



Guide du contrat « Maison individuelle » à l'attention des architectes

La signature d'un contrat écrit est obligatoire, même pour des travaux de faible importance. C'est une obligation déontologique pour l'architecte, mais c'est aussi un outil lui permettant de s'engager en connaissance de cause et de sécuriser sa mission, tant pour l'étendue des prestations que pour le recouvrement des honoraires.

L'établissement du contrat est donc une étape à ne pas négliger.

Les trois contrats type proposés par l'Ordre des architectes peuvent être utilisés lorsqu'un maître d'ouvrage souhaite confier à l'architecte :

- soit une mission complète
- soit une mission partielle « permis de construire »
- soit une mission partielle « permis de construire + études de projet »

Attention : Lorsque le maître d'ouvrage finance son opération en contractant un prêt, le contrat d'architecte est obligatoirement conclu sous la condition suspensive d'obtention de ce prêt. Ce qui signifie concrètement qu'en cas de refus du prêt, l'architecte devra rembourser au maître d'ouvrage les honoraires qui lui auraient été versés.

Il est donc vivement recommandé de commencer la mission en signant avec le maître d'ouvrage un [contrat pour études préliminaires](#).

- Cela vous permet de commencer à travailler sur le projet, sur la base d'une rémunération forfaitaire dont le montant peut être financé par le maître d'ouvrage sans attendre l'obtention de son prêt.
- Cela permet également d'obtenir l'accord du maître d'ouvrage sur l'esquisse.
- Et surtout cela permet au maître d'ouvrage de pouvoir solliciter un prêt puisque l'architecte a vérifié l'adéquation du projet avec l'enveloppe prévisionnelle du maître d'ouvrage.

Ce guide a pour objet d'expliquer certaines clauses du contrat d'architecte pour la réalisation d'une maison individuelle, proposé par l'Ordre des architectes, qui nécessitent une vigilance particulière, et de rappeler quelques conseils importants pour éviter de se placer dans des situations difficiles.

Il comprend 3 parties :

Partie 1 - Les points de vigilance au fil de la mission (phase par phase)

Partie 2 - Les points de vigilance au niveau du contrat et des responsabilités contractuelles

Partie 3 - Les fiches « en savoir plus »

Sommaire

PARTIE 1 - Points de vigilance au fil de la mission (phase par phase)	3
Les premiers rendez-vous	3
La signature du contrat	5
La phase des études préliminaires	7
Les phases des études d'avant-projet et de projet	8
Le permis de construire.....	8
L'estimation financière.....	9
La coordination SPS.....	10
La phase de consultation des entreprises.....	10
La phase chantier	12
La phase réception	15
PARTIE 2 - Points de vigilance au niveau du contrat et des responsabilités contractuelles.....	17
Respect du contrat et des règles.....	17
Validation des prestations.....	17
Respect du budget du maître d'ouvrage.....	17
Rémunération de l'architecte	18
Modification du contrat	18
Fin du contrat d'architecte.....	19
PARTIE 3 - Fiches « en savoir plus »	21
Fiche n°1 - Protection des emprunteurs immobiliers – Dispositif Scrivener	21
Fiche n°2 - La déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations	22
Fiche n° 3 - Risque de requalification du contrat d'architecte en CCMI : les pièges à éviter !	24
Fiche n°4 - Permis modificatif : conditions.....	25
Fiche n° 5 - Coordination SPS	26
Fiche n° 6 - Gestion des déchets de chantier	28
Fiche n° 7 - Les intempéries	29
Fiche n° 8 - Honoraires supplémentaires pour dépassement de la durée du chantier par la faute de l'entrepreneur	30
Fiche n° 9 - Gérer la défaillance d'une entreprise.....	31
Fiche n° 10 - Immixtion du maître d'ouvrage.....	33
Fiche n° 11 - La réception des travaux	35
Fiche n° 12 - Propriété intellectuelle.....	36
Fiche n° 13 - La fin de la mission de l'architecte	37
Fiche n° 14 - RT 2012.....	38

PARTIE 1 - Points de vigilance au fil de la mission (phase par phase)

Les phases préalables et indispensables à une bonne contractualisation

Les premiers rendez-vous

L'élaboration du programme

Le programme doit être fixé par le maître d'ouvrage. L'architecte peut l'aider à définir ses besoins et à les retranscrire par écrit.

L'annexe « Le programme du maître d'ouvrage » est un document de prise de contact avec le maître d'ouvrage. Son contenu très détaillé comprend deux parties :

- une partie sur les informations « objectives » relatives au maître d'ouvrage (composition de la famille, informations sur le terrain, enveloppe financière globale, travaux et ou fournitures que le maître d'ouvrage souhaite se réserver)
- une partie sur les éléments de programmation souhaités par le maître d'ouvrage proprement dits (son contenu fait partie intégrante du contrat).

Ce document qui n'est pas exhaustif permet au maître d'ouvrage d'établir avec précisions ses besoins et ses attentes. Il indique les éléments de programmation indispensables pour le maître d'ouvrage et le niveau de prestations attendues, ce qui permettra à l'architecte de cerner ses souhaits.

Attention : Il ne faut pas oublier de faire préciser au maître d'ouvrage s'il souhaite notamment :

- des surfaces minimales,
- des modes constructifs particuliers,
- des matériaux ou procédés précis,
- des labels thermiques, etc.

Le budget du maître d'ouvrage

Quel montant disponible et pour quels travaux : Il est important d'expliquer au maître d'ouvrage que le budget comprend toutes les dépenses liées à l'opération (hors acquisition du terrain) : branchements aux réseaux, VRD, montant des travaux, honoraires de l'architecte, honoraires des éventuels autres intervenants, des bureaux d'études, frais d'études de sol, frais d'études thermiques, etc.

L'architecte doit vérifier l'adéquation du budget du maître d'ouvrage à son projet dès les premiers entretiens.

Attention : Il ne faut jamais sous-évaluer pour faire plaisir à son maître d'ouvrage et pour obtenir la commande.

Si le budget du maître d'ouvrage est insuffisant : Il est impératif de refuser les demandes irréalistes techniquement ou financièrement.

Attention : La responsabilité de l'architecte pourrait être mise en cause s'il laisse croire au maître d'ouvrage que son budget est suffisant alors que, rendu à la consultation des entreprises, le projet s'avèrera infaisable.

En effet, l'architecte a l'obligation déontologique d'alerter son maître d'ouvrage en cas d'inadéquation entre son budget et son programme. Par précaution, il est recommandé de formaliser cette alerte par écrit.

Les travaux ou fournitures que le maître d'ouvrage se réserve

Pour des raisons budgétaires, le maître d'ouvrage peut souhaiter réaliser lui-même un certain nombre de travaux. Il convient de les énumérer précisément dans la fiche programme.

Selon l'importance de ces travaux, il sera nécessaire, au moment de la signature du contrat, de négocier avec le maître d'ouvrage l'impact de ces travaux réservés, tant sur le montant de la rémunération de l'architecte que sur le plan de la responsabilité.

Financement de l'opération par un prêt bancaire

Dans le cas où l'opération est financée par un emprunt contracté par le maître d'ouvrage, les dispositions de la loi Scrivener s'appliquent au contrat d'architecte qui est conclu sous la condition suspensive d'obtention du prêt (cette loi est d'ordre public, on ne peut pas y déroger). En cas de refus de prêt, l'architecte peut donc être contraint à rembourser les honoraires perçus. C'est la raison pour laquelle l'article 14.2 du contrat prévoit que le maître d'ouvrage a l'obligation de contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres préalables de prêts dans un délai d'un mois qui commence à courir au jour de la signature du contrat. L'idéal est donc de **ne pas commencer à travailler** tant que le maître d'ouvrage n'a pas obtenu un accord sur sa demande de prêt.

Dans le cas où le maître d'ouvrage peut financer les études préliminaires sans avoir recours à un prêt, il est recommandé de conclure dans un premier temps un contrat pour études préliminaires, ce qui permet à l'architecte d'avancer ses études, sans être sous le coup du dispositif Scrivener.

En savoir plus : voir Fiche n°1 « Protection des emprunteurs immobiliers - dispositif Scrivener »

La signature du programme

Une fois le programme et les attentes bien définis, l'architecte **veillera à faire signer le programme par le maître d'ouvrage**

Attention : Le programme fait partie des pièces contractuelles.

Les documents que doit fournir le maître d'ouvrage

Ces documents sont définis dans le contrat. Il s'agit de toutes les informations juridiques et techniques qui sont en possession du maître d'ouvrage : titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, règlement de copropriété, règlement et cahier des charges de lotissement, éventuelles études antérieures, levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques, documents photographiques ou autre permettant l'intégration du projet dans le site.

Point particulier sur la déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations

A partir du 1^{er} juillet 2012, tout maître d'ouvrage qui envisage la réalisation de travaux doit vérifier au préalable s'il existe dans ou à proximité de l'emprise des travaux des réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou des canalisations.

Pour ce faire, au stade de l'élaboration du projet, le maître d'ouvrage consulte le guichet unique, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants de chacun de ces ouvrages ainsi que les plans détaillés des ouvrages en arrêt définitif d'exploitation.

Le maître d'ouvrage adresse ensuite une déclaration de projet de travaux à chacun des exploitants d'ouvrages en service et dont la zone d'implantation est touchée par l'emprise des travaux.

En savoir plus : voir Fiche n°2 « La déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations »

Conclusion

Une bonne définition du programme par le maître d'ouvrage, de ses attentes et souhaits ainsi que du niveau de prestation qu'il attend, est en effet primordiale. L'absence d'information sur le niveau de prestation attendu peut conduire à des écarts importants de budget.

La signature du contrat

Explication des éléments du contrat

Avant la signature du contrat, l'architecte doit prendre le temps de présenter son contenu à son maître d'ouvrage. Il veillera notamment à bien expliquer sa mission, son rôle, ses obligations, sa rémunération, etc. mais également à rappeler les obligations du maître d'ouvrage. Cette phase d'explication orale doit permettre au maître d'ouvrage de comprendre le rôle et la valeur ajoutée de l'architecte dans la réalisation de son opération. Par conséquent, l'architecte veillera à ne pas adresser le contrat par courrier à son maître d'ouvrage sans avoir préalablement procédé à cette phase de présentation.

Les parties contractantes

L'architecte veillera à vérifier l'existence et la capacité juridique du maître d'ouvrage ou de son représentant. Il doit indiquer le nom du maître d'ouvrage. Pour les personnes physiques, bien veiller à indiquer le nom et les prénoms de chacun des contractants.

Pour les personnes morales, l'architecte pourra vérifier l'existence de la société sur www.société.com ou encore www.infogreffe.fr

Attention : Pour les sociétés en cours de constitution (telles que les SCI notamment) il convient d'indiquer expressément « société en cours de constitution, représentée par M, Mme en son nom personnel ».

Attention : Si le maître d'ouvrage est une SCI, le recours à l'architecte est obligatoire dès le 1^{er} mètre carré.

Le montant des travaux

L'architecte ne doit (et ne peut) en aucun cas s'engager sur un prix ferme et définitif. S'il le fait, son contrat pourrait être requalifié en contrat de construction de maison individuelle avec des obligations spécifiques notamment en matière de garanties.

En savoir plus : voir Fiche n°3 « Risque de requalification du contrat d'architecte en contrat de construction de maison individuelle : les pièges à éviter ! »

Le montant des honoraires

La rémunération de l'architecte doit être clairement définie. Le montant hors taxe, le taux de TVA applicable ainsi que le montant toutes taxes comprises doivent être expressément indiqués.

La demande d'acompte

Il est possible de demander le paiement d'un acompte au moment de la signature du contrat même si l'architecte n'a pas commencé sa prestation. Cette pratique est couramment utilisée par les entreprises (leur acompte est plafonné à 5%) et les constructeurs de maison individuelle.

