



LE RECOURS À L'ARCHITECTE

LES BONNES PRATIQUES

MAI 2025

**ORDRE
DES
ARCHITECTES**
Grand Est



SOMMAIRE

01

PRÉAMBULE

4

AUTORISATIONS D'URBANISME ET RECOURS À L'ARCHITECTE

6

1 - PRINCIPE DU RECOURS À L'ARCHITECTE EN PERMIS D'AMÉNAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE

7

2 - LES EXEMPTIONS

8

3 - LE RECOURS À L'ARCHITECTE VISUALISÉ

9

4 - LES DIFFÉRENTS ACTEURS

10

Les pétitionnaires ou demandeurs

Les architectes

L'ordre des architectes

Les autres professionnels

Les services instructeurs et autres

Les autorités décisionnaires (Maires et Préfets)

5 - LES DIFFÉRENTES FORMES DE CONTOURNEMENT DU RECOURS OBLIGATOIRE À L'ARCHITECTE

14

L'usurpation de l'identité d'un architecte et appropriation du titre d'architecte

La sous-évaluation de la surface

Le mauvais formulaire

La signature de complaisance

L'absence de numéro

6 - LES ACTIONS POSSIBLES LORSQUE LES SI RENCONTRENT DES ANOMALIES QUANT AU RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

17

La demande de pièces complémentaires en cas d'absence d'architecte

La saisine de l'ordre des architectes

Les préconisations de l'Ordre

02

FOCUS SUR LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

20

1. COMMENT LA RECONNAITRE

21

Le flagrant délit : un premier dossier déposé sans architecte

Le faisceau d'éléments, source de présomption

2. INCIDENCES ET PROBLÉMATIQUES DE LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

24

Risques pour le pétitionnaire

Risques pour l'architecte

Préjudice pour l'intérêt général

03

ACTIONS DE SENSIBILISATIONS MENÉES PAR L'ORDRE

28

ANNEXES : TEXTES RÉGLEMENTAIRES - EXTRAITS DE JUGEMENTS 30

Le code de l'urbanisme s'impose à tous les acteurs du cadre de vie à travers les procédures de demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les architectes le cadre réglementaire sur l'architecture, juxtaposé aux exigences professionnelles et déontologiques leur ouvrent des droits mais leur imposent aussi des obligations.

Leur non application ou contournements les exposent à des recours et/ou des sanctions qui peuvent s'avérer lourdes et les rendent complices de risques dont la portée est très large : dégradation du cadre bâti et des paysages, appauvrissement de la qualité des projets, non intégration des thématiques d'adaptation au changement climatique, pratiques anti-concurrentielles et de manière générale, non application du cadre réglementaire.

Mais force est de constater que de nombreuses mauvaises « habitudes », conscientes ou inconscientes, contrarient le quotidien des procédures d'instructions de permis de construire et mettent à mal les principes posés par la loi sur le recours obligatoire à l'architecte.

Elles sont d'autant plus constatées que les marchés de la rénovation - mutation des bâtis anciens et existants commencent à se dynamiser et appellent systématiquement à la transformation globale et performante, donc à un acte de conception, objet d'un projet d'architecture.

L'Ordre des architectes est le garant de l'intérêt général que revêt l'Architecture au sens de la Loi éponyme de 1977. Il a pour mission de le défendre à travers des actions de sensibilisation, d'information mais aussi, si nécessaire, contentieuses.

La rédaction du présent document sur le recours obligatoire à l'architecte et ses contournements, s'inscrit dans cet objectif.

Cette plaquette synthétique, à destination des services instructeurs, des maires et bien-sûr des architectes, a pour ambition d'aider à retrouver les bonnes pratiques et à limiter drastiquement les comportements déviants de certains professionnels.

Elle a vocation à être partagée en vue d'améliorer les pratiques courantes des uns et des autres et à s'enrichir des diverses expériences.

« La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

Art. 1 loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture





PARTIE 1

AUTORISATIONS D'URBANISME ET RECOURS A L'ARCHITECTE

1. PRINCIPE DU RECOURS A L'ARCHITECTE EN PERMIS D'AMENAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE

La loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture rappelle que tout projet de construction a un impact sur le milieu environnant, peu important sa nature et ses dimensions. Elle pose le principe de l'obligation pour les maîtres d'ouvrage de faire appel au concours des architectes pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire et de permis d'aménager.

L'architecte a été formé par l'État pour établir et signer les projets et les demandes de permis de construire et d'aménager. Il est le garant de l'intérêt général, pour l'amélioration de notre cadre bâti et de notre environnement, et dans l'intérêt de ses clients, quels qu'ils soient. L'architecte est parmi les professionnels de la construction, celui qui offre les garanties d'assurance les plus étendues.

L'architecte est le concepteur du projet. Il met au service du maître d'ouvrage-pétitionnaire* ses compétences et ses garanties pour lui apporter tous les conseils et connaissances et le guider vers les meilleurs choix possibles, comme l'y oblige son code des devoirs professionnels.

Lorsque cette démarche de projet est respectée depuis le début, l'architecte établit naturellement la demande de permis de construire ou d'aménager.

** Il s'agit du donneur d'ordre, le client*



2. LES EXEMPTIONS

La loi 77-2* prévoit toutefois des dérogations limitées, reprises au code de l'urbanisme.

Pour les permis de construire**, sont dispensés de recours à un architecte les personnes physiques et les exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes, respectivement :

→ **Une maison individuelle** dont la surface de plancher et emprise au sol n'excèdent pas 150m²

→ **Une construction à usage agricole** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m²

→ **Des serres de production** dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000m²

** la loi sur l'architecture garantit l'intérêt public de l'architecture en prévoyant la saisine possible des CAUE par les pétitionnaires concernés par les exceptions.*

*** voir Art R431-2 du Code de l'Urbanisme*

Pour les permis d'aménager, l'obligation de recourir à un architecte (ou à un paysagiste concepteur au sens de l'Art. 174 de la loi 2016-1087 du 8 août 2016) pour établir le projet architectural, paysager et environnemental s'applique aux aménagements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés (depuis la loi 2016-925 cf article L441-4 du code de l'urbanisme).



3. LE RECOURS À L'ARCHITECTE (POUR PERMIS DE CONSTRUIRE) VISUALISÉ



POSTER

LE RECOURS À UN ARCHITECTE POUR UNE ...



