

Chambre de discipline des architectes d'Île-de-France

Instance n°3020

Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

c/

M. F... R...

N° d'inscription à l'Ordre

Audience du 18 février 2022

La chambre régionale de discipline des architectes d'Île-de-France, vu la procédure suivante :

Par une délibération en date du 8 juin 2021 et une plainte enregistrée le 30 juillet 2021, le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France demande à la chambre :

- de prononcer à l'encontre de M. F... R..., domicilié au ... à Paris (75012) sur le fondement de l'article 41 du décret 77-1481 du 28 décembre 1977 portant organisation de la profession d'architecte, l'une des sanctions prévues à l'article 28 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture pour avoir manqué à ses obligations professionnelles découlant :
 - de l'article 12 (sur l'exercice des missions en toute intégrité et clarté) du code de déontologie des architectes
 - de l'article 41 du décret 77-1481 du 28 décembre 1977
 - des articles 25 b), 26 et 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
- de condamner M. F... R..., à ses frais exclusifs, de la mention de cette sanction disciplinaire dans la revue *Le Moniteur*, en application des dispositions de l'article 28 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et de l'article 51 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte ;
- de condamner M. F... R... au paiement des futures indemnités dues à l'architecte gestionnaire en cas de suspension ou de radiation de l'architecte poursuivi, en application des dispositions de l'article 51 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977.
- de condamner M. F... R... au paiement d'une somme de 1500 euros au titre des frais engagés dans le cadre de la présente procédure.

Vu le mémoire de Me Denoulet, avocat de M. R..., reçu le 17 février 2022, soit postérieurement à la clôture de l'instruction, intervenue trois jours francs avant l'audience et non communiqué.

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier, desquelles il ressort notamment que le Représentant du Conseil régional de l'Ordre des architectes de la région Île-de-France et M. F... R... ont été convoqués à l'audience et ont pu prendre connaissance du dossier.

Vu :

- La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;
- La loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
- La loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ;
- Le décret n°77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte ;
- Le code de déontologie des architectes ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 18 février 2022, à laquelle siégeaient M. Pierre Laloye, vice-président au Tribunal administratif de Paris et président suppléant de la chambre régionale de discipline des architectes, Mme Marine de la Guerrande, architecte membre du Conseil régional de l'Ordre des architectes, assesseur, M. Guilhem Roustan, architecte membre du Conseil régional de l'Ordre des architectes, assesseur, et M. Philippe Freiman, architecte membre du Conseil régional de l'Ordre des architectes, rapporteur, en présence de Mme Léa Royer, secrétaire de séance :

- Le rapport de M. Phillippe Freiman ;
- Les observations de Me Brenti, avocat du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ;
- Les observations de M. Pierre Champenois représentant du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ;
- Les observations de M. B... C..., représentant du syndicat des copropriétaires des
Les observations de Me Rousseau, avocate de M. F... R...
- Les observations de M. F... R...

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. ». Aux termes de l'article 26 de cette loi : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ; b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; (...) L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble. ». En outre aux termes de l'article 35 de cette même loi : « La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26. La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la

majorité indiquée ci-dessus. Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés. Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. ». Enfin aux termes de l'article 12 du code de déontologie des architectes : « L'architecte doit assumer ses missions en toute intégrité et clarté et éviter toute situation ou attitude incompatibles avec ses obligations professionnelles ou susceptibles de jeter un doute sur cette intégrité et de discréditer la profession. Pendant toute la durée de son contrat, l'architecte doit apporter à son client ou employeur le concours de son savoir et de son expérience. ».

2.M.F... R..., architecte et, à titre personnel, associé et gérant de la SCI Frbis, a entrepris, par l'intermédiaire de la SCI, des travaux à l'adresse de son domicile personnel, un lot de l'immeuble dans lequel vivent des copropriétaires, (la copropriété du ... représentée par le syndic de la même adresse). Ces travaux consistaient en une surélévation de la couverture existante afin de créer un plancher supplémentaire. Les copropriétaires s'étant aperçus que M. R... entreprenait des travaux, sans avoir obtenu l'accord préalable obligatoire de la copropriété, et des sinistres étant apparus sur le lot situé au-dessus de celui de M. R... ainsi que la copropriété voisine, reprochant à M. R... d'avoir adossé sa construction sur l'immeuble voisin, ont assigné, aux mois d'août et octobre 2016, par l'intermédiaire de leurs syndics, la SCI aux fins d'obtenir l'arrêt immédiat des travaux et la suppression des travaux entrepris. Par une ordonnance du 14 décembre 2016, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a fait droit à cette demande, décision confirmée par la Cour d'Appel de Paris le 22 mars 2018 et le pourvoi formé par M. R... a été rejeté par la Cour de Cassation, le 27 février 2021. Le 30 juillet 2021, la chambre de discipline des architectes d'Ile-de-France a réceptionné la plainte déposée par le Conseil Régional de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France (le CROAIF) à l'encontre de M. R... pour avoir entrepris des travaux, nécessitant l'accord de la copropriété, sur son lot personnel, sans autorisation préalable de la copropriété, pour avoir affiché tardivement le permis de construire qui lui a été délivré pour effectuer les travaux litigieux et pour avoir manqué de clarté sur son statut effectif en tant qu'interlocuteur de la copropriété agissant tantôt en tant qu'architecte, tantôt en tant que gérant de la SCI Frbis.

