

Contrats

L'obligation d'information de l'architecte en cas de mission partielle

Dans son arrêt du 18 avril 2022*, la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler les principes à respecter par l'architecte qui se voit confier une mission partielle¹.

La loi du 20 février 1939 relative à la profession d'architecte est unanimement interprétée comme imposant une mission intégrale à l'architecte comportant un double volet : l'élaboration du projet et des plans, d'une part, et le contrôle de l'exécution des travaux, d'autre part.

La Cour, renvoyant à l'article 21 du règlement de déontologie établi par l'Ordre national des architectes, rappelle que « l'architecte ne peut accepter la mission d'élaborer un projet d'exécution sans être chargé simultanément du contrôle de l'exécution des travaux » (a. 21, al. 1^{er}), qu'il « est dérogé à ce principe dans le cas où l'architecte a l'assurance qu'un autre architecte, inscrit à l'un des tableaux de l'Ordre ou sur une liste des stagiaires, est chargé du contrôle et que, dans cette éventualité, il en informera l'autorité publique qui a délivré le permis de bâtir, et son conseil de l'ordre, en précisant le nom de l'architecte qui lui succède » (a. 21, al. 2nd) et, enfin, « [qu']il en sera de même si, ayant fourni un projet d'exécution, il est déchargé de la mission de contrôle par le maître de l'ouvrage » (a. 21, al. 3^{ème}).

La portée de cette dernière obligation avait soulevé certaines critiques en doctrine. Ainsi, Laurent-Olivier Henrotte relevait dans son analyse que, dans de nombreux cas, l'obligation d'information était impossible à respecter².

En réponse à ces interrogations, l'Ordre des architectes avait rendu un avis, rassurant, quant à la portée de l'obligation d'information de l'architecte dont la mission prend fin. M. Lerouge, président du Conseil de l'Ordre des architectes de la province de Namur, concluait qu'« il n'est pas normal de faire peser une responsabilité sur l'architecte si un chantier se fait ou se poursuit sans lui, alors que ce dernier a respecté la disposition déontologique de l'article 21, ou, à tout le moins son esprit [...] ».³

L'arrêt rendu par la Cour s'inscrit dans ces réflexions : « S'il suit de ces dispositions⁴ que l'architecte ne peut accepter la mission d'élaborer un projet d'exécution des travaux que s'il a l'assurance que lui-même ou un autre architecte sera chargé du contrôle de cette exécution, il n'en résulte pas une obligation pour l'architecte, qui, ayant fourni un projet d'exécution, est déchargé de la mission de contrôle par le maître de l'ouvrage, de s'assurer qu'un autre architecte sera chargé du contrôle de cette exécution, mais uniquement une obligation d'informer l'autorité publique qui a délivré le permis de bâtir et son conseil de l'Ordre de ce qu'il a été déchargé de cette mission ».

Cette clarification devrait définitivement rassurer l'architecte qui, ayant vu sa mission s'arrêter, a veillé à dûment avertir les autorités concernées de la situation. Par ailleurs, conformément à son devoir de conseil, l'architecte doit inviter le maître de l'ouvrage à lui désigner un successeur pour assurer la poursuite du contrôle de l'exécution des travaux.

Felix Standaert ■

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass., (1^{ère} ch.,) 18 avril 2022, R.G. n° C.18.0482.F.

² L.-O. HENROTTE, « Mission partielle de l'architecte : quand la déontologie est un piège », *For. immo.*, 2020/35, p. 4-5.

³ A. LEROUGE, « Mission partielle : l'avis du conseil de l'Ordre », *For. immo.*, 2020/35, p. 5-6.

⁴ Lire : article 21 du règlement de déontologie précité.

Brève

Détention conjointe du bien loué : l'épineuse question de la responsabilité en cas d'incendie

Dans son arrêt du 18 février 2022⁵*, la Cour de cassation s'est prononcée sur la responsabilité du bailleur et du preneur en cas d'incendie lorsqu'ils détiennent conjointement le bien loué.

En l'espèce, la Cour d'appel de Mons avait estimé que la présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie prévue à l'article 1733 de l'ancien Code civil ne trouvait pas à s'appliquer dans la mesure où les lieux étaient occupés conjointement par le preneur et le bailleur pendant toute la durée des travaux.

Rappelant que lorsque le bailleur et le preneur détiennent conjointement le bien pendant toute la durée du bail, l'obligation du preneur ne peut être celle de restituer au bailleur la chose louée mais uniquement celle de lui laisser la détention exclusive de la chose, la Cour de cassation considère que le premier juge n'a pas légalement justifié sa décision dès lors qu'il a omis de vérifier si la détention conjointe du bien persistait pendant toute la durée du bail. La Cour de cassation casse donc l'arrêt attaqué et, ce faisant, confirme qu'il convient d'examiner si le bailleur et le preneur exercent conjointement et de manière continue des droits sur le bien pour évaluer l'applicabilité de la présomption⁶.

Lucie Dubray ■

*Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles*

⁵ Cass., 18 février 2022, C. 21.0366.F, disponible sur www.juportal.be

⁶ Voy. sur cette question : Cass., 12 mars 1999, C980062N, disponible sur www.juportal.be