EXPLOITATION AGRICOLE
(personne physique ou morale)



PERSONNE MORALE



PERSONNE PHYSIQUE

Construction
hangar agricole
supérieur à 800 m²
ou serre
supérieure à 2500 m

Construction
hangar agricole
inférieur à
800 m²

Tout projet
supérieur
à 20 m²

Construction
surface inférieure à 20
m² (surface inférieure à
40 m² si PLU) ou
modification façades,
structure porteuse.

Construction,
extension
surface finale
inférieure à
150 m

Rénovation avec
changement de
destination et
modification de
façade, structure
porteuse

Construction,
extension
surface finale
supérieure à
150 m

DÉCLARATION
PRÉALABLE

PERMIS DE
CONSTRUIRE

RECOURS À
L'ARCHITECTE
CONSEILLÉ

RECOURS À
L'ARCHITECTE
OBLIGATOIRE

4. LES DIFFÉRENTS ACTEURS

A. LES PÉTITIONNAIRES OU DEMANDEURS

Le pétitionnaire est celui qui demande l'autorisation d'urbanisme.

C'est le maître d'ouvrage commanditaire et financeur du projet de travaux ou d'aménager ; il doit disposer d'un droit sur le terrain (propriété ou autorisation du propriétaire). Premier intéressé, il signe la demande d'autorisation d'urbanisme et engage à ce titre sa responsabilité sur les informations données, le respect des règles de construction et d'urbanisme et la conformité de la construction au projet déposé. Il se repose sur les conseils du professionnel qu'est l'architecte pour le respect des règles de construction et d'urbanisme.

RAPPEL : L'exemption de recours à l'architecte ne concerne que les personnes physiques et les entreprises agricoles à responsabilités limitées (EARL).

Personnes physiques ou personnes morales les règles auxquelles sont soumis les pétitionnaires peuvent différer.

B. LES ARCHITECTES

L'architecte est chargé par le client, appelé maître d'ouvrage, de concevoir le projet architectural. Ce projet définit par des plans et des documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Au-delà, il est garant de toutes les réglementations applicables : droit de l'urbanisme, réglementation thermique, accessibilité, sécurité, toutes normes de la construction, respect des obligations vis-à-vis des voisins, droit de l'environnement etc.

Les architectes sont les conseillers privilégiés des pétitionnaires, qui ont l'obligation de faire appel à eux pour la conception des projets de construction et des projets d'aménagements sauf cas d'exceptions précités.

En contrepartie de cette responsabilité ils ont l'obligation de respecter le code de déontologie qui régit la profession.

L'architecte est un professionnel qualifié qui a un haut niveau de formation initiale garanti (par son diplôme BAC+5 et son Habilitation à exercer le métier en son nom propre – HMONP, anciennement Diplômé par le Gouvernement – DPLG). Il a l'obligation d'entretenir sa compétence tout au long de son exercice professionnel.

NB : L'architecte inscrit à l'Ordre, est formé après 6 années d'études post-bac sanctionnées par un diplôme d'Etat. Pour porter le titre d'architecte, une inscription à l'Ordre est obligatoire.



C. L'ORDRE DES ARCHITECTES

NB : La loi 2016-925 dite LCAP (Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine), prévoit que l'Ordre des architectes peut être interrogé par les services instructeurs lorsqu'ils soupçonnent que le projet architectural a été signé par une personne qui n'est pas inscrite au tableau de l'Ordre ou par un architecte qui n'a pas contribué à l'élaboration du projet de construction ou d'aménagement.

Il est chargé de la tenue du tableau des architectes et de garantir le respect des droits et obligations de la profession, notamment ceux prévus par le code de déontologie des architectes. Il exerce ses missions de service public sous la tutelle du ministre chargé de la culture.

Il répertorie notamment les demandes de permis de construire ou d'aménager établies par chaque architecte, par la déclaration de chaque projet contre délivrance du numéro de récépissé à renseigner sur les formulaires de permis de construire ou d'aménager.

Celui-ci a le pouvoir d'interroger les architectes sur leurs pratiques et, en cas de non-respect des règles, d'engager des poursuites disciplinaires.

D. LES AUTRES PROFESSIONNELS SUSCEPTIBLES D'INTERVENIR POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE

Divers prestataires proposent leurs services, pour la constitution de dossiers de permis de construire pour les projets hors recours obligatoire à l'architecte.*

Exerçant sous des appellations diverses (maîtres d'œuvres, bureaux d'études, dessinateurs, constructeurs de maison individuelle, vérandalistes etc) n'appartenant pas à une profession réglementée, ils ne présentent pas les mêmes gages de formation et d'obligations professionnelles que les architectes et ne sont pas soumis aux mêmes obligations d'assurance.

Il arrive aussi que certains architectes soient en co-traitance avec ces divers professionnels ou externalisent la réalisation de certains documents. Dans ce cas, l'architecte doit garder un rôle

*Voir les actions possibles en page 17

NB : Dans certains cas, ils peuvent prendre la suite d'un architecte pour la phase de construction du projet, lorsque la mission de ce dernier est partielle et limitée au projet architectural et au permis de construire de projets privés. Dans ce cadre spécifique, la déclaration de l'achèvement et de la conformité (DAACT) des travaux au projet sera établie par le professionnel qui a suivi le chantier.

La communication entre les services instructeurs et l'Ordre des architectes est primordiale pour repérer les fraudes concernant le respect du recours à l'architecte et la signature de complaisance afin d'empêcher ces pratiques qui prospèrent au mépris de l'intérêt général.

Art 23-1 de la Loi 77-2 et création de la Loi 2016-925 dite Lcap)

prépondérant dans la conception architecturale et son cartouche doit nécessairement figurer sur tous les documents graphiques.

