

PROGRAMME

I. DE LA NECESSITE D'UN CONTRAT SIGNÉ

- A La rédaction d'un contrat
- B Le dépassement de budget et le devoir de conseil et d'information
- C L'assurance Dommage Ouvrage
- D La rétractation du client particulier
- E Le contenu du contrat
- F La différence entre un contrat d'architecte et un contrat de construction de maison individuelle
- G La responsabilité de l'architecte qui se voit confier une mission partielle de permis de construire
- H Les contrats des promoteurs

II. LA VIE DU CONTRAT

- A Les conséquences de la défaillance d'une entreprise en cours de chantier
- B Les avenants au contrat de maîtrise d'œuvre
- C Le coordonnateur SPS
- D La retenue de garantie et la caution bancaire
- E Peut-on modifier un marché à forfait lorsque des travaux supplémentaires ont été effectués ?

III. LA FIN DU CONTRAT DE MAÎTRISE D'OEUVRE

- A La résiliation unilatérale du contrat
- B La réception des travaux
- C La garantie de parfait achèvement
- D Conseils pratiques pour recouvrer ses honoraires
- E Les garanties décennales

IV. QUELQUES RAPPELS DEONTOLOGIQUES

- A La signature de complaisance
- B Travailler à plusieurs : comment s'associer ?
- C Le cumul d'activités
- D La succession de mission
- E La sous traitance

TABLE RONDE

- Les contrats types de l'ordre des architectes
- Peut-on modifier le contrat type de l'ordre des architectes ou comment créer son propre contrat ?
- La loi Scrivener
- Les contrats des promoteurs
- Règles relatives à la propriété intellectuelle
- L'accompagnement maison individuelle (AMI)
- L'article 5 de la loi sur l'architecte ou la réalisation de modèles types

I. DE LA NECESSITE D'UN CONTRAT SIGNE

A. LA REDACTION D'UN CONTRAT

Dans une société qui se judiciarise de plus en plus, avec une réglementation qui protégé toujours le consommateur, réputé « faible » par rapport au professionnel, il n'est plus possible de travailler sans contrat.

1) Un devoir déontologique

L'article 11 du Décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant Code des Devoirs professionnels des architectes impose la rédaction d'une convention avant tout engagement préalable. Cet écrit doit définir la nature et l'étendue de la mission ainsi que le montant de la rémunération qui sera versée en contrepartie des services rendus.

La méconnaissance de l'article 11 du Code des devoirs professionnels expose le contrevenant à une sanction disciplinaire prononcée par l'Ordre.

2) Un devoir envers la maîtrise d'ouvrage

Il semble légitime que les clients sachent à quoi ils s'engagent lorsqu'ils travaillent avec un architecte. Quelles prestations peuvent-ils attendre ? Pour quels honoraires ? Quelles sont les garanties apportées par l'architecte ?

Les maîtres d'ouvrages privés sont souvent rassurés par la présentation d'un contrat d'architecte.

3) Un devoir personnel de l'architecte

Passer un contrat confère une sécurité juridique à la prestation. Avec un contrat signé, l'architecte se donne les moyens d'être justement rémunéré. Conclure un contrat n'est certes pas toujours suffisant pour percevoir le paiement des prestations sans difficultés ; mais l'absence de contrat crée de véritables embûches au recouvrement des honoraires et est source de conflits ou de malentendus avec la maîtrise d'ouvrage.

En cas de litige, l'absence de contrat profite forcément au consommateur. L'architecte doit par conséquent se protéger en fixant par écrit les modalités de sa rémunération, les conditions de résiliation du contrat, l'étendue de sa mission, la définition des éléments de mission.

4) Le Contrat en marchés privés

En marché privé, la loi n'impose pas la rédaction d'un écrit comme condition de validité du contrat. Cependant, un contrat écrit est indispensable et permet de cadrer l'intervention de l'architecte et en conséquence de le protéger en cas de litige.

Les tribunaux admettent régulièrement un droit à rémunération même en l'absence de contrat signé. Néanmoins, des problèmes de preuve (quelle mission ? Quel montant d'honoraires ?) se poseront. La jurisprudence valide des « commencements de preuve par écrit » tels que le dépôt de la demande de permis de construire, des échanges de courriers ou de mails etc... Mais pour éviter des années de procédures et d'importants frais de justice, rien ne vaut un contrat de maîtrise d'œuvre.

Pour aller plus loin que le contrat, l'architecte doit formaliser par écrit tous les avis qu'il peut donner, les dépassements de budget engendrés par des demandes supplémentaires des clients...

B. LE DEPASSEMENT DE BUDGET ET LE DEVOIR DE CONSEIL ET D'INFORMATION

1) Une obligation légale et déontologique

L'architecte est tenu à une obligation générale de conseil durant l'exécution de sa mission (Cette obligation de renseignement et de conseil résulte de la loi, des usages et de l'équité. Elle est ainsi affirmée par plusieurs dispositions du décret du 20 mars 1980 portant Code des devoirs professionnels des architectes (article 12, 33 et 36). Outre des avis et des conseils, l'architecte doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il lui rend. Il doit ainsi signaler tous les risques et inconvénients que présente le projet de construction.

S'agissant par exemple des études relatives aux sols, le fait qu'elles soient confiées à des tiers

(bureaux d'études ou cabinets d'ingénieurs-conseils) ne dispense pas l'architecte de sa responsabilité de conseil.

Pour éviter que sa responsabilité ne soit engagée en cas d'incident, il doit donc mettre en garde le maître d'ouvrage, par écrit (en recommandé avec accusé de réception) contre l'état du sol ou du sous-sol, le conseiller de prendre toutes les mesures particulières nécessaires ou même éventuellement le dissuader de poursuivre son projet.

Il est indispensable que l'architecte formalise **par écrit** les estimations du coût des travaux ; à défaut, il sera dans l'incapacité de démontrer qu'il a rempli son obligation de conseil et de renseignement.

Au stade de la conception de l'œuvre et au regard de son obligation de renseignement et de conseil telle qu'elle a été définie précédemment, l'architecte est tenu d'établir des plans qui soient techniquement réalisables **et qui correspondent aux capacités financières de son client.**

C'est d'abord un devoir moral ; L'article 36 du Code des devoirs professionnels dispose en effet :

« lorsque l'architecte a la conviction que les disponibilités dont dispose son client sont manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer ».

L'architecte doit donc interroger **par écrit et au plus vite** son client sur ses capacités financières pour être en mesure d'établir une œuvre architecturale en adéquation avec lesdites capacités ; Il n'a cependant pas l'obligation de vérifier la solvabilité de son client.

C'est également une obligation juridique, qu'elle soit ou non prévue au contrat.

L'usage veut qu'au stade de l'avant-projet sommaire une **première estimation globale du coût des travaux** soit établie, estimation qui sera affinée lors de l'établissement de l'avant-projet définitif.

Il est indispensable que l'architecte formalise **par écrit** ces estimations ; à défaut, il sera dans l'incapacité de démontrer qu'il a rempli son obligation de conseil et de renseignement.

2) Les obligations du contrat type de l'Ordre des Architectes

L'attention des architectes doit être particulièrement attirée lorsqu'ils utilisent le contrat type de l'ordre.

En effet, le cahier des clauses générales comporte des obligations extrêmement précises en matière de contraintes économiques.

L'article G 3 stipule ainsi :

- Au niveau des Etudes Préliminaires :

*« Les études préliminaires ont pour objet de proposer une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant les éléments majeurs du programme, **et de vérifier l'adéquation du budget à ce programme** »*

- Au niveau de l'APS :

*« Les études d'avant-projet ne sont menées **qu'après avoir vérifié, lors des études préliminaires, l'adéquation du budget au programme défini par le maître d'ouvrage** »*

« De plus l'architecte se prononce sur l'adéquation entre l'enveloppe financière indiquée par le maître d'ouvrage à la signature du contrat et le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation de l'opération. Son estimation porte sur l'ensemble des différents postes de dépenses tels qu'ils figurent à l'article P5 du CCP »

- Au niveau de l'APD :

« l'architecte établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, dans la limite d'une variation de 10 % en monnaie constante ».

Au plus tard au stade de l'APD, l'architecte doit donc estimer le coût prévisionnel des travaux et vérifier l'adéquation de ce coût avec les capacités financières de son client.

En cas d'inadéquation, il doit obtenir l'accord écrit de son client pour poursuivre sa mission sur la base du coût prévisionnel estimé.

À défaut d'accord, il doit proposer au maître d'ouvrage un projet architectural conforme aux capacités financières de son client ; ce qui se traduit concrètement par la reprise du projet aux frais exclusifs de l'architecte.