Pour les architectes, le montant de l'acompte n'est pas réglementé par la loi mais son montant devra être cohérent avec le taux de la rémunération des éléments de mission à venir.

Les délais

L'architecte ne peut s'engager que sur les délais qui sont de son ressort, à savoir ceux des études. Il ne peut bien évidemment pas s'engager sur les délais d'instruction du permis de construire (qui relèvent des services instructeurs des mairies) ou sur les délais des travaux ou de livraison de l'ouvrage (qui relèvent des entreprises) et, de manière générale, sur les délais qui impliquent une intervention extérieure (tels que notamment les délais pour les études techniques, les branchements EDF, l'intervention du géomètre, etc.). S'il le fait, son contrat pourrait être requalifié en contrat de construction de maison individuelle.

Attention : Les pénalités de retard appliquées à l'architecte ne peuvent concerner que les études et en aucun cas la phase travaux.

En savoir plus : voir Fiche n°3 « Risque de requalification du contrat d'architecte en contrat de construction de maison individuelle : les pièges à éviter ! »

Le lieu de la signature du contrat

Eviter de signer le contrat au domicile du maître d'ouvrage : Il est assez fréquent que la signature du contrat d'architecte s'effectue de manière conviviale, autour d'un verre au domicile du maître d'ouvrage. Dans cette hypothèse, peu d'architectes savent que le contrat est alors soumis aux règles très contraignantes du démarchage à domicile (articles L.121-21 et suivants du code de la consommation). Le maître d'ouvrage bénéficie en effet d'un droit de rétractation, c'est-à-dire de la possibilité de rompre le contrat, pendant une durée de 7 jours. Pendant ce délai, l'architecte ne peut réclamer aucun honoraire.

Attention : Les règles protectrices du démarchage à domicile s'appliquent aussi lorsque le contrat est signé sur le lieu du travail du maître d'ouvrage ou dans une de ses résidences et cela, même si le but de la visite visait uniquement à formaliser un engagement déjà pris à l'occasion de pourparlers antérieurs et même si l'architecte se déplace à la demande de son client.

Lorsque le contrat est conclu au domicile du maître d'ouvrage, il est nécessaire de lui faire signer un document [annexe précisant les conditions d'exercice de la faculté de renonciation du maître d'ouvrage](#) et de joindre au contrat d'architecte un [formulaire de rétractation détachable](#).

Attention : Le fait d'envoyer par courrier le contrat au maître d'ouvrage n'entre pas sous le coup des dispositions de la loi sur le démarchage à domicile car le maître d'ouvrage prend alors le temps de lire les clauses « tranquillement » avant de le renvoyer signé à l'architecte, en toute connaissance de cause.

Conclusion

La signature du contrat est une phase essentielle dans le déroulé de l'opération. Les clauses contractuelles ainsi expliquées et signées permettront de limiter au mieux les litiges. L'architecte pourra prouver qu'il a donné un maximum de conseils. N'oublions pas, par ailleurs, que la signature du contrat est une obligation déontologique ; il est interdit pour l'architecte de réaliser la moindre esquisse ou le moindre conseil sans qu'une convention n'ait été préalablement signée avec le maître d'ouvrage.

La phase des études préliminaires

Le contexte réglementaire et technique

Les documents d'urbanisme : L'architecte doit se renseigner, non seulement sur les règles d'urbanisme applicables à l'opération, les règles de construction et autres contraintes parasismiques, mais également sur l'existence éventuelle d'un règlement de copropriété ou de lotissement, les servitudes privées et publiques, les contraintes liées au voisinage, etc.

Il appartient au maître d'ouvrage de fournir ces informations à l'architecte, mais s'il ne le fait pas, l'architecte doit les solliciter. Dans tous les cas, il est recommandé à l'architecte de vérifier que les documents transmis sont bien ceux en vigueur et de vérifier le zonage.

Le certificat d'urbanisme est utile de ce point de vue mais les informations qu'il contient ne garantissent pas la constructibilité du terrain, la seule garantie étant l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers.

Attention : Un rendez-vous sur le terrain peut être opportun afin de pouvoir évaluer la situation et les données techniques liées à la géographie.

Bien entendu, il faut respecter toutes ces règles ! L'architecte doit s'informer des éventuelles modifications ou révisions des règles d'urbanisme en cours ou à venir. Le permis de construire étant délivré au regard de la réglementation applicable à la date de l'arrêté l'accordant (et non à celle du dépôt), une modification des documents d'urbanisme en cours d'instruction du permis peut être très dommageable pour tout le monde.

Attention : Si la maison individuelle est destinée à la location, des réglementations particulières s'appliquent : accessibilité handicapé, SPS, etc.

Les ouvrages existants et avoisinants : Il est recommandé de faire constater, par huissier, l'état des ouvrages existants appartenant aux voisins si les travaux envisagés sont susceptibles d'avoir un impact.

Attention : En cas de mitoyenneté, l'accord du voisin est obligatoire pour toute intervention sur un mur mitoyen, même un simple adossement.

L'étude de sols : L'architecte doit inciter le maître d'ouvrage à commander une étude de sols. S'il refuse, l'architecte doit en prendre acte, et l'avertir **par écrit** des conséquences éventuelles, en fonction de la structure de la maison, des éventuels surcoûts, de l'impossibilité de souscrire une assurance dommages-ouvrage, etc.

La réglementation parasismique : Elle doit être prise en compte dès la conception. L'architecte peut voir sa responsabilité mise en cause, et cela même en l'absence de survenance d'un séisme bien entendu.

Attention : La nouvelle réglementation parasismique est applicable depuis le 1er mai 2011. Le site <http://www.planseisme.fr/> permet d'obtenir toutes les informations utiles sur cette réglementation (carte de zonage notamment).

La performance énergétique : L'article 5.2 du contrat précise que l'architecte s'emploie dans le cadre de son obligation de moyen à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques pour obtenir les performances thermiques imposées par la réglementation.

Compte tenu de l'impact des habitudes de vie des maîtres d'ouvrage sur les résultats attendus en termes de consommation d'énergie, l'architecte ne peut en effet s'engager en aucun cas sur des résultats de consommation, donc ne peut être soumis à une quelconque obligation de résultat en matière énergétique.

Attention : Pour la maison individuelle, la RT 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013. Si le maître d'ouvrage souhaite que sa maison soit conçue en respectant une réglementation plus contraignante ou particulière (labels par exemple), il convient de l'indiquer à l'article 17 du contrat (dispositions particulières).

L'estimation financière

L'architecte **doit** établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux par ratios et vérifier l'adéquation du programme avec le budget. Le chiffrage doit être daté, et préciser l'étude sur la base de laquelle il a été établi, les surfaces, les procédés particuliers annoncés, etc. En cas d'inadéquation, l'architecte doit la signaler à son maître d'ouvrage par écrit.

Attention : Pour chaque ratio, il convient de préciser ce qu'il inclut.

La validation des études par le maître d'ouvrage

Il est vivement conseillé de faire signer les études préliminaires au maître d'ouvrage. Ces études vont conditionner la suite de l'opération. Elles doivent donc faire l'objet d'une validation formelle du maître d'ouvrage (comme chaque phase et comme chaque document remis).

Les phases des études d'avant-projet et de projet

Les études techniques

L'architecte doit demander les études techniques nécessaires à la conception du projet. Ces études qui sont à la charge du maître d'ouvrage, sont soit directement confiées à un bureau d'études, soit à l'architecte qui peut les sous-traiter s'il ne dispose pas des compétences techniques nécessaires au sein de son entreprise. En attendant, les études réalisées par l'architecte porteront la mention « sous réserve des résultats des études techniques ».

Attention : En cas de refus du maître d'ouvrage, l'architecte doit en prendre note, par écrit, et doit l'informer des conséquences éventuelles de l'absence d'études techniques.

Le permis de construire

La signature du dossier de demande de permis de construire

Il convient de faire signer toutes les pièces du dossier au maître d'ouvrage.

Attention : L'architecte notera sur les pièces graphiques une formule du type : « *les présentes pièces graphiques ne sont pas des études d'exécution, et ne permettent donc pas de réaliser les travaux.* »

C'est le maître d'ouvrage, « pétitionnaire », qui doit déposer sa demande de permis de construire en mairie. L'architecte peut le faire pour lui bien entendu, mais c'est un service **supplémentaire**.

L'affichage du permis

Après obtention, le permis de construire doit être affiché sur le terrain. C'est une obligation du maître d'ouvrage. Il doit utiliser le panneau réglementaire.

L'architecte peut lui conseiller de faire constater, par huissier, cet affichage à trois reprises : le jour de l'affichage lui-même, un mois après, puis deux mois après (fin du délai de recours des tiers). Cela permet de sécuriser le permis en évitant un recours tardif d'un riverain par exemple. Bien entendu, l'affichage doit être maintenu durant la totalité des travaux.

Attention : Ne pas faire démarrer les travaux avant l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers (deux mois à compter de l'affichage du permis sur le terrain). En effet, en cas d'annulation du permis, le maître d'ouvrage et l'architecte risquent des poursuites pénales pour infraction au code de l'urbanisme (construction sans permis). Il peut arriver également que le juge impose la démolition de l'ouvrage.

Le permis modificatif

En cas de modifications mineures du projet, une demande de permis de construire modificatif doit être obtenue, **avant** la réalisation des modifications en question. Le PC modificatif doit être affiché sur le terrain dans les mêmes conditions que le permis initial.

| **En savoir plus :** voir Fiche n°4 « Permis modificatif : conditions »

L'estimation financière

Au stade des études d'avant-projet

L'architecte établit l'estimation du coût prévisionnel des travaux qui tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage.

Dans la mesure où l'article 7.2 du contrat d'architecte prévoit que les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs sont choisis par le maître d'ouvrage au plus tard au début des études de projet, cette estimation est effectuée sur la base de prix moyens.

Au stade du projet

L'architecte établit un coût prévisionnel des travaux, par corps d'état, qui doit respecter l'estimation fournie au stade de l'avant-projet, avec une variation possible dans la limite du taux de tolérance. Ce taux de tolérance est fixé contractuellement. Selon les usages, il varie généralement entre 5 et 10%. Il doit être discuté avec le maître d'ouvrage puis porté au contrat (article 7.5).

Les deux chiffrages seront comparés en « monnaie constante ». La monnaie constante est une monnaie ayant un pouvoir d'achat constant dans le temps. Sa valeur théorique est calculée pour une année donnée, en supprimant l'impact de la variation des prix due à l'inflation ou la déflation, à l'aide de l'indice des prix à la consommation.

Pour permettre la comparaison entre les deux estimations, celle de l'avant-projet devra donc être « corrigée » par application de l'indice du coût de la consommation connu à la date de l'estimation de la phase projet (www.insee.fr).

Attention : Le maître d'ouvrage peut se réserver certains travaux. Dans ce cas, il est indispensable d'en prendre acte par écrit et d'effectuer une estimation financière qui tient compte des lots que se réserve le maître d'ouvrage.

La coordination SPS

La coordination pour la sécurité et la protection de la santé (coordination SPS) consiste à mettre en place les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé des personnes qui travaillent sur les chantiers de bâtiment ou génie civil, et à limiter le nombre et la gravité des accidents corporels de ces travailleurs. Cette coordination doit être organisée dès lors que sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, incluant les sous-traitants (notion de « coactivité »).

Lorsqu'un particulier entreprend une opération de construction pour son usage personnel, celui de son conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité, concubin ou de ses ascendants ou descendants, la coordination est attribuée à l'architecte pendant la phase de conception, d'étude et d'élaboration du projet et à celui qui assure la maîtrise du chantier, c'est-à-dire, dans la pratique, soit l'entreprise générale, soit à l'entreprise qui exécute le « gros œuvre » ou le « lot principal » pendant la phase de réalisation de l'ouvrage.