Si pour un projet soumis au recours obligatoire à l'architecte, le nom d'un autre professionnel apparaît exclusivement sur les documents, à l'exception du CERFA signé par l'architecte, cela traduit une pratique non conforme (voir p.14 et 20) les signes devant alerter sur une potentielle signature de complaisance

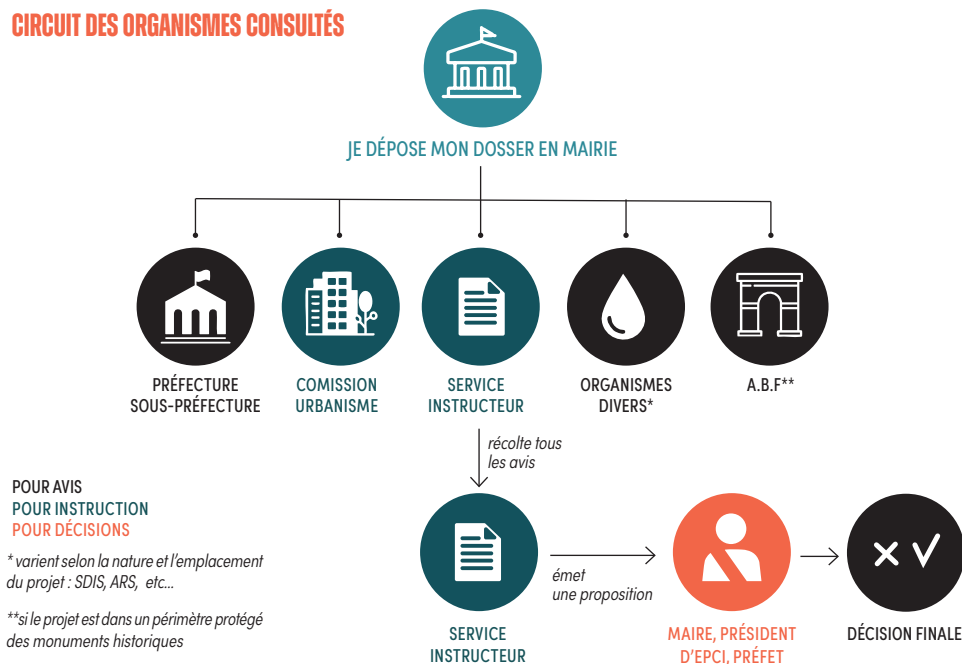
E. LES SERVICES INSTRUCTEURS ET AUTRES SERVICES CONSULTÉS

Chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme, ils ont un rôle central dans le processus d'examen qui vise à vérifier la conformité du projet de construction ou d'aménager avec les règles d'urbanisme et d'autres réglementations telles que la protection du patrimoine bâti et des paysages, les sécurités, l'accessibilité des personnes etc.

Depuis les conseils préalables qu'ils peuvent être amenés à délivrer, jusqu'à la phase de décision, ils se trouvent en première ligne pour examiner et détecter les non-conformités.

Il en va de même pour les autorités consultées au titre des réglementations précitées (architectes des bâtiments de France, commissions départementales diverses, etc.)

CIRCUIT DES ORGANISMES CONSULTÉS



F. LES AUTORITÉS DÉCISIONNAIRES (MAIRES ET PRÉFETS)

Ces autorités compétentes délivrent ou non les autorisations d'urbanisme.

Elles interviennent après instruction et, le cas échéant, avis requis, des services de l'Etat et autres organismes (ABF, sécurité, accessibilité, risques majeurs etc.)

Elles ont aussi le pouvoir d'y sursoir dans certains cas. Leur décision est motivée.

Ces autorités sont :

→ **Le maire pour le compte de la commune** lorsque celle-ci est dotée d'un PLU ou d'un document en tenant lieu (Il peut déléguer sa compétence à un adjoint ou à un EPCI).

→ **Le maire pour le compte de l'Etat**

→ **Le Préfet pour le compte de l'Etat.**

Le tout selon les dispositions particulières prévues au code de l'urbanisme.

LE PARCOURS D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME



Accueil et information en mairie
Dépôt du dossier



Le pôle ADS instruit le dossier
sur la base du document
d'urbanisme communal



Il transmet au maire
une proposition



Le maire accepte ou non la
proposition et rédige un arrêté
qu'il vous transmet

La mairie est votre interlocutrice privilégiée. Elle est l'interface entre vous et le service instructeur.

Le pôle ADS ne reçoit pas le public

5. LES DIFFÉRENTES FORMES DE CONTOURNEMENT DU RECOURS OBLIGATOIRE À L'ARCHITECTE

RAPPEL PRÉALABLE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, tout architecte a obligation de déclarer chaque permis de construire dématérialisé sur la plate-forme du Conseil National de l'Ordre des architectes. La plate-forme délivre un **numéro de récépissé unique pour chaque dossier de permis de construire**, à reporter dans la case architecte du formulaire CERFA de permis de construire (case 4.1).

Dans les rubriques « architectes » des formulaires CERFA (permis de construire, permis d'aménager et permis modificatifs), le champ « numéro d'inscription sur le tableau de l'Ordre » a été remplacé par le nouveau champ « numéro de récépissé de déclaration à l'Ordre des architectes »

Ce numéro unique doit être transmis par l'architecte dans le CERFA. L'architecte est libre de fournir la feuille de déclaration mais celle-ci n'est pas une pièce indispensable à l'instruction (son absence ne peut pas motiver un refus de demande d'autorisation d'urbanisme pour incomplétude).

Le numéro de récépissé de permis de construire délivré par l'Ordre des architectes représente la signature de l'architecte sur le CERFA et prouve que l'architecte a régulièrement déclaré le permis de construire comme le règlement intérieur de l'Ordre des architectes l'y oblige. Seul un architecte habilité à déposer des permis de construire peut obtenir un numéro de récépissé de déclaration ordinaire des permis de construire et d'aménager.

A. L'USURPATION DE L'IDENTITÉ D'UN ARCHITECTE ET APPROPRIATION DU TITRE D'ARCHITECTE

Ce qui se matérialisait avant par un vol de tampon d'architecte et la commission d'un faux en signature, sera aujourd'hui plus fréquemment constitué par la déclaration d'un faux numéro. Deux cas :

- L'usurpation de l'identité d'un architecte sans présentation d'un numéro ou accompagnée d'un faux numéro,
- L'appropriation de la qualité d'architecte sans présentation d'un numéro ou accompagnée d'un faux numéro.

Pour éviter ces méfaits, les services instructeurs sont invités à vérifier les numéros déclarés (voir le point 6-c p.18). Deux cas :

- L'architecte a joint le récépissé de déclaration : Le service instructeur peut scanner le QR Code pour accéder directement au site de vérification.
- L'architecte n'a pas joint le récépissé de déclaration : le service instructeur peut se rendre sur **l'outil de vérification du récépissé**, sur le site internet du Conseil National de l'Ordre des architectes (CNOA) au lien : <https://permis.architectes.org/verification-recepisse>

Il doit ensuite saisir le numéro de récépissé figurant sur le CERFA.

B. LA SOUS-ÉVALUATION DE LA SURFACE

Le pétitionnaire, pour éviter de recourir à l'architecte, peut être tenté de sous évaluer la surface de plancher / emprise au sol de son projet de construction.

Par exemple, le pétitionnaire ne déclare sur le CERFA que 149m², pour un projet qui fait 155m², pour éviter le recours à l'architecte.

