



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

# LE DEVOIR DE CONSEIL DE L'ARCHITECTE

Le 308 Bordeaux, 12 avril 2017

# | Introduction

- **Une obligation pesant sur tout professionnel**
  
- **Une obligation tacite**

# Introduction

- Le professionnel, du fait de sa connaissance technique, de son savoir-faire, ne peut donc plus intervenir sans avoir, préalablement, informé son client sur la nature de son intervention sur les choix techniques qu'il effectue, sur les conséquences de ces choix et sur les risques qui peuvent en résulter.
- **Une obligation développée par la jurisprudence** : l'architecte est tenu envers le maître d'ouvrage d'une obligation de renseignement et de conseil qui résulte de la loi, des usages et de l'équité (**Cass. Civ. 1, 29 juin 1964, Bull. civ. I, n°345**).

# | Introduction

Le devoir de conseil consiste à **informer et à avertir le maître d'ouvrage**. L'architecte doit **l'éclairer** sur les **divers aspects de l'opération**, en particulier sur les **risques**, les **avantages** et les **inconvenients**.

# Sommaire

| 1 – L'étendue du devoir de conseil

| 2 – Les limites du devoir de conseil

# I – L'étendue du devoir de conseil

## | Le devoir de conseil chez les autres

- **Le devoir de conseil d'une entreprise**
- **D'une banque**
- **D'un notaire**
- **De l'avocat**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : l'entreprise

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 16/12/2014 n°13-23198**

**L'entreprise a commis une faute contractuelle.**

**Elle avait constaté la présence de parasites au cours de l'exécution des travaux, l'avait masqué et s'était abstenue d'en informer le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, ce qui avait eu pour conséquence de favoriser la prolifération de ce parasite alors qu'il était possible d'en arrêter les effets destructifs par un traitement approprié dont le coût, de ce fait, aurait été moindre.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : l'entreprise

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 11/03/2015 n°13-28351**

**L'entreprise qui ne fait pas des réserves auprès des maîtres d'ouvrage sur l'efficacité des travaux préconisés par l'Expert Judiciaire commet un manquement à son obligation de conseil.**



# I – L'étendue du devoir de conseil

## Le devoir de conseil chez les autres : l'entreprise

### Cour de cassation Chambre civile 3 - 15/10/2015 n°14-24553

**Lors de travaux, il a été pris appui sur un mur privatif contenant des ouvertures obturées par des parpaings.**

**Il était manifeste que, avant d'exécuter les travaux, l'entreprise avait omis de consulter le titre de propriété du maître d'ouvrage ou d'en tirer les conséquences.**

**Dès lors cette entreprise a manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention du maître d'ouvrage sur les risques d'édifier une construction en violation des droits du propriétaire du fonds voisin.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : l'entreprise

## Devoir de conseil d'un fabricant

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 02/06/2016 n°15-10898**

**La responsabilité du fabricant pour défaut de conseil peut être retenue.**

**En l'espèce, un fournisseur de groupes de froid, très bruyants et conçus pour une installation en extérieur, ne s'était pas renseigné sur la destination finale de ces matériels mis en place en milieu urbain et dans un local fermé.**

**Par conséquent, ce fabricant a manqué à son devoir de conseil à l'égard de l'entreprise en fournissant des équipements « *qui n'étaient pas adaptés à un usage qu'il n'avait pas cherché à connaître. La compétence de l'installateur ne dispensait donc pas le fabricant de son devoir de conseil.* »**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Le devoir de conseil chez les autres : la banque**

**Cour de cassation Chambre commerciale - 08/01/2013 n°11-19387**

**La banque qui prive les investisseurs personnes physiques de la possibilité d'évaluer l'adéquation de l'opération proposée à leurs situation et attente manque à son obligation d'information et de conseil.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : la banque

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 07/04/2016 n°15-11342**

**Acquisition de lots à destination exclusivement commerciale, la législation de la VEFA n'était donc pas applicable.**

**La Cour de cassation confirme que le manquement de la banque et du notaire à leur devoir de conseil consistait en l'absence d'information sur le risque de payer des travaux non exécutés et que le préjudice consistait en une perte de chance.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : le notaire

**Cour de cassation Assemblée plénière - 05/12/2014 n°13-19674**

**Ni la formalité d'une déclaration d'ouverture de chantier ni l'existence d'une garantie d'achèvement ne suffisent à dispenser le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente, de vérifier le commencement effectif des travaux et d'informer les acquéreurs sur les risques éventuellement encourus.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : le notaire

**Cour de cassation Chambre civile 1 - 17/06/2015 n°13-19759**

**Responsabilité du notaire sur la faisabilité juridique et financière d'une opération de défiscalisation immobilière.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : le notaire

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 18/02/2016 n°15-12719**

**Les juges du fond requalifient la vente d'un lot en copropriété d'un immeuble devant être réhabilité et transformé en résidence à usage d'habitation en VEFA.**