Il convient de préciser que la signature de la demande de permis de construire par le maître d'ouvrage ne peut exonérer l'architecte de sa responsabilité **si ce dernier est dans l'incapacité de démontrer, documents à l'appui, qu'il a informé le maître d'ouvrage du coût prévisionnel des travaux avant le dépôt de la demande.**

3) Les conséquences d'un dépassement de budget :

En cas de dépassement de budget, l'architecte doit reprendre le projet architectural afin qu'il rentre dans l'enveloppe budgétaire initialement indiquée.

Si l'architecte ne peut respecter l'enveloppe budgétaire, le maître d'ouvrage a la possibilité de :

1/ de demander une réfection des honoraires de l'architecte (particulièrement si le maître d'ouvrage est en mesure de démontrer qu'il ne peut financer le projet architectural conçu par l'architecte et que le permis a été obtenu)

2/ de demander la résiliation du contrat aux torts exclusifs de l'architecte

3/ de demander réparation du préjudice subi du fait du dépassement

4) Quelques conseils

Dès la phase de programmation, l'architecte doit remplir sa mission de conseil : rappeler par écrit au client que la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est obligatoire, qu'il faut prévoir une étude de sols.

Concernant les délais, l'architecte s'engage sur les délais qui sont de son ressort : ceux des études, pas ceux des travaux, pas ceux de la livraison de l'ouvrage, pas ceux de l'instruction du permis de construire. Il ne peut donc y avoir que des pénalités de retard, pour l'architecte, que sur les phases d'études.

L'architecte ne doit pas s'engager non plus sur un prix ferme et définitif. Son contrat pourrait alors être requalifié en contrat de construction de maison individuelle avec des obligations spécifiques.

Au stade des études préliminaires, l'architecte doit se renseigner, non seulement sur les règles d'urbanisme applicables à l'opération, mais également sur l'existence éventuelle d'un règlement de copropriété ou de lotissement, de servitudes... Il appartient au maître d'ouvrage de fournir ces informations à l'architecte, mais s'il ne le fait pas spontanément, l'architecte doit les solliciter.

De même pour les études de sols, si le maître d'ouvrage refuse de commander une étude de sols, l'architecte doit en prendre acte par écrit et attirer l'attention de son client sur les risques ainsi pris.

Le choix des entreprises doit être fait avec sérieux car la responsabilité de l'architecte peut être retenue en cas d'entreprise défaillante en cours de chantier.

L'architecte doit vérifier leur existence juridique, leurs qualifications, leurs assurances, leur taille par rapport au chantier voire leur solidité financière (Cassation. Civ3 11 avril 2012).

Au final, c'est le maître d'ouvrage qui choisit les entreprises avec lesquelles il va contracter. Si l'une de ces entreprises semble peu fiable, il faut en prévenir le client par écrit et l'informer des risques qu'il prend avec cette entreprise. Attention au choix du moins-disant : l'architecte doit informer son client des risques pris en recherchant toujours le prix le plus bas sur la qualité.

L'architecte doit faire attention aux sous-traitants. Ceux-ci doivent être déclarés, par l'entreprise principale au maître d'ouvrage. Le paiement des sous-traitants, direct ou non, doit être convenu.

Il faut impérativement faire des comptes-rendus de chantier et y noter tout ce qui pose problème et tout ce qui a été décidé avec les entreprises et le maître d'ouvrage. Ces comptes-rendus devront être diffusés à tous les intervenants. Ces comptes-rendus peuvent avoir une réelle importance, notamment dans le cadre d'une expertise.

Conséquences juridiques des réunions de chantier

Leur portée juridique est considérable car :

- à court terme, les données contractuelles doivent être vérifiées ou ajustées
- à plus long terme, les décisions ou simples traces des actes commis alimentent les expertises d'assurances ou les expertises judiciaires permettant de déterminer la part de responsabilité des différents intervenants.

5) Prévoir une clause limitative de responsabilité in solidum

L'obligation « in solidum » est une création jurisprudentielle qui vise à introduire une garantie d'indemnisation du maître d'ouvrage par les différents intervenants, y compris en l'absence de tout lien contractuel entre eux. Elle a pour objet de contrer le risque d'insolvabilité des différents intervenants, architectes, maîtres d'oeuvre, entreprises, sous traitants.

Ainsi la condamnation in solidum d'un architecte, dont la responsabilité est engagée, même très faiblement, sera souvent prononcée par le juge pour mettre à sa charge le poids de l'insolvabilité des entrepreneurs.

L'obligation in solidum vise à obtenir de tous les responsables d'un dommage, l'indemnisation du maître d'ouvrage, indépendamment de leurs liens contractuels et de leur niveau de responsabilité. Ainsi chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité :

- sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage des responsabilités, auquel les juges du fond ont procédé entre les divers responsables, ce partage n'affectant que les rapports réciproques de ces derniers et non l'étendue de leurs obligations envers la partie lésée (Cass. civ. 2ème, 12 janvier 1984).

Il est donc très important pour que les architectes ne soient pas condamnés à prendre en charge la part des autres constructeurs dans le cadre de condamnations in solidum, qu'une clause excluant les conséquences de la responsabilité solidaire ou in solidum soit intégrée à leur contrat.

C. L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Dès qu'un maître d'ouvrage fait réaliser des travaux de construction, il doit souscrire avant l'ouverture du chantier une assurance dite « dommage-ouvrage ».

Cette assurance permet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de type décennal. Elle couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rende impropre à sa destination.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse certains seuils (cf. ci-dessous), lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

Dans les contrats de promotion immobilière, c'est le promoteur qui souscrit l'assurance DO.

La non-souscription est punie d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Toutefois, cette sanction ne s'applique pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Enfin, pour satisfaire à votre devoir de conseil, vous devez indiquer par écrit au maître d'ouvrage qu'il doit souscrire une telle assurance. Cette obligation est rappelée dans les clauses générales des

contrats type de l'Ordre.

D. LA RETRACTATION DU CLIENT PARTICULIER

1) Mon client a recours à un prêt, quelles sont les précautions à prendre ?

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 assument le financement (Loi SCRIVENER du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier codifiée aux articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation)

Ce dispositif s'applique dès lors que le montant des dépenses engagées (toutes les dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation) dépasse 21 500 euros.

* Les honoraires de l'architecte font partie des dépenses de construction à prendre en compte pour apprécier le seuil de 21 500 euros.

En conséquence, 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.

Si le maître d'ouvrage envisage de financer son projet de construction par l'obtention d'un prêt, l'architecte doit :

- s'informer des conditions du prêt (renseignements sur les ressources du ménage ; demande d'une copie de la ou des offres préalables que ces établissements de crédit auront obligatoirement envoyées au demandeur du prêt. La remise d'une copie de l'offre de prêt peut être prévue par clause dans le contrat.
- faire signer au maître d'ouvrage une annexe spécifique au contrat

NB : il n'est pas possible de renoncer à l'application de cette clause. En revanche, il est possible de prévoir, dans le contrat, **une durée de validité de la condition suspensive** qui ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature du contrat. L'avantage d'une telle clause est d'obliger le particulier à contacter rapidement les organismes bancaires pour obtenir le prêt.

Conseil : Afin de ne pas travailler gratuitement, il est vivement conseillé aux architectes de ne pas commencer à travailler avant le délai accordé au maître d'ouvrage pour obtenir son accord de prêt et de bien l'expliquer au client.

2) Le client particulier peut-il se rétracter dans les 7 jours suivant la signature du contrat d'architecte ?

D'une manière générale, le client particulier ne peut pas bénéficier du délai de rétractation de 7 jours prévu par le code de la construction et de l'habitation. Ce dernier offre en effet la possibilité à tout acquéreur non professionnel de se rétracter dans un délai de 7 jours, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation. La question s'est donc posée de savoir si cette possibilité de rétractation s'appliquait également au contrat d'architecte.

Selon la jurisprudence et plusieurs réponses ministérielles, cette possibilité ne concerne pas les contrats qui peuvent être indirectement rattachés à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, tel que ceux liant un particulier à un architecte.

En conséquence, le particulier qui a signé un contrat d'architecte ne dispose pas de la faculté de se rétracter dans les 7 jours suivants la signature de ce contrat, **sauf lorsque le contrat est signé au domicile du client.**

En effet, le code de la consommation permet au client de se rétracter dans un délai de 7 jours dès lors que :

- a) le contrat est conclu au domicile, à la résidence ou sur le lieu de travail du maître d'ouvrage (même si le but de la visite de l'architecte vise uniquement à formaliser un engagement déjà pris à l'occasion de pourparlers antérieurs).

