

La mission de l'architecte ne peut pas s'arrêter au dépôt de la demande de permis de construire

La loi sur l'architecture a plus de 40 ans et sa rédaction reste plus que jamais pertinente : la mission de l'architecte est une mission qui va bien au-delà du seul établissement du projet architectural, objet de la demande de permis de construire. Tout maître d'ouvrage doit mettre l'architecte en mesure de s'assurer de la conformité architecturale de la réalisation du projet qu'il a conçu. Au-delà de cette mission socle, c'est bien évidemment la mission globale qu'il faut privilégier car elle facilite l'itérativité du processus de conception au sein de la maîtrise d'œuvre, les relations entre concepteur et maître d'ouvrage tout en prévoyant des clauses d'engagement de résultats et permet de veiller au bon déroulé de l'opération jusqu'au parfait achèvement.

C'est parce que la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture a déclaré que « *L'architecture est une expression de la culture* » et que « *La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public* » qu'elle a réglementé la profession et instauré un monopole en faveur des architectes.

Ainsi, son article 3 pose le principe du recours obligatoire à l'architecte pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire, en précisant la notion de projet architectural, et définit le contenu de la mission que doit obligatoirement lui confier tout maître d'ouvrage.

Article 3 de la loi sur l'architecture : « Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes, participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

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

Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage.

Sans préjudice de l'application de l'article 4 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, lorsque le maître d'ouvrage fait appel à d'autres prestataires pour participer aux côtés de l'architecte à la conception du projet, il peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires. Le contrat prévoit en contrepartie la rémunération de l'architecte pour ces missions ainsi que la répartition des prestations et la responsabilité de chacun des prestataires. »

Son article 4 définit les cas dérogatoires au recours à un architecte.

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

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

par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés. »

I. Les dispositions de la loi sur l'architecture priment sur celles du code de l'urbanisme

Dans un important arrêt du 26 juillet 2018 (CE, 6^{ème} et 5^{ème} chambres réunies, 26 juillet 2018, n°418298) confirmé par un arrêt du 17 décembre 2018 (CE, 6^{ème} chambre, 17 décembre 2018, n°418298), le Conseil d'Etat a rappelé que la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture est **une loi spéciale**, qui prime sur toutes les autres dispositions législatives d'ordre général.

Dans cette affaire, il s'agissait de savoir si l'article 26 de la loi sur l'architecture qui détermine le champ d'application de l'intérêt à agir des conseils régionaux et du conseil national de l'Ordre des architectes¹ permettait à un conseil régional de demander l'annulation d'un permis de construire délivré en méconnaissance de l'obligation de recourir à un architecte, alors que l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme² est venu restreindre cette possibilité aux seules personnes qu'il mentionne.

Dans sa décision du 26 juillet 2018, le Conseil d'Etat a considéré que l'article 26 de la loi sur l'architecture devait prédominer sur les dispositions du code de l'urbanisme. Il a donc estimé que la qualité pour agir d'un conseil régional de l'Ordre contre un permis de construire délivré en méconnaissance de l'obligation de recourir à un architecte s'apprécie au regard des dispositions de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, règle spéciale, qui déroge à la règle générale posée par l'article L. 600-1-2 du code de l'Urbanisme.

Le principe posé par la Haute juridiction trouve également à s'appliquer en matière de recours obligatoire à l'architecte et de contenu de ses missions.

Ainsi, ce n'est pas parce que l'article L. 431-1 du code de l'urbanisme dispose que « *Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire* » que la mission de l'architecte s'arrête légalement au dépôt de la demande de permis de construire.

Cet article, qui a souvent servi de justificatif pour limiter la mission de l'architecte, ne concerne en fait que l'instruction du permis de construire, subordonnée à l'intervention obligatoire d'un architecte. Pour déterminer l'étendue de la mission qui doit être confiée à un architecte, il faut se référer à l'article 3 de la loi sur l'architecture.