Attention : L'architecte est donc désigné d'office en tant que coordonnateur SPS sur les chantiers des particuliers en phase de conception.

La mission de coordination attribuée à l'architecte prend fin lorsque les contrats de travaux ont été signés par le maître d'ouvrage.

| **En savoir plus :** voir Fiche n°5 « Coordination SPS »

La phase de consultation des entreprises

Les contrats de travaux

Les documents de la consultation des entreprises sont :

- le contrat de travaux, constitué soit d'un acte d'engagement et d'un CCAP, soit d'un document contractuel unique
- les pièces graphiques et écrites établies par l'architecte et les éventuels autres intervenants, ces pièces comprenant notamment le descriptif des travaux (ou CCTP)
- le calendrier prévisionnel des travaux établi par l'architecte.

Attention : Le contrat de travaux peut faire référence à la norme AFNOR NFP 03-001 (cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés). Dans ce cas, la norme s'impose aux parties dans son intégralité, sauf si le contrat de travaux prévoit des dérogations.

Le descriptif des travaux permettant la consultation les entreprises : La rédaction du descriptif des travaux (qui est un élément du CCTP - cahier des clauses techniques particulières) permettant la consultation des entreprises doit être très précise afin d'éviter les erreurs de chiffrage des entreprises et les surcoûts.

Attention : Il est obligatoire de faire signer au maître d'ouvrage les contrats de travaux et de ne pas se contenter d'un devis d'entreprise simplement signé et accepté par le maître d'ouvrage.

La retenue de garantie : Le contrat de travaux peut prévoir une retenue de garantie qui a pour objet d'assurer l'exécution des travaux nécessaires à la levée des réserves formulées lors de la réception. Le montant de la retenue de garantie est limité à 5% du prix des travaux. Cette somme doit faire l'objet d'une consignation. Dans le cadre de son obligation de conseil, l'architecte veillera à la recommander au maître d'ouvrage.

Attention : La retenue de garantie peut ne pas être pratiquée si l'entrepreneur fournit, pour un montant égal, une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier.

Le choix des entreprises

Ne surtout pas faire appel à une entreprise générale : Il est nécessaire de travailler en corps d'état séparés, ou en groupement d'entreprises (à la condition que le groupement ne se charge pas du gros-œuvre, de la mise hors d'eau, et de la mise hors d'air).

En effet, faire appel à une entreprise générale pourrait avoir pour conséquence la requalification du contrat d'architecte en contrat de construction de maison individuelle, ce secteur étant très réglementé (loi du 31 décembre 1990). L'architecte serait alors tenu de fournir les mêmes garanties que les constructeurs de maisons individuelles (engagement ferme sur les prix et les délais, garantie de bonne fin notamment).

En savoir plus : voir Fiche n°3 « Risque de requalification du contrat d'architecte en contrat de construction de maison individuelle : les pièges à éviter ! »

Consulter plusieurs entreprises pour chaque lot et conserver la trace de cette consultation en cas d'insuffisance de réponses. Si le maître d'ouvrage demande un seul devis par lot, il faut dans ce cas, en prendre acte par écrit.

Attention : Il est obligatoire de faire signer au maître d'ouvrage les contrats de travaux. Il ne faut pas se contenter d'un devis d'entreprise simplement signé et accepté par le maître d'ouvrage.

L'analyse des dossiers des entreprises doit être faite avec sérieux. Il est fortement recommandé de vérifier :

- l'existence juridique des entreprises (www.société.com, www.infogreffe.fr),
- leurs qualifications et références (taille par rapport au chantier, solidité financière)
- leur couverture d'assurance et notamment le champ d'activité couvert, la période de validité.

C'est le maître d'ouvrage qui choisit les entreprises avec lesquelles il va contracter. L'architecte ne fait que proposer une liste d'entreprises à retenir, après analyse de leur dossier.

Attention : Si l'une des entreprises consultées semble peu fiable, l'architecte doit alerter le maître d'ouvrage, par écrit, et l'informer des risques qu'il prendrait s'il contractait avec elle.

Attention au moins-disant ! L'architecte doit informer son maître d'ouvrage des risques pris en recherchant toujours le prix le plus bas sur la qualité, les délais, etc.

Le planning des travaux

C'est un document très important. C'est l'architecte qui prépare le planning des travaux avec les entreprises et le leur fait valider. Le planning n'engage les entreprises que s'il est signé par elles. Il faut donc veiller à le faire signer par toutes les entreprises (lors d'une réunion « planning » regroupant tous les intervenants par exemple). Il en est de même pour les plannings modificatifs.

Attention : Toute modification de planning doit être communiquée aux entreprises et au maître d'ouvrage. Elle peut faire l'objet d'un avenant dans les conditions de l'article 10 du contrat en cas de travail supplémentaire.

Seules les entreprises s'engagent sur les délais. L'architecte ne peut pas s'engager sur les délais de chantier (c'est la raison pour laquelle il ne peut y avoir de pénalités pour lui au cours de cette phase). Chaque entreprise est responsable de ses propres délais et retards.

Attention : Le contrat d'architecte prévoit un seul ordre de service global de démarrage de chantier. Cet ordre de service est adressé à toutes les entreprises en début de chantier.

Les avances aux entreprises

Le montant de l'acompte est réglementé pour les entrepreneurs et ne peut excéder 5% du montant total des travaux à la signature du contrat de travaux (loi du 16 juillet 1971). L'architecte doit être très vigilant sur ce point, et ne pas accepter les acomptes excessifs comme par exemple de 30%.

Il est obligatoire de faire signer au maître d'ouvrage les contrats de travaux. Il ne faut pas se contenter d'un devis d'entreprise simplement signé et accepté par le maître d'ouvrage.

Modification de la liste des travaux ou fournitures que le maître d'ouvrage se réserve

Si, en cours d'exécution de la mission, le maître d'ouvrage décide de modifier la liste des travaux qu'il se réserve (en plus ou en moins), il s'agit d'une modification de programme qui entraîne la passation d'un avenant, en application de l'article 7.2 du contrat si cette modification intervient au stade des études d'avant projet, ou de l'article 10 si cette modification intervient après.

La modification de la liste des travaux en cours d'exécution de la mission ne remet pas en question le montant des honoraires dus à l'architecte pour les éléments de mission déjà réalisés.

En tout état de cause, la liste des travaux réservés ne doit pas être modifiée après l'ouverture du chantier.

La phase chantier

L'architecte dirige l'exécution des travaux, il ne surveille pas le chantier.

L'ordre de service d'ouverture du chantier

L'article 7.7 du contrat prévoit que c'est l'architecte qui établit l'ordre de service d'ouverture du chantier aux entreprises. Il signe cet OS et le fait contresigner au maître d'ouvrage, avant de le diffuser aux entreprises.

Le paiement des entreprises

L'architecte veille à alerter le maître d'ouvrage sur le fait qu'il ne doit payer **aucune facture directement aux entreprises**. L'architecte doit en effet, au titre de la mission « direction de l'exécution des contrats de travaux », viser toutes les factures des entreprises au préalable.

Evidemment, l'architecte ne doit valider les situations que si elles sont conformes à l'état d'avancement réel des travaux.

La sous-traitance

L'architecte doit veiller à ce que les sous-traitants soient déclarés par l'entreprise principale au maître d'ouvrage, sinon il doit signaler la situation par écrit au maître d'ouvrage. Le paiement des sous-traitants doit être convenu.

Attention : Il incombe à l'entrepreneur principal de déclarer nominativement chaque sous-traitant au maître d'ouvrage et de recueillir son accord. Cette formalité peut intervenir à tout moment, mais chacune des parties a intérêt qu'elle s'accomplisse avant le début des travaux.

Les réunions et visites de chantier

Distinction : Le contrat d'architecte distingue les réunions de chantier, des visites de chantier.

- Les réunions de chantier sont contradictoires : l'architecte doit convoquer les entreprises concernées (qui assistent à la réunion ou pas mais qui doivent être dûment convoquées) ; elles donnent systématiquement lieu à l'élaboration de compte rendu.
- Les visites de chantier sont libres. L'architecte peut les effectuer seul, de manière inopinée, afin de contrôler la qualité et la conformité des travaux, à des moments clés du chantier. Elles ne donnent pas lieu automatiquement à rédaction ni diffusion de compte rendu aux entreprises, sauf nécessité particulière.

Attention : La fréquence des réunions doit être fixée à l'article 7.7 du contrat. Si l'architecte organise des réunions de chantier hebdomadaires, il est impératif de rédiger et de diffuser le compte rendu correspondant. Il est par ailleurs possible d'adapter la fréquence des réunions de chantier, en fonction non seulement des congés et éventuelles intempéries mais aussi de la phase du chantier ; la fréquence peut en effet être différente selon que l'on se situe au moment du démarrage du chantier (au stade des fondations par exemple) ou du lot peinture ou carrelage final. Il conviendra de bien le préciser au maître d'ouvrage et aux entreprises.

Contenu des comptes rendus de chantier : ils doivent impérativement mentionner la liste des entreprises convoquées, et des entreprises présentes. Ils doivent également lister tout ce qui ne convient pas, que ce soit au niveau des délais ou des prestations.

Attention : Le compte rendu de chantier n'est pas un document contractuel. Il ne permet que de constater, à l'instant « t », l'état d'avancement des travaux dans le planning général. Aussi, par exemple, s'il consigne une demande spécifique et complémentaire du maître d'ouvrage, non prévue au marché initialement, il ne se suffira pas à lui-même, la signature d'un avenant sera nécessaire.

La gestion des déchets de chantier

L'architecte doit rappeler aux entreprises leurs obligations en matière de gestion des déchets de chantier (collecter, trier et évacuer les déchets en décharge, ne pas les détruire sur place notamment par le feu).

L'architecte qui interviendrait sur le chantier dans des prestations de gestion des déchets empièterait sur la fonction d'entrepreneur. Cette intervention pourrait servir d'appui à une implication de l'architecte dans la gestion du chantier lui-même.

Attention : L'assurance de l'architecte ne couvre que les actes spécifiques de sa profession.

| **En savoir plus :** voir Fiche n°6 « Gestion des déchets de chantier »

Les travaux supplémentaires

Si des travaux supplémentaires sont nécessaires ou demandés par le maître d'ouvrage en cours de chantier, il convient de faire signer les avenants correspondants aux contrats de travaux. En tout état de cause, il faut les faire accepter formellement par le maître d'ouvrage.

Attention : Si ces travaux supplémentaires augmentent la mission de l'architecte, un avenant au contrat d'architecte devra également être signé.

Les pénalités de retard appliquées aux entreprises

En cas de retard des entreprises, constaté dans les comptes rendus de chantier, l'architecte doit proposer au maître d'ouvrage d'appliquer les pénalités de retard. Seul le maître d'ouvrage décide de les appliquer ou non.

Attention : Pour pouvoir les appliquer, elles doivent être expressément prévues dans les contrats de travaux et être réellement imputables à l'entreprise (le retard ne doit notamment pas être dû aux intempéries ou à des modifications demandées par le maître d'ouvrage).

| **En savoir plus :** voir fiche n°7 « Les intempéries »

Le versement d'honoraires supplémentaires en cas de dépassement de la durée du chantier par la faute de l'entrepreneur

Il est possible de prévoir une telle clause. Dans ce cas, plusieurs précautions doivent être prises :

- il faut que cette possibilité soit portée à la connaissance des entrepreneurs,
- qu'elle fasse l'objet d'une clause spécifique dans le contrat de travaux,
- que l'architecte fasse un suivi précis du déroulement du chantier et une gestion méthodique des retards de chaque entrepreneur.

| **En savoir plus :** voir fiche n°8 « Honoraires supplémentaires pour dépassement de la durée du chantier »

Il y a eu un vol sur le chantier, l'architecte est-il responsable ?

