

**CHAMBRE NATIONALE DE DISCIPLINE
DES ARCHITECTES**

N° 2022-258

M. FR c/ CROA Ile-de-France

Séance publique du 4 juillet 2023
Rendue publique le 19 juillet 2023

LA CHAMBRE NATIONALE DE DISCIPLINE DES ARCHITECTES,

COMPOSITION :

M. DOUTRIAUX : Conseiller d'Etat, Président de la chambre nationale de discipline
Mme SAILLET GUERIN et M. MAURIN : Assesseurs
M. ROUANET : Rapporteur
Mme Anliati MOHAMED : Secrétaire d'audience

LA DECISION :

Vu la procédure suivante :

Le conseil régional de l'ordre des architectes (CROA) d'Ile-de-France a demandé à la chambre régionale de discipline de la région Ile-de-France de sanctionner M. FR, architecte, domicilié à Paris (75) à raison d'agissements contraires aux articles 41 du décret n°77-1481 du 28 décembre 1977, 12 du code de déontologie des architectes et 25 b), 26 et 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Par une décision du 7 mars 2022, notifiée le 15 mars 2022, la chambre régionale de discipline a prononcé à l'encontre de M.FR la sanction de la suspension du tableau de l'ordre des architectes de douze mois sans sursis, assortie d'une mesure de publicité dans la revue « *Le Moniteur* », pour défaut d'intégrité et de clarté et discrédit jeté sur la profession.

Par une requête d'appel et un mémoire complémentaire enregistrés les 30 mars 2022 et 26 juin 2023 au secrétariat de la chambre nationale de discipline des architectes, M. FR, par l'intermédiaire de son conseil Me Roger Denoulet, demande à la chambre nationale de discipline des architectes d'annuler cette décision et de mettre à la charge du conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France la somme de 3000 euros au titre des dispositions du I de l'article 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Il soutient que :

- A défaut de prescription spécifiquement prévue pour une procédure, le droit commun de la prescription s'applique, à savoir la prescription quinquennale si bien qu'il serait contraire au principe du droit à un procès équitable et à la sécurité juridique que les fautes disciplinaires soient imprescriptibles. Or, la plainte du CROA Ile-de-France a été déposée le 30 juillet 2021, soit plus de cinq ans après le dépôt de la demande de permis de construire du 30 novembre 2015 et de l'autorisation donnée pour commencer ces travaux, le 27 mai 2016 ;
- il ignorait sur quels actes précis les manquements déontologiques lui étant reprochés se fondaient car le rapporteur a longuement évoqué les travaux réalisés en 2014, lesquels ne sont

pas évoqués dans la plainte du CROA Ile-de-France, ce qui a impacté ses droits de la défense et l'a privé de la garantie du droit à un procès équitable ;

- l'ordonnance de référé du 14 décembre 2016 et l'arrêt confirmatif du 22 mars 2018 ayant condamné la SCI FRBIS à démolir les travaux de surélévation entrepris, longuement évoqués par le CROA, n'ont pas, au principal, autorité de la chose jugée dans la mesure où il s'agit de procédures provisoires excluant toute analyse approfondie des faits soumis à l'examen du juge ;
- la question de la soumission du projet litigieux à autorisation préalable de la copropriété fait actuellement l'objet d'une procédure devant la juridiction judiciaire, qui est seule compétente pour trancher. L'exigence d'un accord préalable du syndicat des copropriétaires sur la surélévation d'une partie privative compte tenu de l'articulation du règlement de copropriété et de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est contestée par M. FR dans le cadre de la procédure au fond, si bien que, tant que cette question n'est pas définitivement tranchée et revêtue de la chose jugée, il ne peut être sanctionné disciplinairement ;
- il ne peut lui être imputé de défaut d'intégrité et de clarté et le discrédit jeté sur la profession car il n'est pas établi qu'il devait obtenir l'autorisation du syndicat de copropriétaires avant d'entreprendre ses travaux ;
- l'article 12 compris dans la section 2 du chapitre 1^{er} du titre II du code de déontologie des architectes intitulée « *Devoirs envers les clients* » implique un manquement de l'architecte à son devoir d'intégrité et de clarté dans le cadre de ses relations avec les clients, lorsqu'il intervient au titre d'une mission qui lui a été confiée à titre professionnel. Or il a agi à titre personnel et n'exécutait pas de mission pour le compte d'un client ;
- il lui est reproché de ne pas avoir suffisamment dialogué avec les copropriétaires qui n'étaient pas d'accord avec ce projet alors qu'il leur a expliqué son projet et qu'ils sont demeurés totalement fermés à ses explications ;
- le syndic de copropriété n'a pas procédé à l'actualisation des documents relatifs à la copropriété, notamment son règlement et son état descriptif de division. D'ailleurs, lorsque le notaire en charge de l'acquisition de son lot par la SCI FRBIS a demandé au syndic la consistance exacte du lot n°1, celui-ci n'a pas été capable de le lui préciser ;
- lui interdire d'exercer sa profession d'architecte pendant un an le conduirait à de graves difficultés financières puisqu'il se verrait privé purement et simplement de tout revenu d'autant qu'il est associé au sein de la société d'architecture SAS FR ARCHITECTE avec M. MC qui n'est pas inscrit au tableau de l'ordre.

