

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
de DIJON**

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

2ème Chambre
MINUTE N° 18/05
DU : 16 JANVIER 2018
AFFAIRE N° : 15/02361

Extrait des minutes du Secrétariat-
Greffier du Tribunal de Grande Ins-
tance de Dijon, Département de la
Côte-d'Or.

Jugement Rendu le 16 JANVIER 2018

AFFAIRE :

C/

ENTRE :

Monsieur
né le 22 janvier 1965 à DIJON (21)
de nationalité française
exploitant agricole

représenté par Maître _____ avocat au barreau de
DIJON postulant et Maître Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de
DIJON plaidant

Madame
née le 25 octobre 1972 à MARCILLY SUR TILLE (21)
de nationalité française
exploitante agricole

représentée par Maître _____ avocat au barreau de
DIJON postulant et Maître Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de
DIJON plaidant

DEMANDEURS

ET :

2018

Monsieur
architecte
de nationalité française

représenté par Maître _____ avocat au barreau de
DIJON, substituée par _____ avocat au barreau de DIJON

Monsieur
de nationalité française
demeurant _____

représenté par Maître _____ avocat au barreau de
DIJON, substituée par Maître _____, avocat au barreau de DIJON

DEFENDEURS

* * *

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Monsieur _____, Vice-Président, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Madame _____ Greffier

Les avocats des parties en leurs plaidoiries ;

DEBATS :

Vu l'ordonnance de clôture du 2 janvier 2017 ;

Vu l'avis de fixation en date du 27 avril 2017 ayant fixé l'affaire à l'audience de plaidoirie du juge unique du 19 septembre 2017 et l'avis du 23 juin 2017 ayant défixé l'affaire de l'audience du 19 septembre 2017 pour la fixer à l'audience juge unique du 7 novembre 2017 date à laquelle l'affaire a été plaidée en audience publique. Ensuite de quoi le prononcé du jugement a été mis en délibéré au 19 décembre 2017 puis prorogé au 16 janvier 2018.

JUGEMENT :

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

- contractoire

- en premier ressort

- rédigé par Monsieur _____

- signé par Monsieur _____ Président et Madame _____ greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire ;

Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire
délivrée le 19/01/18

à

Me

Me

(Me Alexandre CIAUDO)

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Monsieur _____ et Madame _____
sont propriétaires d'un terrain sis _____

Ayant prévu de faire construire une maison d'habitation avec atelier privatif et piscine sur ce terrain, ils ont mandaté Monsieur _____ architecte, selon les stipulations du devis d'honoraires établi et accepté le 30 juillet 2014 par Monsieur _____

Les missions de Monsieur _____, telles que mentionnées dans le devis étaient les suivantes : "étude de faisabilité, esquisses, APS-APD, dossier PC, plans selon CCG contrat de l'Ordre en vigueur".

Au regard du devis d'honoraires, les époux _____ ont réglé trois factures pour un montant total de 14.400 euros, comprenant notamment la préparation et le dépôt du permis de construire ainsi que la réalisation des plans de conception générale par Monsieur _____ architecte.

Le permis de construire déposé par Monsieur _____ le 21 novembre 2014 a été refusé par le Maire de la Commune de GEMEAUX par arrêté du 20 janvier 2015 au regard de l'article A 2 du plan local d'urbanisme (ci-après PLU). Ce PLU de GEMEAUX, approuvé le 25 mai 2011, limite les constructions à usage d'habitation à celles liées directement à l'activité agricole.

Par lettre recommandée avec accusé de réception, fax et courriel en date du 27 mars 2017, les époux _____ ont sollicité de Monsieur _____ et Monsieur _____ le remboursement de la somme de 14.000 euros facturée au titre de leur mission préalable d'étude de faisabilité du projet.

C'est dans cette situation, en l'absence de réponse des consorts _____ que Monsieur et Madame _____ les ont attiré devant le Tribunal de grande instance de Dijon par acte d'huissier en date du 7 juillet 2015 aux fins d'engager leur responsabilité contractuelle.

