. .

Par jugement prononcé le 14 décembre 2018, le premier juge a joint les causes et, avant de statuer sur le moyen de nullité soulevé par les consorts Y. - D. , a ordonné d'office la réouverture des débats afin que l'architecte l'informe davantage sur les prestations accomplies dans le cadre de sa mission.

Par jugement dont appel, prononcé le 24 mai 2019, le premier juge estime qu'une violation au principe d'indépendance de l'architecte n'est pas établie et constate que la transaction a mis fin à la contestation entre Global Home et les maîtres de l'ouvrage, dont la demande à son égard est déclarée sans objet.

Le premier juge déboute les consorts Y. - D. des demandes dirigées contre Xeo Project et contre l'architecte G. et les condamne à payer à Xeo Project la somme de 4.343,61 € à majorer des intérêts aux taux légaux successifs depuis le 15 juin 2017.

Les consorts Y. - D. ont interjeté appel de cette décision.

En termes de dernières conclusions d'appel, ils postulent que :

- les demandes de Xeo Project et de Global Home soient dites irrecevables et non fondées ;
- Xeo Project et/ou Global Home et/ou l'architecte soient condamnés solidairement et à défaut in solidum à une indemnité de 2.500 € couvrant l'absence de DIU ;

Page 4

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

- Xeo Project et/ou Global Home et/ou l'architecte soient condamnés à produire à la commune l'attestation et l'état des lieux du trottoir avant travaux avant droit et à défaut, à leur payer la somme de 500 € ;
- soit prononcée la nullité de la convention d'entreprise (et le cas échéant d'architecture) et partant que leur soit remboursées les sommes de 43.436,148 € correspondant à la marge bénéficiaire sur le contrat d'entreprise et de 6.158,61 € correspondant aux sommes versées à Xeo Project, soit un total de 49.594,758 € ;
- Xeo Project et Global Home soient condamnées solidairement et à défaut in solidum ou l'une à défaut de l'autre à leur payer 3.000 € pour les troubles de jouissance et 1 € provisionnel pour les frais de conseiller technique et le cas échéant, les frais liés à la régularisation urbanistique et aux éventuelles amendes.

Par son appel incident, Xeo Project reproche au premier juge de ne pas lui avoir alloué l'intégralité des sommes réclamées aux consorts Y. - D. , soit 5.494,66 € à majorer des intérêts au taux conventionnel sur la somme de 4.343,61 € à compter de la citation et des intérêts judiciaires sur la clause pénale.

Global Home sollicite, à titre principal la confirmation du jugement dont appel et, à titre infiniment subsidiaire, de dire pour droit que la marge bénéficiaire devant être restituée aux maîtres de l'ouvrage est de 5 %, soit 5.982,94 €.

Discussion.

1. Quant à la validité des conventions.

1.1. Les principes.

L'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'**architecte** consacre le monopole de l'**architecte** auquel il doit être recouru 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.

Dès lors que l'**architecte** se voit reconnaître ce monopole légal de la conception et du contrôle de l'exécution des travaux, il convient d'assurer une **indépendance** entre l'**architecte** et l'entrepreneur, le contrôleur ne pouvant être confondu avec le contrôlé.

C'est pour assurer cette **indépendance** que l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'**architecte** énonce que « l'exercice de la profession d'**architecte** est incompatible avec celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés ».

Page 5

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

L'**indépendance** dont doit faire preuve l'**architecte** dans l'exercice de sa mission découle dès lors de la loi du 20 février 1939 (articles 4 et 6) ainsi que de l'article 4 du règlement de déontologie en vertu duquel « L'**architecte** exerce sa profession soit en qualité d'indépendant, soit en qualité de fonctionnaire ou agent d'un service public, soit en qualité d'appointé. Quel que soit son statut l'**architecte** doit disposer de l'**indépendance** nécessaire pour lui permettre d'exercer sa profession, conformément à la mission d'ordre public et aux règles de la déontologie, et d'assumer ainsi la responsabilité des actes qu'il accomplit. (...) »

Ces règles relèvent de l'ordre public.

« En cas de démonstration d'un manque d'**indépendance** de l'**architecte** par rapport à l'entrepreneur ou au promoteur, la sanction qui est systématiquement retenue est la nullité des conventions, que ce soit la convention d'architecture ou la convention d'entreprise ou de promotion » (J.-F. Henrotte et O. Henrotte, « L'**architecte** . Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge », Bruxelles, Larcier 2008. p. 74).