Pour rappel cette information est déclarative, ce qui pose la question des actions possibles en cas de fraude.

Après l'envoi de la déclaration attestant l'achèvement et de conformité des travaux (DAACT), il est possible que la mairie souhaite vérifier que les travaux réalisés soient bien conformes à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Cette visite n'est cependant pas systématique.

Le pétitionnaire s'expose aussi à un redressement au titre de la taxe d'aménagement.

C'est au service instructeur, au moment de l'instruction, de bien vérifier la conformité du projet et d'alerter les pétitionnaires et le maire sur les risques encourus.

C. LE MAUVAIS FORMULAIRE

Utilisation du formulaire de déclaration préalable (DP) en lieu et place du formulaire de demande de permis de construire (DPC).

Il appartient au service instructeur de contrôler le type d'autorisation d'urbanisme à délivrer en fonction du projet.

D. LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

(+ voir le Focus sur la signature de complaisance, page 20)

DÉFINITION

La signature de complaisance est caractérisée dès lors que l'architecte a signé un projet qu'il n'a pas établi. Etablir un projet, c'est le concevoir. Il ne suffit pas de contrôler ou de « jeter un œil » sur les plans, ni se limiter à les signer. Une signature de complaisance est un acte illégal constitutif d'une faute professionnelle pour un architecte. L'article 5 du Code de déontologie interdit à tout professionnel inscrit à un tableau de l'Ordre des architectes d'apposer son tampon, sa signature et d'être rémunéré pour un projet architectural auquel il n'a pas participé.

Cela existe en marché privé et en marché public.

E. L'ABSENCE DE NUMÉRO

A contrario, l'absence de ce numéro doit interroger sur la régularité de l'intervention de l'architecte.

6. LES ACTIONS POSSIBLES LORSQUE LES SERVICES INSTRUCTEURS RENCONTRENT DES ANOMALIES QUANT AU RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

En cas de non-conformité les actions suivantes sont à entreprendre :

A. LA DEMANDE DE PIÈCES COMPLÉMENTAIRES EN CAS D'ABSENCE D'ARCHITECTE

ATTENTION : si le dossier revient identique avec la signature et le numéro de récépissé d'un architecte, se reporter aux actions « saisine auprès de l'Ordre des architectes » ci-après. Il s'agit vraisemblablement d'une signature de complaisance.

Lorsque le projet n'entre pas dans les cas de dérogation de recours à l'architecte et que ne figurent pas sur les documents les preuves d'intervention d'un architecte (cartouches, signatures et numéro de récépissé), le service instructeur adresse au pétitionnaire un courrier de signification de dossier incomplet, que ce dernier pourra compléter.

Dans ce cas, le dossier complété doit proposer un projet différent, dans sa forme, dans sa conception et dans sa présentation.

B. LA SAISINE DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

Elle est recommandée en cas de :

• NUMÉRO DE RÉCÉPISSÉ DE L'ARCHITECTE NON CONFORME

Si le numéro de récépissé indiqué dans le cadre architecte du formulaire de permis de construire n'est pas corroboré par la plate-forme du Conseil National de l'Ordre des architectes, ce numéro a pu être falsifié, ce qui est susceptible de constituer un délit pénal de faux et usage de faux au terme d'une procédure pénale.

Il conviendra en premier lieu de saisir le Conseil régional de l'Ordre des architectes, qui procédera à des vérifications auprès de l'architecte sur la teneur du dossier. Si l'architecte s'avère victime de l'utilisation de son nom et du faux numéro, il devra porter plainte auprès des services compétents (police ou gendarmerie ou du procureur de la république) et en informera le service instructeur. La demande de permis de construire devra ainsi être considérée comme incomplète par le service instructeur ou rejetée par l'autorité décisionnaire.

NB : L'absence de déclaration auprès de l'Ordre peut s'accompagner d'un défaut de déclaration du projet à son assureur, ce qui peut s'avérer lourd de conséquences pour le pétitionnaire. L'authenticité de ce numéro peut aisément être vérifiée en scannant le QR Code présent sur l'attestation de déclaration ou en suivant ce lien : <https://permis.architectes.org/verification-recepisse>

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP), les articles 23-1 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 (ci-dessous) et des articles 14-3 et 14-4 du décret du 28 décembre 1977 * (voir en références) ont été instaurés.

Le Conseil Régional de l'Ordre des architectes (...) examine les demandes de vérification adressées par les services chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme, lorsque ces derniers soupçonnent que le projet architectural a été signé par une personne qui n'est pas inscrite au tableau de l'Ordre ou par un architecte qui n'a pas contribué à l'élaboration du projet.

• DOUTES SUR LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Si le dossier de permis de construire comprend des éléments graphiques douteux, tels que décrits au paragraphe sur le repérage des signatures de complaisance (voir le Focus sur la signature de complaisance en page 20), la loi LCAP prévoit que le service instructeur saisisse le Conseil régional de l'Ordre des architectes qui procédera aux vérifications qui s'imposent auprès de l'architecte, et diligentera le cas échéant une enquête disciplinaire.

• INFORMATION REÇUE D'UN TIERS

Si en cours de procédure, l'autorité qui instruit est informée que le projet n'a pas été établi par l'architecte signataire de façon étayée, elle doit saisir le Conseil régional de l'Ordre des architectes,

Lorsque l'Ordre des architectes confirme le soupçon que le projet architectural n'a pas été signé par un architecte régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre ou que l'architecte signataire du projet ne l'a pas élaboré, il en informe les services instructeurs.

Dans ce cas, il appartient à l'autorité administrative de se positionner sur les suites à donner lors de l'instruction du permis de construire ou au stade de la décision.

C. LES PRÉCONISATIONS DE L'ORDRE

CONSEILS PRÉALABLES AU PROJET

Les services instructeurs voire les secrétaires de Mairie, sont fréquemment interrogés par les pétitionnaires, en amont du dépôt de permis de construire sur les démarches à entreprendre.

C'est à ce moment que leur rôle peut s'avérer crucial, pour guider vers la bonne pratique décrite en point 1, en soulignant outre l'obligation légale, les garanties apportées par un architecte : les règles et obligations professionnelles auxquelles il est tenu, notamment d'assurance.