- b) le maître d'ouvrage est une personne physique
- c) et qu'il contracte en tant que consommateur et non pour les besoins d'une activité professionnelle (le contrat conclu ne doit avoir aucun rapport direct avec son activité professionnelle).

NB : cette possibilité de rétractation ne s'applique donc pas lorsque le contrat est signé à l'agence de l'architecte, ou encore dans un lieu public

En conséquence, dans ce délai de 7 jours (qui commence à courir le lendemain de la date de signature du contrat), l'architecte ne peut ni demander un quelconque paiement ni effectuer de prestations.

E. LE CONTENU DU CONTRAT

1) L'objet du contrat

Le maître d'œuvre sera enclin à rendre l'objet le plus précis possible de manière à ne pas avoir à exécuter des tâches qui n'auraient pas été prévues dans les honoraires.

Il faut donc minima indiquer :

- la dénomination de l'opération
- l'adresse de l'opération
- la surface foncière

Pour les contrats privés d'architecture, il faut veiller à ce que le programme, même succinct, soit intégré au contrat.

Cette description sommaire du programme devra définir s'il s'agit d'une construction, d'une extension ou d'une réhabilitation, l'estimation de la surface à construire ou à réhabiliter, la réglementation thermique applicable.

Par ailleurs, il doit être indiqué que le maître d'ouvrage s'engage à transmettre à l'architecte l'enveloppe dont il dispose et notamment le montant affecté aux travaux, en s'assurant du financement de l'opération, le délai d'exécution souhaité, les éventuels labels définis par les organismes publics ou professionnels qu'il souhaite obtenir.

Il s'engage par ailleurs à fournir en tant que de besoin les données juridiques (titres de propriété, servitudes, certificats d'urbanisme, réglementation de copropriété...), les éventuelles études antérieures, les données techniques (levés de géomètre...).

2) La rémunération

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, sauf dispositions contractuelles particulières.

Le contrat doit indiquer l'estimation des honoraires de l'architecte. Il doit également mentionner le mode de rémunération :

- La rémunération calculée « au temps à passer »

Le forfait de rémunération est établi entre les parties et arrêté à la signature du contrat, en fonction du temps que l'architecte prévoit de passer, compte tenu

- de la complexité de l'opération telle qu'il a pu l'apprécier au regard du programme et des informations transmises par le maître d'ouvrage
- du contenu et de l'étendue de la mission qui lui est confiée

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, toute modification du mode de dévolution

des marchés de travaux, demandée par le maître d'ouvrage ou imposée par un tiers, entraînée par un changement de réglementation ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donne lieu à l'établissement d'un avenant et emporte une augmentation des honoraires à proportion des études ou autres prestations supplémentaires indispensables à sa satisfaction.

Il est également possible de prévoir que le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier.

- La rémunération « au pourcentage »

Les honoraires de l'architecte correspondent à un pourcentage, fixé à la signature du contrat, qui s'applique sur le montant des travaux.

Il faut déterminer dès la signature du marché si ce pourcentage s'applique sur le montant hors taxe final des travaux, tel qu'il résulte du décompte général définitif ou du budget initial des travaux.

Le contrat type de l'ordre des architectes prévoit qu'en cas d'interruption de la mission en cours de chantier, le taux de rémunération s'applique sur le montant total des marchés de travaux signés, ou à défaut, le montant résultant de l'appel d'offres.

En cas d'interruption avant la mise au point des marchés de travaux, le taux de rémunération s'applique sur l'estimation définitive du coût prévisionnel HT des travaux établie par l'architecte à l'issue des études d'APD, ou, si le contrat est interrompu avant cet élément de mission, sur l'enveloppe prévisionnelle du coût HT des travaux estimée par l'architecte.

- La rémunération au « déboursé » ou à la « vacation »

Les honoraires "au déboursé" ou "à la vacation" sont facturés sur la base des interventions de l'architecte et de ses collaborateurs. Le contrat définit notamment les coûts horaires de l'architecte et de ses collaborateurs ou le coût moyen de l'agence en incluant l'ensemble des frais généraux.

3) Les modalités de paiement

La rémunération résulte d'une négociation entre l'architecte et le maître d'ouvrage. En effet, le maître d'ouvrage sera plutôt enclin à régler les honoraires de manière à privilégier la seconde phase, celle de la direction de chantier.

Compte tenu de la charge plus forte durant la première phase, celle de conception, le maître d'œuvre tentera d'obtenir le règlement principal des honoraires durant cette première phase.

Il s'agit d'une pure négociation, qui dépend de la nature des opérations et des capacités financières du maître d'ouvrage. Le pourcentage à verser pendant la première phase varie entre 40 et 60% des honoraires.

Il est indispensable de fixer en annexe du contrat la décomposition de la rémunération par éléments de mission. En cas d'interruption prématurée de la mission de l'architecte, le montant des honoraires dus sera plus facile à calculer. (cf annexes)

Le maître de l'ouvrage verse les honoraires dus à l'architecte dans le délai prévu au contrat à dater de la réception de la facture.

Ces délais sont donc librement fixés par les parties au contrat.

Il faut néanmoins veiller à laisser un délai raisonnable de paiement au maître d'ouvrage.

Les contrats types élaborés par l'Ordre des architectes encadrent ces règlements dans un délai de 21 jours

Si les délais de paiement sont librement fixés par les parties, ils ne pourront néanmoins dépasser 60 jours à compter de la date d'émission de la facture ou 45 jours fin de mois (Loi. N° 2008-776 du 4 août 2008, art. 21).

Ces nouvelles règles, insérées aux articles L. 441-6 et L. 442-6 du code de commerce, s'appliquent aux contrats conclus à compter du 1er janvier 2009

En cas de retard imputable à l'architecte dans la présentation des documents de chaque élément de mission dont les délais sont fixés contractuellement, l'architecte encourt une pénalité libératoire égale à 1/1000^{ème} de l'élément de mission concerné par jour de retard

F. LA DIFFERENCE ENTRE UN CONTRAT D'ARCHITECTE ET UN CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

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 Code de la Construction et de l'Habitation.

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 oeuvre, 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'oeuvre et un contrat de construction de maison individuelle est que le contrat de maîtrise d'oeuvre 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'oeuvre » 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'oeuvre :

- 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'oeuvre 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'oeuvre 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'oeuvre entend se charger lui-même de la construction, qu'il en est le véritable responsable, ce qui constitue l'objet d'un CCMI.

G. LA RESPONSABILITE DE L'ARCHITECTE QUI SE VOIT CONFIER UNE MISSION PARTIELLE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

D'un point de vue juridique, seule la phase préalable au dépôt du permis de construire relève du monopole de l'architecte (phase allant de l'esquisse au dépôt du permis).

Par conséquent, rien n'empêche le maître d'ouvrage de limiter la mission de l'architecte aux étapes allant jusqu'au dépôt du permis de construire et à prendre à sa charge, sous son entière responsabilité, les autres phases d'études et le suivi de chantier.

La responsabilité de l'architecte ne pourra donc être engagée que sur ce qui relève de la conception du projet. Toute la phase allant de l'assistance pour la passation des contrats de travaux à l'assistance aux opérations de réception ne relève absolument pas de la responsabilité de l'architecte et sera donc du fait des entreprises intervenant sur le chantier ou du maître d'ouvrage.

Au titre de la conception du projet, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée pour plusieurs motifs et ce postérieurement à la réception également :

- 1) une mauvaise implantation et un empiètement

Une mauvaise implantation est de nature à mettre en jeu la responsabilité de l'architecte s'il s'avère qu'elle porte atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble.

- 2) Des vices de plans

L'architecte peut voir sa responsabilité recherchée pour les erreurs qu'il a commises dans les plans qu'il a conçus, et ce, alors même qu'il n'est pas chargé de contrôler l'exécution de son projet. Le principe maintes fois rappelé par la cour de cassation est que la mission de l'architecte, même limitée à la phase de dépôt de permis de construire, le soumet à la présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code civil.

- 3) Le dépassement du coût initial des travaux

L'architecte est tenu, au niveau de la conception, d'établir des plans qui soient techniquement réalisables et qui correspondent aux capacités financières de son client. C'est un devoir moral consigné à l'article 36 du Code des devoirs professionnels.

Attention, 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, au risque de voir sa responsabilité engagée.