Par deux mémoires en défense, enregistré les 25 mai et 21 juin 2023, le CROA Ile-de-France conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2500 euros soit mise à la charge de M. FR au titre des dispositions du I de l'article 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Il soutient que :

- les règles déontologiques applicables à une profession réglementée ont vocation à s'appliquer tant dans le cadre de l'activité professionnelle de l'architecte que dans le cadre de sa vie personnelle ;
- M. FR n'a pu prendre connaissance de la plainte disciplinaire par son propre fait puisqu'elle lui a été régulièrement adressée par le CROA Ile-de-France par lettre recommandée avec avis de réception à la date du 5 août 2021, même s'il n'a jamais récupéré ce courrier. Le CROA Ile-de-France n'a donc pas eu d'autre choix que de lui remettre la plainte et ses pièces en mains propres à la date de l'audition de M. FR ;
- les textes qui régissent la discipline des architectes n'imposent pas l'action disciplinaire dans un délai déterminé. Même dans le cas où un délai de prescription de cinq ans serait choisi, le point de départ choisi par M. FR, à savoir le dépôt de la demande de permis de construire à la SCI FRBIS le 15 novembre 2015 n'est pas pertinent car il convient de prendre en compte

la date à laquelle l'arrêt de la cour d'appel, qui révèle que l'architecte s'est personnellement comporté de façon non conforme à ses obligations déontologiques, est devenu définitif, soit le 22 février 2020 ;

- le CROA Ile-de-France n'a pris connaissance de son droit de poursuite à l'encontre de M. FR que lorsque les copropriétaires l'ont informé de cette difficulté, en janvier 2021 ;
- l'architecte a été prévenu du fait qu'il devait soumettre son projet à l'autorisation préalable de la copropriété. Après avoir débuté les travaux sans cette formalité, puis assuré aux copropriétaires qu'il se soumettait au vote de la copropriété, il a finalement décidé de poursuivre les travaux illicitement engagés, en dépit des différentes tentatives des copropriétaires visant à lui faire retrouver raison.
- aux fins de souscrire à son obligation d'intégrité, l'architecte doit éviter toute situation et attitude incompatibles avec ses obligations professionnelles ou susceptibles de jeter un doute sur cette intégrité et de discréditer la profession ;
- les copropriétaires ont été contraints de saisir la justice pour faire valoir leurs droits, lesquels ont été reconnus en l'état de l'évidence à la règle et du trouble manifestement illicite induit ;
- la méthode employée par l'architecte entre dans le champ de son activité professionnelle, ce qui est d'autant moins admissible ;
- la cour d'appel de Paris a jugé, avec l'évidence requise en matière de référé, que l'architecte a violé les dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui impose de solliciter l'autorisation des copropriétaires préalablement à l'engagement de travaux si bien que l'architecte a commis une négligence grave et contraire à la probité et à l'honneur.

Vu la décision attaquée ;

Vu la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

Vu la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 ;

Vu le décret n°77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte ;

Vu le décret n°80-217 du 20 mars 1980 portant code de déontologie des architectes ;

Vu les autres pièces du dossier, desquelles il ressort que les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience et ont été avisées qu'elles pouvaient prendre connaissance du dossier au secrétariat de la chambre nationale dans les dix jours précédant l'audience ;

Après avoir entendu le rapport de M. Rouanet, les observations des représentants du conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France et de M. FR, Me Denoulet, lesquels ayant eu la parole en dernier ;

Après en avoir délibéré hors la présence du rapporteur invité à se retirer :

Considérant ce qui suit :

I.M. FR demande l'annulation de la décision du 7 mars 2022, par laquelle la chambre régionale de discipline des architectes d'Ile-de-France, sur la plainte du conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France, lui a infligé la sanction de la suspension du tableau régional des

architectes pour une durée de douze mois pour des infractions à l'article 12 code de déontologie des architectes pour avoir contrevenu aux droits d'un syndic de copropriété et de copropriétaires, ne pas avoir affiché le permis de construire dans les temps et lieux requis et s'être servi d'une « double casquette » d'architecte et de gérant d'une SCI afin de mener une opération litigieuse.