**Le formalisme n'ayant pas été respecté, la vente est annulée.**

**Le notaire engage sa responsabilité envers ses clients en raison du manquement à son obligation de conseil pour ne pas avoir proposé *«le cadre juridique approprié qui aurait permis aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement»*.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Le devoir de conseil chez les autres : le notaire

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 07/04/2016 n°15-11342**

**Acquisition de lots à destination exclusivement commerciale, la législation de la VEFA n'était donc pas applicable.**

**La Cour de cassation confirme que le manquement de la banque et du notaire à leur devoir de conseil consistait en l'absence d'information sur le risque de payer des travaux non exécutés et que le préjudice consistait en une perte de chance.**



# I – L'étendue du devoir de conseil

## Le devoir de conseil chez les autres : l'avocat

- **Bénéficiaire : la partie que l'avocat assiste**
- **Obligation de s'informer de l'ensemble des conditions de l'opération pour laquelle son concours est demandé**
  - **La charge de la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombe.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

La responsabilité d'un architecte au titre de son devoir de conseil pourra être recherchée sur un **fondement quasi délictuel** ou sur un **fondement contractuel** selon que l'architecte sera ou non lié par un contrat avec le maître d'ouvrage

# I – L'étendue du devoir de conseil

## Au travers de la chronologie d'une opération

- En matière d'urbanisme
- De faisabilité du projet
- De travaux jugés insuffisants
- De sol
- De troubles de voisinage
- Au niveau du budget de l'opération
- De la signature des marchés avec les entreprises
- Au moment de la réception

# I – L'étendue du devoir de conseil

Au travers de la chronologie d'une opération : urbanisme

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 07/04/2015 n°14-11198**

**L'architecte avait commis une faute en ne respectant pas les règles d'urbanisme et méconnu son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention de sa cliente sur les risques juridiques encourus par un projet fondé sur un POS contraire à la loi.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Au travers de la chronologie d'une opération : faisabilité du projet

**Cour de cassation Chambre civile 3 -10/03/2016 n° 15-14146**

**Devoir de conseil architecte en matière de faisabilité du projet : la Cour de cassation retient que deux lots, dépourvus de fenêtres, étant impropres à la vente, l'architecte, tenu d'un devoir de conseil, devait contrôler la faisabilité du projet de son client.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Au travers de la chronologie d'une opération

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 02/06/2016 n°15-16981**

**Au titre de son devoir de conseil, l'architecte doit collaborer avec le bureau d'études dans l'intérêt de l'opération à réaliser pour le maître d'ouvrage.**

**En l'espèce, l'architecte aurait dû informer le bureau d'études de l'utilisation concrète du bâtiment à édifier.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : travaux insuffisants**

**Cour de cassation Chambre civile 3 – 23/02/2017 n°15-27850**

**La cour d'appel devait rechercher si le maître d'œuvre n'avait pas manqué à son obligation de conseil envers le maître d'ouvrage en n'attirant pas son attention sur la fissure du dallage et en n'approfondissant pas ses investigations. En retenant qu'il ne pouvait être déduit une responsabilité à l'encontre du maître d'œuvre à propos duquel l'expert n'en a retenu aucune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

Au travers de la chronologie d'une opération : sol

L'architecte devra informer son client sur les **risques inhérents à la nature d'un sous-sol** dans lequel s'implantera la construction.



# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : troubles de voisinage**

# **I – L'étendue du devoir de conseil**

**Au travers de la chronologie d'une opération : au niveau du budget de l'opération**

**Le devoir de conseil en matière de budget est essentiel : l'architecte qui constate que les estimations prévisionnelles vont être dépassées doit en avertir le maître d'ouvrage sous peine de voir engager son devoir de conseil.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : au moment de la signature des marchés avec les entreprises**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : au moment de la réception**

**Signaler au maître d'ouvrage les vices et non-conformités apparents et le mettre en garde sur les conséquences d'une absence de réserve pour ces désordres.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : au moment de la réception**

**L'obligation de conseil de l'architecte ne se limite pas aux seuls désordres apparents à la réception. Il est tenu d'informer le maître de l'ouvrage des désordres dont il a pu avoir connaissance, peu importe que ces désordres soient dissimulés au jour de la réception.**

# I – L'étendue du devoir de conseil

**Au travers de la chronologie d'une opération : au moment de la réception**

**CAA Marseille -15/02/2016 n°15MA02235**

**La réception met fin aux rapports contractuels entre le maître d'ouvrage et les constructeurs s'agissant de la réalisation de l'ouvrage, mais non à raison des fautes que le maître d'œuvre commettrait dans les opérations de construction.**