H. LES CONTRATS DES PROMOTEURS

La nécessité d'un contrat écrit vaut tant pour les particuliers que pour la promotion immobilière. Certains promoteurs proposent en effet d'établir des études presque gratuitement, voire gratuitement. Ces clauses sont inacceptables d'un point de vue juridique. Notamment lorsque le paiement des honoraires est conditionné à l'obtention du permis de construire ou au démarrage des travaux. Il s'agit de conditions potestatives, c'est à dire qui ne peuvent se réaliser que sur le bon vouloir d'une des parties. Or, toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. L'architecte doit refuser toute collaboration sans contrat et toute condition de rémunération dont les règlements seraient soumis à condition ou différés.

L'architecte est un prestataire de services qui fournit une prestation, laquelle doit être rémunérée.

Même si le poids économique des promoteurs est très différent du poids des architectes, le monopole de l'élaboration du projet architectural les rend incontournables. Les promoteurs sont toujours obligés d'avoir recours à un architecte pour la conception et le dossier de permis de construire.

De la même manière qu'avec les particuliers, à chaque fois qu'une modification est demandée par le promoteur, l'architecte en prend acte par écrit pour prévenir son maître d'ouvrage que la modification demandée entraînera un surcoût. Il est impératif d'alerter le client des impacts financiers des ses demandes et d'obtenir un accord écrit pour tout dépassement de budget.

Attention, souvent dans les contrats proposés par les promoteurs, la mission de l'architecte n'est pas précisément définie. L'architecte peut ainsi s'engager à modifier son projet autant de fois que demandé par le promoteur et ce sans rémunération. Il faut demander le retrait de ce type de clauses.

L'architecte est détenteur de droits d'auteur dès lors que son œuvre est considérée comme original. Trop souvent, les contrats proposés par les promoteurs ne respectent pas la propriété intellectuelle de l'architecte avec notamment des clauses de cession de droit abusives. Il est recommandé de ne diffuser aux maîtres d'ouvrage que des images intégrant le nom de l'architecte et non modifiables.

II.

LA VIE DU CONTRAT

A. LES CONSEQUENCES DE LA DEFAILLANCE D'UNE ENTREPRISE EN COURS DE CHANTIER

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.

- 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).
- 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).
- 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.

- 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.

Les conséquences d'une mise en liquidation judiciaire d'une entreprise en cours de chantier ?

La mise en liquidation judiciaire d'une entreprise a pour effet d'interrompre l'exercice de ses activités. Celle-ci n'est donc plus en mesure de remplir ses obligations contractuelles qui découlent d'un marché public.

L'entreprise défaillante doit donc en informer le pouvoir adjudicateur en produisant une copie du jugement de liquidation judiciaire qui désigne le liquidateur.

Le maître d'ouvrage doit ensuite adresser une mise en demeure au liquidateur de se prononcer sur la poursuite de l'exécution du contrat. Si le liquidateur confirme que l'entreprise n'est plus en mesure d'exécuter les prestations du marché ou en l'absence de réponse au bout d'un mois, le maître d'ouvrage est fondé à prononcer la résiliation de plein droit du marché sans indemnisation du titulaire conformément à l'article 46.1.2 du CCAG travaux.

La seule exception à la possibilité de résilier est la situation dans laquelle le prononcé de la liquidation s'accompagne d'une période de maintien de l'activité de l'entreprise auquel cas le liquidateur peut exiger l'exécution des contrats en cours.

En cas de liquidation judiciaire d'une entreprise, l'architecte peut avec l'accord du maître d'ouvrage lancer une nouvelle consultation afin d'éviter un retard de chantier trop important, établir une pré-réception mentionnant les éventuelles malfaçons et établir le décompte de l'entreprise défaillante.

B. LES AVENANTS

En marché privé, la régularisation par avenant est très souple.

La régularité d'un avenant s'apprécie au cas par cas, en raison des circonstances de l'espèce.

La notion de sujétions techniquement imprévues est interprétée strictement par la jurisprudence. Il s'agit de difficultés matérielles rencontrées lors de l'exécution du marché, qui présentent un caractère exceptionnel, imprévisible lors de la conclusion du contrat et dont la cause est extérieure aux parties.

La passation d'un avenant doit être préalable au commencement de l'exécution des prestations (CE 30 janvier 1995, société Viafrance). Il donne lieu à la rédaction du rapport de l'exécutif à transmettre au contrôle de légalité, au même titre d'un marché.

En pratique, la jurisprudence tend à considérer qu'une augmentation par avenant dépassant 15% à 20 % du prix d'un marché bouleverse l'économie du contrat.

Le Conseil d'Etat s'est prononcé le 19 janvier 2011 sur le montant à prendre en considération pour évaluer la hausse du prix résultant d'un avenant et sur l'éventuel bouleversement économique du contrat : il faut prendre en compte le montant global du marché et non lot par lot.

Un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris, en date du 25 février 2013 a jugé valide un avenant, passé dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre, qui augmente de 28,48% la rémunération de l'équipe. Se fondant notamment sur les caractéristiques du marché, la cour a conclu qu'il n'y avait pas eu de bouleversement de l'économie du marché.

La cour s'est adaptée aux circonstances de l'espèce et aux spécificités du marché pour justifier sa décision. Compte tenu de la complexité du marché de maîtrise d'œuvre, l'évolution même importante de la rémunération est acceptable.

La question du caractère régulier d'un avenant n'est pas un problème de pourcentage. Ce n'est pas le niveau d'augmentation de l'avenant qui traduit le bouleversement ou non de l'économie, mais sa confrontation aux caractéristiques initiales du marché, son analyse factuelle.

C. LE COORDONNATEUR SPS

La coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) a pour objectif d'améliorer la sécurité et de protéger la santé des personnes qui travaillent sur les chantiers de bâtiment et de génie civil, et de diminuer le nombre et la gravité des accidents corporels résultant de la présence simultanée ou successive d'entreprises sur les chantiers.

Une coordination doit être organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, sous traitances incluses, aux fins de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives.

Ainsi, dès lors que deux entreprises interviennent de manière simultanée ou successive sur un chantier, une coordination SPS doit être organisée. Un coordonnateur SPS doit donc être désigné par le maître d'ouvrage.

La coordination en matière de sécurité et de santé doit être organisée tant au cours de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet qu'au cours de la réalisation de l'ouvrage.

La fonction de coordonnateur SPS ne peut être exercée que par une personne physique compétente, en son nom propre ou au nom de l'organisme qui l'emploie, c'est-à-dire qui justifie à la fois d'une expérience professionnelle en matière de construction et d'une formation spécifique.

Sous réserve de remplir ces conditions de formation et d'expériences exigées, le coordonnateur peut être un architecte, un bureau d'études, une entreprise générale voire, dans certains cas, un agent du maître d'ouvrage.

NB : un régime particulier est toutefois prévu en ce qui concerne les opérations entreprises par les particuliers pour leur usage personnel (celui de son conjoint, de ses ascendants ou descendants). Dans ce cas, et par exception à l'obligation de désigner un coordonnateur disposant de l'attestation de compétence, 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, d'étude et d'élaboration du projet
- par la personne qui assure effectivement la maîtrise du chantier pendant la phase de réalisation de l'ouvrage.

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.

Le maître d'ouvrage qui n'aurait pas désigné de coordonnateur alors que cela était nécessaire encourt une amende de 9 000 euros.

D. LA RETENUE DE GARANTIE ET LA CAUTION BANCAIRE

En préalable, la retenue de garantie est réglementée par une loi dite « d'ordre public », ce qui signifie que l'on ne peut y déroger.

La retenue de garantie comme la caution bancaire a pour objet de garantir l'exécution des travaux pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception.

Sont concernés :

- les marchés de travaux privés visés à l'article 1779 du code civil (est seul visé le contrat d'entreprise et non le contrat d'architecte)
- les conventions de sous-traitance.

La retenue de garantie peut être remplacée par la fourniture, par l'entrepreneur, d'une caution bancaire. Ces deux garanties sont soumises à un régime identique.

La retenue de garantie doit être impérativement prévue par le contrat qui lie le maître d'ouvrage et l'entrepreneur concerné. Sans cela, elle ne peut être appliquée. Celui-ci doit respecter les conditions fixées par la loi dont les dispositions sont d'ordre public.

Si le contrat la prévoit, la retenue peut être déduite des paiements des acomptes pour garantir l'exécution des travaux et le cas échéant les réserves faites à la réception.

Le maître d'ouvrage doit consigner la somme retenue entre les mains d'un consignataire agréé des deux parties.

L'entrepreneur peut fournir au maître d'ouvrage une caution personnelle et solidaire égale à la retenue de garantie. Dans ce cas, il ne peut y avoir de retenue sur les paiements effectués.

La retenue n'est pas pratiquée si l'entrepreneur fournit une caution bancaire pour un montant égal. La caution personnelle et solidaire est fournie par un établissement financier.

