

**J. 176**

Actualisation le 05-08-08

## LE CONTRAT AVEC L'ARCHITECTE

*"La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui concerne l'acte de bâtir et l'aménagement de l'espace."*

*La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture a donné aux architectes le monopole de la conception des plans. Le rôle de l'architecte ne s'arrête pas là. Il exerce aussi une fonction de maître d'oeuvre, qui consiste à diriger, surveiller les travaux et vérifier les comptes de chantier. Il assure des missions de conseil et d'expertise.*

Le titre d'architecte est protégé. Pour porter le titre d'architecte il faut être inscrit au tableau du conseil de l'ordre des architectes. Les plans réalisés par l'architecte sont également protégés par le droit d'auteur. C'est la raison pour laquelle le nom de l'architecte est quelquefois inscrit sur la façade de l'immeuble.

L'exercice du métier de l'architecte est réglementé par la loi de 1977 sur l'architecture et ses décrets d'application ainsi que par le Code des devoirs professionnels (décret du 20 mars 1980).

### Conseil de l'ordre

Il existe un conseil national et des conseils régionaux. Ils ont une fonction disciplinaire. La chambre disciplinaire régionale est composée de trois magistrats et de deux architectes.

### Agréés en architecture

Ce sont les personnes qui avant la loi du 3 janvier 1977 exerçaient une activité de conception architecturale. Ils ont les mêmes droits que les architectes.

### Architectes DPLG

Ce sont les architectes dont le diplôme a été obtenu dans le cadre de l'enseignement public, par opposition aux diplômes privés reconnus par l'Etat.

### Architectes d'intérieur

Bien que l'appellation soit notoirement connue, peu d'architectes d'intérieur ont un diplôme d'Etat d'architecte ou d'agréé en architecture. Ils ne sont pas reconnus par le ministère

de l'urbanisme. Pour se différencier des décorateurs, le Syndicat national des architectes d'intérieur a créé un office de qualification qui contrôle la formation et les pratiques de ses adhérents.

### Les droits d'auteur de l'architecte

Les oeuvres des architectes, plans et croquis sont considérés comme des oeuvres de l'esprit au sens de la loi du 11 mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique. Les plans ne sont protégés que si l'oeuvre est originale et personnelle.

L'architecte qui n'assure pas la direction des travaux a un droit de regard sur les "mutilations" que pourraient subir ses plans. Jusqu'à la réception des travaux, aucune modification du projet, des plans et des études ne peut être faite sans le consentement de l'architecte. L'article 3 de la loi sur l'architecture dit même que le maître de l'ouvrage doit mettre l'architecte en mesure de contrôler le respect du projet architectural.

Les plans bien que payés ne peuvent être réutilisés pour une autre construction sans l'autorisation de l'architecte.

### Recours obligatoire à l'architecte

**La règle :** pour les travaux soumis à une autorisation de construire, le projet architectural doit être établi par un architecte (article 3 de la loi de 1977).

**L'exception :** le recours à un architecte n'est pas obligatoire lorsque la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction n'excède pas 170 m<sup>2</sup> (article 421-1-2 du Code de l'urbanisme).

Autre exception, les travaux soumis au permis de construire ou à autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ont été créés pour aider les maîtres de l'ouvrage dispensés de recourir à un architecte. D'abord obligatoire, la consultation des CAUE n'est plus que recommandée. Les consultations sont gratuites. (voir adresses en fin de note)

## LE CODE DES DEVOIRS PROFESSIONNELS

Il contient la définition des devoirs professionnels de l'architecte, de ses missions et les règles concernant sa rémunération. Tout architecte est tenu de le respecter sous peine de sanctions disciplinaires de l'ordre des architectes.

Nous reproduisons ci-dessous les principaux articles à connaître, car ils répondent à la majorité des questions qui nous sont posées.

### Article 11

« Tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération. »

### Article 36

« Lorsque l'architecte a la conviction que les disponibilités dont dispose son client son manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer.

Outre des avis et des conseils, l'architecte doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il lui rend.

L'architecte doit rendre compte de l'exécution de sa mission à la demande de son client et lui fournir à sa demande les documents relatifs à cette mission.