II. La mission socle imposée par l'article 3 de la loi sur l'architecture

L'article 3 de la loi sur l'architecture définit un contenu obligatoire minimum de la mission qui doit être confiée à un architecte. Cette mission « socle » doit comprendre à *minima*, les études de conception du projet et le suivi de la conformité architecturale qui consiste lorsque l'architecte

¹ Article 26 de la loi sur l'architecture : « *Le conseil national et le conseil régional de l'ordre des architectes (...) ont qualité pour agir en justice en vue notamment de la protection du titre d'architecte et du respect des droits conférés et des obligations imposées aux architectes par les lois et règlements. En particulier, ils ont qualité pour agir sur toute question relative aux modalités d'exercice de la profession ainsi que pour assurer le respect de l'obligation de recourir à un architecte* ».

² Article L.600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.*
Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire. »

n'assure pas la direction des travaux, à s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins.

A partir du moment où le maître d'ouvrage a décidé de ne pas confier une mission complète à l'architecte, la mission socle doit être confiée pour toutes les opérations : constructions neuves, réhabilitations d'ouvrages existants qui nécessitent l'obtention d'un permis de construire.

Elle est donc le minima obligatoire dans le cadre de tous les marchés privés, quel que soit le statut juridique du maître d'ouvrage : personne morale de droit privé, personne physique qui construit pour elle-même et qui fait appel à un architecte.

Pour certains types de marchés publics, le maître d'ouvrage devra également confier à minima une mission socle à l'architecte.

Ce sera le cas, lorsque la loi MOP ne s'applique pas (la loi MOP est désormais codifiée dans le livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique -CCP- concernant les dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre privée) :

- soit parce que l'ouvrage à réaliser est exclu de son champ d'application (article L. 2412-2 du CCP³)
- soit parce que le maître d'ouvrage n'y est pas soumis (article L. 2430-2 du CCP⁴).

Dans ces hypothèses, la personne morale de droit public n'est pas tenue de confier une mission de base (mission globale) prévue par les articles L. 2431-1 et L. 2431-2 du code de la commande publique (CCP) à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Contenu obligatoire de la mission socle

Conception du projet		Choix des entreprises et Réalisation de l'ouvrage			
Mission de conception		Mission de suivi de la conformité architecturale			
Etudes de conception (études d'esquisse, études d'avant-projet)	Assistance au dépôt du Dossier PC	DCE* - Etudes d'exécution		Travaux	
		Avis sur les contenus architecturaux du DCE	Avis sur études d'exécution et Remise au maître d'ouvrage d'un rapport	En cours de travaux : suivi architectural se traduisant par des notes de suivi	Avant la réception : suivi architectural se traduisant par un rapport de

³ Article L2412-2 du code de la commande publique : « Les dispositions du présent livre (livre IV) ne sont pas applicables :

1° Aux ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure destinés à une activité industrielle dont la conception est déterminée par le processus d'exploitation ;

2° Aux ouvrages d'infrastructure réalisés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté définie aux articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme ou d'un lotissement défini aux articles L. 442-1 et suivants du même code ;

3° Aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du même code ;

4° Aux ouvrages de bâtiment acquis par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte par un contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles 1601-1, 1601-2 et 1601-3 du code civil ;

5° Aux opérations de restauration effectuées sur des immeubles classés sur le fondement des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Les catégories d'ouvrages mentionnées au présent alinéa sont fixées par voie réglementaire »

⁴ Article L2430-2 du CCP : « Par dérogation à l'article L. 2410-1, ne sont pas soumis au présent titre les offices publics de l'habitat et les organismes privés d'habitations à loyer modéré, mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et sociétés ».

			présentant l'avis de conformité architecturale	remises au maître d'ouvrage	conformité architecturale remis au maître d'ouvrage
--	--	--	--	-----------------------------	---

* Dossier de consultation des entreprises

III. Contenu de la mission de suivi de la conformité architecturale : clause contractuelle et recommandations

III.1. Clause contractuelle à insérer dans les contrats d'architecte

La mission de suivi de la conformité architecturale comporte l'avis architectural sur les études d'exécution et le suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage.

Cette mission a pour objet de donner les moyens à l'architecte, auteur du projet architectural, de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d'exécution et l'ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu'il a conçu.

a) Avis architectural sur les documents d'exécution

Pour donner son avis sur les études d'exécution, l'architecte analyse l'impact des choix techniques sur la volumétrie, les matériaux et les finitions ainsi que la conformité des prestations et des performances proposées avec le projet architectural.