« Ces conventions ont en réalité un objet illicite en ce qu'elles visent la réalisation de travaux immobiliers sans l'intervention et le contrôle d'un **architecte** indépendant tels que l'imposent les articles 4 et 6 de la loi du 20 février 1939 ou encore les dispositions du règlement de déontologie des **architectes** » (A. Delvaux, « L'Ordre public en droit de la construction : un concept aux multiples ramifications Droit de la Construction, CUP vol. 166 mai/juin 2016, p. 48-49).

Il convient de rappeler que si, dans le cas de la promotion-vente, la validité du contrat d'architecture conclu avec le promoteur, qui revêt la qualité de maître de l'ouvrage, est généralement admise, notamment parce que l'acquéreur disposera d'une action contre l'**architecte** du promoteur, à titre d'accessoire de la chose vendue, par contre, dans le cas de la promotion-construction, cette possibilité ne fait pas l'unanimité, notamment parce que le client du promoteur ne dispose pas d'action directe contre l'**architecte** de ce dernier.

Le premier juge a cependant posé certains principes dans sa décision non critiquée du 14/12/2018, lesquels doivent être adoptés. Ainsi, après avoir

considéré que le contrat litigieux consistait dans une promotion-construction, il a estimé que si il n'était pas « interdit que le promoteur traite avec un **architecte** et assume dans cette hypothèse la fonction de maître de l'ouvrage, il est par contre interdit qu'un **architecte** inféodé au promoteur contracte ensuite avec le client de ce promoteur comme s'il était indépendant de ce dernier. Il convient de vérifier au cas par cas si le principe d'**indépendance** est respecté » (jugement du 14/12/2018, p.6 et 7).

Page 6

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

Au surplus, il convient d'ajouter que : « la licéité d'une telle convention entre l'**architecte** et le promoteur-entrepreneur est toutefois soumise à la double condition, d'une part que l'**architecte** fasse preuve d'**indépendance** dans la mission que lui confie le promoteur, d'autre part qu'il n'y ait pas de confusion sur le fait que l'**architecte** intervient bien pour le compte du promoteur et non de son client » (A. Delvaux, « L'Ordre public en droit de la construction : un concept aux multiples ramifications » Droit de la Construction CUP , vol 166 mai/juin 2016, p.46).

1.2. En l'espèce.

Comme l'a décidé le premier juge dans son jugement non critiqué du 14/12/2018, Global Home est un « promoteur-constructeur » qui « a mis sur pied l'opération, a proposé à ses clients un service global incluant la construction d'un gros œuvre, les frais d'**architecte**, les frais de vente du terrain et de notaire » (jugement du 14/12/2018, p.6).

Par ailleurs, l'**architecte** G. a été choisi par Global Home. Les plans ont été établis avant que la mission d'architecture ne soit confiée à Xeo Project par contrat du 15/10/2015 (jugement du 14/12/2018, p. 7).

Les pièces déposées fournissent plusieurs indices permettant de douter de l'**indépendance** de l'**architecte** G. et de sa capacité à réagir librement face au promoteur :

- avec qui il n'est pas contesté qu'il existait des relations courantes (conclusions Global Home p.11) ;
- pour qui son fils, L. G. , travaille comme représentant et n'hésite pas à répondre , pour Global Home, au départ d'une adresse électronique du bureau d'architecture ( dossier Y. , p.4).

Par ailleurs, et surtout, le montage mis en place par Global Home et Xeo Concept - récapitulatif budgétaire de l'entrepreneur incluant les frais d'**architecte** (dossier Xeo p.1), conclusion du contrat d'architecture avec Xeo Concept puis cession par celle-ci des droits aux consorts Y. - , a créé une confusion certaine sur le rôle de l'**architecte** dont il devenait impossible de savoir s'il intervenait pour le compte du promoteur ou pour le compte des consorts Y. .

Ainsi la cour relève que :

- Xeo Concept considère que l'**architecte** G. a été choisi par les consorts Y. (ses conclusions d'appel p.7) et qu'après qu'ait été conclu le contrat d'architecture entre Xeo Concept et l'**architecte** G. , ce contrat a été cédé aux

Page 7

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

consorts Y. (mission d'architecture complète) (conclusions d'appel Xeo Concept, p.9 et 12).