L'architecte doit s'abstenir de prendre toute décision ou de donner tous ordres pouvant entraîner une dépense non prévue ou qui n'a pas été préalablement approuvée par le maître de l'ouvrage. »

### Article 38

« La dénonciation d'un contrat par l'architecte constitue une faute professionnelle sauf lorsqu'elle intervient pour des motifs justes et raisonnables, tels que la perte de la confiance manifestée par son client (...). »

### Article 46

« La rémunération de l'architecte doit être calculée en fonction des missions qui lui sont confiées.(...)

Elle doit être définie clairement par contrat. »

## LE CONTRAT D'ARCHITECTE

L'architecte doit faire signer une convention écrite comportant la description de la nature et de l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération (articles 11 et 46 du Code des devoirs professionnels).

Un contrat-type a été établi par le Conseil national de l'ordre des architectes.

L'architecte qui propose un contrat prérédigé, celui du conseil ou un autre, vous en remettra un exemplaire sur votre demande.

## MISSIONS

### Projet architectural

Il comporte des plans et documents écrits concernant l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs (article 3 de la loi).

La préparation du projet comporte les étapes suivantes :

- 1- études préliminaires
- 2- avant-projet sommaire
- 3- avant-projet définitif, conduisant à la réalisation du dossier de permis de construire
- 4- consultation des entreprises

### Direction des travaux

Lorsque l'architecte dirige les travaux, il s'assure que ceux-ci sont conduits conformément aux plans et aux documents descriptifs qu'il a établis et aux moyens d'exécution qu'il a prescrits.

Il reçoit de l'entreprise les situations, mémoires et pièces justificatives de dépenses, les vérifie et les remet à son client en lui faisant, d'après l'avancement des travaux et conformément aux conventions passées, des propositions de versement d'acomptes et de paiement du solde (article 39).

## Suivi du chantier

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante. Il effectue une visite au moins hebdomadaire et des visites inopinées.

## Réception

Lorsque l'architecte assiste son client pour la réception des travaux, il vise les procès-verbaux dressés à cette occasion (article 40).

## HONORAIRES

Les honoraires de l'architecte ne sont pas réglementés. L'architecte a une obligation générale de publicité de ses prix. Les honoraires sont librement débattus et fixés entre l'architecte et son client.

Compter entre 8 et 12% hors taxes du coût des travaux, voire 6 à 8% pour une mission complète.

L'article 46 du Code indique qu'avant tout engagement, l'architecte communique à son client les règles relatives aux modes de rémunération et les modalités qu'il propose pour sa rémunération. Le contrat doit être conforme à ces règles.

## Modes de rémunération

Il existe plusieurs modalités de rémunération. La rémunération de l'architecte peut être calculée sur la base des frais réels ou être forfaitaire. Le plus souvent les honoraires sont calculés au pourcentage sur le prix global des travaux, hors taxes.

Pour les travaux neufs faisant l'objet d'un programme précis et complet annexé au contrat, une clause du contrat peut stipuler que la sous-estimation ou la surestimation du coût de réalisation, si elle est supérieure à une marge de tolérance

convenue, entraîne une diminution de la rémunération initialement prévue.

## Rémunération forfaitaire

L'article 46 du Code précise que lorsqu'il est convenu d'une rémunération forfaitaire, elle est déterminée avant le début de la mission et fixée en valeur absolue. Cette valeur ne peut plus alors être reconsidérée que d'un commun accord entre les parties lorsqu'il y a modification du programme initial ou de l'importance de la mission. Elle peut également, si les parties en conviennent, être revalorisée dans le temps en fonction d'indices officiels et selon une méthode convenue à l'avance.

Les honoraires de l'architecte sont forfaitisés pour les constructions de faible importance (inférieures à 170 m<sup>2</sup>)

## Missions obligatoires

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire, la rémunération de l'architecte est déterminée en fonction des difficultés de la mission, du coût de la réalisation de l'ouvrage et de sa complexité.

## Contestations d'honoraires

Les contestations portant sur le montant des honoraires réclamés par l'architecte peuvent être soumises au Conseil régional de l'ordre des architectes. Elles seront examinées par la commission des honoraires.

## Recouvrements d'honoraires

L'architecte peut exercer un droit de rétention sur le dossier. La prescription de l'action de l'architecte en recouvrement de ses honoraires est de 2 ans.

## OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT ET DE CONSEIL

### LES REGLES DE CONSTRUCTION

Avant de réaliser les études d'un projet, l'architecte doit s'assurer que le projet est réalisable au regard, notamment, des contraintes administratives ou de la réglementation de l'urbanisme. Il conseillera à son client d'obtenir un certificat d'urbanisme ou les autorisations spéciales, pour la rénovation d'une construction classée, par exemple.

