

L'architecte, tenu d'un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage, doit attirer son attention sur la nécessité de présenter à l'administration un nouveau projet conforme aux exigences de sécurité-incendie

Bernard Boubli, Conseiller à la Cour de cassation ; Professeur associé à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

(Cour de cassation, 3e civ., 6 nov. 2002, *SCI du Haut-Bourg c/ Sté Groupement d'architectes* - Pourvoi n° 00-16.519, Arrêt n° 1584 FS-D)

Sur le moyen unique : - Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 3 avril 2000), qu'ayant été autorisé, par arrêté départemental du 25 mai 1990, à créer une maison de retraite pour personnes âgées dépendantes, la société Cormaline, maître de l'ouvrage, a, par contrat du 30 janvier 1990, confié au groupement d'architectes Gautron, Nebot, Boreau (les architectes) la construction de cet établissement ; que le permis de construire a été accordé le 26 juin 1990 après classement de l'établissement, pour la sécurité incendie, en « logements-foyers » hébergeant « des personnes âgées capables de vivre de manière autonome dans un logement indépendant, mais susceptibles d'être occasionnellement aidées » (catégorie N) ; que le projet de construction et l'autorisation ayant été cédées en mai 1993 à la société immobilière du Haut Bourg (la SCI), cette dernière a, par contrat du 13 mai 1993, confié aux mêmes architectes, assurés par la compagnie Mutuelle des architectes français (MAF) les prestations de maîtrise d'oeuvre concourant à la réalisation d'une résidence de personnes âgées dépendantes, et, par lettre du 26 mai 1993, à la société Bureau Veritas, une mission d'évaluation et de prévention des risques, prenant en compte un classement de l'établissement en catégorie U ; qu'un arrêté départemental du 17 mai 1993 a accordé à la société les Pommeris, ayant conclu un bail commercial avec la SCI pour l'exploitation et la gestion de la maison de retraite, l'autorisation précédemment délivrée portant sur une maison de retraite pour personnes âgées dépendantes ; qu'à la suite de difficultés sur la conformité de cette maison de retraite aux normes de sécurité incendie exigées dans la catégorie prévue par l'arrêt d'autorisation, la SCI et la société les Pommeris ont, après expertise, assigné en réparation les architectes, la MAF et la société Bureau Veritas ;

Attendu que pour rejeter les demandes, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'il appartenait à la SCI, qui devait définir son projet sans ambiguïté, de confier expressément aux locataires d'ouvrage la réalisation d'une construction destinée à être classée en catégorie U ; que les directives du Conseil Général ne déterminant pas le niveau de dépendance des personnes âgées à accueillir, le maître de l'ouvrage se devait de préciser davantage son programme, ce qu'il n'a pas fait puisque les documents contractuels ne se référaient qu'à l'appellation trop générale de « maison de retraite » ou à celle imprécise de « personnes dépendantes » et qu'il ne peut donc prétendre que le classement appelant les contraintes les plus rigoureuses avait été nécessairement celui qu'il avait entendu poursuivre et que les constructeurs ne l'avaient pas réalisé ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les architectes et le bureau de contrôle, informés de la distorsion entre les termes de l'arrêt d'autorisation et ceux du classement initial de sécurité incendie, et tenus d'un devoir de conseil vis-à-vis du maître de l'ouvrage, avaient appelé l'attention de la SCI, sans compétence prétendue en cette matière, sur la nécessité de présenter à l'administration un nouveau projet de construction en conformité, s'agissant des règles de sécurité incendie, avec l'autorisation donnée en considération, selon cet arrêt, d'un accueil, dans des conditions adaptées, des personnes dépendantes à mobilité réduite, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs, casse et annule ;

Nota

Le permis de construire ayant été obtenu en tenant compte des règles de sécurité incendie exigées pour un établissement destiné aux personnes âgées capables de vivre de manière autonome, et l'autorisation d'exploiter ayant été délivrée pour un établissement destiné à des personnes âgées dépendantes, les normes de sécurité exigées de l'ouvrage étaient plus contraignantes en matière d'incendie ; il appartenait à l'architecte d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur la nécessité d'établir un nouveau projet. Cette obligation de l'architecte n'est que l'application de son devoir de conseil qui s'impose à tous les stades du projet (V. Mémento Lefebvre, 2002/2003, n° 12600).

La Cour de cassation étend cette obligation au bureau de contrôle technique. Elle a sans doute raison. On se plait, cependant à dire que le contrôleur technique n'est pas un maître d'oeuvre et que sa mission est différente. L'arrêt montre que des missions différentes peuvent néanmoins, générer des obligations identiques. Au demeurant la sécurité en matière d'incendie donne lieu désormais, en application des normes NF S61-930 et S61-931, à la mise en place d'un système de sécurité contre l'incendie, notamment dans les opérations de bâtiment. Une coordination Système Sécurité Incendie (SSI) est organisée par ces normes, qui peut être prise en charge par les organismes de contrôle technique : le coordonnateur SSI est un prestataire de service qui assiste le maître de l'ouvrage de ses conseils (V. Mémento, préc. n° 14700).

Mots clés :

ARCHITECTE * Obligations * Devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage * Permis de construire * Normes de sécurité incendie