- l'**architecte** G. , dans ses conclusions d'instance déposées le 18/4/2018, rejoint

cette thèse en indiquant que : « il était donc implicitement prévu que la SPRL Xeo Project fasse office d'intermédiaire-mandataire de Mr et Mme Y. vis-à-vis du responsable PEB et de l'architecte prestant au bénéficiaire et pour le compte de ces derniers, cessionnaires des droits de la SPRL Xeo Project quant au permis d'urbanisme escompté et aux droits et obligations découlant du contrat d'architecture du moins, si les conditions suspensives prévues au contrat d'entreprise se réalisaient » (dossier d'instance p.8).

- certes, l'architecte, suite au jugement du 14/12/2018, changera de position pour affirmer qu'il était « licite que le promoteur-entrepreneur contracte lui-même avec l'architecte de son choix, qu'il le rémunère et qu'il règle avec lui le programme des travaux qu'il envisage ainsi que les meilleurs moyens conceptuels pour aboutir à ce qu'il veut et/ou à ce à quoi il s'est engagé ou compte s'engager vis-à-vis de son client » ( conclusions après réouverture des débats, page 13, dossier d'instance p.10).

-dans ses conclusions additionnelles d'instance, page 8 (dossier d'instance pièce 13) Global Home affirme que : « il ressort bien de la convention conclue entre les parties qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise dans le cadre duquel la concluyente s'engage à réaliser un gros œuvre fermé sur base des plans et cahiers des charges établis par l'architecte des maîtres de l'ouvrage », et page 9 que: « il est totalement contesté que l'architecte G. ait été choisi par la concluyente. Que ce sont les maîtres de l'ouvrage qui ont eu recours à cet architecte et qui avait le libre choix de prendre l'architecte qu'ils souhaitaient pour superviser leur chantier. »

- à présent, Global Home considère que c'est elle qui a contracté avec l'architecte et qu' « il n'est pas démontré que l'architecte G. travaillait pour les appelants » (ses conclusions d'appel p.10).

- l'architecte reconnaît que les consorts Y. n'ont reçu qu'une partie des PV de chantier (conclusions après réouverture des débats, p.18, dossier d'instance p.10).

- certains de ces PV de chantiers renseignent les consorts Y. comme « rendeurs » (dossier Xeo Concept p.20).

- les honoraires de l'architecte G. lui sont payés par la société Xeo Concept, laquelle les répercute aux consorts Y., alors que ces honoraires auraient dû être supportés par le promoteur si, comme il le soutient, le contrat s'était noué entre le promoteur et l'architecte.

Il ressort de cet ensemble de circonstances qu'il y a eu une totale confusion sur l'intervention de l'architecte G. . Les consorts Y. pouvaient légitimement penser que cet architecte leur prêtait son concours.

Tel n'était pourtant pas le cas, l'architecte G. restant l'architecte du promoteur, confronté à un potentiel conflit d'intérêts lorsqu'il se présentait comme

Page 8

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021

2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

l'architecte des consorts Y., lesquels n'ont pas été invités à s'adjoindre le concours d'un architecte indépendant.

Cette ambiguïté est contraire au principe d'indépendance prérappelé et doit conduire à l'annulation tant du contrat de promotion du 11 décembre 2014 que du contrat d'architecture du 15 octobre 2015, contrats contraires à l'ordre public.

Par ailleurs, les droits cédés par Xeo Concept aux consorts Y. le 13 avril 2016 (dossier Xeo Concept, p.17) étant ceux découlant du contrat d'architecture nul, la convention de cession de droit qui en découle sera également déclarée nulle.

## 2. Conséquences de la nullité.

### 2.1. Nullité de la transaction.

Suite au rapport d'expertise de monsieur Thonon, un accord est intervenu entre les consorts Y. et Global Home, les premiers payant à Global Home le solde de facture (15.000 €) - 1.500 €, moyennant la réalisation par Global Home de certains travaux (dossier Global Home p.7).

C'est à juste titre que les consorts Y. font valoir qu'en tout état de cause, au-delà des autres moyens qu'ils invoquent pour écarter la transaction, ce contrat n'est pas valable. En effet, en vertu de l'article 2054 du Code civil, « Il y a également lieu à l'action en rescision contre une transaction, lorsqu'elle a été faite en exécution d'un titre nul, à moins que les parties n'aient expressément traité sur la nullité ».

La transaction a été faite en exécution d'un contrat nul, celui liant les consorts Y. à Global Home, sans qu'il ne soit soutenu que la transaction portait précisément sur la question de la nullité, de sorte qu'elle doit, elle aussi, être frappée de nullité.

