Le dépassement de budget en maîtrise d'ouvrage privée

L'architecte, quelle que soit l'ampleur de sa mission (partielle ou complète) est soumis à une obligation de renseignement et de conseil, tant à l'égard du maître d'ouvrage que des constructeurs chargés de la réalisation de l'ouvrage.

Cette obligation de renseignement et de conseil résulte de la loi, des usages, mais aussi de l'équité. Elle est affirmée par plusieurs dispositions du Code des devoirs professionnels des architectes (article 12, 33 et 36).

http://www.architectes.org/connaitre-l-ordre/textes-regissant-la-profession/decrets-d-application/code-des-devoirs

Au stade de la conception de l'œuvre et au regard de son obligation de renseignement et de conseil telle qu'elle a été définie précédemment, l'architecte est tenu d'établir des plans qui soient techniquement réalisables et qui correspondent aux capacités financières de son client.

C'est d'abord un devoir moral ; l'article 36 du Code des Devoirs dispose « lorsque l'architecte a la conviction que les disponibilités dont dispose son client sont manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer ».

L'architecte doit donc interroger par écrit et au plus vite son client sur ces capacités financières, pour être en mesure d'établir une œuvre architecturale en adéquation avec lesdites capacités ; il n'a cependant pas l'obligation de vérifier la solvabilité de son client.

Mais c'est également une obligation juridique, qu'elle soit ou non prévue au contrat.

La conception de l'œuvre comprend en effet l'élaboration des esquisses et des avant-projets sommaire puis définitif.

L'usage veut qu'au stade de l'APS une première estimation globale du coût des travaux soit établie, estimation qui sera affinée lors de l'établissement de l'APD.

Il est indispensable que l'architecte formalise par écrit ces estimations. A défaut, il sera dans l'incapacité de démontrer qu'il a rempli son obligation de conseil et de renseignement.

Les architectes doivent être particulièrement vigilants lorsqu'ils utilisent le contrat-type de l'Ordre, car le CCAG comporte des obligations très précises en matière de contraintes économiques.

L'article G 3 stipule :

* au niveau des études préliminaires : « *les études préliminaires ont pour objet de proposer une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant les éléments majeurs du programme, et de vérifier l'adéquation du budget à ce programme* »

* au niveau de l'APS : *« les études d'avant-projet ne sont menées qu'après avoir vérifié, lors des études préliminaires, l'adéquation du budget au programme défini par le maître d'ouvrage ».*

« De plus, l'architecte se prononce sur l'adéquation entre l'enveloppe financière indiquée par le maître d'ouvrage à la signature du contrat et le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation de l'opération. Son estimation porte sur l'ensemble des différents postes de dépenses tels qu'ils figurent à l'article P5 du CCP ».

* au niveau de l'APD *: « l'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, dans la limite d'une variation de 10 % en monnaie constante ».*

Au plus tard au stade l'APD, l'architecte doit donc estimer le coût prévisionnel des travaux et vérifier l'adéquation de ce coût avec les capacités financières de son client.

En cas d'inadéquation, il doit obtenir l'accord écrit de son client pour poursuivre sa mission sur la base du coût prévisionnel estimé.

An cas de désaccord, il doit proposer au maître d'ouvrage un projet architectural conforme aux capacités financières de son client, ce qui se traduit concrètement par la reprise du projet aux frais exclusifs de l'architecte.

Il convient de préciser que la signature de la demande de permis de construire par le maître d'ouvrager ne peut exonérer l'architecte de sa responsabilité si ce dernier est dans l'incapacité de démontrer, documents à l'appui, qu'il a informé le maître d'ouvrage du coût prévisionnel des travaux avant le dépôt de la demande.

Les conséquences d'un dépassement de budget :

En cas de dépassement de budget qui ne serait justifié ni par des demandes complémentaires du maître d'ouvrage, ni par une conjoncture économique défavorable, ni par un appel d'offres non réalisé dans les règles de l'art, l'architecte doit reprendre le projet architectural afin qu'il rentre dans l'enveloppe budgétaire initialement indiquée.

Les clauses spécifiées au contrat sur le plan économique doivent être particulièrement bien formalisées, faute de quoi, si l'architecte ne peut respecter l'enveloppe budgétaire, le maître d'ouvrage a la possibilité :

- soit de demander une réfection des honoraires de l'architecte dans la limite des clauses spécifiques du contrat (particulièrement si le maître d'ouvrage est en mesure de démontrer qu'il ne peut financer le projet architectural conçu par l'architecte et que le permis a été obtenu)
- soit de demander la résiliation du contrat aux torts démontrés de l'architecte,
- soit de demander réparation du préjudice subi du fait du dépassement.

Fiche éditée par le service juridique des Pays de Loire – Juillet 2008