VÉRIFICATIONS

Lors de l'instruction du permis de construire, le service instructeur est en mesure de contrôler l'intervention d'un architecte

par les éléments suivants :

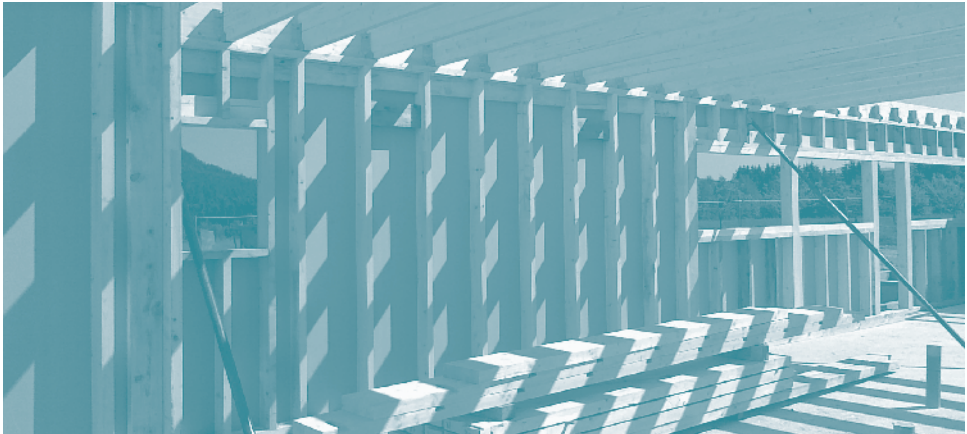
Un contrôle systématique du numéro de récépissé présenté dans le dossier.

Les services instructeurs disposent de deux outils pour vérifier l'authenticité d'un « numéro de récépissé de déclaration à l'Ordre des architectes » figurant sur les CERFA :

→ un QR code qu'ils peuvent scanner depuis le récépissé délivré suite à la déclaration et que l'architecte peut librement fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager

→ un outil digital disponible à partir de notre site : <https://permis.architectes.org/verification-recepisse>

La saisie du « numéro de récépissé de déclaration à l'Ordre des architectes » permet d'afficher la déclaration et de télécharger le récépissé. Si ce numéro n'existe pas, un message précise « Aucune déclaration correspondant avec ce numéro ».



ALERTER LES ARCHITECTES SUR LA PROTECTION DE LEURS DONNÉES NUMÉRIQUES

Dans le cas d'une usurpation d'identité, l'architecte devra déposer une plainte auprès des services de police et alerter l'Ordre des architectes.

Ce process de signature du CERFA se cumule à la nécessité pour le ou les architectes concepteurs du projet de signer les pièces autre que le CERFA (cartouche et signature).

Mention de l'architecte ou des architectes sur les plans

Tout architecte qui a conçu et dessiné un projet le justifie normalement par l'apposition de son cartouche, incluant ses coordonnées sur chacun des plans qu'il produit. La présence de ce cartouche se double de la signature de l'architecte sur chaque plan, les deux justifiant de son intervention.

PARTIE 2

FOCUS SUR LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

1. COMMENT LA RECONNAITRE

A. LE FLAGRANT DÉLIT : UN PREMIER DOSSIER DÉPOSÉ SANS ARCHITECTE

La signature de complaisance la plus flagrante se détecte en cas de dossier déposé dans un premier temps sans qu'apparaisse le nom d'un architecte, et qui, considéré comme dossier incomplet revient plus tard sans modification mais avec la signature d'un architecte.

Dans ce cas la faute est facile à démontrer puisqu'on dispose des deux dossiers identiques « Avant » (sans signature) et « Après » (avec signature) constituant un élément de preuve pratiquement irréfutable que l'architecte n'est pas intervenu dans la conception du projet.

B. LE FAISCEAU D'ÉLÉMENTS, SOURCE DE PRÉSUMPTION

Lorsqu'on ne dispose pas d'éléments caractérisés, on peut être alerté par une ou plusieurs anomalies qui peuvent constituer un faisceau de présomptions.

ANOMALIES DE CARTOUCHES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Trois cas sont régulièrement rencontrés :

- L'absence totale de cartouche
- Des cartouches avec le nom de quelqu'un d'autre que l'architecte signataire du CERFA
- Un dossier sans cartouche d'architecte

Un dossier présentant les cartouches d'autres intervenants (maître d'œuvre, bureau d'études, entreprises, constructeurs...) et sur lequel l'architecte n'apparaît qu'au travers d'un numéro et une signature doit mettre en alerte les instructeurs et services associés.

NB : la pratique systématisée des tampons et des signatures numérisés ne facilite pas la détection de ce type d'anomalie.

Un certain nombre de secteurs d'activité présente les architectes et le recours obligatoire à l'architecte comme une simple formalité administrative qu'ils s'engagent à « gérer » auprès de leur client.

→ Absence du numéro de déclaration à l'Ordre

RAPPEL : le numéro de récépissé de permis de construire délivré par l'Ordre des architectes représente la signature de l'architecte sur le CERFA et prouve que l'architecte a régulièrement déclaré le permis de construire comme le règlement intérieur de l'Ordre des architectes l'y oblige. A contrario, le défaut de numéro doit interroger la régularité de la « signature » de l'architecte dépositaire.

ANOMALIES DE SIGNATURE

Seul le CERFA est « signé » via le numéro de déclaration à l'Ordre

Les autres éléments composant le dossier (notices, plans etc.) ne présentent pas la signature manuscrite de l'architecte.

LE MANQUE APPARENT DE QUALITÉ

Il peut se révéler par :

- une faible qualité du projet,
- un niveau graphique médiocre : mauvaise qualité des dessins, imprécision de la représentation, qualité des perspectives, mise en page peu soignée etc.
- une incomplète application des règlements d'urbanisme dans la mise au point du projet,
- une incomplète connaissance des démarches administratives, avec pour corollaire la constitution de dossiers incomplets.

Moins que l'erreur en elle-même (nul n'est infallible), c'est surtout l'accumulation d'indices de « non-qualité » qui peut servir d'alerte.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DE RÉGULARISATION

Cas du dépôt, par un deuxième architecte, d'un permis modificatif destiné à régulariser la situation de travaux non conformes au permis déposé par l'architecte initial.

Sur le plan du droit de l'urbanisme la pratique des permis modificatifs (et de régularisation) est tolérée sous certaines conditions strictes. Elle peut constituer une signature de complaisance dans un certain nombre de cas (permis effectué par un architecte qui n'a pas participé au projet initial et/ou n'a pas établi le projet qui justifie la demande de modification, etc.)

En cas de doute, il convient de saisir le Conseil régional de l'Ordre des architectes qui vérifiera la conformité de la pratique au Code de déontologie des architectes.