L'architecte est tenu de remettre au maître d'ouvrage son avis de conformité architecturale dans un délai de ... jours à compter de la date de remise des études d'exécution. L'absence d'observations écrites dans ce délai vaut validation tacite.

b) Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage

L'architecte assure le suivi architectural de la réalisation qui a pour objet de contrôler la bonne exécution de l'ouvrage au regard de son projet architectural et des avis qu'il a délivrés sur les documents d'exécution.

Cette mission de contrôle ne se substitue pas à la mission de direction de l'exécution des contrats de travaux qui sera confiée par le maître d'ouvrage à un autre prestataire, dûment identifié et assuré pour la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution.

L'architecte établit des notes de visites qu'il remet au maître d'ouvrage. Ces documents ont pour objet de signaler les éventuels écarts entre la réalisation de l'ouvrage et le projet architectural accompagné des avis émis sur les documents d'exécution.

Si l'architecte participe, à la demande du maître d'ouvrage, aux réunions de chantier, il intervient dans le seul cadre de sa mission d'avis de la conformité architecturale et du suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage. L'architecte ne participe pas aux opérations de réception et ne signe pas la DAACT prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

En fin de travaux, avant la réception, l'architecte établit un rapport de conformité architecturale qui mentionne les éventuels écarts constatés et non rectifiés entre le projet architectural ayant fait l'objet de la demande permis de construire et les travaux réalisés, en précisant si ces écarts constituent des non-conformités au permis de construire accordé.

L'architecte est informé par le maître d'ouvrage de toute modification du programme en cours de chantier ».

III.2. Recommandations

- La mission de suivi de la conformité architecturale est expressément prévue par la loi sur l'architecture. Elle doit obligatoirement être confiée à l'architecte si le maître d'ouvrage décide de faire appel à d'autres prestataires pour la maîtrise d'œuvre d'exécution. Si cette mission ne figure pas dans son contrat, l'architecte doit la réclamer en joignant le texte de la clause contractuelle proposée ci-dessus.
- La mission de suivi de la conformité architecturale ne se substitue pas à la mission de direction de l'exécution des contrats de travaux (DET). Il est important que le maître d'ouvrage ait confié la mission DET à un maître d'œuvre d'exécution identifié et assuré.
- L'architecte remet un premier rapport présentant son avis de conformité architecturale sur les documents d'exécution puis un rapport final avant la réception des travaux. Il est très important de prévoir l'obligation pour le maître d'ouvrage d'informer l'architecte de toute modification du programme en cours de chantier, cette information étant nécessaire à l'architecte pour mener à bien sa mission de suivi de la conformité architecturale.
- L'architecte peut être présent aux réunions de chantier. Mais, attention, il devra faire préciser dans le ou les comptes-rendus, à côté de sa qualité que « son intervention est limitée au contrôle architectural ».
- L'architecte ne participe pas aux opérations de réception dans le cadre de la mission de suivi de la conformité architecturale.
- L'architecte ne doit pas signer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

En effet, conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du code de l'urbanisme, « *la DAACT est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux* ».

La DAACT est un document lourd de conséquence en termes de responsabilité puisque c'est le déclarant qui atteste de la conformité des travaux.

Cas dans lesquels le maître d'ouvrage établit et signe cette déclaration :

- la direction des travaux est assurée par une entreprise générale, un constructeur de maisons individuelles ou un maître d'œuvre.
- la direction de travaux est assurée par le maître d'ouvrage (il ne fait appel à aucun professionnel).
- il n'a confié qu'une mission partielle à un architecte (cette mission partielle ne comprenant pas la phase DET).

Cas dans lesquels l'architecte établit et signe cette déclaration :

- il bénéficie d'une mission complète (de l'esquisse à l'assistance aux opérations de réception)
- il est chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution (le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable ayant été réalisé par un autre architecte)

IV. La mission de coordination et de représentation des différents prestataires intervenant dans la conception du projet et lors de la réalisation de l'ouvrage

Cette mission, prévue par le dernier alinéa de l'article 3 de la loi sur l'architecture, trouve à s'appliquer lorsque le maître d'ouvrage a fait le choix d'allotir les marchés de prestataires de service participant à la conception du projet architectural (BET, économistes, etc.).