Ces garanties prennent fin lorsque l'entrepreneur a satisfait aux réserves et, de toute façon, dans le délai d'un an à compter de la réception, qu'elle soit ou non assortie de réserves. La réception des travaux est une condition nécessaire de la mise en œuvre de la caution : en cas d'abandon de chantier par l'entreprise, la caution ne peut donc être condamnée au paiement de la somme correspondant à la retenue de 5% pour achever les travaux lorsque le constat contradictoire de la qualité des travaux ne vaut pas réception.

Le maître d'ouvrage peut former opposition dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux. Cette opposition doit être motivée et notifiée au consignataire ou à la caution et dénoncée à l'entrepreneur.

L'architecte peut libérer les garanties avant l'expiration du délai d'un an en cas de réception sans réserves dès lors que le maître d'ouvrage ne démontre pas avoir formé des réclamations relatives à des désordres déterminés.

Il semble que l'opposition du maître d'ouvrage soit recevable et efficace lorsque l'entrepreneur ne satisfait pas aux réserves malgré la mise en demeure et que les désordres sont importants.

Enfin, le montant de la retenue de garantie ne peut excéder 5% des paiements sur lesquels elle s'impute.

Il est conseillé de ne pas retenir abusivement le montant de la retenue de garantie, notamment si la réception a été faite sans réserve. En effet, l'opposition abusive peut donner lieu à versement de dommages et intérêts par le maître d'ouvrage, et donc engager la responsabilité de l'architecte.

L'architecte doit conseiller son client sur la possibilité de prévoir une retenue de garantie, la décision finale appartenant au maître d'ouvrage.

E. PEUT-ON MODIFIER UN MARCHÉ A FORFAIT LORSQUE DES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES ONT ETE EFFECTUES ?

En marchés privés, les marchés à prix forfaitaire sont régis par l'article 1793 du Code civil qui concerne les architectes et les entreprises et prévoit que tout complément de rémunération doit avoir été autorisé préalablement par écrit par le maître d'ouvrage.

La jurisprudence fait une application très stricte de ce principe. A noter que ce principe est également prévu par l'article 46 du code des devoirs professionnels des architectes : la rémunération « peut aussi faire l'objet d'un forfait si les parties contractantes en conviennent : dans ce cas elle est déterminée avant le début de la mission et fixée en valeur absolue. Cette valeur ne peut plus alors être reconsidérée que d'un commun accord entre les parties lorsqu'il y a modification du programme initial ou de l'importance de la mission ».

Mais les dispositions de l'article 1793 du code civil sur le forfait ne sont pas d'ordre public et peuvent donc être suppléées par des dispositions contractuelles.

C'est pourquoi les contrats type de l'Ordre prévoient expressément à l'article G.5-7 les cas dans lesquels la rémunération, qu'elle soit calculée « au temps à passer », « au pourcentage », ou « au déboursé », peut être réévaluée.

Il s'agit notamment de toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, demandée par le maître

d'ouvrage ou imposée par un tiers, entraînée par un changement de réglementation ou rendue nécessaire par des aléas imprévisibles et toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise.

Sources juridiques/références- Article 1793 du Code civil « lorsqu'un architecte ou un entrepreneur est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit et le prix convenu avec le propriétaire ».

III. LA FIN DU CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

A. LA RESILIATION UNILATERALE DU CONTRAT

La Cour de Cassation admet depuis 1998 que « *la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls* ». Cette résiliation extra judiciaire est donc justifiée par le particularisme des circonstances de fait. C'est ainsi que le fait de tromper gravement une situation de confiance est susceptible de justifier la rupture unilatérale du contrat.

Il s'agit donc pour l'architecte d'apporter la preuve que de telles circonstances existent. Tout élément de fait relatif au comportement du maître d'ouvrage peut servir de justification : en l'espèce il s'agirait plutôt d'une accumulation de décisions du maître d'ouvrage en violation des indications fournies par l'architecte, ou en l'absence d'information préalable de l'architecte.

Il faut attirer l'attention de l'architecte sur l'absolue nécessité de justifier d'une « gravité suffisante » des manquements de son maître d'ouvrage pour pouvoir unilatéralement résilier son contrat. Il est probable que le contrat de l'architecte prévoit une clause de résiliation en mentionnant les conditions de forme à respecter. Il faut donc que l'architecte applique en priorité les dispositions de son contrat.

Le risque dans le cadre d'une résiliation unilatérale est de voir le maître d'ouvrage engager la responsabilité de l'architecte pour résiliation abusive du contrat et lui demander des dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi. La sanction sera donc uniquement financière, il ne sera pas possible pour le juge de « réactiver » le marché de maîtrise d'œuvre.

Il est indispensable de prévoir une clause de résiliation dans le contrat de maîtrise d'œuvre et de déterminer une indemnité de résiliation en cas d'arrêt prématuré de la mission de l'architecte alors même que celui-ci n'a pas commis de faute.

Le contrat type de l'Ordre prévoit plusieurs types de résiliations :

Résiliation sur l'initiative de l'architecte

La résiliation du contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

- la perte de la confiance manifestée par le maître d'ouvrage
- l'immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission
- la survenance d'une situation susceptible de porter atteinte à l'indépendance de l'architecte ou dans laquelle les intérêts privés en présence sont tels qu'il pourrait être porté à préférer certains d'entre eux à ceux du maître d'ouvrage
- l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires
- le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- la violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

L'architecte adresse une mise en demeure au maître d'ouvrage de se conformer à ses obligations et de mettre immédiatement fin à la situation de manquement, dans un délai qui ne saurait être inférieur à 15 jours, sauf en cas d'urgence.

Si, dans le délai imparti par la mise en demeure, à compter de la date de réception de celle-ci, le maître d'ouvrage ne s'est pas conformé à celle-ci, l'architecte peut alors prononcer la résiliation du contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais liquidés au jour de cette résiliation,

De plus, lorsque la résiliation est justifiée par la faute du maître d'ouvrage, l'architecte a également droit au paiement d'une indemnité égale à 20% de la partie des honoraires qui lui auraient été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

La résiliation sur l'initiative du maître d'ouvrage

a) Résiliation pour faute de l'architecte

En cas de faute de l'architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par l'architecte aux stipulations du présent contrat, le maître d'ouvrage peut décider de résilier le présent contrat.

Le maître d'ouvrage adresse une mise en demeure à l'architecte de se conformer à ses obligations et de mettre immédiatement fin à la situation de manquement, dans un délai qui ne saurait être inférieur à 15 jours, sauf en cas d'urgence.

Si, dans le délai imparti par la mise en demeure, à compter de la date de réception de celle-ci, l'architecte ne s'est pas conformé à celle-ci, le maître d'ouvrage peut alors prononcer la résiliation du contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation

En revanche, l'architecte ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation compensant en tout ou partie les honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

b) Résiliation sans faute de l'architecte

Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat avant son terme normal pour un motif autre qu'une faute de l'architecte.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées au jour de cette résiliation
- d'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

B. LA RECEPTION DES TRAVAUX

La réception est un acte de la maîtrise d'ouvrage par lequel elle accepte les travaux.

L'architecte doit assister le maître d'ouvrage dans la réception des travaux. Sa responsabilité est engagée, s'il ne soulève pas des réserves en présence de désordres apparents (Cass. Civ 3 23 juin 2008)

Il faut rappeler que la réception est l'agrément des travaux par le maître d'ouvrage. Il convient donc de ne jamais signer un PV de réception avec une entreprise hors la présence et sans la signature du maître d'ouvrage. Il est d'ailleurs préférable que seul le maître d'ouvrage et l'entreprise signent le Procès-Verbal.

Postérieurement à la réception, l'architecte est tenu d'assurer un suivi des réserves formulées à la réception jusqu'à la levée desdites réserves, il n'est en revanche pas tenu par la garantie de parfait achèvement (seul l'entrepreneur l'est).

Par conséquent, s'agissant des désordres qui apparaissent durant l'année de parfait achèvement, c'est au maître de l'ouvrage qu'il appartient de mettre en demeure, par écrit, l'entrepreneur d'effectuer les travaux nécessaires au parfait achèvement de l'immeuble.

D'un point de vue juridique, c'est le maître de l'ouvrage qui réceptionne l'ouvrage avec ou sans réserves, même lorsqu'il se fait aider en cela par un architecte (la mission AOR est d'ailleurs explicitement une mission d'assistance du maître de l'ouvrage aux opérations de réception).

Ainsi, en cas de désaccord sur les réserves à émettre ou non, c'est au maître d'ouvrage de décider, car il est le seul à avoir contracté avec les entreprises qui ont réalisé le chantier et c'est lui le « maître de l'ouvrage » au sens propre du terme.