Non, c'est l'entrepreneur, y compris le sous-traitant, qui est responsable de la garde des ouvrages en cours de réalisation. Il doit à ce titre en supporter les risques en cas de vol (art. 1788 du code civil). La garde de l'ouvrage n'est transférée au maître d'ouvrage qu'après la réception de l'immeuble.

Attention : L'article 13 de la norme AFNOR NFP 03-001 prévoit que l'entreprise doit protéger ses matériaux et ses ouvrages contre les risques de vol et de détournement et ses ouvrages contre les risques de détérioration (la norme AFNOR ne s'applique que lorsque les deux parties ont choisi d'y faire référence dans leur contrat de travaux).

Que faire en cas de défaillance d'une entreprise en cours de chantier ?

Dans un premier temps, il appartient au maître d'ouvrage de mettre l'entreprise défaillante en demeure de terminer le chantier ou de continuer ses travaux. A défaut, le maître d'ouvrage peut envoyer une lettre de résiliation à l'entreprise, pour inexécution fautive du marché. Il pourra également demander au juge (obligatoirement) l'exécution des travaux aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

| **En savoir plus :** voir fiche n°9 « Gérer la défaillance d'une entreprise »

Que faire en cas d'immixtion du maître d'ouvrage

Les entreprises ne peuvent recevoir d'ordres que de la part de l'architecte et en aucun cas du maître d'ouvrage. La responsabilité des architectes et des entrepreneurs est, en principe, engagée même s'ils n'ont fait que suivre les instructions du maître de l'ouvrage. Ils pourront être exonérés en tout ou partie de leur responsabilité si le maître d'ouvrage est notoirement compétent en matière de construction, qu'il est effectivement et réellement intervenu dans les travaux et qu'il a commis une intervention fautive.

| **En savoir plus** : voir Fiche n°10 « Immixtion du maître d'ouvrage »

La phase réception

L'achèvement des travaux

La réception ne peut être envisagée que lorsque les travaux sont achevés, et notamment ceux qui mettent en cause la sécurité des personnes.

Les garde-corps : L'architecte ne doit pas assister son maître d'ouvrage pour les opérations de réception en l'absence de garde-corps, ni avec un garde-corps non conforme.

Si le maître d'ouvrage persiste à lui demander de réceptionner sans cet élément de sécurité obligatoire, l'architecte doit refuser, ce refus pouvant aller in fine jusqu'à la résiliation du contrat : la demande du maître d'ouvrage faite à l'architecte d'agir de manière illicite est un motif légitime de rupture du contrat à l'initiative de l'architecte.

Dans ce cas, l'architecte notifie par écrit au maître d'ouvrage que les garde-corps ont pour objet d'assurer la sécurité des personnes et que leur absence constitue une infraction pénale ; qu'un bâtiment sans garde-corps ou avec des garde-corps non conformes ne peut être considéré comme achevé et ne peut donc être réceptionné ; que l'assistance de l'architecte aux opérations de réception n'est donc pas possible ; et que, dûment averti, le maître d'ouvrage devra supporter les conséquences d'un éventuel accident corporel.

Attention : Les décharges de responsabilité écrites du maître d'ouvrage n'ont aucune valeur, et n'exonèrent donc pas l'architecte de ses responsabilités.

L'abandon de chantier : En cas d'abandon de chantier, il est procédé à un constat des travaux restant à effectuer et des éventuelles malfaçons sur les ouvrages déjà réalisés. Ce constat vaut réception, avec ou sans réserves, s'il est dressé contradictoirement. On lui reconnaît un caractère contradictoire à partir du moment où l'entrepreneur aura été dûment convoqué par le maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception.

| **En savoir plus** : voir fiche n°9 « Gérer la défaillance des entreprises »

L'entrée dans les lieux avant la réception :

La réception déclenche le versement du solde des honoraires mais surtout le point de départ des garanties légales. Il est extrêmement important de bien respecter le déroulement de cette étape et établir un procès-verbal écrit afin qu'elle soit sans équivoque.

Surtout, et si possible, il faut éviter que le maître d'ouvrage entre dans les lieux avant la réception. Si toutefois il n'avait pas d'autre choix que d'entrer dans les lieux avant que les opérations de réception aient été accomplies, il est nécessaire d'effectuer des réceptions partielles des lots ou partie de lots en mesure de l'être. Cette situation doit toutefois rester exceptionnelle car les réceptions partielles par corps d'état ont pour conséquence d'échelonner, pour une même construction, le point de départ, et donc le terme, de chaque délai de garantie (parfait achèvement, biennale, décennale).

Les opérations de réception

L'architecte doit convoquer le maître d'ouvrage et les entreprises, y compris les éventuelles entreprises défailtantes.

Attention : L'architecte n'assiste le maître d'ouvrage que pour la réception des lots dont il assurait le suivi. L'architecte n'a pas à assurer la réception des travaux que s'est réservé le maître d'ouvrage.

Le procès-verbal de réception : Il faut le faire signer au maître d'ouvrage et aux entreprises. Si une entreprise est absente et qu'elle a été régulièrement convoquée ou si elle est présente mais qu'elle refuse de signer le PV, la réception est néanmoins prononcée (par la signature du maître d'ouvrage).

Réception avec réserves

Si la réception est prononcée avec réserves, le maître d'ouvrage peut être amené à adresser aux entreprises une mise en demeure d'exécuter les travaux de reprises nécessaires, dans le délai fixé dans le PV de réception. Conformément à l'article 1792-6 du code civil, en cas d'inexécution de ces reprises dans le délai, les travaux peuvent être exécutés par une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur défailtant.

Constat de la levée des réserves : la levée des réserves doit être constatée par un constat ou procès-verbal **signé par le maître d'ouvrage**. Il ne faut pas se contenter de venir vérifier que les réserves ont été levées ; il faut le formaliser par un écrit. Cet écrit permet en effet de mettre un terme, sans équivoque, à la mission de l'architecte et de déclencher, le cas échéant, le dernier paiement de ses honoraires.

Refus de réception

L'architecte doit rappeler par écrit au maître d'ouvrage qui refuse de réceptionner les travaux l'intérêt de la réception. En effet, la réception est l'acte juridique qui constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement due par les entreprises, de la garantie de bon fonctionnement et de la responsabilité décennale due par les entreprises et l'architecte. De même, elle constitue le point de départ de l'assurance obligatoire couvrant la responsabilité décennale des entreprises et de l'architecte.

En tout état de cause, si le maître d'ouvrage refuse abusivement de réceptionner les ouvrages, c'est aux entreprises qu'il appartient de réclamer la réception, en justice s'il le faut.

| **En savoir plus :** voir fiche n°11 « La réception des travaux »

Contrôles administratifs et sanctions pénales

L'administration peut exercer un droit de visite des constructions et de communication des documents techniques, soit en cours de travaux, soit après leur achèvement pendant trois ans (article L 151-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les infractions aux règles de construction qui portent sur la solidité des ouvrages ou la sécurité des personnes (règles de construction parasismique, d'accessibilité, de sécurité incendie, en matière de garde-corps...) peuvent faire l'objet de procès-verbaux dressés par tous agents publics habilités et transmis au ministère public (article L 152-1 du code de la construction et de l'habitation).

Des sanctions pénales sont encourues en cas de non-respect de ces règles (jusqu'à 45 000 € d'amende et six mois d'emprisonnement en cas de récidive). Elles visent les maîtres d'ouvrage et les constructeurs (article 152-4 du code de la construction et de l'habitation).

PARTIE 2 - Points de vigilance au niveau du contrat et des responsabilités contractuelles

Respect du contrat et des règles

Respecter son contrat !

Pour l'architecte, cela signifie notamment **respecter sa mission : pas plus, pas moins**. Ainsi, l'architecte doit refuser de se rendre sur le chantier, pour quelque raison que ce soit, si sa mission a pris fin avec les études.

Respecter les règles de construction

L'architecte doit impérativement respecter les règles de construction, notamment celles liées à la sécurité des personnes. Il encourt des sanctions pénales même en cas de décharge du maître d'ouvrage qui n'a aucune valeur exonératoire (exemple : absence de garde-corps ou garde-corps non conforme aux normes).

Validation des prestations

La validation de tous les documents remis au maître d'ouvrage doit impérativement se faire de manière expresse.

L'architecte doit systématiquement, faire signer au maître d'ouvrage :

- les plans : les dater, demander au maître d'ouvrage d'y écrire ses éventuelles observations,
- les pièces écrites, notamment les estimatifs : les faire signer et approuver au fur et à mesure,
- les courriers d'alerte ou de conseil.

Attention : Cette signature pourra être précédée de la mention « *pris connaissance par le maître d'ouvrage le...* ».

Respect du budget du maître d'ouvrage

Le budget du maître d'ouvrage doit être respecté, tout au long des études.

A chaque fois qu'une modification est demandée, l'architecte en prend acte par écrit (courriel au minimum) pour prévenir son maître d'ouvrage que la modification demandée entraînera un surcoût.

Le programme et le chiffrage sont alors réactualisés à tout moment, à chaque demande du maître d'ouvrage. Il est impératif d'alerter le maître d'ouvrage des impacts financiers de ses demandes **et d'obtenir un accord écrit pour tout dépassement de budget**.

Attention : Toute modification doit faire l'objet d'un avenant. Toute interruption doit être formalisée par écrit.

Rémunération de l'architecte

L'article 8 du contrat précise que « Le montant de la rémunération de l'architecte pour la mission complète est de% du montant hors taxe final des travaux, tel qu'il résulte du décompte général définitif (DGD), les travaux que le maître d'ouvrage s'est réservés étant exclus ».

Toutefois, dans le cas où la maison individuelle est réalisée pour un particulier construisant pour lui-même une surface inférieure à 150 m² de surface de plancher, le contrat prévoit que la rémunération des études jusqu'au permis de construire inclus sont forfaitisées, conformément à l'article 47 dernier alinéa du code des devoirs professionnels des architectes.

Attention : Si les parties optent pour un autre mode de rémunération, par exemple une rémunération forfaitaire pour l'ensemble de la mission, il convient de le préciser à l'article 17 du contrat relatif aux dispositions particulières :

« Par dérogation au 2^{ème} alinéa de l'article 8 du présent contrat (ou au 4^{ème} alinéa si le maître d'ouvrage est une personne physique qui construit en dessous du seuil de 150 m²), le montant de la rémunération de l'architecte est fixé de la manière suivante.... ».

Echelonnement des paiements

Le paiement de chaque élément de mission est dû à la remise de la prestation au maître d'ouvrage. Ainsi, la rémunération afférente à l'établissement du dossier de permis de construire est due à la remise du dossier au maître d'ouvrage (et non pas au dépôt de ce dossier en mairie ou à l'obtention du permis).

Pénalités

L'article 9 du contrat prévoit des pénalités en cas de non respect des délais d'exécution des prestations par l'architecte. Ces pénalités ne sont possibles que sur la phase d'études, les délais de la phase chantier relevant principalement non pas de l'architecte, mais des entreprises.

Ces pénalités sont **libératoires** : cela signifie que le maître d'ouvrage ne peut intenter un procès à l'architecte sur la base de ce retard pour réclamer des dommages-et-intérêts en plus de ces pénalités contractuelles.

Modification du contrat

Pendant son déroulement, le contrat peut faire l'objet de diverses modifications : délais, honoraires, contenu de la mission, etc. Ces modifications doivent faire l'objet d'un accord entre les parties sous la forme d'un avenant qui est un document contractuel qui modifie un contrat initial dans une ou plusieurs de ses clauses.