LA DIVERSITÉ GRAPHIQUE

Un architecte ne change pas pour chaque dossier de style ou de logiciel de dessin, ou encore de présentation graphique. Plusieurs dossiers de permis signés et tamponnés du même architecte mais dont les « graphismes » et/ou la présentation sont différents peuvent être le signe qu'il n'est pas à l'origine de la conception de ces projets mais qui lui ont simplement été soumis à signature.

L'ARCHITECTE « HYPERACTIF »

La conception d'un projet prend du temps. Visite du site, échanges avec le maître d'ouvrage, analyse des contraintes physiques et réglementaires, réflexion/conception, formalisation de l'idée puis du dossier de permis de construire.

Convenons que la conception et la transcription de ces éléments obligatoirement présents pour un projet demande un minimum de temps. Sachant qu'il ne peut sous-traiter ces missions, un architecte qui travaille seul ou presque et dépose plusieurs dizaines de dossiers par an, a-t-il réellement le temps de satisfaire à toutes les obligations que lui impose la loi ?

NB : Tous les services instructeurs ne sont pas en mesure de constater les deux derniers indices cités, pour peu que l'architecte opère sur un vaste territoire géographique. Ce constat sera plus aisé si le service instructeur a la possibilité d'instruire de manière récurrente les dossiers d'un même architecte.

Quoi qu'il en soit, en cas de suspicion, ils peuvent alerter le Conseil de l'Ordre des architectes, qui pourra enquêter sur l'architecte ou l'agence, et vérifier l'adéquation entre la taille de sa structure et le nombre de demandes de permis.

2. INCIDENCES ET PROBLÉMATIQUES DE LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

Les préjudices et les sanctions peuvent être très lourdes.

A. RISQUES POUR LE PÉTITIONNAIRE

EN COURS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'URBANISME :

lorsque la demande est en cours d'examen et que le service instructeur apprend que le projet a été élaboré par un architecte signataire de manière frauduleuse, le permis pourrait être refusé pour non-respect du code de l'urbanisme par les services instructeurs ou l'autorité administrative décisionnaire.

UNE FOIS LE PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDÉ :

l'Ordre des architectes considère qu'un permis de construire accordé avec une signature de complaisance enfreint le code de l'urbanisme car il n'a pas été établi par un architecte comme le requiert l'article L.431-1*. Par conséquent :

- L'autorité administrative l'ayant accordé pourrait retirer le permis (le retrait peut être initié directement par l'administration concernée, être demandé par un tiers ou par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité). Il fait l'objet d'une procédure contradictoire et encadrée. Le retrait est limité dans le temps sauf en cas de fraude du pétitionnaire.
- Ce motif pourrait être développé dans le cadre d'un recours des tiers.

UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE NON GARANTIE :

la loi de 1977 stipule que l'architecture est d'utilité publique. Seuls les architectes professionnels réglementés sont responsables de la qualité architecturale, car ils respectent un code de déontologie et sont diplômés, assurés et inscrits au tableau de l'Ordre. Sauf pour les dérogations prévues par l'article 4* de la loi 77-2 sur l'architecture, toute conception réalisée par une personne qui n'est pas architecte est illégale et ne garantit pas la qualité architecturale.

RISQUES IMPORTANTS DE CARENCE D'ASSURANCE

Rappel : en application de l'article 16 de la loi 77-2 sur l'architecture, l'architecte, doit être couvert par une assurance pour la responsabilité pouvant être engagée en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés. Cette assurance couvre aussi bien la responsabilité contractuelle, que délictuelle et décennale.

Deux cas peuvent mettre à mal ce principe :

→ la non-déclaration auprès de l'assureur

Les architectes qui pratiquent des signatures de complaisance sont souvent en défaut de déclaration auprès de leur assureur. Ils estiment, à tort, qu'ils n'encourent aucune responsabilité réelle dans la conception, alors que la responsabilité de l'architecte signataire d'un projet peut être engagée même s'il n'a eu aucun rôle réel dans la conception. Si l'architecte n'a pas déclaré la mission à son assureur, il ne sera pas assuré. L'architecte restera redevable des sommes mises à sa charge, mais en l'absence de prise en charge assurancielle le recouvrement sera plus difficile pour le maître d'ouvrage.

→ l'exclusion de garantie

Même dans le cas où le projet a fait l'objet d'une déclaration d'assurance, la signature de complaisance peut conduire l'assureur à exclure ce projet de la couverture de garantie. Cela est dû au fait que la signature de complaisance ne relève pas d'une pratique professionnelle normale.

Selon l'article L113-1 du code des assurances, les assureurs ne sont pas responsables des pertes ou dommages résultant d'actes intentionnels ou frauduleux commis par le souscripteur. De plus, les contrats d'assurance peuvent également comporter des exclusions, telles que l'exclusion de la couverture pour les « conséquences de la violation ou de l'omission caractérisée d'une règle professionnelle ».

Dans ces deux cas, un pétitionnaire initiateur ou victime d'une signature de complaisance encourt le risque de ne pas pouvoir bénéficier de la couverture d'assurance attachée à la profession d'architecte. Si l'architecte n'est pas en mesure de compenser financièrement les dommages causés, comme en cas de faillite ou de disparition, la personne lésée risque de ne pas être intégralement indemnisée pour son préjudice.

A. RISQUES POUR L'ARCHITECTE

LES ACTIONS ET SANCTIONS DISCIPLINAIRES

Lorsqu'au terme d'une enquête interne, les faits sont fondés et relèvent d'une qualification de signature de complaisance, l'Ordre porte plainte devant la Chambre Régionale de Discipline des architectes (CRDA).

La CRDA décidera des sanctions qui vont de l'avertissement, à la radiation du tableau de l'Ordre. L'architecte condamné ne pourra plus porter le titre, ni exercer la profession en cas de suspension et en cas de radiation du Tableau.

LES SANCTIONS CIVILES

Ces sanctions sont le pendant des refus de garantie assurancielles. Dans ce cas, l'architecte reste redevable des sommes mises à sa charge, sans possibilité de prise en charge par l'assureur

LES SANCTIONS PÉNALES

- À titre d'auteur principal : un tribunal répressif a condamné un architecte auteur d'une signature de complaisance pour faux et usage de faux sur le plan pénal (Cour d'appel de Caen du 27.10.2000 -> extrait en « Annexes » p.34)
- Au titre de la complicité : pour exemple, un jugement récent a condamné, au titre de la complicité d'escroquerie, un architecte qui avait fait une signature de complaisance au profit d'un maître d'œuvre condamné pour escroquerie (Jugement correctionnel du Tribunal Judiciaire de Mulhouse du 23.02.2022 -> extrait en « Annexes » p.34).