Si l'architecte estime que des réserves devraient être posées et que le maître d'ouvrage y est opposé, l'architecte ne peut que se ménager des preuves écrites qu'il a bien informé et conseillé le maître d'ouvrage dans le cadre de sa mission AOR.

De la même manière, si, postérieurement à la réception, l'architecte est tenu d'assurer un suivi des réserves formulées à la réception jusqu'à la levée desdites réserves, il n'est en revanche pas maître de la levée desdites réserves.

Si le maître d'ouvrage estime que les réserves doivent être levées, l'architecte ne peut s'y opposer. Ce dernier peut seulement, dans le cadre de son obligation de conseil, attirer par écrit l'attention du maître de l'ouvrage sur les malfaçons ou non conformités qui justifient selon lui que les réserves ne soient pas levées tant que les entreprises n'auront pas effectué les travaux nécessaires. Mais, là encore, son rôle n'est qu'un rôle de conseil.

C. LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Cette garantie consiste en la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit par le biais des réserves mentionnées au procès-verbal, soit ultérieurement par écrit, pour les désordres qui se seraient révélés après la réception.

Dans le cadre d'un marché privé, la garantie de parfait achèvement n'est due que par l'entrepreneur. En effet, l'article 1792-6 alinéa 2 du Code Civil dispose que « *la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception* ».

Cet article exclut donc l'architecte de cette garantie en marché privé. Cet article a également été confirmé par la jurisprudence qui considère que la garantie n'est pas due par les autres constructeurs, en particulier l'architecte ou le vendeur à construire (Cass. Civ 3 30 mars 1994).

A contrario, en marchés publics, l'architecte est tenu de la garantie de parfait achèvement.

D. CONSEILS PRATIQUES POUR RECOUVRER SES HONORAIRES

1) Le délai de recouvrement des honoraires

Marchés Privés : Les délais de prescription pour le recouvrement des créances ont été extrêmement raccourcis par une loi du 17 juin 2008. Alors que le délai était de 30 ans en marchés privés, il a été ramené à 5 ans si le maître d'ouvrage est un professionnel et à 2 ans pour le maître d'ouvrage non professionnel.

Passé ce délai, si une action en justice n'a pas été entamée en recouvrement, le maître d'ouvrage se trouve libéré de son obligation de payer les honoraires.

2) Un client vous doit des honoraires, que faire ?

Si votre demande d'honoraires est échue (les prestations correspondant à la facturation sont réalisées), et si elle est exigible (l'éventuel délai de paiement prévu au contrat est expiré), alors vous êtes en droit d'en réclamer le paiement.

A défaut de règlement, la première démarche à accomplir est de relancer votre client, d'abord de façon simple et courtoise mais écrite (un courrier ou courriel permet de laisser une trace en cas de contentieux ultérieur, et n'empêche pas bien entendu un appel téléphonique). Rappelez lui que le délai contractuel de paiement est passé, qu'il a reçu les prestations depuis plusieurs semaines, qu'il les a validées (expressément, ou en déposant la demande de permis de construire en mairie, ou en confiant votre DCE à des entreprises, etc.) et qu'en conséquence, rien ne s'oppose à la rémunération de votre travail. Facturez les intérêts moratoires s'ils sont prévus dans votre contrat.

Si cette relance simple ne produit pas les effets attendus, adressez à votre maître d'ouvrage, par courrier recommandé avec accusé de réception, une mise en demeure de payer sous huitaine ou quinzaine (par exemple). Précisez qu'à défaut, vous saisirez votre service juridique ou votre service contentieux ou le tribunal compétent.

Dans le cas où votre maître d'ouvrage laisse cette mise en demeure sans suite, vous êtes en droit de résilier votre contrat dans la mesure où le client ne respecte pas ses obligations contractuelles (cette possibilité doit être prévue dans le contrat conclu avec lui – voir article G.9.2 des modèles de l'Ordre – et annoncée dans votre mise en demeure).

Dans certains cas, le maître d'ouvrage peut être amené à abandonner le projet, pour des raisons qui n'incombent pas à l'architecte, et donc à interrompre la mission de celui-ci. Dans cette situation de rupture du contrat, vous pouvez facturer une indemnité de rupture si elle est prévue dans votre contrat (voir article G.9.1 des contrats de l'Ordre). Evidemment, les prestations réalisées au jour de la résiliation sont également dues.

Votre mise en demeure reste sans effet : vous pouvez saisir l'Ordre qui interviendra à l'amiable auprès de votre client. Si vous avez utilisé un modèle de contrat de l'Ordre, cette saisine est obligatoire avant toute procédure judiciaire.

Pour saisir l'Ordre, vous devez adresser un courrier au Président du Conseil de l'Ordre lui demandant d'intervenir pour le paiement de vos honoraires. A l'appui de cette requête, vous joindrez copie de votre contrat, des notes d'honoraires, des courriers de relance et autres échanges épistolaires avec votre client, ainsi que de toutes pièces susceptibles d'éclairer le Conseil de l'Ordre sur le dossier. Le Conseil de l'Ordre écrit alors au maître d'ouvrage pour connaître sa position, puis rend un avis sur la demande d'honoraires. Dans quelques cas particuliers, une réunion de conciliation peut être organisée entre les parties.

Si aucun accord amiable n'est trouvé, l'architecte peut alors engager une procédure contentieuse sachant qu'en sa qualité de demandeur, la charge de la preuve lui incombe et sachant également que les délais de prescription doivent être respectés. La saisine du tribunal compétent dépend du montant des honoraires qui sont dus.

En dessous de 4000 euros, c'est le juge de proximité qui est compétent. Le recours à un avocat n'est pas nécessaire. Le juge statue en dernier ressort (il est seulement possible de se pourvoir en cassation ou de former un recours en révision)

Entre 4001 et 10 000 euros, c'est le tribunal d'instance du lieu du domicile du client qui est compétent. Le recours à un avocat n'est pas obligatoire.

Au-delà de 10 000 euros, le litige doit être porté devant le tribunal de grande instance ou le tribunal de commerce. Le recours à un avocat est obligatoire.

3) Sort des honoraires en cas d'allongement du délai de chantier

Il n'est pas rare que le planning de chantier soit prolongé, parfois de façon conséquente, en raison de retards imputables à une ou plusieurs entreprises intervenant sur le chantier. Il est alors totalement injuste que l'architecte suive les travaux pendant ce délai supplémentaire sans rémunération. Il ne serait pas juste non plus de faire supporter le prix de ce retard au maître d'ouvrage.

Il est possible de prévoir dans le CCAP des marchés des entreprises qu'en cas de dépassement des délais d'exécution du fait de l'entrepreneur, l'architecte a droit au versement d'honoraires additionnels pour lui permettre de prolonger son temps de présence sur le chantier. Le montant de cette rémunération supplémentaire sera alors directement déduit du marché de l'entreprise responsable.

4) Comment réclamer des honoraires en l'absence de contrat ?

Si le contrat d'architecte n'est soumis par la loi à aucune forme particulière et si l'écrit prévu à l'article 11 du code des devoirs professionnels n'est pas une condition de validité de la convention, l'architecte doit néanmoins faire la preuve du contrat dont il allègue l'existence.

En l'absence d'acte écrit, il est possible de déroger à la règle de l'article 1341 du code civil qui exige un écrit pour toute somme excédant 1500 euros, en produisant un commencement de preuve par écrit. Il s'agit de tout acte écrit émanant de celui contre lequel la demande est formée ou de son représentant et rendant vraisemblable le fait allégué. (Article 1347 du code civil).

Ont été considérés comme des actes constitutifs d'un commencement de preuve par écrit :

- une demande de permis de construire, datée et signée du maître d'ouvrage et sur laquelle apparaît le nom de l'architecte en qualité d'auteur du projet ainsi que sa signature
- des lettres missives ou des correspondances émanant du client de l'architecte
- le paiement par le maître d'ouvrage d'une somme représentant le premier acompte sur honoraires ; l'architecte est fondé à rapporter la preuve du contrat par tous moyens tels que la production de pièces relatives à l'accomplissement de sa mission ; devis, plans, dossier d'appel d'offres, consultations d'entreprises

Même si le juge reconnaît l'existence d'une relation contractuelle et si une jurisprudence constante estime que le contrat d'architecte est un contrat à titre onéreux, la fixation des honoraires est soumise, en l'absence de contrat écrit, à l'entière appréciation des juges.

Avant la saisine du juge, et si la demande d'honoraires est échue (les prestations correspondant à la facturation sont réalisées), la première démarche de l'architecte est de relancer le client par lettre simple.