3.En premier lieu, si lors de son audition du 24 novembre 2021 à l'ordre des architectes d'Ile-de-France, Me Denoulet, conseil de M. R..., a soulevé la prescription de l'action disciplinaire, les faits remontant à plus de cinq ans, les textes régissant la discipline des architectes n'imposent pas l'action disciplinaire dans un délai déterminé et demeurent silencieux sur la question de la prescription. Il en résulte que la prescription des faits soulevés en défense doit être, en tout état de cause, écartée.

4.En deuxième lieu, s'il ressort de l'instruction que le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, confirmée en appel et en dernier lieu en cassation par un arrêt du 27 février 2020, s'est prononcé sur les manquements de M. R... au regard de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, il ressort également de l'instruction qu'une procédure au fond sur ces questions est actuellement pendante. Dans ces circonstances, la Chambre a estimé ne pas être en mesure de statuer sur les manquements reprochés à M. R... au regard des articles 25 (b), 26 et 35 de la loi visée ci-dessus du 10 juillet 1965.

5.En troisième lieu, la cour de cassation dans son arrêt précité du 27 février 2020 a jugé qu'était établi, avec l'évidence requise en référé, que la SCI Frbis a entrepris des travaux de surélévation de son lot, achevés, sans l'autorisation de la copropriété du ..., qui n'a pas même été consultée au préalable et en infraction manifeste avec les dispositions des articles 25 (b), 26 et 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, que la copropriété voisine du ... de cette rue, n'a pas davantage été consultée et que ces travaux affectent l'aspect extérieur de la première et s'adossent au mur de la seconde, que malgré une mise en demeure de stopper les travaux, la SCI Frbis n'a pas craint de les achever sans plus attendre et que la SCI Frbis ne justifie

d'aucun droit de surélévation, que ne constitue pas le permis de construire qui lui a été délivré par arrêté du 27 mai 2016, lequel ne saurait préjudicier aux droits des tiers que sont ses copropriétaires et ceux de la copropriété voisine. La Cour de cassation indique également que le gérant de la SCI, M. R..., en sa qualité d'architecte est un homme de l'art qui ne saurait ignorer les droits méconnus. Elle a également jugé que la SCI Frbis ne justifie avoir sollicité aucune autorisation des syndicats des copropriétaires des ... et ... à Paris 12^{ème}, ni préalablement à la réalisation des travaux de surélévation litigieux, ni même pendant l'exécution desdits travaux, alors même qu'il lui a été demandé de les stopper dès le 21 juin 2016, que les travaux de surélévation entrepris constituent une appropriation irrégulière tant du mur de l'immeuble du ... à Paris, 12^{ème} que du mur voisin de l'immeuble du ... à Paris, 12^{ème}, constituant une atteinte évidente au droit de propriété et que la SCI a procédé à une surélévation privative sans l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, en violation de l'article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et sans avoir sollicité de la copropriété de la moindre modification du règlement de copropriété. En outre il ressort de l'instruction que M. R... a procédé aux travaux litigieux sans afficher de permis de construire dans les temps et lieux requis.

6. Les manquements et infractions commises par M. R..., énoncées au point 5 du présent jugement, contrevenant aux droits du syndic de copropriétés et des copropriétaires, en violation avec les règles élémentaires du droit de l'urbanisme, aggravées par la circonstance que M. R... s'est servi de «sa double casquette» d'architecte et de gérant de la SCI, afin de mener les opérations litigieuses, ont conduit la Chambre de discipline de l'Ordre des architectes d'Île-de-France à estimer qu'était caractérisé en l'espèce un manquement aux dispositions de l'article 12 du code de déontologie des architectes cité au considérant 1 du présent jugement, en application de l'article 41 du décret susvisé n°77-1481 du 28 décembre 1977.

7. Au regard de la gravité des manquements au code de déontologie des architectes tels que mentionnés ci-dessus, la Chambre a décidé d'infliger à M. R... les sanctions suivantes : suspension, sans sursis, de l'inscription au tableau régional des architectes pour une période de 12 mois, condamnation de M. R..., à ses frais exclusifs, à la mention de cette sanction disciplinaire dans la revue *Le Moniteur* et condamnation de M. R... au paiement des futures indemnités dues à l'architecte gestionnaire, en cas de suspension ou de radiation de l'architecte poursuivi.

8. Dans les circonstances de l'espèce il y a lieu de mettre à la charge de M. R..., qui a la qualité de partie perdante dans la présente instance, la somme de 1 500 euros à verser au Conseil régional des Ordres des architectes d'Île-de-France, en application de l'article 75 I de la loi du 10 juillet 1991.

D E C I D E

Article 1^{er} : Il est prononcé à l'encontre de M. F... R... la sanction de la suspension du Tableau de l'Ordre des architectes d'Île-de-France pour 12 (douze) mois.

Article 2 : Il sera procédé à la publication de la présente décision dans la revue *Le Moniteur*, aux frais de M. F... R...

Article 3 : L'indemnité qui sera, le cas échéant, versée au gestionnaire ou au liquidateur désigné d'office par le Conseil régional, est mise à la charge de M. F... R..., en application de l'article 51 du décret n°77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte.

Article 4 : M. F... R... versera au Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 75 I de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. F... R..., au président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, à la présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes et au commissaire du Gouvernement auprès du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France.

Délibéré hors la présence du rapporteur, à l'issue de l'audience publique du 18 février 2022.

Copie sera adressée au syndicat des copropriétaires des

Décision rendue publique par affichage le 7 mars 2022.

Le président de séance,

P. Laloye

La secrétaire de séance,

L. Royer

La République mande et ordonne à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

