

OBLIGATION DE MOYENS ET OBLIGATION DE RÉSULTAT DE L'ARCHITECTE



juillet 2015

Avant la réception : obligation de moyens

Après la réception : obligation de résultat

→ AVANT LA RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

Selon une jurisprudence constante, aucune présomption de responsabilité ne pèse sur le maître d'oeuvre qui n'est tenu, à l'égard du maître de l'ouvrage, que d'une obligation de moyen.

(Cass. 3e civ., 8 mars 1995, no 93-11.267, no 528 P + F, SCI L'Occitane c/Synd. copr. de l'immeuble l'Occitane - Cass. 3e civ., 3 juill. 1996, no 95-10.808, no 1210 D, Bergé c/Sté coopérative d'HLM La Marseillaise d'habitation - Cass. 3e civ., 18 juin 1997, no 95-20.704, no 1003 P, Sté Constructions métalliques Blairon et Cie c/Revco : Bull. civ. III, no 142).

La responsabilité de l'architecte ne peut donc être recherchée que sur le fondement du contrat signé avec le maître d'ouvrage.

La rédaction de la clause définissant les missions de l'architecte est donc particulièrement importante.

S'agissant plus particulièrement de la mission relative au permis de construire, le contrat type de l'Ordre des architectes précise que :

« L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux suivant la réglementation en vigueur, et comprenant notamment, selon les cas : plan de masse à l'échelle de 1/200^e (0,5 cm/m), plans des niveaux, coupes et façades à l'échelle de 1/100^e (1 cm/m), volet paysager, accessibilité aux handicapés, notice de sécurité, etc. Ces échelles peuvent être adaptées en fonction des dimensions du projet. Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif. Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques : cette formalité vaut approbation par lui du dossier d'avant-projet. Postérieurement au dépôt du permis de construire ou de la déclaration de travaux, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration. »

L'architecte a pour mission d'élaborer tous les documents nécessaires à l'établissement du dossier de demande de permis de construire et d'assister le maître d'ouvrage dans ses démarches administratives. Il n'est tenu donc tenu qu'à une obligation de moyens. En cas de non-obtention du permis, le maître d'ouvrage devra, pour pouvoir engager la responsabilité de l'architecte, établir la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux. Cette preuve est fonction de l'étendue de la mission confiée à l'architecte dans le contrat de maîtrise d'oeuvre.

Attention : une clause de contrat qui préciserait par exemple que « l'architecte a pour mission d'obtenir le permis de construire purgé de tous recours et de toutes procédures administratives de retrait permettant la réalisation de l'opération immobilière » a pour effet de créer une obligation de résultat.

Ce qui permettra au maître d'ouvrage de mettre en cause l'architecte si le permis n'est pas obtenu et ce, même si ce dernier n'a commis aucune faute (et l'architecte ne pourra s'exonérer de sa responsabilité que s'il prouve que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée ou qu'il a été empêché d'exécuter par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit)¹.

→ À COMPTER DE LA RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

L'obligation incombant à l'architecte est une obligation de résultat. L'ouvrage doit être conforme aux stipulations contractuelles et exempt de vices. Le maître d'ouvrage n'est plus alors tenu de démontrer l'existence d'une faute commise par l'architecte.

¹ A la différence de l'obligation de moyens qui permet à l'architecte de se dégager de sa responsabilité en prouvant simplement qu'il n'a pas commis de faute et qu'il s'est comporté en « bon père de famille ».

CNOA - Service juridique