Sur la régularité de la procédure :

2. Le requérant se prévaut, d'une part, de ce que les stipulations de l'article 6 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales auraient été méconnues, faute que les règles applicables aux poursuites disciplinaires comportent une règle de prescription. Le respect de l'équité du procès implique notamment que le temps écoulé entre la faute et la plainte ne porte pas atteinte aux droits de la défense. Il appartient, dès lors, aux juridictions disciplinaires compétentes de veiller à ce que l'ancienneté des faits pris en compte ne conduise pas à entraver l'exercice effectif des droits ainsi garantis, à mettre les défendeurs à l'abri de plaintes tardives difficiles à contrer et à empêcher l'injustice qui pourrait se produire si les juridictions étaient appelées à se prononcer sur des événements survenus loin dans le passé à partir d'éléments de preuve auxquels on ne pourrait plus ajouter foi et qui seraient incomplets en raison du temps écoulé. En l'espèce, le requérant se prévaut de ce que les faits de défaut de demande d'autorisation des travaux de surélévation d'un local adressée au syndicat des copropriétaires avant le dépôt le 30 novembre 2015 d'une demande de permis de construire ou avant la délivrance de ce permis le 27 mai 2016 sont antérieurs de plus de cinq ans à l'enregistrement, le 30 juillet 2021, par le secrétariat de la chambre régionale de discipline, de la plainte du conseil régional à son encontre. Toutefois, il ne résulte pas de l'instruction que l'ancienneté de ces faits était telle que le requérant n'aurait pas été en mesure de présenter une défense utile ou que les éléments de preuve sur lesquels le conseil régional et la chambre régionale se sont fondés auraient été incomplets en raison du temps écoulé. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 6 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales doit être écarté.

3. M.FR se prévaut, d'autre part, de ce que les stipulations de l'article 6 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales auraient été méconnues, faute de connaître les actes précis sur lesquels les manquements déontologiques reprochés se fondaient. Toutefois, la délibération et la plainte du conseil régional, respectivement datées des 8 juin et 30 juillet 2021 et communiquées par ce conseil régional par lettre recommandée avec avis de réception à la date du 5 août 2021, précisaient qu'il lui était reproché d'avoir entrepris des travaux sur son lot personnel en 2016 nécessitant l'accord de la copropriété sans autorisation préalable de la copropriété, et d'avoir manqué de clarté, en méconnaissance de l'article 12 du code de déontologie des architectes, 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. Ainsi, même si le rapporteur désigné par le président de la chambre régionale de discipline a évoqué en outre dans son rapport des travaux réalisés en 2014 à l'intérieur de son lot, M.FR n'est pas fondé à soutenir, la décision de cette chambre ne faisant pas état de ces travaux, qu'il n'avait pas été informé d'une manière détaillée de la nature et de la cause de l'accusation portée contre lui.

4. Enfin M.FR soutient que la chambre régionale se serait contredite dans ses motifs en relevant, d'une part, qu'elle n'était pas en mesure de se prononcer sur les manquements au regard du b de l'article 25 et des articles 26 et 35 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors qu'une procédure judiciaire au fond était pendante et, d'autre part, en fondant les manquements et infractions reprochés à l'architecte sur les motifs de l'arrêt de la cour de cassation en date du 27 février 2020, avec l'évidence acquise en référé, tirés de la violation du b de l'article 25 de la même loi pour ne pas avoir sollicité l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires. Toutefois, si l'action civile est de la compétence des seuls tribunaux judiciaires, toute violation de la loi ou négligence grave peut faire l'objet, conformément à l'article 41 du décret du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte, d'une sanction disciplinaire, sans qu'il soit besoin de surseoir à statuer sous

prétexte d'instance judiciaire parallèle au fond, la juridiction disciplinaire ayant toute latitude, sans qu'il puisse lui être reproché de s'être contredite dans ses motifs, pour qualifier des faits au regard des règles déontologiques en se référant notamment à leur énoncé par une instance judiciaire, même saisie en référé.

Sur le défaut d'intégrité et de clarté et le discrédit jeté sur la profession :

5. Le b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires « *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 12 du décret du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels : « *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.* ». Selon l'article 41 du décret du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte, « *toute violation des lois, règlements ou règles professionnelles, toute négligence grave, tout fait contraire à la probité ou à l'honneur commis par un architecte (...) peut faire l'objet d'une sanction disciplinaire* ».