Aux termes de leurs dernières conclusions en date du 27 mai 2016, Monsieur et Madame _____ demandent au tribunal de céans, au visa des articles 1134 et 1147 du Code civil, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- condamner Monsieur _____ à leur verser la somme de 9.600 euros en remboursement des sommes versées à tort, outre intérêts de droit à compter de la délivrance de l'assignation,
- condamner Monsieur _____ à leur verser la somme de 4.800 euros en remboursement des sommes versées à tort, outre intérêts de droit à compter de la délivrance de l'assignation
- condamner Monsieur _____ et Monsieur _____ in solidum, à leur verser la somme de 3.000 euros au titre de dommages et intérêts, outre intérêts de droit à compter de la délivrance de l'assignation,
- condamner les défendeurs, in solidum, à verser aux demandeurs la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner les mêmes aux entiers dépens de l'instance dont la distraction est requise au profit de la _____ en la personne de _____

Au soutien de leurs prétentions, les époux _____ invoquent l'illégalité du permis de construire déposé par Monsieur _____ au regard du PLU ainsi que l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme selon lequel seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées sur les zones A correspondant aux zones agricoles.

Ils mettent en exergue plusieurs jurisprudences (CAA, Nantes 12 novembre 2008, Dutertre; CAA, Bordeaux, 29 novembre 2010 Coden, CE, 4 décembre 2013, Commune de Condat-Sur-Vienne) au sein desquelles le juge administratif opère une interprétation restrictive de ces dispositions et exige du pétitionnaire du permis de construire qu'il démontre la nécessité de la construction au regard de l'exploitation agricole sur place.

Les époux _____ invoquent, sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil, un manquement des défendeurs à leur devoir de conseil et l'inexécution des obligations contractuelles.

Ils produisent plusieurs jurisprudences relative à la responsabilité de l'architecte, lequel est tenu d'un devoir de conseil quant aux formalités administratives ou contractuelles pour la réalisation des travaux (Cass. Civ 3^e, 3 octobre 2013, n° 12-21.008) et peut voir sa responsabilité engagée lorsqu'il a déposé un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme sans s'assurer au préalable de la constructibilité de la parcelle et plus généralement du respect des normes d'urbanisme en vigueur (Cass. Civ 3^e, 10 novembre 1998).

Ils invoquent enfin un préjudice moral qui découle de la réticence dolosive des défendeurs à réparer les conséquences du manquement à leurs obligations contractuelles.

En leurs dernières conclusions en date du 12 décembre 2016, Monsieur _____ et Monsieur _____ demandent au tribunal de céans, au visa des articles 56 et suivants du CPC et des articles 1134 et suivant du Code civil de :

*** Sur la fin de non recevoir**

- dire et juger que l'assignation introductive est nulle.
- prononcer la nullité de l'assignation des époux

*** Subsidiairement sur le fond**

- constater que les demandeurs n'ont pas contesté devant le juge administratif le rejet de leur demande de permis de construire,
- constater que le préjudice invoqué par les demandeurs est la conséquence de l'absence de contestation devant le juge administratif,
- dire et juger que les demandeurs ne démontrent pas la faute commise par les consorts
- débouter les demandeurs de leurs demandes de dommages et intérêts,
- rejeter la demande d'exécution provisoire,
- condamner les demandeurs à leur payer une somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner les époux _____ aux entiers dépens qui seront recouverts par la _____ conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Au soutien de leurs prétentions, les consorts _____ invoquent la nullité de l'assignation pour défaut des mentions obligatoires de l'article 56 et suivant du Code de procédure civile. Ils soulignent que l'absence de ces mentions obligatoires à peine de nullité, ne leur

permet pas de connaître l'identité des demandeurs ainsi que la nature de leurs rapports juridiques.