Formalisation d'un avenant

Comme le contrat initial, il est établi en autant d'exemplaires que de parties, et doit être paraphé et signé par chacune des parties.

Honoraires supplémentaires

L'article 10 du contrat prévoit des honoraires supplémentaires pour toute modification de programme ou de prestation. Ces honoraires doivent être actés par la maîtrise d'ouvrage par la passation d'un avenant au contrat.

Attention : L'architecte doit absolument réclamer la signature d'un avenant : **il ne faut pas se contenter de la rémunération au pourcentage sur le montant final des travaux**, en se disant que, quelles que soient les prestations supplémentaires, elles seront rémunérées par l'application du taux d'honoraires sur le montant final des travaux. D'abord parce que ce calcul ne couvrira pas forcément le coût des prestations supplémentaires. Ensuite, parce que cet avenant permet de valider l'existence même des prestations supplémentaires et leur rémunération.

Au niveau des études, le contrat prévoit la remise de deux esquisses maximum (article 7.1). Si plusieurs projets sont nécessaires, l'architecte proposera de conclure un avenant pour convenir d'une rémunération en conséquence.

Cas d'une opération suspendue

Durant l'exécution du contrat, il peut arriver que l'opération soit mise en attente, pour diverses raisons. Dans ce cas, les parties peuvent convenir de la **suspension de la mission** selon les formes et modalités définies à l'article 12 du contrat. En cas de reprise, lorsque la suspension de la mission a accru sa complexité, l'architecte propose de conclure un avenant à son contrat. Il ajuste alors ses honoraires en conséquence.

Propriété intellectuelle

Il est possible de développer l'article 11 du contrat d'architecte en s'inspirant de la clause prévue dans le cahier des clauses générales du contrat type d'architecte pour travaux neufs.

| **En savoir plus :** voir fiche n°12 « Propriété intellectuelle »

Fin du contrat d'architecte

Le contrat prend normalement fin lorsque chaque partie a rempli ses obligations : concrètement, l'architecte a terminé sa mission ; le maître d'ouvrage a réglé le solde des honoraires.

L'article 7.8 du contrat prévoit plusieurs hypothèses : la mission de l'architecte prend fin soit à la réception sans réserve, soit après la levée des éventuelles réserves formulées lors de la réception. En tout état de cause sa mission prend fin au plus tard, un an après la réception.

Fin prématurée du contrat : Il peut arriver que le contrat soit rompu de manière prématurée : c'est la **résiliation**. Elle peut intervenir à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'architecte. La dénonciation d'un contrat par l'architecte constitue une faute professionnelle sauf lorsqu'elle intervient pour des « motifs justes et raisonnables » (article 38 code des devoirs professionnels) tels que notamment la perte de confiance manifestée par son maître d'ouvrage ou le non paiement des honoraires dus.

Dans tous les cas, la clause de résiliation (article 15 du contrat) devra être scrupuleusement respectée (motifs de rupture, délais, forme, et le cas échéant indemnité de 20%).

| **En savoir plus :** voir fiche n°13 « La fin de la mission de l'architecte »

Litiges

En cas de litige entre l'architecte et le maître d'ouvrage, particulièrement en cas de difficultés à recouvrer les honoraires, le Conseil régional de l'Ordre des architectes peut être saisi, pour une tentative de règlement amiable du conflit (article 16 du contrat).

Comment saisir le Conseil de l'Ordre : L'architecte adresse un courrier au Président du Conseil régional pour lui demander d'intervenir pour le paiement de ses honoraires ou pour toute autre difficulté liée au respect du contrat. A l'appui de sa demande, il joint impérativement une copie du contrat, des notes d'honoraires, des courriers de relance et autres échanges épistolaires avec le maître d'ouvrage, des prestations dont le paiement est réclamé, ainsi que de toutes pièces susceptibles d'éclairer le Conseil de l'Ordre sur le dossier (l'ensemble classé par ordre chronologique).

Le Conseil de l'Ordre intervient alors auprès du maître d'ouvrage pour connaître sa position, puis rend un avis sur le point de litige ou, selon les cas, organise une réunion de conciliation entre les parties.

La majorité des litiges dont l'Ordre est saisi aboutissent à un règlement amiable. En cas d'échec, les parties pourront faire valoir leurs droits en justice, si elles le souhaitent.



PARTIE 3 - Fiches « en savoir plus »

Fiche n°1 - Protection des emprunteurs immobiliers – Dispositif Scrivener

Les dispositions de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, dite loi Scrivener, codifiées aux articles L. 312 et suivants du code de la consommation s'appliquent aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le principe :

Lorsque le contrat est conclu avec un particulier et que ce dernier a recours à un ou plusieurs prêts pour financer son opération, le contrat d'architecte est obligatoirement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

Si le particulier n'obtient pas le ou les prêts nécessaires au financement de son opération, toute somme qui aura été versée d'avance par le maître d'ouvrage à l'architecte, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Il n'est pas possible de renoncer à la condition suspensive. Il est en revanche possible de la limiter dans le temps. C'est la raison pour laquelle l'article 14 du contrat stipule que la condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à un mois.

Règles en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2016 (modifications issues de l'ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016)

Le contrat d'architecte est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt immobilier, **quel que soit son montant**, lorsqu'il a pour objet de financer :

- des opérations liées à des travaux de construction neuve : c'est notamment l'hypothèse de la construction d'une maison individuelle
- des travaux sur existants (réparation, amélioration ou entretien) réalisés à l'occasion de l'achat d'un bien immobilier et financés par une même opération de crédit : c'est par exemple l'hypothèse où le maître d'ouvrage achète un bien à rénover.
- des travaux sur existants (réparation, amélioration ou entretien) d'un bien appartenant déjà au maître d'ouvrage, **lorsque le contrat de crédit est garanti par une hypothèque** (ou toute autre sûreté). *(A défaut, le type de prêt relève alors du crédit à la consommation et le contrat d'architecte n'est donc pas soumis à la condition suspensive).*

NB : Précédemment, le contrat d'architecte était soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt :

- 1) Quel que soit son montant, lorsqu'il avait pour objet de financer des opérations de construction neuve ou des travaux sur existants (réparation, amélioration ou entretien) réalisés à l'occasion de l'achat d'un bien immobilier et financés par une même opération de crédit : c'est par exemple l'hypothèse où le maître d'ouvrage achète un bien à rénover.
- 2) D'un montant supérieur à 75 000 €, lorsqu'il avait pour objet de financer des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble d'un bien appartenant déjà au maître d'ouvrage.

Fiche n°2 - La déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations

A partir du 1^{er} juillet 2012, tout maître d'ouvrage qui envisage la réalisation de travaux vérifie au préalable s'il existe dans ou à proximité de l'emprise des travaux un ou plusieurs ouvrages en service suivants :

- canalisations de transport et canalisations minières contenant des hydrocarbures liquides ou liquéfiés, des produits chimiques liquides ou gazeux, des gaz combustibles
- canalisations de transport et de distribution de vapeur d'eau, d'eau surchauffée, d'eau chaude, d'eau glacée, ou de tout autre fluide caloporteur ou frigorigène
- lignes électriques, réseaux d'éclairage public
- installations destinées à la circulation de véhicules de transport public ferroviaire ou guidé
- canalisations de transport de déchets par dispositif pneumatique sous pression ou par aspiration.
- installations de communications électroniques
- canalisations de prélèvement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, à l'alimentation en eau industrielle ou à la protection contre l'incendie, en pression ou à écoulement libre, y compris les réservoirs d'eau enterrés qui leur sont associés
- canalisations d'assainissement, contenant des eaux usées domestiques ou industrielles ou des eaux pluviales (article R. 554-2 du code de l'environnement).

Attention : Ne sont pas concernés les travaux suivants :

1) Les travaux qui sont sans impact sur les réseaux souterrains :

- travaux ne comportant ni fouille, ni enfoncement, ni forage du sol et ne faisant subir au sol ni compactage, ni surcharge, ni vibrations susceptibles d'affecter les réseaux souterrains.
- travaux en sous-sol consistant uniquement à ajouter, enlever ou modifier des éléments à l'intérieur de tubes, fourreaux, galeries techniques, existants et souterrains, à condition que ces travaux ne soient en aucun cas susceptibles d'affecter l'intégrité externe ou le tracé de ces infrastructures
- pose dans le sol à plus de 1 mètre de tout affleurant de clous, chevilles, vis de fixation de longueur inférieure à 10 cm et de diamètre inférieur à 2 cm
- remplacement à plus de 1 mètre de tout affleurant de poteaux à l'identique, sans creusement supérieur à celui de la fouille initiale en profondeur et en largeur, et à condition que le creusement ne dépasse pas 40 cm de profondeur

2) Les travaux qui sont suffisamment éloignés de tout réseau aérien

Il s'agit de travaux dont l'emprise :

- a) ne s'approche pas à moins de 5 mètres du fuseau du réseau, en projection horizontale, si les travaux ne sont pas soumis à permis de construire ;
- b) est située intégralement à l'extérieur de la zone d'implantation du réseau, si les travaux sont soumis à permis de construire

3) Aux travaux agricoles et horticoles de préparation superficielle du sol à une profondeur n'excédant pas 40 cm et aux travaux agricoles saisonniers de caractère itinérant, tels qu'arrosage et récolte.

4) Et dans des conditions très strictes précisées par l'article [R. 554-32](#) du code de l'environnement, aux travaux urgents

Pour ce faire, au stade de l'élaboration du projet, le maître d'ouvrage consulte le guichet unique, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants de chacun de ces ouvrages ainsi que les plans détaillés des ouvrages en arrêt définitif d'exploitation.

Il adresse ensuite une déclaration de projet de travaux à chacun des exploitants d'ouvrages en service et dont la zone d'implantation est touchée par l'emprise des travaux.

Cette demande est effectuée sur le formulaire Cerfa n°14434*01 disponible sur www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr.

Fiche n° 3 - Risque de requalification du contrat d'architecte en CCMI : les pièges à éviter !

Il ne faut pas confondre le contrat d'architecte pour la construction d'une maison individuelle et le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) que doit proposer tout constructeur de maison individuelle, régi par la loi du 19 décembre 1990 et codifié aux articles L.231-1 et R.231-1 et suivants du CCH.

Un contrat de construction de maison individuelle a l'objet suivant :

- soit la fourniture du plan (donc la conception) et la réalisation d'une partie des travaux : il s'agit du CCMI avec fourniture de plan
- soit la réalisation à la fois des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air : il s'agit du CCMI sans fourniture de plan.

La différence entre un contrat de maîtrise d'œuvre et un contrat de construction de maison individuelle est que le contrat de maîtrise d'œuvre ne prévoit nullement la réalisation matérielle de la construction. Celle-ci sera assurée par des entreprises choisies et agréées par le maître de l'ouvrage et avec lesquelles ce dernier a conclu directement des contrats de travaux.

Dès lors que le constructeur s'engage à effectuer un des deux types de prestations décrits plus haut, un CCMI doit être signé. Il s'agit d'un contrat réglementé, c'est-à-dire qu'il doit contenir obligatoirement certaines clauses protectrices du consommateur sous peine de sanctions pénales pour le constructeur et notamment les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux, l'attestation de la garantie de livraison à prix et délai convenus accordée par un établissement financier ou un assureur, le paiement échelonné en fonction de l'avancement des travaux etc.