En plus de sanctions disciplinaires, l'architecte qui commet une signature de complaisance encourt des sanctions civiles et pénales pour faux et/ou usage de faux et pour toute infraction auquel le constructeur ou maître d'œuvre « prescripteur » est condamné, au titre de la complicité.

B. PRÉJUDICE POUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

LA DÉGRADATION DE NOTRE ENVIRONNEMENT

Les signatures de complaisance contribuent à la dégradation de notre environnement bâti en négligeant la conception architecturale et l'intégration au contexte.

LA DÉPRÉCIATION DU RÔLE DE L'ARCHITECTE

Le rôle de l'architecte perd de sa valeur lorsque les intermédiaires rompent le lien entre l'architecte et le maître d'ouvrage. En effet, ces intermédiaires ont le pouvoir de dévaloriser le véritable rôle de l'architecte en le réduisant à un simple acte de validation du dossier voire une simple signature. De plus, en acceptant de signer des permis élaborés par d'autres personnes, l'architecte cautionne un acte de parasitisme de la profession.

LA CRÉATION DE DÉSERTS ARCHITECTURAUX

Une des conséquences induites de ces s est de déboucher sur des territoires qui s'appauvrissent en architectes, seuls professionnels reconnus compétents au regard de la Loi et ce au bénéfice d'autres professionnels non réglementés. Ce constat est particulièrement vrai dans les milieux ruraux. Il est aussi particulièrement préjudiciable à l'installation et à l'épanouissement des jeunes architectes.

Rappelons également que les professionnels autres qu'architecte n'apportent pas les mêmes garanties sur le plan de la formation d'une part, sur le plan assurantiel d'autre part. De plus ils ne sont rattachés à aucun organisme professionnel susceptible de les surveiller, voire de les sanctionner comme c'est le cas pour l'Ordre et la Chambre Régionale de Discipline (CRD) avec les architectes.

Les signatures de complaisance constituent un acte anticoncurrentiel et déloyal envers la profession, transformant celle-ci en une formalité obligatoire dépourvue de toute valeur professionnelle, avec des répercussions sociologiques et économiques non négligeables.

PARTIE 3

ACTIONS DE SENSIBILISATION MENÉES PAR L'ORDRE

Dans le cadre de ses missions de défense des droits et des obligations des architectes et des intérêts du public, l'Ordre a développé des actions spécifiques auprès :

→ Des architectes

Rappels sur les risques encourus suites à de telles pratiques (cf. p.26)

→ Des agents instructeurs et des personnels administratifs

Information des agents instructeurs, des secrétaires et du personnel de mairie, des Architectes des Bâtiments de France...

→ Des solliciteurs de signature de complaisance

Maîtres d'œuvre, constructeurs et autres professionnels qui sollicitent ces signatures pour leur rappeler les risques encourus (poursuites judiciaires pouvant être intentées sous différentes qualifications, par exemple le parasitisme* ou la complicité de faux).

→ Des étudiants en architecture et des diplômés en architecture

Certains ignorent qu'ils doivent être inscrits au Tableau de l'Ordre pour porter le titre et exercer la profession.

LA VISITE PRÉALABLE DU PÉTITIONNAIRE ET DE SON ARCHITECTE

A ce jour elle n'a aucun caractère obligatoire, néanmoins elle permet un meilleur cadrage et le rappel des bonnes pratiques par les instructeurs (cadre réglementaire, interprétations des articles des PLUi, des spécificités et des nouveautés etc.) Sa généralisation pourrait être une action souhaitable.

** TGI de Strasbourg Jugement du 22.02.2018 : CROA GE contre M. X -> extrait en « Annexes » p.34)*

Le service juridique de l'Ordre des architectes est disponible pour répondre à vos questions :

juridique@croa-ge.org



Site de l'Ordre
des architectes

ANNEXES : TEXTES RÉGLEMENTAIRES – EXTRAITS DE JUGEMENTS

LOI 77-2 SUR L'ARCHITECTURE DU 3 JANVIER 1977

Article 1 : « L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

En conséquence :

1° Les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire appel au concours des architectes dans les conditions et limites indiquées au titre 1^{er} ci-après ;

2° Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public conformément au titre II ;

3° L'exercice de la profession d'architecte et son organisation sont soumis aux règles figurant aux titres III et IV ;

4° Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'architecture sont réformées conformément au titre V. »

Article 3 : monopole de l'architecte – projet architectural « Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participantes soit individuellement, soit en équipe, à la conception...

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs »

Article 4 : « Par dérogation à l'article 3 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

DÉCRET N°77-1481 DU 28 DÉCEMBRE 1977 SUR L'ORGANISATION DE LA PROFESSION D'ARCHITECTE.

Article 14-3 « Les architectes déclarent auprès du conseil régional dont ils dépendent, par courrier ou par voie électronique, les permis de construire et d'aménager dont ils signent le projet architectural ou le projet architectural paysager et environnemental.

Cette déclaration intervient de façon concomitante avec le dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente. Le Conseil national de l'Ordre des architectes organise les modalités de recueil des informations nécessaires à cette obligation et délivre un récépissé de déclaration. »

Article 14-4 « Lorsque, en application de l'article 23-1 de la loi du 3 janvier 1977 susvisée, le conseil régional de l'Ordre des architectes confirme le soupçon que le projet architectural n'a pas été signé par un architecte régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre ou que l'architecte signataire du projet ne l'a pas élaboré, il en informe sans délai les services chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme et le Conseil national de l'Ordre des architectes. »

CODE DE DÉONTOLOGIE DES ARCHITECTES

Article 4 : « L'architecte entretient et améliore sa compétence ; il contribue et participe à cet effet à des activités d'information, de formation et de perfectionnement, notamment à celles acceptées par l'Ordre des architectes ».

Article 5 : signature de complaisance

« Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite. »

Article 16 : contenu du projet architectural « Le projet architectural (...) comporte au moins les documents graphiques et écrits définissant :

- l'insertion au site, au relief et l'adaptation au climat,
- l'implantation du ou des bâtiments compte tenu de l'alignement, de la marge de recul, des prospectes et des niveaux topographiques,
- la composition du ou des bâtiments : plan de masse précisant la disposition relative des volumes,
- l'organisation du ou des bâtiments : plans et coupes faisant apparaître leur distribution, leur fonction, leur utilisation, leurs formes et leurs dimensions,
- l'expression des volumes : élévations intérieures et extérieures précisant les diverses formes des éléments et leur organisation d'ensemble,
- le choix des matériaux et des couleurs. »

Article 37 : « L'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance la mission définie à l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 ».