## 2.2. Restitutions.

### 2.2.1. les restitutions entre les maîtres de l'ouvrage et GHC

La nullité de la convention du 11 décembre 2014 implique, en principe, la remise des choses dans leur pristin état et la restitution réciproque, en nature ou par équivalent, des prestations exécutées.

Global Home doit restituer les sommes perçues. Le prix de l'entreprise a été fixé, suivant récapitulatif budgétaire du 2/10/2015, à 119.658,81 HTVA, montant repris sur le contrat du 5/10/2015 (dossier Xeo Project p.2 et 3), soit 144.787,16 TVAC. Les maîtres de l'ouvrage ont retenu, sur la facture de solde du 17/10/2016

Page 9

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

( dossier Global Home p.2) une somme de 15.000 € puis ont payé, dans le cadre de la transaction intervenue, une somme de 13.500 € de sorte que Global Home a perçu, et doit restituer, la somme de 143.287,16 € TVAC ( 144.787,16 € - 1.500 €).

Les restitutions en faveur de Global Home ne peuvent se faire que par équivalent, sur base de la valeur des travaux conservés par les consorts Y. .

A défaut d'autre élément d'appréciation, la valeur des travaux sera fixée par rapport au prix convenu (144.787,16 € TVAC), dont à déduire les éventuelles malfaçons.

A cet égard, les consorts Y. développent, sous le titre « troubles de jouissance », les problèmes qui subsistent et qui concernent :

- la problématique de l'accès au garage en raison de la mauvaise implantation du bâtiment,
- la problématique de la surface utile de la chambre située dans le « grenier » en raison de la modification de la charpente et la problématique de l'accès à cette chambre,
- La problématique liée à la fenêtre mal située à la suite de l'effondrement de la façade (leurs conclusions p.33).

Les griefs touchant à l'accès et à la surface du grenier ont été vérifiés lors de l'expertise de M. Thonon (rapport Thonon p.2 et 3) tandis que celui de l'accès au garage est confirmé par le rapport de du conseil technique Voz du 25 octobre 2017 ( dossier Y. p.3).

Ils constituent des malfaçons, lesquelles peuvent être évaluées, ex aequo et

bono, à la somme de 3.000 € sollicitée.

Sera ensuite déduit du solde obtenu un montant correspondant à la marge bénéficiaire de l'entrepreneur, estimée ex aequo et bono à un pourcentage de 15 % de la valeur des travaux après déduction des malfaçons.

Le calcul de la restitution en faveur de Global Home est le suivant :

Montant des travaux facturés : 144.787,16 € TVAC

- Montant des malfaçons : - 3.000 €

Solde : 141.787,16 €

Après déduction d'une marge bénéficiaire de 15 % ( 119,658,81 € HTVA x 15 % = 17.948,82 €), la restitution à charge des consorts Y. est de 123.838,34 €.

Page 10

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021

2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

Après compensation entre les sommes que se doivent respectivement les parties à titre de restitutions, Global Home est tenue de verser consorts Y. 143.287,16 € - 123.838,34 € = 19.448,82 €.

### 2.2.2. Restitutions entre les maîtres de l'ouvrage et Xeo Project.

Pour rappel, le permis a été délivré à Xeo Project, laquelle a ensuite cédé ses droits à M. Y. . Le premier juge, dans la décision du 14/12/2018 (page 7), a retenu que la cession était bien établie, indépendamment de l'instrumentum, de sorte que les maîtres de l'ouvrage invoquaient en vain l'existence d'un faux. La cour ne reviendra pas sur ce point qui a été tranché.

Les consorts Y. ont payé à Xeo Project une partie des frais relatifs au dossier urbanistique, permis de bâtir, soit 6.158,61 €, comme le prévoyait le contrat conclu avec Global Home (dossier Global Home, p.1 page 3).

Xeo Project leur réclame le solde des frais d'**architecte**, soit 4.343,61 € TVAC en principal (facture du 20/07/2016 son dossier p.13), sur base de la convention de cession de droits ( son dossier p.17).

Le contrat de promotion et la convention de cession de droits ayant été déclarés nuls, ils ne peuvent plus servir de base à la réclamation de la SPRL Xeo Concept.

Suite à la nullité des contrats, la somme de 6.158,61 € TVAC, doit être restituée aux maîtres de l'ouvrage par Xeo Project.