6. Il résulte de l'instruction que la SCI Frbis dont M.FR, architecte, est l'associé et le gérant, a entrepris en 2016 des travaux à l'adresse de son domicile, lot d'un immeuble en copropriété dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, consistant en une surélévation afin de créer un plancher supplémentaire sans avoir obtenu préalablement l'accord de la copropriété. Saisi par les copropriétaires de cet immeuble ainsi que par ceux d'une copropriété voisine sur le mur de laquelle cette construction s'était adossée, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, par une ordonnance du 14 décembre 2016, a fait droit à leur demande tendant à obtenir l'arrêt immédiat des travaux et leur suppression, décision confirmée par la cour d'appel de Paris le 22 mars 2018, un pourvoi en cassation ayant été rejeté le 27 février 2021. Une procédure au fond sur ces questions est actuellement pendante.

7. M.FR soutient que, par son intervention dans les travaux litigieux, il n'avait qu'exécuté une mission à titre personnel et non pas pour le compte d'un client si bien que l'article 12 du code de déontologie des architectes, qui fait partie d'une section de ce code intitulé « *devoirs avec les clients* », ne pouvait lui être opposé. Cependant, il résulte de l'instruction que l'engagement de travaux sans avoir recueilli préalablement l'accord du syndicat des copropriétaires et que l'achèvement de ces travaux en dépit de la mise en demeure de les faire cesser émise le 14 décembre 2016 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris caractérisent, même si M.FR a répondu à une mise en demeure du syndicat des copropriétaires du 21 juin 2016 en l'informant, « *pour lui expliquer son projet* », de ce qu'il avait cessé les travaux, ce qu'il n'a d'ailleurs pas fait, et si une décision de référé n'a pas autorité de la chose jugée, des manquements, en violation du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et une négligence grave dans l'exercice des missions de l'architecte, contraires à l'obligation d'exercer en toute intégrité et clarté à l'égard de deux syndicats de copropriétaires, susceptibles de discréditer la profession vis-à-vis de tiers. Ainsi, la circonstance que M.FR ait saisi au fond la juridiction judiciaire de la question de savoir s'il devait recueillir l'accord de la copropriété avant tous travaux étant sans influence sur la procédure disciplinaire, cet architecte a méconnu les obligations de l'article 12 du code de déontologie, qui fait d'ailleurs partie du titre II de ce code intitulé « *Devoirs professionnels* », et de l'article 41 du décret sur l'organisation de la profession d'architecte.

Sur la sanction :

8. Aux termes de l'article 28 de la loi du 3 janvier 1977 précitée, « *la chambre régionale de discipline des architectes peut prononcer les sanctions suivantes : avertissement ; blâme ;*

suspension, avec ou sans sursis, de l'inscription au tableau régional des architectes pour une période de trois mois à trois ans ; radiation du tableau régional des architectes. (...). La chambre régionale de discipline peut assortir sa décision, dans les conditions qu'elle détermine, d'une mesure de publicité à la charge de l'architecte. (...) ». Selon l'article 41 du décret du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte, « toute violation des lois, règlements ou règles professionnelles, toute négligence grave, tout fait contraire à la probité ou à l'honneur commis par un architecte (...) peut faire l'objet d'une sanction disciplinaire ».

9. Les faits contraires aux obligations de l'article 12 du code de déontologie justifient qu'une sanction soit prononcée à l'encontre de M.FR. Il sera fait une juste appréciation des griefs retenus, compte tenu de ce que, inscrit au tableau de l'ordre depuis 2006, il n'a jamais fait l'objet de sanction disciplinaire, en lui infligeant la sanction de la suspension de l'inscription au tableau régional des architectes pendant une durée de trois mois dont trois mois avec sursis sans qu'il y ait lieu de procéder à la publication de cette sanction.

10. Il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de mettre à la charge de M.FR, pour l'ensemble de la procédure, une somme de 2000 euros à verser au conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France au titre du I de l'article 75 de la loi du 10 juillet 1991. Les conclusions de M.FR à ce même titre ne peuvent qu'être rejetées.

LA CHAMBRE NATIONALE DE DISCIPLINE DECIDE

Article 1 : Il est prononcé à l'encontre de M. FR la sanction de la suspension de l'inscription au tableau régional des architectes pendant une durée de trois mois dont trois mois avec sursis.

Article 2 : La décision du 7 mars 2022 de la chambre régionale de discipline des architectes d'Ile-de-France est réformée en ce qu'elle a de contraire avec la présente décision.

Article 3 : M.FR versera, pour l'ensemble de la procédure, une somme de 2000 euros au conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France au titre du I de l'article 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à M. FR, au conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France, au commissaire du Gouvernement auprès de ce conseil régional et au président du conseil national de l'ordre des architectes et, lorsqu'elle sera devenue définitive, aux présidents des conseils régionaux de l'ordre des architectes, au Conseil national, au préfet de la région Ile-de-France et du département de Paris.

Le Président,

Y. Doutriaux

La secrétaire,

Mme. Mohamed

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