**Par cet arrêt, les juges du fond soulignent ainsi que la responsabilité contractuelle des maîtres d'œuvre peut être recherchée pour les manquements à leur obligation de conseil auprès du maître d'ouvrage au moment de la réception des travaux.**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

# **II – Les limites du devoir de conseil**

## **| En fonction de l'étendue de la mission**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **En fonction de l'étendue de la mission**

**Cour de cassation Chambre civile 3 -14/01/2009 n°07-20245**

**L'architecte dont la mission est limitée à l'obtention du permis de construire et ce permis n'ayant pas été contesté, n'engage pas sa responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage en ne lui rappelant pas au titre de son devoir de conseil qu'il doit respecter les prescriptions du permis qui s'imposent à lui en vertu de la loi.**



## **II – Les limites du devoir de conseil**

**En fonction de l'étendue de la mission**

**Cour de cassation Chambre civile 3 -16/06/2015 n°14-17198**

**L'architecte dans le cadre de sa mission ne répond que de sa faute, notamment en cas de défaut de conseil sur les risques découlant des choix des techniques utilisées.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Devoir de conseil et compétence du maître d'ouvrage**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Devoir de conseil et compétence du maître d'ouvrage**

#### **Cour de cassation Chambre civile 3 – 14/03/2007 n°05-20799**

**L'architecte pourra être exonéré quand, le maître d'ouvrage, professionnel de la construction, s'est immiscé dans la conception – réalisation de l'opération, imposant ses choix aux constructeurs.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Devoir de conseil et compétence du maître d'ouvrage**

**Cour de cassation Chambre civile 3 – 07/10/1998, n°96-22837**

**Un maître d'ouvrage qui assume des responsabilités dans le domaine de la promotion immobilière ne saurait reprocher à un architecte de ne pas l'avoir conseillé sur les risques présentés par les travaux de rénovation lourde entrepris sur un ancien bâtiment, alors qu'averti du mauvais état de l'immeuble, il a commandé des travaux insuffisants.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| La faute du maître d'ouvrage**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La faute du maître d'ouvrage**

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 07/04/2015 n°14-14341**

**Pas de faute de conseil de l'architecte lorsque le maître d'ouvrage a payé des travaux en trop à son insu.**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| La connaissance des faits**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La connaissance des faits**

**Cour de cassation Chambre civile 3 – 06/03/2002 n°99-20637**

**Le devoir de conseil ne s'applique pas aux faits qui sont de la connaissance de tous.**



## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La connaissance des faits**

#### **Cour de cassation Chambre civile 3 - 26/11/2015 n°14-25634**

**Le groupement de maîtrise d'œuvre n'a pas commis de manquement à son devoir de conseil ou de faute dans la conception de l'ouvrage car le maître d'ouvrage avait connaissance dès le dépôt du rapport d'étude de sols, du caractère inondable du terrain.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La connaissance des faits**

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 13/07/2016 n°14-25530**

**Les architectes ne sont pas tenus de fournir au maître d'ouvrage des éléments d'information dont il avait connaissance, leur responsabilité n'est pas engagée.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La connaissance des faits**

#### **Cour de cassation Chambre civile 3 - 04/05/2016 n°15-12023**

**Le maître d'ouvrage, professionnel de la construction et de la promotion immobilière a demandé à l'architecte de modifier les plans commerciaux sur de nombreux points en fonction des ventes et des souhaits des acquéreurs sans jamais lui demander de modifier les plans commerciaux à la suite de la modification des balcons réalisée après obtention du permis de construire modificatif.**

**Ainsi, le maître d'ouvrage avait connaissance du caractère erroné des plans et ne peut faire grief à l'architecte de ne pas les avoir modifiés car il lui appartenait de lui demander de réaliser ce travail prévu au contrat, au vu des relations directives existant entre eux.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La connaissance des faits**

#### **CA Toulouse - 30/05/2016 n°15/01972**

**Arrêt jugeant qu'il n'appartient pas à l'architecte, au titre de son obligation d'information et de conseil, d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur le risque de perte d'ensoleillement pour le voisinage, indépendamment de toute violation des règles de l'urbanisme, risque dont ils pouvaient aisément se convaincre eux-mêmes.**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| La transmission de l'information**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La transmission de l'information**

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 12/11/2014 n°13-12024**

**Absence de faute de l'architecte, en cas de dépassement du coût prévisionnel, lorsque le maître d'ouvrage a été tenu informé de l'évolution du coût du projet.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La transmission de l'information**

**Cour de cassation Chambre civile 3 – 03/03/2004 n°02-17022**

**Un maître d'ouvrage, professionnel de la construction, clairement informé par l'architecte de la condition tenant à l'intégration du projet dans le voisinage, et qui participe à des réunions avec l'autorité administrative, ne peut reprocher au maître d'œuvre un manquement à son devoir de conseil.**