Si celle-ci reste sans effet, la seconde démarche consiste à adresser au client une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception, de payer sous huitaine ou quinzaine par exemple, précisant qu'à défaut sera saisi un service juridique ou un service contentieux ou le tribunal compétent.

Si cette mise en demeure reste également sans effet, l'architecte peut alors engager une procédure contentieuse sachant qu'en sa qualité de demandeur, la charge de la preuve lui incombe et sachant également que les délais de prescription doivent être respectés. La saisine du tribunal compétent dépend du montant des honoraires qui sont dus.

E. LES GARANTIES DECENNALES

La responsabilité contractuelle des constructeurs est régie par les articles 1792 à 1792-7 du code civil, tels qu'issus de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 dite loi « Spinetta ».

Au plan de la responsabilité, les articles 1792 et suivants du code civil généralisent la responsabilité décennale et posent le principe d'une responsabilité de plein droit des constructeurs.

Le dispositif relatif aux garanties décennales est d'ordre public : L'article 1792-5 du code civil répute non écrites les clauses limitant ou excluant les garanties décennales.

L'architecte, avec d'autres acteurs de la construction (entrepreneur, technicien, vendeur...) est réputé constructeur (article 1792-1 code civil)

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol :

- qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement,
- qui le rendent impropre à sa destination

L'architecte est déchargé des responsabilités pesant sur lui dix ans après la réception des travaux.

Le désordre peut prendre sa source dans une erreur de conception ou un défaut d'exécution. Le champ d'application des désordres est très étendu. Il peut s'agir par exemple, dans la mesure où ils rendent l'immeuble impropre à sa destination, de désordres acoustiques ou d'infiltrations.

La mauvaise exécution par une entreprise ne met pas l'architecte à l'abri d'une condamnation sur le terrain de la décennale. Sa responsabilité peut être retenue même s'il n'a pas commis de faute et même si le préjudice subi par le maître d'ouvrage ne prend pas directement sa source dans la mission confiée à l'architecte.

Dans quels cas l'architecte peut-il être exonéré de sa responsabilité décennale ?

1) Lorsque les dommages ne sont pas liés à sa mission

L'exonération est possible lorsqu'il s'agit :

- d'une simple mission de projet d'architecture ou de dossier de permis de construire
- d'une simple mission d'esthétique

Toutefois, lorsque les termes du contrat restent ambigus sur l'étendue de la mission de l'architecte, le juge peut en apprécier les contours de manière souveraine et décider, par exemple, que la coordination implique direction et surveillance du chantier et que l'architecte est chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre, au titre de laquelle il peut dès lors être présumé responsable. (Cassation, civ3, 8 juin 2004).

2) En cas de force majeure

La force majeure n'est pas facile à mettre en œuvre car, pour être retenu, le fait ou l'événement qui exonérerait l'architecte de sa responsabilité doit être :

- irrésistible
- imprévisible
- extérieur à la cause immédiate et directe du dommage.

Les juridictions judiciaires retiennent cependant parfois la force majeure en cas de phénomènes naturels (tempêtes, pluies, verglas...) tout à fait exceptionnels.

3) Du fait du maître de l'ouvrage

Le maître d'ouvrage est sanctionné notamment lorsque le dommage est dû à son intervention durant le chantier ou à des modifications qu'il a apporté après la réception des travaux :

- soit en cas d'immixtion
- soit du fait qu'il a signé des devis ou fait intervenir des entreprises en dehors du marché dont l'architecte devait assurer le suivi
- soit en cas de modification après réception ou de manque d'entretien de l'ouvrage.

Du fait de l'intervention reconnue des services techniques de maîtres d'ouvrage publics, les juridictions administratives sont amenées, plus que les juridictions de droit privé, à retenir leur responsabilité, ce qui atténue ou supprime celle de l'architecte ou du maître d'œuvre.

IV. QUELQUES RAPPELS DEONTOLOGIQUES

A. LA SIGNATURE DE COMPLAISANCE

Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet architectural ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre. La signature de complaisance est interdite (article 5 du code des devoirs professionnels des architectes).

C'est toute la profession qui est protégée par cette interdiction qui conforte le monopole des architectes. En effet, les architectes qui acceptent de signer un dossier de permis de construire par complaisance, permettent ainsi aux constructeurs et autres maîtres d'œuvre de capter des opérations de construction relevant du monopole des architectes : au détriment des architectes, mais également au détriment de la qualité architecturale, et en violation de la loi sur l'architecture et du code de l'urbanisme.

Le projet architectural objet d'une demande de permis de construire ne doit pas être simplement signé et tamponné d'un architecte ; il doit avoir été conçu par un architecte.

La signature de complaisance est caractérisée dès lors que l'architecte a signé un projet qu'il n'a pas établi. Peu importe que cette signature ait donné lieu à rémunération ou pas.

En plus de sanctions disciplinaires (interdiction de porter le titre et d'exercer la profession de trois mois à trois ans), l'architecte qui commet une signature de complaisance encourt des sanctions pénales pour faux et/ou usage de faux. C'est également le risque pris par son client et par le constructeur ou maître d'œuvre, complices de l'infraction...

Enfin, l'architecte prend également le risque que son assureur ne le garantisse pas en cas de sinistre. En effet, les garanties ne sont acquises qu'en cas d'exercice « normal » de la profession.

L'architecte ne peut par ailleurs ni prendre ni donner en sous-traitance la mission de conception du projet architectural (article 37 du code des devoirs professionnels) donnant lieu à autorisation de construire.

Pour cette mission de conception, l'architecte ne peut donc pas être sous-traitant d'un constructeur ou d'un bureau d'études par exemple. Il doit avoir un lien juridique direct avec le client final (contrat, paiement direct des honoraires).

B. TRAVAILLER A PLUSIEURS : COMMENT S'ASSOCIER ?

L'association la plus légère consiste en une **co-traitance** ponctuelle : les professionnels associés sont juridiquement indépendants ; ils exercent chacun de leur côté. Mais ils conviennent de mener ensemble une opération de construction, ou de présenter une candidature commune à un marché public. Ils se regroupent pour conclure un contrat unique avec le maître d'ouvrage, contrat dans lequel la maîtrise d'œuvre a plusieurs têtes : les co-traitants.

En complément du contrat avec la maîtrise d'ouvrage, les co-traitants doivent conclure une convention définissant les règles applicables aux membres du groupement, notamment concernant la répartition des tâches, des frais et de la rémunération, mais aussi les questions d'assurances ou encore de propriété intellectuelle.

L'association peut également consister à mettre des **moyens en commun** : dans ce cas de figure, plusieurs professionnels, indépendants juridiquement, se regroupent pour partager des locaux communs et des charges de fonctionnement. Ainsi, plusieurs architectes, bureaux d'études et autres paysagistes se répartissent les loyers, les dépenses énergétiques de l'agence, mais également les fournitures de bureau, le matériel. Ils peuvent aussi employer des salariés en commun (dessin, secrétariat, conduite de travaux, etc.). L'association prend alors la forme d'une société civile de moyens, dont le budget est alimenté par chaque « associé ». Chacun reste indépendant du point de vue de son statut juridique, fiscal et social. Il peut développer sa clientèle propre.

L'association la plus poussée est bien entendu la création d'une **société d'architecture**. Les architectes détiennent, depuis 1977, le droit d'exercer en société à responsabilité limitée (SARL, SCOP-ARL) ou société anonyme (SA), et c'est une chance : c'est le meilleur mode d'exercice de la profession, notamment parce qu'il permet au professionnel associé de protéger son patrimoine personnel (à condition de ne pas commettre des erreurs de gestion et autres fraudes). À noter que pour être une société d'architecture, la SARL doit répondre à des conditions spécifiques au métier d'architecte : le ou les architectes associé(s) doit(vent) détenir la majorité du capital social ; le gérant ou la moitié des co-gérants doivent être architectes. Bien entendu, la société doit être inscrite au Tableau de l'Ordre pour pouvoir exercer la profession.

Outre l'exercice du métier d'architecte, les sociétés d'architecture peuvent avoir pour objet de réaliser des prestations intellectuelles plus largement liées au cadre de vie, telle que : urbanisme, paysage, ingénierie. Elles constituent un bon outil pour favoriser la pluridisciplinarité des agences.

Depuis 2005, il est également possible de travailler en collaboration libérale.

C'est l'article 18 de la loi 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME qui encadre la collaboration libérale.

- Cette loi a été publiée au JO le 3 août 2005 après plus de 8 années d'efforts et de travaux des commissions de concertation.