Le juge n'est jamais lié par la qualification que les parties donnent à leur relation contractuelle. Aussi, en cas de conflit, s'il ressort d'un contrat intitulé à tort « maîtrise d'œuvre » ou « contrat d'entreprise », les caractéristiques essentielles d'un contrat de construction de maison individuelle, le juge devra requalifier la convention, ce qui risque d'être problématique au regard des poursuites pénales qui peuvent être engagées par exemple sur le fondement de l'article L.241-8 du code de la construction et de l'habitation pour absence d'écrit ou de garantie de livraison.

Pour cela, il convient pour l'architecte d'éviter de proposer certaines prestations en vue de se prémunir d'une éventuelle requalification du contrat d'architecte en contrat de construction de maison individuelle avec toutes les conséquences que cela peut entraîner.

Ainsi, le maître d'œuvre :

- ne doit pas avoir de liens juridiques avec les entreprises, et en aucun cas leur sous-traiter la réalisation des travaux. Il doit seulement conseiller le maître d'ouvrage qui reste libre de choisir ses entreprises. En effet, le maître d'œuvre qui propose systématiquement les mêmes entreprises, ou la même entreprise, au maître d'ouvrage, montre qu'il n'y a pas eu l'étape essentielle de mise en concurrence des entreprises, et peut témoigner d'une collusion entre le maître d'œuvre et les entreprises.
- ne peut pas s'engager dès le départ sur un coût de construction. Mais il lui incombe de respecter l'enveloppe budgétaire indiquée par son maître d'ouvrage.
- ne peut s'engager à livrer une maison individuelle dans un délai ferme et déterminé.

En effet, ces engagements sont autant d'indices du fait que le maître d'œuvre entend se charger lui-même de la construction, qu'il en est le véritable responsable, ce qui constitue l'objet d'un CCMI.

Fiche n°4 - Permis modificatif : conditions

L'établissement d'un dossier de permis modificatif entre dans le cadre de l'article 10 du contrat. Un avenant fixe les honoraires supplémentaires correspondants.

Après l'obtention d'un permis de construire, le maître d'ouvrage peut obtenir un ou plusieurs permis de construire modificatifs qui laissent subsister les droits acquis que le bénéficiaire tient du permis initial et qui ne font pas l'objet du ou des modificatifs.

Toutefois, les modifications doivent être limitées et ne doivent pas remettre en cause l'économie du projet. A défaut, il conviendrait de déposer un nouveau permis de construire.

Ainsi, dans la mesure où la modification envisagée ne porte pas sur l'implantation, le volume ou la hauteur de la construction et ne bouleverse pas l'économie générale du projet, il est possible de déposer un modificatif ; à l'inverse, selon la jurisprudence, il convient de déposer un nouveau permis de construire lorsque la demande porte sur la suppression d'un bâtiment, le déplacement d'un bâtiment, la réduction ou l'augmentation importante de la surface, la diminution du nombre d'étages, etc.

Le permis initial ne doit pas être périmé, ni avoir été annulé par le juge administratif.

L'octroi d'un permis modificatif ne se conçoit que si les effets de l'autorisation initiale ne sont pas totalement épuisés. Le service instructeur ne peut donc pas délivrer de modificatif quand les travaux résultant du permis initial sont complètement exécutés et ce, même en l'absence de déclaration de chantier. La délivrance d'un certificat de conformité fait ainsi obstacle à celle du permis modificatif.

Attention : Et surtout, la demande de permis modificatif doit être formulée **AVANT** que les travaux de modifications soient réalisés !

Lorsque les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation ou en violation d'un permis déjà délivré, la seule solution consiste à déposer une demande de permis de « régularisation ».

Ce permis doit être conforme aux dispositions en vigueur à la date à laquelle il est délivré.

La demande de modification d'un permis de construire en cours de validité doit être établie conformément au formulaire CERFA 13411*02.

L'instruction ne portera que sur les seules modifications apportées au projet.

L'autorité administrative doit appliquer les règles en vigueur à la date de décision et non celles qui existaient lors de la délivrance du permis initial.

Fiche n° 5 - Coordination SPS

La coordination pour la sécurité et la protection de la santé consiste à mettre en place les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé des personnes qui travaillent sur les chantiers de bâtiment ou génie civil, et à limiter le nombre et la gravité des accidents corporels de ces travailleurs. Cette coordination est organisée dès lors que sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, incluant les sous-traitants (notion de « coactivité »).

Lorsque ces opérations sont entreprises par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité, concubin ou de ses ascendants ou descendants, la coordination est assurée :

1° Lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à l'obtention d'un permis de construire, **par la personne chargée de la maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception, c'est-à-dire l'architecte**, d'étude et d'élaboration du projet, et par la personne qui assure effectivement la maîtrise du chantier pendant la phase de réalisation de l'ouvrage, c'est-à-dire l'entrepreneur du lot principal;

2° Lorsqu'il s'agit d'opérations non soumises à l'obtention d'un permis de construire, par l'un des entrepreneurs présents sur le chantier au cours des travaux.

Cette désignation n'est assujettie à aucun formalisme, et le coordonnateur d'office ne doit justifier d'aucune formation spécifique.

Attention : **L'architecte est donc désigné d'office en tant que coordonnateur SPS sur les chantiers des particuliers en phase de conception.** En cas de problème de sécurité sur le chantier, sa responsabilité pourrait être engagée. Il faut impérativement avertir par écrit l'entreprise et le maître d'ouvrage dès qu'il constate une insécurité pour les ouvriers.

En dehors de l'hypothèse de la construction d'une maison pour l'usage personnel d'un particulier, par exemple pour la mise en location, le coordonnateur choisi par le maître d'ouvrage doit justifier d'une expérience professionnelle d'au moins 3 ans dans les secteurs suivants : Architecture, Ingénierie, Maîtrise d'œuvre, couplée d'une formation spécifique.

Le contenu de la mission de coordination automatiquement dévolue à l'architecte en phase de conception

La mission de coordination qui est imposée à l'architecte dans ce cadre, au-delà de la conception et de la gestion de la coactivité, est de rédiger un plan général de coordination SPS (PGCSS) **simplifié** dans la mesure où l'activité de construction engendre une situation à risque.

Ces situations à risques sont énumérées à l'article 1 de l'arrêté du 25 février 2003 : travaux exposant à des substances chimiques, travaux exposant à un risque de noyade, etc.

Dans ce plan au contenu simplifié, ne sont prises en considération que les mesures propres à prévenir les risques découlant de l'interférence des travaux avec les autres activités des différents intervenants sur le chantier, ou de la succession de leurs activités lorsqu'une intervention laisse subsister après son achèvement un risque particulier.

Les dossiers techniques regroupant les informations relatives à la recherche et à l'identification des matériaux contenant de l'amiante sont joints au plan général simplifié de coordination.

Le PGCSS est complété et adapté en fonction de l'évolution du chantier et de la durée effective à consacrer aux différents types de travaux ou phases de travail.

Plus généralement, les obligations en la matière qui incombent à l'architecte seront à adapter à la réalité et devront rester pratiques. Par exemple, au stade de la consultation des entreprises, il suffit de faire en sorte que les entreprises attributaires sachent que le futur chantier est soumis à coordination et de désigner le titulaire de la responsabilité de la maîtrise du chantier, c'est-à-dire de la coordination en phase d'exécution, conformément à la réglementation.

Les mesures de prévention adoptées seront ensuite mises en œuvre par les entreprises intervenantes le plus simplement possible sur le fondement de l'analyse préalable des risques.

Fiche n° 6 - Gestion des déchets de chantier

La gestion des déchets de chantier s'effectue aussi bien sur les chantiers eux-mêmes qu'en dehors d'eux : collecte, tri, évacuation et stockage ou recyclage.

Sur les chantiers, elle suppose la surveillance directe des exécutants et une présence constante, c'est-à-dire une présence qui va largement au-delà des seules visites périodiques relevant de la direction des travaux. Cette gestion relève alors de la fonction d'entrepreneur. L'architecte qui accepterait d'exécuter sur les chantiers des prestations de gestion des déchets de chantier empièterait sur la fonction d'entrepreneur.

Exécuter, à l'occasion d'une mission de maîtrise d'œuvre, des prestations relevant de la fonction d'entrepreneur se heurterait au décret du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels (confusion des fonctions, article 8), et à la loi du 12 juillet 1985 connue sous l'appellation de loi MOP (article 7, alinéa 2).

Les dommages liés à la gestion des déchets de chantier relèvent de la responsabilité civile de droit commun, et non de la responsabilité décennale propre aux constructeurs.

Les responsabilités résultant de la gestion des déchets (collecte, tri, évacuation et stockage ou recyclage) pèsent sur ceux qui procèdent aux opérations de gestion ou sur ceux qui ont la garde des déchets, c'est-à-dire, selon les circonstances, le propriétaire, l'entrepreneur, le transporteur ou l'éliminateur. Ces responsabilités ne sont donc pas nécessairement liées à la propriété des déchets. L'implication de l'architecte dans la gestion des déchets de chantier pourrait servir d'appui à une implication de celui-ci dans la gestion de chantier lui-même. Pour les architectes qui accepteraient de telles prestations, le danger serait grand de se trouver systématiquement condamnés avec les entrepreneurs, et donc bien souvent avec des entrepreneurs non assurés, insolvables ou ayant disparu.

D'où l'importance pour celui-ci de refuser d'intervenir dans la gestion des déchets qui est dévolue aux entreprises.

Bien entendu, cela ne veut pas dire que l'architecte ne doit pas s'intéresser à la question des déchets de chantier. Lorsqu'il choisit, pour la conception de l'ouvrage, des produits de construction ou des équipements, l'architecte doit non seulement les évaluer au regard de la sécurité, de la santé ainsi que de l'environnement, mais aussi tenir compte du fait qu'ils seront ou pourront être ultérieurement enlevés. De plus, l'architecte doit avertir le maître d'ouvrage de la nécessité de prendre en compte, au plus tard au moment de la consultation des entreprises, les différentes contraintes applicables à l'opération de construction concernée en ce qui concerne la gestion des déchets de chantier et leur incidence sur le coût et les délais. Le cas échéant, il doit veiller à ce que le mode d'élimination des déchets avec le coût correspondant apparaissent à part dans les offres des entreprises.

Fiche n° 7 - Les intempéries

En matière de marchés privés, le respect du délai d'exécution d'un marché constitue l'un des engagements essentiels de l'entrepreneur vis-à-vis du maître d'ouvrage. Tout retard dans le délai d'exécution des travaux engage la responsabilité de l'entrepreneur. Cette responsabilité est, toutefois, écartée s'il est établi que le retard résulte d'un cas de force majeure. En effet, certaines causes peuvent venir légitimement prolonger les délais prévus, la plus fréquente étant la survenance d'intempéries. Les journées d'intempéries figurent parmi les causes extérieures aux parties pouvant justifier un arrêt de chantier (article L.5424-6 du code du travail) ; la prolongation du délai d'exécution des travaux qui s'ensuit ne peut donc être reprochée à l'entrepreneur.

La norme NF P 03-001 est le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés privés de travaux qui s'y réfèrent. Elle encadre le régime des intempéries dans son article 10.3.1 consacré aux prorogations pour cause non imputable aux parties. Aux termes de cette disposition, le délai d'exécution des travaux est prolongé de la durée des journées d'intempéries. L'entrepreneur ne peut se voir infliger de pénalités de retard pour cet allongement du délai.

Qu'entend-on par « journée d'intempéries » ?

- D'une part, sont comptées comme « journées d'intempéries » celles qualifiées comme telles par le code du travail. Selon l'article L.5424-8 de ce code, constituent des intempéries "les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent effectivement l'accomplissement du travail dangereux ou impossible eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir". Cela peut donc couvrir la pluie, la neige, le gel, le verglas, les inondations, les vents forts... dès lors qu'ils rendent le travail impossible ou dangereux. L'arrêt du travail est alors décidé par l'entrepreneur ou par son représentant sur le chantier, après consultation des délégués du personnel.
- D'autre part, s'y ajoutent les journées pour lesquelles le maître d'œuvre a admis une impossibilité technique à poursuivre le chantier. Il faut donc des conditions météorologiques mauvaises, perturbant gravement l'avancement du chantier, pour pouvoir invoquer des intempéries justifiant un arrêt de chantier.