Dans ce cas, il « *peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires* »

IV.1. Clause contractuelle à insérer dans les contrats d'architecte

« *Le maître d'ouvrage confie à l'architecte une mission de coordination de l'ensemble des prestataires qui participent à ses côtés à la conception et à la maîtrise d'œuvre du projet.*

Variante 1 (marchés privés)

Le maître d'ouvrage choisit, en concertation avec l'architecte, ces prestataires et établit un document définissant la répartition des prestations et des responsabilités de chacun d'entre eux.

Variante 2 (marchés publics lorsque la loi MOP ne s'applique pas)

Le maître d'ouvrage communique à l'architecte la liste nominative des prestataires avec lesquels il a passé des contrats séparés ainsi que le contenu de leurs missions respectives. Il établit un document définissant la répartition des prestations et des responsabilités de chacun d'entre eux.

Le maître d'ouvrage mentionne dans chaque contrat qui le lie avec ces prestataires la mission de coordination qu'il a confiée à l'architecte, son contenu et les obligations dont chaque prestataire est tenu vis-à-vis de l'architecte.

L'architecte coordonne les études réalisées par chacun des prestataires pour s'assurer de leur cohérence avec le projet architectural.

L'architecte informe le maître d'ouvrage des incohérences décelées dans les études réalisées par les prestataires à charge pour ce dernier de demander à chaque prestataire concerné de modifier ses études.

Cette mission de coordination peut être complétée par une mission de représentation qui permet au maître d'ouvrage de n'avoir qu'un seul interlocuteur, l'architecte, chaque prestataire devant lui confier par mandat, le pouvoir de les représenter auprès du maître d'ouvrage ».

IV.2. Recommandations

- Cette mission n'a pas de raison d'être lorsque le maître d'ouvrage fait appel à un groupement de maîtrise d'œuvre.

- Cette mission peut être confiée à l'architecte titulaire d'une mission complète lorsque le maître d'ouvrage a sélectionné les autres prestataires de maîtrise d'œuvre (BET, économiste) par contrats séparés.

- Elle peut aussi être confiée à l'architecte titulaire d'une mission socle lorsque les autres prestataires de maîtrise d'œuvre ont été choisis par contrats séparés.

- La mission de coordination ne concerne que les prestataires maîtres d'œuvre, il n'appartient pas à l'architecte de coordonner les entreprises de travaux. Il devra veiller à une rédaction claire de sa mission afin qu'il n'y ait pas de confusion avec la mission DET.

- Il appartient au maître d'ouvrage de prévoir dans le contrat de chaque prestataire, ses obligations vis-à-vis de l'architecte chargé de la mission de coordination : communication des études, délais et modes de communication. Avant d'accepter la mission de coordination, l'architecte devra s'assurer que les contrats des prestataires, s'ils ont déjà été choisis, comportent cette clause. A défaut, il ne serait pas en mesure de remplir cette mission.

- Il appartient également au maître d'ouvrage d'établir un document définissant la répartition des prestations et des responsabilités de chaque prestataire maître d'œuvre. L'architecte à qui il proposerait la mission de coordination devra veiller à l'existence de ce document. A défaut, il n'est pas recommandé d'accepter la coordination.

- La clause contractuelle proposée prévoit que si l'architecte décèle des incohérences dans les études réalisées par les prestataires, il doit en informer le maître d'ouvrage. Il appartient au maître d'ouvrage d'intervenir auprès des prestataires pour leur demander de modifier leurs études.

Si le maître d'ouvrage ne le fait pas, il ne pourra pas le reprocher à l'architecte.

- Si le maître d'ouvrage souhaite n'avoir qu'un seul interlocuteur, alors qu'il a fait le choix de prestataires par contrats séparés, il peut confier une mission de représentation à l'architecte titulaire de la mission de coordination. Cette mission ne sera opérante que si le maître d'ouvrage a prévu dans chaque contrat des autres prestataires l'obligation de donner mandat à l'architecte pour le représenter auprès du maître d'ouvrage.

Lydia Di Martino
Directrice du service juridique
du Conseil national de l'ordre des architectes