Chargé d'une mission complète de conception et de réalisation, ses obligations seront plus étendues. Dans une affaire où l'architecte n'avait pas vérifié les règles de constructibilité du terrain, il a été condamné à indemniser son client du préjudice financier dû au retard des travaux et du surcoût entraîné par la modification du projet.

### LE CHOIX DES MATERIAUX

L'architecte a une obligation de conseil dans le choix des matériaux. La surveillance des travaux comporte la surveillance

des matériaux. Il s'agira de vérifier s'ils ont été agréés, leur qualité, et pour le bois, s'il a bien été traité contre les attaques des capricornes.

### LE CHOIX DES ENTREPRISES

L'architecte est responsable des entreprises qu'il propose. Il doit s'entourer de tous les renseignements utiles sur leur qualification et veiller à ce qu'elles soient couvertes par une assurance de responsabilité.

### LA RECEPTION

Les défauts qui peuvent échapper au client sont souvent apparents pour un spécialiste, qu'il s'agisse de malfaçons ou de vices de conformité. Au moment de la réception de l'ouvrage, l'architecte ne doit pas les laisser passer. Il conseille son client sur la décision à prendre: faut-il accepter ou refuser la réception, quelles en sont les conséquences juridiques?

## ASSURANCES

L'architecte est obligatoirement assuré. Sa responsabilité sera engagée pour les vices de conception ou les erreurs entraînant un désordre dans la construction couvert par la garantie dé-

cennale (responsabilité décennale de l'article 1792 du Code civil).

Si la faute de l'architecte n'a pas entraîné de dommage à l'ouvrage, la réparation du préjudice sera demandée par application du droit commun (responsabilité contractuelle de droit commun). Il s'agit bien souvent d'une mauvaise exécution du

contrat. Exemples : défaillance dans sa mission de conseil, faute dans l'exécution de sa mission de direction des travaux ou au moment de la réception.

## QUESTIONS - REPONSES

Quelques réponses à des questions qui nous sont couramment posées

### Les études préliminaires sont-elles gratuites ?

Si l'établissement d'un devis par un entrepreneur est en général gratuit, il n'en est pas de même des devis établis par des spécialistes ou des devis architecturaux. Toutefois, un architecte peut convenir avec son client de la gratuité de cette étude.

S'il manque à son obligation d'information préalable, il risque de perdre tout droit à ses honoraires au titre des études préliminaires, puisqu'il ne peut pas, par sa faute, prouver que ses diligences n'étaient pas faites gratuitement.

### Est-il obligatoire d'établir un contrat écrit ?

L'absence de contrat écrit pose un double problème de preuve : celle de l'existence d'une commande et celle du contenu de la mission confiée à l'architecte.

A l'issue du premier rendez-vous, il arrive que l'architecte commence les études préliminaires alors que le client souhaitait seulement une consultation avant de prendre une décision. Second cas de figure : l'architecte ne suit pas exactement les directives du client.

Il faut donc, en tout premier lieu, garder la preuve du premier entretien. Si l'architecte ne propose pas de récapituler le premier entretien, dans une note, faites-le. Envoyez-lui un courrier rappelant l'objet de votre visite et les indications données.

En cas de désaccord sur l'accomplissement par l'architecte de sa mission, le client doit le manifester par écrit et ne pas signer de documents pouvant laisser croire qu'il souhaite que la mission soit poursuivie. Il s'agira notamment du permis de construire ou des appels d'offre, pièces qui peuvent constituer un commencement de preuve par écrit (article 1347 du Code civil).

Curieusement, la Cour de cassation admet que l'inobservation du Code des devoirs professionnels, si elle relève de la juridiction disciplinaire de l'ordre, n'interdit pas à l'architecte de se prévaloir d'un contrat conclu verbalement.

### Le prix des travaux peut-il être fixé approximativement ?

Il est important pour le client de connaître le coût des travaux notamment s'il a besoin de prêts. En général, il a une idée de l'enveloppe budgétaire qu'il ne doit pas dépasser. Dans le déroulement des étapes du projet, l'appel d'offres arrive après la demande de permis de construire. Le prix définitif ne sera connu qu'après la réponse des entreprises. Il en résulte une incertitude difficile à gérer pour le client. Elle est souvent source de contentieux avec l'architecte. D'où l'importance pour le client d'être très précis lors de la rédaction du contrat sur le prix à ne pas dépasser.