Attention : Pour les marchés privés non soumis à la norme NF P 03-001, il faut veiller à ce qu'une clause similaire soit insérée dans le contrat.

Fiche n° 8 - Honoraires supplémentaires pour dépassement de la durée du chantier par la faute de l'entrepreneur

Méthode d'application la clause pénalité pour retard de chantier

Les conséquences financières des retards de chantier qui ne sont pas imputables à l'architecte peuvent être lourdes. Afin de les limiter, une disposition nouvelle a été insérée dans le contrat d'architecte.

Ainsi, un article du contrat d'architecte prévoit le versement par l'entrepreneur au maître d'ouvrage d'une pénalité permettant à ce dernier de rémunérer l'architecte pour les prestations supplémentaires découlant d'un allongement du délai du chantier.

Cet article énonce un principe qui, pour être efficace, doit :

- 1** - Etre impérativement porté à la connaissance des entrepreneurs dès l'appel d'offres. Ce qui leur permettra d'en tenir compte dans leurs devis.
- 2** - Faire l'objet d'une clause particulière dans le CCAP du marché de travaux. Ce qui permettra de la rendre opposable aux entrepreneurs. Par exemple :

« L'entrepreneur s'engage formellement sur la durée du chantier, hors intempéries, indiquée dans le présent CCAP. En cas de dépassement fautif, une indemnité, ayant pour objet de permettre au maître d'ouvrage de régler les honoraires supplémentaires dus à la maîtrise d'œuvre pour prolonger son engagement dans les mêmes conditions économiques que celles prévues à son contrat, est due par l'entrepreneur.
Cette indemnité est calculée hebdomadairement sur la base de euros HT par semaine ».

- 3** - Faire l'objet d'un suivi précis du déroulement du chantier et d'une gestion méthodique des retards de chaque entrepreneur.

Comment organiser ce suivi et cette gestion

- 1)** Etablir un planning de chantier, précis et réaliste, comprenant des jalons réguliers (a priori mensuels) permettant de vérifier avec la même régularité le respect des délais intermédiaires par chaque intervenant.
- 2)** A chacune de ces vérifications, établir un constat permettant de déterminer le ou les responsables du dérapage du chantier. Le décompte est à établir en nombre de jours (calendaires) par tâches ou ensemble de tâches cohérentes (ce qui permet une vérification progressive du dérapage).
- 3)** A la date de fin de chantier prévue initialement, faire parvenir aux entrepreneurs responsables du dérapage constaté le décompte mensuel indiquant que la clause de pénalités prévue au CCAP marché de travaux va être appliquée pour chaque semaine de chantier à venir. Une copie doit être adressée au maître d'ouvrage. Cet avertissement est mentionné sur le compte rendu de chantier pour éviter la rédaction d'un avenant.
- 4)** Dès lors, et à chaque fin de mois, l'architecte établit une note d'honoraires complémentaire de suivi de chantier (adressée au maître d'ouvrage) qui correspond aux prestations supplémentaires effectivement réalisées. L'architecte informe le maître d'ouvrage et les entrepreneurs concernés de la répartition du montant des pénalités de chaque entrepreneur responsable.

Fiche n° 9 - Gérer la défaillance d'une entreprise

La gestion par l'architecte de la défaillance d'une entreprise entre dans le cadre de l'article 10 du contrat. Un avenant fixe les honoraires supplémentaires correspondants.

La défaillance d'une entreprise peut se caractériser de plusieurs manières : l'abandon de chantier, la faillite, le non-respect des conditions d'exécution du contrat de travaux, etc.

Le moment de réagir

- Afin de ne pas être pris en défaut par rapport au devoir de conseil et de pouvoir engager à titre personnel un certain nombre d'actions, il est recommandé à l'architecte d'enclencher le processus suivant :

- Rencontrer l'entreprise et/ou lui téléphoner pour tenter de mesurer le degré de ses difficultés. S'il s'agit d'un défaut de paiement par le maître d'ouvrage, provoquer une réunion avec le maître d'ouvrage et l'entreprise.

- S'informer de son état réel en consultant www.infogreffe.fr (Kbis, état des nantissements et privilèges).

Attention : Si l'entreprise est en procédure collective, l'architecte avertira le maître d'ouvrage et lui conseillera de prendre un avocat qui le guidera pour faire valoir ses droits. En cas de redressement judiciaire, l'administrateur doit se prononcer sur la poursuite ou non du marché : le contrat est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée à l'administrateur si celle-ci est restée plus d'un mois sans réponse.

- Envoyer à l'entreprise défaillante une mise en demeure (courrier RAR) d'avoir à reprendre les travaux dans un délai de 24 heures (avec copie au maître d'ouvrage). Ce courrier doit également être adressé par télécopie, dont l'accusé de réception devra impérativement être conservé.

- Si cette mise en demeure est non suivie d'effet à l'issue du délai, le maître d'ouvrage adressera une nouvelle mise en demeure (courrier RAR) à l'entreprise.

Ce courrier devra respecter les termes du marché de l'entreprise. À défaut de marché en bonne et due forme, le Maître d'Ouvrage devra mettre en demeure l'entreprise de reprendre les travaux sous un délai de 8 jours, sous peine de résiliation du Marché, avec reprise des malfaçons et non conformités et poursuite des travaux par une autre entreprise, aux frais et périls de l'entreprise défaillante. Ce courrier doit également être adressé par télécopie, et son accusé de réception devra impérativement être conservé.

Lorsqu'une entreprise connaît des difficultés financières, il existe un certain nombre de signes avant-coureurs, ou "clignotants " d'alerte, qu'il faut prendre en compte pour préparer son Maître d'Ouvrage à un éventuel remplacement de cette entreprise. Ce peut être l'occasion de commencer à rechercher l'entreprise susceptible de reprendre l'opération.

- À l'expiration de ce nouveau délai, le maître d'ouvrage prendra l'initiative d'envoyer à l'entreprise une lettre de résiliation du marché pour inexécution fautive. L'architecte doit avertir le maître d'ouvrage que la résiliation unilatérale du contrat de travaux comporte le risque d'être contestée devant le juge, mais ce risque est réduit par le fait que le juge ne pourra que constater l'impossibilité de poursuivre les travaux.

Ce courrier RAR devra également prévoir une convocation de l'entreprise à un constat contradictoire des ouvrages exécutés sur le chantier en présence du maître d'ouvrage, de l'architecte et d'un huissier de justice.

Le constat, qui sera dressé par l'huissier avec l'aide de l'architecte, devra comporter un reportage photographique.

Attention : dans l'hypothèse où l'entreprise défaillante est en redressement ou liquidation judiciaire, il convient de convoquer aux fins de constat contradictoire le mandataire liquidateur.

- À ce stade, conseiller au maître d'ouvrage de faire une déclaration de sinistre à son assureur DO en cas de malfaçons, après mise en demeure de l'entreprise, restée infructueuse.

La mission de l'architecte se poursuit par la reprise des travaux

- Établissez un bordereau estimatif et quantitatif des travaux restants à exécuter (CCTP) et des reprises d'ouvrages éventuelles en vue de préparer une consultation d'entreprises.

- Consultez au moins deux entreprises et impliquez le maître d'ouvrage dans le choix de l'entreprise de substitution et dans les négociations de prix.

Le maître d'ouvrage doit être clairement informé des surcoûts engendrés. Il devra aussi s'engager formellement dans le cadre d'un marché signé avec l'entreprise de substitution dont on aura préalablement vérifié ses assurances et sa solvabilité.

- Une fois les prix de l'entreprise de substitution connus, préparez un compte de résiliation. Intégrez dans ce compte, au débit de l'entreprise, le coût des reprises des malfaçons et des non conformités, afin que le maître d'ouvrage le notifie à l'entreprise ou à son mandataire liquidateur.

- Préparez l'ordre de service de reprise des travaux pour l'entreprise de substitution.

Cet ordre devra impérativement être contresigné par le maître d'ouvrage avant toute intervention de l'entreprise ; il portera mention du marché précité et du délai d'exécution conforme au nouveau planning de fin des travaux qui devra avoir été, au préalable, validé par le maître d'ouvrage.

Fiche n° 10 - Immixtion du maître d'ouvrage

Il convient sur ce point d'expliquer aux maîtres d'ouvrage que les entreprises ne peuvent recevoir d'ordres que de la part de l'architecte.

La responsabilité des architectes et des entrepreneurs est, en principe, engagée même s'ils n'ont fait que suivre les instructions du maître de l'ouvrage, excepté si ce dernier :

① Est notoirement compétent en matière de construction

Il convient de rapporter la preuve de sa compétence technique et de son immixtion dans les travaux. Mais la responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée sans qu'il soit notoirement compétent lorsqu'il n'est pas nécessaire d'avoir les connaissances d'un professionnel pour prévoir le risque encouru.

La compétence notoire ne peut se déduire de l'intervention continuelle du maître d'ouvrage pour donner des ordres. De même celui qui fait implanter sa villa sur un mauvais sol ne peut être condamné à supporter une partie des dommages s'il s'avère qu'il n'est pas technicien du bâtiment (il appartient en effet à l'entrepreneur chargé de travaux de vérifier l'état du sol et d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur les inconvénients présentés par le terrain qu'il a choisi.

② **Est effectivement et réellement intervenu dans les travaux** : Ce qui déterminera sa part de responsabilité dans ce cas est l'acte positif par lequel le maître d'ouvrage s'est immiscé dans les travaux.

③ **Et a commis une intervention fautive** : il est parfois difficile de déterminer selon quels critères une immixtion est fautive. Souvent, les interventions du maître de l'ouvrage ont pour but de réaliser des économies en imposant un procédé ou des matériaux moins coûteux ou en réalisant lui-même une partie des travaux.

Quelques exemples considérés comme des immixtions du maître d'ouvrage

La maîtrise d'œuvre assumée par le maître de l'ouvrage : Une part de responsabilité est laissée à la charge du maître d'ouvrage qui prend le risque d'assumer la maîtrise d'œuvre d'une opération. Il en est ainsi s'il a par exemple modifié les plans de sa propre initiative, assuré lui-même la direction du chantier après avoir congédié l'architecte, refusant d'exécuter les travaux préconisés par lui, ne respectant pas ses plans etc.

Les économies abusives imposées par le maître d'ouvrage : il s'agit par exemple de refuser le recours à un référé préventif en présence d'immeubles voisins, des études de diagnostic en cas de travaux sur bâtiments existants des études de sol ou des travaux destinés à diminuer les coûts futurs d'entretien ou d'exploitation.

Le refus du maître de l'ouvrage de tenir compte des avis de l'architecte / la prise de risque par le maître d'ouvrage : Il s'agit par exemple du maître de l'ouvrage qui, bien qu'averti de la médiocrité de son terrain et de la nécessité de fondations spéciales, n'en a pas fait réaliser par souci d'économie a pris un risque délibéré dont il doit supporter les conséquences. Lorsque le devoir de conseil est correctement rempli, le maître d'ouvrage occasionnel prend ses risques en connaissance de cause et doit être regardé comme un participant à l'acte de construire à part entière.