Ils font valoir l'absence de recours effectué par les époux contre l'arrêté municipal devant la juridiction administrative ainsi que le caractère insuffisant des preuves produites par les demandeurs susceptible de démontrer un lien de causalité entre leur prétendu préjudice et la prestation des consorts

Une ordonnance de clôture a été rendue le 2 janvier 2017.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

Sur le moyen tiré de la nullité de l'assignation

Attendu que les consorts soulèvent la nullité de l'assignation au motif que celle-ci ne comporte pas l'identité précise de Madame DEREPAS, le document ne mentionnant ni sa date de naissance, ni sa profession ;

Qu'il ressort de l'article 771 du code de procédure civile que "*lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour :*

1. *Statuer sur les exceptions de procédure et sur les incidents mettant fin à l'instance ; les parties ne sont plus recevables à soulever ces exceptions et incidents ultérieurement à moins qu'ils ne surviennent ou soient révélés postérieurement au dessaisissement du juge*" ;

Que l'article 73 du même code définit l'exception de procédure de la façon suivante : "*constitue une exception de procédure tout moyen qui tend soit à faire déclarer la procédure irrégulière ou éteinte, soit à en suspendre le cours*" ;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède que seul le Juge de la mise en état était compétent, avant l'ordonnance de clôture, pour apprécier de la régularité de l'assignation qui pouvait entraîner l'irrégularité de la procédure, à l'exclusion de toute autre formation du Tribunal de céans ;

Que l'exception de nullité est par conséquent irrecevable devant le Juge du fond et sera donc écartée ;

Sur la demande principale

Attendu que Monsieur a envoyé aux époux une proposition portant sur "*étude de faisabilité, esquisses, APS-APD, dossier PC, plans selon CCG contrat de l'Ordre des Architectes en vigueur pour un montant forfaitaire de 15.000 euros HT (18.000 euros TTC au taux de 20%)*" qui a recueilli un "*bon pour accord sous réserve d'acceptation du permis de construire*" de la part de Monsieur ;

Que l'architecte a établi trois notes d'honoraires confirmant l'existence d'un contrat dont les missions étaient précisément délimitées ;

Qu'il convient de relever à ce stade que l'acceptation du permis de construire était plus particulièrement mentionnée en réserve de l'acceptation du contrat ;

Attendu que le dossier de permis de construire a été établi puis déposé le 21 novembre 2014 par les consorts

Que la Commune a refusé de valider ce permis par arrêté du 20 janvier 2015 au motif que le projet n'était pas conforme aux dispositions de l'article A2 du règlement du PLU de la commune stipulant que "les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elle sont, soit incorporés aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation" ;

Attendu que les consorts contestent au Tribunal de grande instance de Dijon la possibilité d'examiner la légalité dudit arrêté alors que le Tribunal des Conflits par arrêt du 17 octobre 2011 a pu juger que le Juge judiciaire est en mesure d'accueillir la contestation présentée au vu d'une jurisprudence établie ;

Attendu que les époux mettent en avant plusieurs jurisprudences de Cours d'appel administratives et du Conseil d'Etat visant pour ce dernier dans un arrêt du 4 décembre 2013 (n° 362639) à considérer que :

"Aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la décision litigieuse : " Les zones agricoles sont dites " zones A ". (...) / Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (...) ". En vertu de l'article 1 des dispositions applicables à la zone agricole A du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Condat-sur-Vienne, sont interdites : " la réalisation de constructions ou de dépôts, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à l'activité agricole ou à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation (...) "

Qu'au terme de son raisonnement, le Conseil d'Etat a, d'après l'article et ce principe précités, annulé la décision de la Cour d'appel attaquée qui avait reconnu la légalité de l'arrêté municipal autorisant la construction ;

Attendu que les consorts ne contestent pas l'argumentation adverse sur le fait que la jurisprudence ne serait pas une jurisprudence établie et n'apportent au débat aucun élément contraire ;

Attendu qu'au vu de cette jurisprudence qui portait sur un bâtiment héliicole et non sur une maison d'habitation, l'illégalité du permis de construire était par conséquent manifeste ;

Qu'il ne peut être reproché aux époux de ne pas avoir contesté une décision administrative manifestement bien fondée et dont l'issue ne pouvait être, au vu de cette jurisprudence, soumise à aucun aléa ;