## II – Les limites du devoir de conseil

### La transmission de l'information

CAA Marseille - 30/11/2015 n°14MA02977

***Mais attention, il a été jugé que « l'architecte ne peut se prévaloir, pour s'exonérer de sa responsabilité, de ce que la mise en garde faite au maître d'ouvrage par son cotraitant, l'aurait été au nom du groupement, dès lors que ces deux entités ne forment pas un groupement solidairement responsable vis à vis du maître d'ouvrage de l'accomplissement de leur mission de maîtrise d'œuvre. »***



## **II – Les limites du devoir de conseil**

**Prise de risque du maître d'ouvrage  
correctement informé par l'architecte**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

**Prise de risque du maître d'ouvrage correctement informé par l'architecte**

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 25 mai 2005 n°04-14081**

**Il a été jugé que, dument informé, le maître d'ouvrage, qui a pris le risque de réaliser des travaux sur lesquels les constructeurs avaient émis des réserves, est considéré comme responsable des désordres résultant de ses choix.**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| Importance du lien de causalité**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

#### **Cour de cassation Chambre civile 3 - 29/10/2015 n°14-21903**

**Peu importe que l'architecte ait commis une faute au titre de son devoir de conseil pour avoir sélectionné un entrepreneur non assuré et en difficulté financière si cette faute est sans lien de causalité avec les préjudices allégués au titre du surcoût des travaux et du préjudice de jouissance.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

**Cour de cassation Chambre civile 3 - 04/02/2016 n°14-26230**

**Causalité et obligation de conseil de l'architecte : le préjudice causé par le manquement de l'architecte à son obligation de conseil n'était pas le coût des travaux, dont les maîtres d'ouvrage connaissaient la nécessité dès l'obtention du permis de construire, qui relevait de leur seule décision de modifier l'immeuble.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

**La limite dans le cas de la défaillance d'une entreprise : TGI Rouen - 30/10/2015 n°14/03440**

**Si la responsabilité de l'architecte peut être engagée pour manquement à son obligation de conseil vis à vis du maître d'ouvrage à la suite de la défaillance de l'entreprise, il ne saurait être tenu à régler le coût des travaux non réalisés et d'indemniser le préjudice immatériel dû à l'abandon de chantier par l'entreprise.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

#### **CA Toulouse - 29/02/2016 n°15/00243**

**Le devoir de conseil de l'architecte envers le maître d'ouvrage ne saurait porter sur l'adéquation de la superficie loi CARREZ telle que résultant des travaux de rénovation conçus et exécutés sous sa direction d'avec celle mentionnée dans un acte de vente auquel il n'a pas été partie et dont il n'est pas même justifié qu'il a été porté à sa connaissance de sorte qu'aucun manquement à son devoir de conseil n'a été caractérisé.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

**CAA Bordeaux - 08/09/2015 n°13BX02432**

**La responsabilité des maîtres d'œuvre pour manquement à leur devoir de conseil peut être engagée dès lors qu'ils se sont abstenus d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur des désordres affectant l'ouvrage dont ils pouvaient avoir connaissance, en sorte que la personne publique soit mise à même de ne pas réceptionner l'ouvrage ou d'assortir la réception de réserves, mais il appartient à la cour d'apprécier si les manquements du maître d'œuvre à son devoir de conseil sont à l'origine des dommages dont se plaint le maître d'ouvrage, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.**



## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Importance du lien de causalité**

#### **CAA Nantes -19/05/2015 n°13NT00951**

**Pas de défaut de conseil du maître d'œuvre au moment de la réception pour n'avoir pas signalé une faute de conception si à cette date aucun indice ne laissait prévoir les désordres.**

**Le maître d'ouvrage public ne peut demander réparation de ces désordres sur le fondement de la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre pour défaut de conseil.**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| La question de la preuve**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **La question de la preuve**

**La question de la preuve est centrale en matière d'obligation d'information ou devoir de conseil.**

**L'obligation d'information n'est soumise à aucune forme particulière. Elle s'accomplit par n'importe quel moyen. Ce qui compte c'est la réalité de son existence, il faut pouvoir apporter la preuve que le devoir de conseil a bien été respecté.**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| Le devoir de conseil et l'écrit**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Le devoir de conseil et l'écrit**

- **Lettre adressée au maître d'ouvrage, le cas échéant, recommandée avec accusé de réception**
- **Au travers du contrat de maîtrise d'œuvre**
- **Comptes rendus de chantier**
- **E-mails**



Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **| Le devoir de conseil et le contrat**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

### **Le devoir de conseil et le contrat**

- **Le devoir de conseil qui n'a pas besoin d'être expressément prévu au contrat**
  
- **Le devoir de conseil qui s'exprime dans un cadre contractuel**

## **II – Les limites du devoir de conseil**

**Le devoir de conseil entre dans le champ d'application de l'assurance obligatoire de l'architecte**



**MAF** | Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.