Matériaux imposés par le maître de l'ouvrage : Le maître de l'ouvrage peut être responsable des vices de la construction, lorsque, pour des raisons d'économie, il a imposé un procédé ou une technique qui se sont avérés défectueux

La preuve de l'acceptation d'un risque par le maître de l'ouvrage

Bien souvent, le maître de l'ouvrage n'assumera qu'une part de responsabilité dans la survenance des désordres. Sa responsabilité sera notamment atténuée ou même exclue par celle des architectes, bureaux d'études ou entrepreneurs qui n'ont fait aucune réserve sur les dangers de la méthode qui leur a été imposée

Ainsi, il convient de s'entourer de quelques précautions : les architectes et les entrepreneurs doivent soit refuser d'intervenir, soit conseiller le maître de l'ouvrage et l'alerter sur les insuffisances de la solution choisie. Compte tenu de la jurisprudence stricte de la Cour de cassation, les professionnels ont tout intérêt à conserver une preuve de leurs diligences en formulant expressément des réserves écrites.

Fiche n° 11 - La réception des travaux

Vous devez, en tant qu'architecte, assister votre maître d'ouvrage lors de la réception des travaux.

La **réception des ouvrages** constitue, pour le maître d'ouvrage et pour les différents corps d'état intervenus sur le chantier, un acte d'une très grande importance : c'est le point de départ des garanties biennale et décennale (et des assurances obligatoires).

C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage reconnaît que les travaux ont été exécutés conformément aux contrats d'entreprise, que leur mise en œuvre est conforme aux règles de l'art et à leur destination.

La réception des ouvrages doit être constatée par un procès verbal signé par le maître d'ouvrage et par les entreprises :

- si l'ouvrage est déclaré en parfait état, la réception est prononcée sans réserve
- si des défauts ou des imperfections sont décelés (vices apparents), le maître d'ouvrage peut soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves précisées à l'entreprise responsable dans le procès-verbal de réception; dans un cas comme dans l'autre, l'entreprise doit, dans le cadre de l'exécution de ses obligations, faire les réparations dans les délais fixés dans le procès-verbal de réception.

Après la réception, l'architecte vérifie les mémoires de chaque entreprise intervenue sur le chantier et les arrête pour solde.

Le coût total des travaux doit correspondre au montant qui a été précisé dans les marchés d'entreprise.

L'architecte opère les déductions suivantes lorsqu'elles sont prévues au contrat de travaux :

- abattements ou pénalités de retard, le cas échéant
- 5 % de retenue de garantie (sauf dans le cas où l'entrepreneur avait fourni une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier) : que la réception ait été faite avec ou sans réserves, les 5 % préalablement consignés ne seront versés à l'entrepreneur qu'un an après la date de réception ; excepté, bien sûr, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations : vous devez alors lui notifier votre opposition motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'architecte opère les revalorisations éventuelles prévues au contrat :

- pour les travaux supplémentaires commandés par le maître d'ouvrage
- pour tenir compte, le cas échéant, de l'évolution de l'indice pris comme référence dans le marché de travaux.

Fiche n° 12 - Propriété intellectuelle

Si vous souhaitez développer cet article, ci-dessous une proposition de rédaction plus complète qui peut être insérées au contrat d'architecte.

ARTICLE 11 - PROPRIETE INTELLECTUELLE

Le droit de propriété de l'architecte sur ses œuvres trouve son fondement dans les articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. Sont ainsi protégés du seul fait de leur création : les plans, croquis, maquettes et ouvrages conçus par l'architecte, qu'ils aient fait ou non l'objet d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

11.1 - Droit moral de l'architecte

L'architecte jouit, en tant qu'auteur, du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. A la mort de l'auteur, il est transmis à ses héritiers.

L'architecte a notamment le droit :

- D'inscrire son nom sur son œuvre, qu'il s'agisse des études et plans de conception ou de l'édifice lui-même, et d'exiger que son nom y soit maintenu
- De voir préciser ses nom et qualité à l'occasion de la publication des plans ou photos de l'édifice
- De veiller au respect de sa signature
- De s'opposer à la modification de son œuvre en cas de dénaturation.

11.2 - Droit patrimonial de l'architecte

L'architecte jouit sa vie durant du droit exclusif d'exploiter son œuvre sous quelque forme que ce soit et d'en tirer un profit pécuniaire. A son décès, ce droit persiste au bénéfice de ses ayants droit pendant l'année civile en cours et pendant les 70 années qui suivent.

Ces attributs d'ordre patrimonial sont librement cessibles aux conditions suivantes :

- La cession globale des œuvres futures est interdite
- Chacun des droits cédés fait l'objet d'une mention distincte dans l'acte de cession et le domaine d'exploitation des droits cédés est délimité quant à son étendue, quant au lieu et quant à la durée
- La cession comporte les modalités de la rémunération du droit de reproduction, sous forme, par exemple, d'une participation proportionnelle aux recettes provenant de la vente ou de l'exploitation.

11.3 - Droit du maître d'ouvrage

Sauf disposition contraire prévue au CCP, le maître d'ouvrage est titulaire du droit de réaliser, en un seul exemplaire, le projet, objet du présent contrat.

Ultérieurement, il peut entreprendre tous travaux d'adaptation ou modification de l'ouvrage, sous réserve d'en informer préalablement l'architecte et de ne pas dénaturer l'œuvre.

Lorsque le maître d'ouvrage poursuit, sans le concours de l'architecte, auteur de l'œuvre, la réalisation de l'opération, objet du présent contrat, il respecte son droit moral et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre ».

Fiche n° 13 - La fin de la mission de l'architecte

Quand la mission complète de maîtrise d'œuvre prend-elle fin ?

La mission complète de maîtrise d'œuvre prend fin à la réception sans réserve des travaux, ou à la levée des réserves émises lors de la réception.

Toute préconisation ou tout suivi de travaux par le maître d'œuvre, après la fin des opérations de réception des travaux, constituent une nouvelle mission qui doit faire l'objet d'un accord écrit et préalable (avenant ou nouveau contrat) et qui doit être assurée.

Pour ce qui est du contenu des opérations de réception, voir l'article G 3-8 du CCG du contrat type de l'Ordre du 1^{er} juillet 2011.

Que doit faire le maître d'œuvre lorsqu'il est sollicité par le maître d'ouvrage pendant la période de garantie de parfait achèvement ?

La garantie de parfait achèvement est due par les seuls entrepreneurs, pendant un délai **d'un an** à compter de la réception des travaux. Elle porte sur tous les désordres, soit signalés lors de la réception des travaux (en cas de réception avec réserves), soit révélés pendant ce délai d'un an.

Le cas échéant, pendant l'année de garantie de parfait achèvement, l'architecte doit :

- **suivre** le déroulement des reprises liées aux réserves formulées à la réception, et **constater** la levée de ces réserves en présence du maître d'ouvrage et des entrepreneurs concernés (fin de la mission de maîtrise d'œuvre)
- **examiner** les désordres signalés par le maître d'ouvrage, et révélés après la réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement. Concrètement, cet examen a pour objet de permettre de distinguer les désordres qui n'ont aucun caractère de gravité, de ceux qui relèvent de la responsabilité décennale et qui doivent donner lieu à l'intervention des assureurs.

Pour la reprise des désordres, l'architecte invite le maître d'ouvrage à faire intervenir le ou les entrepreneurs concernés et, lorsque ces désordres relèvent de la responsabilité décennale, les assureurs concernés (de dommages à l'ouvrage ou de responsabilité décennale).

En toute hypothèse, l'architecte doit, dans le cadre de son examen, **s'interdire** toute préconisation ou tout suivi de travaux, qui constitueraient une nouvelle mission.

Même si la réglementation ne prévoit expressément un tel examen que pour les travaux publics (décret du 29 novembre 1993 d'application de la loi MOP), l'architecte ne peut, dans la pratique, que se comporter de façon similaire en matière de travaux privés.

Fiche n° 14 - RT 2012

Entrée pleinement en vigueur depuis le 1er janvier 2013, la RT 2012 est applicable aux bâtiments neufs et aux parties nouvelles de bâtiment chauffés ou refroidis afin de garantir le confort des occupants. Elle constitue une rupture avec la RT 2005. Les obligations réglementaires sont plus contraignantes et imposent aux concepteurs de faire preuve de la plus grande rigueur.

COEFFICIENT BBIO OU ÉTUDE THERMIQUE ?

Il faut bien différencier et faire la nuance entre l'indice Bbio qui doit obligatoirement être fourni au stade du dépôt du permis de construire et l'étude thermique qu'il est nécessaire de fournir aux entreprises dans le cadre de la consultation.

- L'indice « Bbio » permet de caractériser l'impact de la conception bioclimatique sur la performance énergétique du bâti **avant** de savoir quels seront les systèmes qui l'équiperont (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, photovoltaïque...). Il correspond à la performance de l'enveloppe de la construction, de sa capacité à bénéficier des apports gratuits du soleil en hiver, de son niveau d'isolation, et des mesures passives prises pour le confort d'été.

- L'étude thermique, elle, reprend bien entendu le calcul de la performance de l'enveloppe, mais intègre en plus la performance et les caractéristiques des « systèmes », c'est-à-dire des modes de production de chaleur (chauffage et ECS) et de ventilation. Le tout donnant la détermination de l'indice Cep, la consommation du logement exprimée en énergie primaire.

Il y a donc bien deux étapes distinctes et il n'est pas nécessaire d'avoir déterminé le type de chauffage ou de production d'eau chaude pour déposer le permis.

QUELQUES RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE TEST DE PERMEABILITE A L'AIR

En cas de mission complète ou de mission partielle jusqu'au DCE

L'architecte doit introduire une clause dans le dossier de consultation des entreprises et dans les CCTP des marchés de travaux.

« L'étude thermique réalisée par le B.E.T. "x" pour les bâtiments projetés est jointe au dossier de consultation des entreprises. L'ensemble du projet sera conforme à... (préciser la réglementation applicable). Les entreprises devront réaliser leurs travaux de façon à respecter le critère de perméabilité à l'air pris à "x" m³ /h/m²). (Le maître d'ouvrage ou l'entreprise de gros œuvre) fera procéder à des essais d'infiltrométrie dans chaque bâtiment, un à l'achèvement du clos couvert et isolation pour détecter toute fuite d'air avec reprises des points non conformes par l'attributaire du lot concerné, et un à l'achèvement du second œuvre pour détecter toute détérioration de l'enveloppe précédemment concernée. Tout ouvrage non conforme sera repris sans restriction par les entreprises concernées pour atteindre l'objectif thermique attendu. »

Si l'architecte est chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution

- L'architecte doit alerter le maître d'ouvrage sur la nécessité de faire réaliser des tests intermédiaires pour valider, en cours de chantier, la qualité des ouvrages, afin de reprendre le plus en amont possible, les malfaçons éventuellement constatées. Ces tests intermédiaires sont réalisés par l'entreprise en charge de l'étanchéité à l'air.

La première étape se situe à la fin du « hors d'air-hors d'eau » permettant de valider l'étanchéité des enveloppes.

Le nombre de tests intermédiaires dépend de l'obtention de la conformité nécessaire pour passer à l'étape suivante.

- L'architecte doit veiller à identifier, avant le premier test d'étanchéité, les zones critiques de déperdition d'étanchéité (jonctions d'étanchéité sur les portes et les fenêtres, calfeutrage des colonnes montantes et descendantes).

- L'architecte doit veiller à ce que les prestataires chargés des tests soient équipés de matériel de mesure conforme à la réglementation et justifient d'une assurance en responsabilité civile et d'un agrément. De surcroît, le prestataire chargé du test final devra justifier d'une qualification (*qualification 8711 Qualibat ou équivalent*)

Pour en savoir plus

- « Les réglementations thermiques, champs d'application, obligations et responsabilités » - Les cahiers de la profession n° 46 - 1^{er} trimestre 2013

- « Les responsabilités liées à la performance énergétique et les incertitudes juridiques » - Les cahiers de la profession n° 46 - 1^{er} trimestre 2013