Les consorts Y. ont cependant bénéficié des prestations d'**architecte** dont ils doivent, à leur tour, restituer la contrevaleur à Xeo Project.

Ces prestations seront évaluées, ex aequo et bono, à 7.000 € HTVA, ou 8.470 TVAC, sachant que l'**architecte** les chiffrait, dans son décompte, à 7.929,53 € HTVA ou 9.594,73 € TVAC ( dossier Xeo p.4) mais que toute les prestations n'ont pas été accomplies, notamment les opérations de réception, comme le relevait le premier juge dans son jugement du 20 février 2017, page 2.

Après compensation entre les sommes que se doivent respectivement les parties à titre de restitutions, la consorts Y. sont tenus de verser à Xeo 8.470 € - 6.158,61 € = 2.311,39 € TVAC.

### 3. Quant aux demandes complémentaires des consorts Y. .

Page 11

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021

2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL



Les consorts I. forment à l'encontre de Global Home, de XeoProject et de l'architecte G. des réclamations complémentaires portant sur une indemnité pour absence de DIU (2.500 €), la production d'un état des lieux du trottoir avant travaux et à défaut 500 €, des frais de conseil technique et le cas échéant les frais d'architecte nécessaires à la régularisation de leur dossier ( 1 € provisionnel ), le cas échéant avec désignation d'un expert.

Leur action est fondée sur l'article 1382 du Code civil, dès lors que la violation de règles d'ordre public constitue une faute civile, ouvrant droit à réparation.

Des dommages et intérêts complémentaires peuvent être accordés à la partie qui a obtenu la nullité du contrat aux torts de l'autre, lorsqu'elle démontre avoir subi un préjudice qui n'est pas entièrement réparé par la résolution du contrat et, le cas échéant par les restitutions qui s'ensuivent.

En l'espèce, les demandes complémentaires formées par les maîtres de l'ouvrage ne sont pas fondées. D'une part, Xeo Project dépose le DIU qu'elle a communiqué ; d'autre part, rien ne démontre que les maîtres de l'ouvrage ne pourraient, en raison des fautes commises, obtenir la libération de la caution de 500 € se rapportant aux trottoirs. Ils n'établissent pas davantage qu'un problème urbanistique subsisterait, qui nécessiterait une régularisation et l'intervention d'un architecte, problème qui n'est d'ailleurs pas évoqué par leur conseil technique Vos dans son rapport du 25/10/2017 (leur dossier, p. 3).

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,

Réforme le jugement entrepris,

Prononce la nullité, pour contrariété à l'ordre public, des contrats de promotion du 11 décembre 2014, d'architecture du 15 octobre 2015, de cession de droits du 13 avril 2016, contrats contraires à l'ordre public, ainsi que de la convention de transaction intervenus entre Global Home et les consorts Y. .

Page 12

Cour d'appel de Liège, 20a Ch., 24-06-2021  
2019/RG/1322 - D. A./XEO PROJECT SPRL

Condamne la SPRL Global Home Construct à restituer à Kemal Y. et A. D. la somme de 19.448,82 €.

Condamne K. Y. et A. D. à payer à la SPRL Xeo Project la somme de 2.311,39 € TVAC.

Déboute les parties du surplus de leurs demandes.

Condamne la SPRL Global Home Construct aux 2/3 des dépens d'instance et d'appel de K. Y. et A. D. , liquidés en totalité à 6.228,44 € (citation 188,44 € , indemnités de procédure 2x 3.000 €, contribution au fonds budgétaire relatif à d'aide juridique de deuxième ligne 40 €).

Délaisse à la SPRL Xeo Project la charge de ses propres dépens.

Condamne la SPRL Global Home Construct à payer le droit de mise au rôle dû, dans la cause inscrite sous le numéro de rôle 2020/RG/470, en application de

l'article 269 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, soit, en appel, un montant de 400 euros, cette somme devant être payée au SPF Finances, après invitation à payer faite par le SPF Finances.

Ainsi jugé et délibéré par la VINGTIEME a chambre de la cour d'appel de Liège, où siégeaient le président Evelyne DEHANT et les conseillers Brigitte WAUTHY et Alain MANKA et prononcé en audience publique du 24 juin 2021 par le président Evelyne DEHANT, avec l'assistance du greffier Michel THOMAS.

E. DEHANT B. WAUTHY A. MANKA

M. THOMAS

Page 13