CODE DE L'URBANISME

Article L 431-1 : « Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire ».

Article L441-4 : « La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ».

Article R 421-14 : « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;

b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. »

Article R421-16 : « Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8. »

Article R431-1 : « Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 doit être établi par un architecte. »

Article R431-2 : « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

CODE PÉNAL

Article 441-1 : faux et usage de faux « Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques. »

EXTRAITS DE JUGEMENTS

Jugement correctionnel de la Cour d'appel de Caen du 27.10.2000 : CROA Basse Normandie contre M. Z

(...) En se faisant passer pour auteur du projet, alors qu'il n'en était pas le créateur, le concepteur, monsieur Z [architecte] a commis une altération de la vérité en apposant une mention mensongère sur les demandes de permis de construire, et ce, alors qu'il avait conscience des conséquences de cette modification frauduleuse, à savoir l'obtention du permis antérieurement refusé. Ces agissements sont de nature à poser préjudice à l'Ordre des architectes (...)

Jugement correctionnel du Tribunal Judiciaire de Mulhouse du 23.02.2022 : monsieur C, madame D, CROA-GE contre monsieur A et monsieur B

(...) Attendu que l'Ordre des architectes confirmait aux enquêteurs que monsieur A était repéré comme se revendiquant de la qualité d'architecte, alors qu'il n'en avait pas le titre, et qu'il avait été rappelé à l'ordre le 25 janvier 2019, qu'il avait notamment été mis en demeure le 11 juin 2019 par LRAR de faire disparaître de ses documents commerciaux, enseignes, publicités, toutes références à la qualité d'architecte et qu'il avait rectifié l'appellation de son cabinet « C, cabinet de

maîtrise d'oeuvre ». Attendu que s'agissant de l'intervention de monsieur B, architecte ayant pignon sur rue, pour assurer diverses prestations au profit de monsieur A, dans le cadre de ses engagements vis-à-vis du plaignant, il convient de rappeler que la sous-traitance de tâches d'architectes par un maître d'oeuvre est interdite par le Code de déontologie des Architectes (art.37 du code de devoir professionnel), ce qui selon l'Ordre des architectes, faisait naître une suspicion de complaisance contraire à l'Art.5 dudit Code (l'architecte doit avoir procédé lui-même à l'étude du projet et il lui est interdit d'endosser le travail d'autrui) ; attendu qu'entendu par les enquêteurs, monsieur B déclarait avoir par amitié pour monsieur et qu'ils se rendaient des services réciproques ; qu'il l'avait ainsi aidé à établir le permis de construire « car il ne maîtrisait pas » cette tâche ; qu'il admettait avoir autorisé monsieur A à utiliser sa signature électronique que l'on pouvait considérer qu'il s'agissait d'une signature de complaisance ; (...)

Attendu qu'il résulte également des éléments du dossier et des débats, que les faits reprochés à monsieur B sont établis ; qu'il convient d'en déclarer coupable et d'entrer en voie de condamnation à son encontre ; (...)

Par ces motifs, le Tribunal (...) statuant publiquement en premier ressort et contradictoirement à l'égard de monsieur A et de monsieur B, de monsieur C et du CROA-GE (...)

- sur l'action publique déclare monsieur A coupable des faits qui lui sont reprochés pour les faits d'escroquerie commis du (...) à (...) et d'usurpation de titre, diplôme ou qualité, condamne monsieur A (...) déclare B coupable des faits qui lui sont reprochés pour les faits de complicité d'escroquerie commis du (...) à (...) et vu les articles 121-6 et 121-7 du Code Pénal condamne B au paiement d'une amende de 5.000 Euros (...), à titre de peine complémentaire obligatoire la privation de son droit d'éligibilité pour une durée de 2 ans, (...)

- sur l'action civile : (...) déclare monsieur A et B entièrement et solidairement responsables du préjudice subit par la partie civile (...) condamne solidairement A et B à payer au CROA-GE partie civile la somme de 2.000 Euros en réparation de dommages-intérêts, à chacune d'entre elles [les victimes C et D] la somme de 7.949 Euros et 80 centimes au titre du préjudice matériel, à payer à monsieur C partie civile la somme de 3.000 Euros en réparation de son préjudice moral ; à payer à madame D partie civile la somme de 1.000 Euros en réparation de son préjudice moral.

TGI de Strasbourg Jugement du 22.02.2018 : CROA GE contre M. X

(...) Attendu que monsieur Y [architecte] y indiquait avoir pris conscience que son partenariat avec le bureau d'études de monsieur X n'était pas conforme aux règles professionnelles, que son intervention pouvait être considérée comme « de la signature de complaisance, de la concurrence déloyale et constituer des agissements favorisant le parasitisme de la profession d'architecte » et qu'il avait fait cela « dans le seul but de rendre service à monsieur X ». Qu'en d'autres termes, monsieur X se comportait comme un architecte à part entière réalisant le projet du début jusqu'à la fin, monsieur Y se contentant de signer la demande de permis de construire. Qu'il n'y a pas lieu de contester à monsieur X ses qualités de designer, ou d'architecte d'intérieur, mais de constater qu'en montant le permis de construire, en ne veillant pas à ce que ses clients aient parfaitement conscience qu'il n'était pas architecte habilité à signer la demande de permis, il a usurpé le titre d'architecte et s'est rendu coupable de parasitisme et de pratiques commerciales trompeuses au préjudice du corps des architectes. (...)

SERVICE JURIDIQUE : JURIDIQUE@CROA-GE.ORG

Rédaction : Anaïs Bineteau, Claire Boulanger, Nicolas Mire, Sylvie Frey

**CONSEIL RÉGIONAL DE L'ORDRE
DES ARCHITECTES GRAND EST**

MAI 2025

**ORDRE
DES
ARCHITECTES**
Grand Est



Pôle de Châlons-en-Champagne

Maison Clémangis, 1 placette du Cloître
51000 Câlons-en-Champagne
03 26 68 45 71 | chalons@croa-ge.org

Pôle de Nancy (siège)

24 rue du Haut Bourgeois 54000 Nancy
03 83 35 08 57 | contact@croa-ge.org

Pôle de Strasbourg

5 rue Hannong 67000 Strasbourg
03 88 22 55 85 | strasbourg@croa-ge.org