- Elle concerne toutes les professions libérales (à l'exception de celles nommément répertoriées) et doit donc pouvoir être mise en application par chacune d'entre elles, malgré les spécificités et différences des modes d'exercice.

Son importance n'est pas négligeable puisqu'elle ouvre une voie autre que le salariat, évitant le risque de «requalification» du contrat par les URSSAF jusqu'à maintenant en usage.

L'application à la profession d'architecte

La collaboration libérale autorise l'architecte à mettre à la disposition d'un confrère les locaux et les moyens nécessaires à l'exercice de la profession ainsi que la clientèle qui y est attachée.

- La collaboration libérale n'est possible qu'entre personnes ou structures exerçant la même profession ; le collaborateur doit donc être architecte, et donc inscrit à l'Ordre.

- L'absence de lien de subordination et la possibilité de constitution de clientèle personnelle sont des éléments impératifs

- Le collaborateur est donc un libéral qui assume toutes ses déclarations et cotisations sociales et fiscales.

- Afin de mieux cerner l'encadrement général, les propositions d'autres professions (médecins, avocats, etc.) ont été analysées avant d'aboutir à l'élaboration du modèle propre à la collaboration des architectes.

C. LE CUMUL D'ACTIVITES

La déontologie prévoit que l'architecte peut être amené à pratiquer des activités de nature différente.

Un architecte peut détenir des parts dans une autre société comme par exemple une société de construction ou une société de promotion immobilière. Même si la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture définit strictement les conditions d'exercice de la profession, ne permettant à l'architecte d'exercer sa profession que dans un cadre limitativement énuméré par l'article 14, elle ne n'empêche pas néanmoins d'avoir des liens d'intérêts professionnels ou d'exercer d'autres activités en dehors de son entreprise d'architecture. L'article 18 de la loi sur l'architecture prévoit expressément la possibilité pour un architecte d'avoir des liens d'intérêt professionnel avec des personnes physique ou morales exerçant une activité dont l'objet est de tirer profit directement ou indirectement de la construction.

Le Code des devoirs professionnels impose néanmoins certaines conditions :

L'article 8 du code des devoirs professionnels dispose : « *Lorsqu'un architecte est amené à pratiquer plusieurs activités de nature différente, celles-ci doivent être parfaitement distinctes, indépendantes et de notoriété publique. Toute confusion d'activités, de fonctions, de responsabilités dont l'ambiguïté pourrait entraîner méprise ou tromperie ou procurer à l'architecte des avantages matériels à l'insu de son client ou de son employeur sont interdites.* » Donc, si l'architecte exerce la profession à titre libéral, il n'aura pas d'autre choix que de créer une société pour pouvoir exercer en parallèle une autre activité. Si l'architecte exerce la profession en tant qu'associé d'une société d'architecture, il pourra exercer une activité parallèle soit à titre libéral soit dans le cadre d'une autre société. L'architecte devra également à minima veiller à utiliser des lignes téléphoniques distinctes.

L'architecte devra garder en mémoire le code des devoirs professionnels et notamment les dispositions de l'article 9 « L'architecte doit éviter les situations où il est juge et partie » et de l'article 13 « L'architecte doit éviter toute situation où les intérêts privés en présence sont tels qu'il pourrait

être porté à préférer certains d'entre eux à ceux de son client ou employeur ou que son jugement et sa loyauté envers celui-ci peuvent être altérés ». Ainsi, pour respecter les le code des devoirs professionnels et qu'il n'y ait donc pas de confusion possible, l'architecte d'une opération qui fait intervenir la société dans laquelle il est associé sur cette même opération ne devra détenir qu'une faible part du capital social de la société de vente d'immeubles (il devra être associé minoritaire) et à ne pas exercer de fonction de direction (donc de ne pas en être le gérant).

Toute activité parallèle, dès lors qu'elle a un rapport direct ou indirect avec le domaine de la construction doit être déclarée au Conseil régional de l'Ordre des architectes, en application de l'article 18 de la loi sur l'architecture.

Conformément aux dispositions des articles 15 et 30 du code des devoirs professionnels, cette déclaration doit être formulée auprès du Conseil régional dont relève l'architecte et sur l'initiative de celui-ci. Le délai imparti à l'architecte est d'un mois à compter, soit de la naissance des liens d'intérêt ou de toute modification les concernant, soit de son inscription au tableau (art. 30 du code des devoirs).

La déclaration formulée auprès du Conseil régional doit ensuite être communiquée par l'architecte à tous ses clients, préalablement à la signature du contrat (art. 15 du code des devoirs).

Dans un jugement en date du 21 avril 2011, le Tribunal Administratif de Bordeaux a estimé que l'exercice simultané de l'activité d'architecte et de celle de contractant générale sont des agissements contraires aux dispositions combinées des articles 14 et 40 de la loi sur l'architecture et de l'article 8 du code des devoirs professionnels. La contractance générale constitue une activité commerciale que les architectes et sociétés d'architecture ne peuvent exercer, en vertu des dispositions combinées de la loi sur l'architecture et du code des devoirs professionnels. La contractance générale et le métier d'architecte ne peuvent pas être exercées au sein d'une même entité juridique.

D. LA SUCCESSION DE MISSION

Lorsqu'un architecte succède à un confrère, ce dernier a des obligations :

Avant d'accepter une mission, l'architecte doit effectuer un certain nombre de démarches.

- 1) Informer par écrit l'architecte qui était auparavant chargé d'une mission sur le même objet : il s'agit d'une simple information et non d'une demande d'autorisation de prendre la suite de la mission. Le successeur n'a donc pas à attendre l'autorisation de son prédécesseur.
- 2) intervenir, par écrit, auprès du maître d'ouvrage, pour le paiement des honoraires dus à son prédécesseur et lui rappeler que l'architecte dispose d'un droit moral sur ses œuvres : il s'agit d'une simple intervention destinée à rappeler au maître d'ouvrage ses obligations. Le successeur n'a pas à attendre que son prédécesseur soit effectivement réglé de ses honoraires. (*doit il le faire en recommandé ?, cela me semble plus sûr en cas de litige...*)
- 3) Informer par écrit le Conseil régional de l'Ordre en lui adressant copie des deux courriers précédents

NB : L'architecte qui succède à un confrère est tenu de respecter les dispositions de l'article 22 du code des devoirs professionnels à partir du moment où il sait que le maître d'ouvrage a interrompu la mission de son prédécesseur. Peu importe l'étendue de la mission initialement confiée, l'article 22 s'applique même en cas de mission partielle de permis de construire, si la mission a été interrompue par le maître d'ouvrage à la phase APS par exemple.

En revanche, cet article ne s'applique pas lorsqu'un architecte est chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution et que son prédécesseur n'était titulaire que d'une mission partielle qu'il a menée à terme.

Dans tous les cas de figure, l'architecte qui succède à un confrère doit s'abstenir d'engager toutes études et engagements contractuels avant d'avoir effectué les démarches précitées

Sources juridiques/références

Article 22 du code des devoirs professionnels : « *L'architecte appelé à remplacer un confrère dans l'exécution d'un contrat ne doit accepter la mission qu'après en avoir informé celui-ci, s'être assuré qu'il n'agit pas dans les conditions contraires à la confraternité et être intervenu auprès du maître*

d'ouvrage pour le paiement des honoraires dus à son prédécesseur. Il doit informer le Conseil Régional de l'Ordre dont il relève ».

E. LA SOUS TRAITANCE

L'article 37 du Code des Devoirs Professionnels des Architectes dispose : « L'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance la mission définie à l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. » Ainsi, c'est bien le projet architectural (plans et documents écrits définissant l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs) faisant l'objet de la demande de permis de construire qui ne peut être sous-traité.

En revanche, rien n'interdit à l'architecte de sous-traiter tout ou partie de la mission dite « de maîtrise d'œuvre d'exécution » ou d'autres missions ne concernant pas le projet architectural (par exemple un relevé de l'état des lieux). Il doit alors, au préalable, obtenir du maître de l'ouvrage l'acceptation du sous-traitant et l'agrément des conditions de paiement figurant dans les contrats dits « sous-traités ».

Il doit en outre mentionner le nom du sous-traitant et les parties de l'œuvre effectuée par ce sous-traitant dans toutes les publications ultérieures.

TABLE RONDE

THEMES DE DISCUSSION :

- Les contrats types de l'ordre des architectes
- Peut-on modifier le contrat type de l'ordre des architectes ou comment créer son propre contrat ?
- La loi Scrivener
- Les contrats des promoteurs
- Règles relatives à la propriété intellectuelle
- L'article 5 de la loi sur l'architecte ou la réalisation de modèles types
- L'accompagnement maison individuelle (AMI)