

# **ET LORSQUE LE CLIENT DEMANDE A L'ARCHITECTE DE NE PAS RESPECTER LE PERMIS ?**

Nombreux sont les architectes qui sont confrontés à la demande de certains de leurs clients, maîtres de l'ouvrage, leur demandant d'entamer les travaux alors que le permis n'est pas encore délivré ou – plus fréquent encore – leur demandant, en cours de chantier, d'apporter des modifications au projet, ayant pour résultat que les travaux ne seront pas conformes au permis tel qu'il a été délivré.

Les architectes sont souvent dans une position délicate.

En effet, la demande de leurs clients est souvent certainement justifiée, compte tenu des délais qu'implique la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Cependant les législations sur l'urbanisme sont d'une grande rigueur et sévérité concernant l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme et de s'y conformer strictement.

En conséquence, la seule solution pour l'architecte est de refuser de prêter la main, si peu que ce soit, à l'entame des travaux ou à leur poursuite sans permis ou sans respecter le permis.

## **1. UNE DOUBLE OBLIGATION IMPERIEUSE**

Tout maître de l'ouvrage – et, par répercussion, tout architecte et tout entrepreneur – a une double obligation, qui est lourdement sanctionnée :

- il ne peut entreprendre les travaux que s'ils ont fait l'objet d'un permis, délivré en bonne et due forme et exécutoire,
- il ne peut exécuter des travaux qu'en se conformant strictement au permis et tout changement apporté au projet doit faire l'objet d'une demande de permis modificative qui doit, lui aussi, être préalable.

### **1.1. Nécessité absolue d'un permis préalable**

Dans les trois régions, la plupart des travaux et actes relatifs à un bien immobilier ne peuvent être entrepris que pour autant que le maître de l'ouvrage dispose d'un permis d'urbanisme.

Le permis d'urbanisme présente donc un caractère préalable : il doit être antérieur à l'exécution des travaux.

Il a été jugé par les plus hautes instances que le fait pour l'autorité d'imposer l'obtention préalable d'un tel permis n'est pas en contradiction avec les principes qui protègent le droit de propriété .

### **1.2. Nécessité de se conformer au permis**

Dans les trois régions, les textes légaux sont tout à fait stricts.

Ce que le titulaire d'un permis peut faire, c'est exécuter une construction absolument conforme à ce qui a été autorisé : tout le permis, mais rien que le permis.

Construire un bien qui ne soit pas conforme au permis est tout aussi grave que le construire sans permis.

Pas question donc – sauf à obtenir un permis complémentaire – de modifier l'implantation, les dimensions ou les éléments importants de l'immeuble, ou tout élément qui nécessite, à lui seul, un permis d'urbanisme.

## **2. LES INFRACTIONS**

Les trois législations (wallonne, bruxelloise et flamande) érigent en infraction le fait d'exécuter des actes ou travaux soumis à permis :

*- soit sans permis préalable*

L'exécution des actes et travaux alors que le permis a été demandé mais n'est pas encore octroyé constitue un délit, et ce même si tout indique que le permis sera délivré ultérieurement et même s'il l'est ensuite. L'obtention ultérieure du permis ne fait pas disparaître l'infraction.

*- soit sans respecter le permis obtenu :*

L'infraction existe donc si le titulaire d'un permis fait réaliser une construction, qui n'est pas strictement conforme aux indications et prescriptions contenues dans le permis.

Il en est ainsi même si la construction est moins importante que ce qui avait été autorisé.

Les autorités interviennent si elles constatent, par exemple, qu'une construction autorisée pour trois étages n'en contient que deux.

Il y a également infraction si des modifications sont apportées au bâti (inversion d'une pente de toiture, changement d'orientation de certains locaux, rehausse de la toiture, agrandissement des annexes, etc.).

## **3. LES AUTEURS DES INFRACTIONS**

Les infractions en la matière peuvent être sanctionnées non seulement dans le chef des propriétaires qui exécutent ou font exécuter les travaux immobiliers, mais également dans le chef de tous les professionnels qui interviennent.

Sont particulièrement visés les architectes, entrepreneurs, etc.

Les trois législations prévoient d'ailleurs des sanctions plus lourdes dans le chef des professionnels.

## **4. LES SANCTIONS**

Les sanctions et les conséquences de travaux irréguliers sont innombrables.

Sans être exhaustif, on relèvera notamment :

### **4.1. Les sanctions pénales**

Le fait de construire sans permis ou sans respecter le permis est passible d'amendes qui vont - par exemple, en Région bruxelloise - de 12,50 € à 37.500 € pour les particuliers et, pour les professionnels, 2.500 € à 75.000 €..

Ces montants sont obtenus après avoir opéré la majoration par les décimes additionnels.

En outre, de telles infractions peuvent justifier des peines d'emprisonnement d'un jour à trois mois pour les particuliers et de quinze jours à six mois pour les architectes.

Certes, des sursis peuvent être obtenus pour tout ou partie de ces condamnations.

## **4.2. Les sanctions administratives**

Mais, en outre, l'administration peut recourir à tout un éventail de sanctions, et notamment :

### **4.2.1. L'arrêt des travaux entrepris sans permis ou sans respecter le permis**

Cette hypothèse n'est absolument pas abstraite, ni virtuelle.

Les services d'urbanisme sont de mieux en mieux organisés et connaissent parfaitement la situation du territoire qu'ils sont chargés de gérer et l'état des demandes de permis, de sorte qu'ils réagissent rapidement à la constatation que des travaux sont entamés sans l'autorisation requise.