Attendu que Monsieur co-contractant des époux et Monsieur rédacteur du projet de permis de construire, ont par conséquent commis une faute contractuelle relative à la vérification de la faisabilité du projet et à l'absence de consultation efficace du PLU de la commune, dont les dispositions étaient claires par rapport à l'impossibilité de construire une habitation sur la zone agricole considérée ;

Que cette faute a un lien direct avec le préjudice invoqué par les demandeurs dès lors que le projet qu'ils entreprenaient ne pouvait aboutir ;

Que les manquements précités sont d'autant plus fautifs que les époux avaient clairement mis en exergue la réserve de l'acceptation du permis de construire à la suite de leur "bon pour accord" ;

Attendu que l'article 1147 du code civil, dans sa version applicable au contrat litigieux antérieur au 1^{er} octobre 2016, dispose que "le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part" ;

Qu'aucune cause étrangère n'est soutenue par les consorts ;

Attendu qu'en conséquence, ces derniers seront tenus à des dommages et intérêts correspondant au montant des honoraires versés à chacun. soit la somme de 9.600 euros s'agissant de Monsieur et celle de 4.800 euros s'agissant de Monsieur outre une somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral subi par les époux en raison de la réticence dolosive des défendeurs ;

Sur les demandes accessoires

Attendu que les consorts succombant à l'instance seront tenus aux dépens ;

Qu'il serait inéquitable que les époux conservent la totalité des frais de défense de sorte que les consorts seront condamnés à leur verser la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Vu les articles R123-7 du code de l'urbanisme, 1134 et 1147 du code civil dans leur version applicable aux contrats conclus antérieurement au 1^{er} octobre 2016,

DIT que Messieurs ont commis une faute contractuelle à l'égard de Monsieur et Madame

En conséquence, vu le préjudice établi,

CONDAMNE Monsieur à verser à Monsieur et Madame la somme de 9.600 euros en remboursement des sommes versées au titre du contrat outre intérêts de droit à compter de l'assignation ;

CONDAMNE Monsieur à verser à Monsieur
 et Madame la somme de 4.800 euros
 en remboursement des sommes versées au titre du contrat outre
 intérêts de droit à compter de l'assignation ;

CONDAMNE Monsieur et Monsieur
 in solidum à verser à Monsieur et Madame
 la somme de 1.500 euros au titre de leur préjudice moral ;

CONDAMNE Monsieur et Monsieur
 in solidum à verser à Monsieur et Madame
 la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du
 code de procédure civile ;

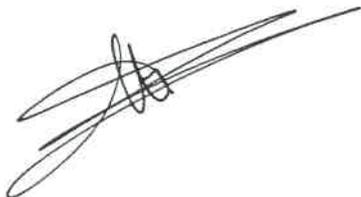
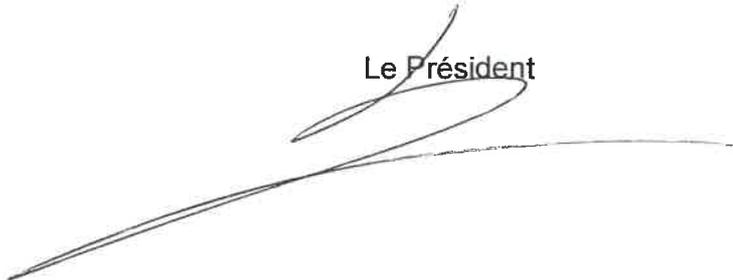
Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

CONDAMNE Monsieur et Monsieur
 aux entiers dépens et dit qu'ils pourront être recouvrés ainsi qu'il est
 prévu à l'article 699 du code de procédure civile ;

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par le Président et la
 Greffière

La Greffière

Le Président

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous
 huissiers de justice sur ce requis de mettre ledit jugement à
 exécution. Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la
 République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main.
 A tous commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte
 lorsqu'ils en seront légalement requis.
 En foi de quoi, la présente copie certifiée conforme, revêtue de la
 formule exécutoire, a été signée, scellée et délivrée par le Greffier
 soussigné.