### Le contrat doit-il prévoir les conditions de financement ?

La loi sur le crédit immobilier permet à celui qui s'engage dans une opération immobilière de se désister s'il n'obtient

pas les prêts nécessaires à son financement. Le contrat est signé sous la condition suspensive de l'obtention des prêts dans un délai minimum d'un mois. La question s'était posée de savoir si la loi s'appliquait au contrat passé avec l'architecte. L'article 1° qui définit les opérations immobilières relevant de la loi parle des dépenses afférentes à la construction de l'immeuble. Un autre article évoque le contrat de maîtrise d'oeuvre à propos de la suspension du contrat de prêt (article 20). La jurisprudence était rare et incertaine. Rappelons qu'au titre de son devoir de conseil et de l'article 36, il doit s'assurer de l'adéquation entre le coût probable du projet et les possibilités financières de son client. Dans un arrêt du 9.11.1993, la Cour de cassation a jugé que le contrat passé avec un architecte bénéficiait des dispositions protectrices de la loi sur le crédit immobilier.

Quoi qu'il en soit, il est toujours préférable de se renseigner sur ses possibilités de financement avant de consulter un architecte.

### Que se passe-t-il en cas de dépassement de l'enveloppe budgétaire du client ?

Dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment, l'architecte ne peut pas toujours déterminer un coût des travaux, même approximatif. Il doit informer son client très rapidement au fur et à mesure qu'il avance dans son étude. Il le met en garde sur l'incertitude où il se trouve du coût réel de l'opération. Bien sûr, les travaux ne seront pas poursuivis s'il découvre que le coût prévisible dépassera l'enveloppe financière du client. Il fera une mise au point avant de continuer.

### Quelle est la mission de surveillance de l'architecte ?

Si la présence permanente de l'architecte est impossible, l'efficacité des contrôles exige une organisation conçue de façon à permettre, en cours de travaux, les vérifications complètes de la mise en oeuvre correcte des éléments de l'ouvrage. Certaines étapes de la construction nécessitent sa présence. Ainsi, les armatures bétonnées représentent une partie de la construction essentielle car les vices sont difficilement décelables après le coulage du béton.

La mission de surveillance n'implique pas seulement l'observation, mais aussi la direction. L'architecte ne doit pas se contenter de faire des réserves, mais prescrire aux entreprises des mesures appropriées.

Si le contrat précise que l'architecte est responsable de la bonne marche des travaux dans des délais précis, l'architecte sera responsable du non-respect de ces délais. A lui de veiller à ce que la cadence d'exécution des travaux soit respectée. Il pourrait également être responsable d'une hausse de prix résultant de sa négligence.

### L'architecte mis en cause peut-il perdre ses honoraires ?

En cas d'erreur de conception, de défaut de surveillance..., l'architecte peut perdre une partie de ses honoraires. Qu'il y ait une intervention amiable ou judiciaire, le client peut être déchargé de l'obligation de payer partie des honoraires de l'architecte.

## ADRESSES UTILES

**.Association nationale d'information sur l'habitat, ANIL.** Elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre région : 2, boulevard Saint-Martin, 75010 Paris - Les consultations sont gratuites. Site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

**.Conseil national de l'ordre des architectes :** Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine, BP154, paris cedex 75 755. Site internet : [www.architectes.org](http://www.architectes.org).

**.Union nationale des syndicats français d'architecte, UNSFA :** 10 rue Bertin Poirée, 75011 Paris. Site internet : [www.unsfa.com](http://www.unsfa.com)

**. Syndicat national des architectes agréés et des maîtres d'œuvre, SYNAAMOB :** 7-9, rue du Bouloi, 75011 Paris

**. Fédération nationale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).** Elle vous communiquera la liste des centres de votre région : 20, rue du Commandant René Mouchotte, 75014 Paris - Tel. : 43 22 07 82. site internet : [www.fncaue.asso.fr](http://www.fncaue.asso.fr).

## NOTES JURIDIQUES COMPLEMENTAIRES

Ces notes peuvent être obtenues gratuitement en écrivant à l'INC ou sur notre site internet : [www.conso.net](http://www.conso.net)

- Acheter un terrain à bâtir (J169)
- Loi sur le crédit immobilier (J160)
- Loi sur l'assurance construction (J159)
- Construire, rénover, avec le contrat d'entreprise (J171)