En outre, la loi impose d'afficher le permis sur tous travaux entrepris.

Nous connaissons de nombreux cas dans lesquels l'autorité intervient spontanément ou sur plainte des voisins pour faire interrompre des travaux.

### **4.2.2. L'administration peut en outre faire démolir les travaux irrégulièrement entrepris ou imposer, en plus des amendes évoquées ci-dessus, des indemnités complémentaires correspondant à la plus-value apportée par les travaux irréguliers**

Les voisins disposent, quant à eux, des mêmes éventails de moyens.

On constate, dans la pratique, que les voisins réagissent de plus en plus systématiquement aux projets constructifs dans leur environnement et qu'ils obtiennent assez aisément l'intervention des autorités.

Toutes ces sanctions peuvent être poursuivies à l'égard de l'architecte.

Rien n'interdit que le tribunal prononce une sanction de remise en état des lieux à charge de l'architecte et de l'entrepreneur.

La Cour de cassation s'est prononcée expressément sur cette question.

Cette sanction peut être extrêmement lourde financièrement, et ce d'autant plus qu'elle peut être assortie, juridiquement, d'astreintes, c'est-à-dire de condamnation complémentaire due par le seul fait que l'obligation de remise en état n'est pas exécutée dans le délai fixé par le tribunal.

## **5. IL EST TOTALEMENT IMPOSSIBLE POUR L'ARCHITECTE DE DEGAGER SA RESPONSABILITE**

Les architectes sont en première ligne quand des problèmes apparaissent, dès lors que,

selon la doctrine et la jurisprudence unanimes, un de leurs rôles essentiels est de veiller au respect des législations sur l'urbanisme et à la stricte conformité entre les travaux entrepris et les permis délivrés.

La suggestion – parfois formulée par certains maîtres de l'ouvrage – d'établir un document dans lequel ceux-ci prennent en charge, notamment vis-à-vis de l'architecte, toutes les conséquences de l'exécution des travaux sans les autorisations requises n'est aucunement un élément positif, bien au contraire, et ce pour deux motifs :

#### 5.1.

Dès lors que l'exécution de travaux irréguliers est un délit, nul n'a la possibilité de dispenser quiconque de ses conséquences.

Un exemple outré permet d'en comprendre la portée : ce n'est pas parce que je passe un contrat avec un tueur à gages dans lequel je dégage celui-ci de toutes les conséquences de l'assassinat qu'il va commettre qu'il ne sera pas condamné pour le crime qu'il commet.

Toutes proportions gardées, le même principe s'applique aux délits d'urbanisme.

Toute forme d'écrit par lequel le client dégage l'architecte de sa responsabilité est donc sans aucune valeur juridique.

#### 5.2.

Bien au contraire, un tel écrit est, le plus souvent, un élément à charge de l'architecte et une circonstance aggravante.

L'existence d'un écrit constatant qu'une infraction va être entreprise constitue la confirmation que l'architecte a, en parfaite connaissance de cause, laissé opérer des actes et travaux illicites, alors qu'il avait l'obligation de s'y opposer : un tel écrit risque donc bien de se révéler un élément supplémentaire à sa charge.

## **6. DEFAUT DE COUVERTURE D'ASSURANCE**

Une conséquence extrêmement lourde pour les architectes est que la plupart des compagnies d'assurance de responsabilité ne couvrent que l'exercice légal de la profession.

De plus en plus, certaines compagnies d'assurance d'architectes refusent de prendre en charge, de quelque manière que ce soit, la défense de l'architecte lorsqu'il est reproché à ce dernier d'avoir – même partiellement – manqué à l'obligation de respecter le permis d'urbanisme.

A ce moment, l'architecte se retrouve seul confronté à toutes les conséquences financières de ce manquement.

## **7. ET QUAND TOUT VA MAL ?**

Il faut bien voir que si, ultérieurement, un problème apparaît, le maître de l'ouvrage aura tendance à revenir sur l'engagement pris, en invoquant notamment – et, dans une certaine mesure, à juste titre – que l'architecte ne l'a pas suffisamment éclairé sur les conséquences de l'irrégularité des travaux qu'il entreprenait.

## **CONCLUSION**

En conséquence et en un mot, quel que soit le caractère irritant des délais qu'impose la gestion d'un dossier d'urbanisme, l'attitude de l'architecte doit être claire et unique : il ne peut participer, ni tolérer l'exécution de travaux qui ne soient pas strictement conformes à un permis délivré en bonne et due forme.

Dans le pire des cas, si son client s'obstine, il lui fera connaître – de préférence par lettre recommandée – son opposition à l'exécution de tels travaux, son refus de poursuivre la mission dans un tel contexte et son obligation professionnelle d'indiquer à l'autorité qu'il cesse d'intervenir sur le chantier.

L'architecte n'a, en revanche, aucune obligation de dénoncer à une autorité quelconque le fait que son client n'aurait pas respecté le permis.

Sauf circonstances particulières, il ne peut donc pas se livrer à une telle dénonciation.

S'il est contraint de mettre un terme à son intervention parce que son client ne veut pas respecter la loi ou le permis, l'architecte a évidemment droit à obtenir les honoraires pour les prestations qu'il a accomplies et, le cas échéant, une indemnité de résiliation.

En effet, le comportement de son client est nécessairement fautif puisqu'il est illégal.

Certes, de telles attitudes ne doivent être envisagées qu'en dernier ressort mais il vaut mieux pour l'architecte, à de nombreux égards, ne pas poursuivre son intervention si les travaux ne sont pas strictement conformes au permis.

Bernard LOUVEAUX