



Le contrat d'architecte : une nécessité pour les deux parties

publié le 19/09/2012, vu 10287 fois, Auteur : [Victoire de Bary](#)

Les missions confiées à l'architecte par un maître d'ouvrage sont nombreuses et à géométrie variable puisque celui-ci peut intervenir aussi bien au stade de la conception qu'à celui de l'exécution. En l'absence de contrat délimitant précisément le champ d'intervention de l'architecte, ses engagements vis-à-vis de son client, les relations des parties peuvent se compliquer.

La rédaction d'un contrat entre l'architecte et le maître d'ouvrage, dit contrat d'architecte, répond donc à un impératif de prudence, mais aussi à une obligation déontologique.

En effet, l'article 11 du code des devoirs de l'architecte prévoit que « *tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération.*

Cette convention doit tenir compte des dispositions du présent code et contenir explicitement les règles fondamentales qui définissent les rapports entre l'architecte et son client ou employeur ».

Le contrat d'architecte doit – comme tout contrat – préciser qui sont les parties intervenantes (identification du maître d'ouvrage et de l'architecte) et quel est son objet. Il doit ainsi définir l'opération envisagée, son enveloppe financière mais aussi et surtout les droits et obligations de chacune des parties. Il détaillera ainsi la nature et l'étendue de la mission de l'architecte, ainsi que les modalités de sa rémunération.

Le contrat d'architecte est soumis aux lois et règlements en vigueur, et, notamment :

- à la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
- au code des devoirs de l'architecte issu du décret n°80-217 du 20 mars 1980 ;
- à la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction ;
- aux articles L 111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

Les obligations des parties

Le maître d'ouvrage

En amont, le maître d'ouvrage doit fournir à l'architecte toutes les données juridiques (titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme...), et, le cas échéant, les études antérieures et données techniques nécessaires à la réalisation de l'opération (études de sols...).

Il doit également souscrire une assurance dommages à l'ouvrage avant l'ouverture du chantier. Cette assurance est obligatoire et permet de préfinancer les travaux à réaliser si certains

désordres apparaissent après la réception du chantier.

Enfin, au cours du contrat, il doit approuver les documents élaborés par l'architecte (esquisses, plans). L'approbation vaut acceptation non équivoque du contenu du contrat proposé par l'architecte et des honoraires correspondants, et surtout elle permet à l'architecte de poursuivre sa mission. En cas de refus, l'architecte doit modifier les documents, et ce sans rémunération supplémentaire, sauf modification du programme.

Le maître d'ouvrage prudent aura mentionné l'enveloppe des travaux, limitant ainsi son engagement maximum sur les travaux et, le cas échéant, aura soumis le contrat à l'obtention d'un prêt pour les réaliser. Le maître d'œuvre devra alors, si l'enveloppe n'est pas suffisante, recueillir l'accord préalable du maître d'ouvrage, ce qui sera matérialisé par un avenant.

Naturellement, le maître d'ouvrage doit également procéder au paiement des prestations de l'architecte, dans les termes et conditions prévus au contrat.

L'architecte

Les obligations de l'architecte dépendent des missions qui lui sont confiées par le contrat. Outre ces missions proprement dites, l'architecte est débiteur d'une obligation d'information étendue. Ainsi, avant même la signature du contrat, il doit donner son avis sur la faisabilité technique et financière du projet.

Pendant la durée du contrat, l'architecte doit fournir au maître d'ouvrage les informations juridiques (réglementation d'urbanisme...) et techniques (contraintes du sol, limites de propriété...) ayant une incidence sur son projet.

Si des prestations supplémentaires s'avèrent nécessaires, il est indispensable de conclure un avenant avant d'entamer les études et les travaux supplémentaires convenus avec le maître d'ouvrage. Cela évite les difficultés de paiement et d'exécution !

L'architecte doit également fournir une attestation d'assurance de responsabilité professionnelle qui doit être conforme aux dispositions de la loi du 4 janvier 1978. Le défaut de production de l'attestation d'assurance lors de la signature du contrat est passible de sanctions pénales.

Enfin, rappelons que les clauses ayant pour objet ou pour effet de décharger l'architecte de la garantie décennale et des autres garanties légales dues à son client, ainsi que toute clause ou convention aboutissant à décharger l'architecte de ses fautes ou des infractions qu'il commettrait dans le cadre de ses fonctions, sont nulles.

Les missions de l'architecte

La mission confiée à l'architecte est plus ou moins étendue (mission partielle ou complète, maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution) et c'est le contrat qui détermine son étendue.

Elle peut être divisée en plusieurs phases :

L'élaboration du projet architectural

Il s'agit pour l'architecte d'établir les plans et documents écrits relatifs à l'implantation des bâtiments, leur composition, leurs volumes ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

L'élaboration du projet comporte les étapes suivantes : Les études préliminaires, l'avant-projet

sommaire, l'avant-projet définitif, conduisant à la réalisation du dossier de permis de construire et la consultation des entreprises et la mise au point des contrats de travaux.

La direction des travaux et le suivi du chantier

Lorsque la direction des travaux et le suivi du chantier lui sont confiés, l'architecte rédige et signe les ordres de services pour l'exécution des travaux par les différents corps d'états. Il organise et dirige des réunions de chantier régulières (généralement hebdomadaires) et en rédige les comptes-rendus qu'il diffuse ensuite tant aux entreprises qu'au maître d'ouvrage. Il peut également effectuer des visites inopinées du chantier.

L'architecte vérifie également l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché et notamment avec les plans et documents descriptifs qu'il a établis.

Enfin, il reçoit de l'entreprise les situations, mémoires et pièces justificatives de dépenses, les vérifie et les remet à son client en lui faisant, d'après l'avancement des travaux et conformément aux conventions passées, des propositions de versement d'acomptes et de paiement du solde.

La réception des ouvrages

La réception est essentielle pour le maître d'ouvrage puisqu'elle fait courir les délais de garanties.

L'architecte est donc aux côtés du maître d'ouvrage pour vérifier que tous les travaux sont conformes à ce qui était prévu. Il vise les procès-verbaux dressés lors de la réception.

La mission de l'architecte prend fin avec la réception définitive des travaux.

Il est naturellement possible de ne confier à l'architecte qu'une partie de la maîtrise d'œuvre. Le contrat doit alors prévoir précisément quel est le rôle de l'architecte.

Cependant, et compte tenu des droits d'auteurs de l'architecte sur ses plans et croquis, il conserve un droit de regard sur les modifications qui pourraient être apportées à ses plans lorsqu'il n'assume pas la direction des travaux. Ainsi, jusqu'à la réception des travaux, aucune modification du projet, des plans et des études ne peut être faite sans le consentement de l'architecte.

L'article 3 de la loi sur l'architecture précise même que le maître de l'ouvrage doit mettre l'architecte en mesure de contrôler le respect du projet architectural.

La fixation de la rémunération de l'architecte

La rémunération de l'architecte peut être fixée librement entre les parties.

Elle dépend essentiellement de plusieurs variables : le coût de l'opération, sa complexité, et l'étendue et la difficulté de la mission qui lui a été confiée.

La rémunération peut être un pourcentage du coût global des travaux (le montant définitif des travaux étant communiqué à la fin du chantier par le maître d'ouvrage afin d'arrêter le solde des honoraires). Elle peut également être forfaitaire (un forfait étant fixé pour chaque phase de la mission) ou au temps passé (montant horaire par collaborateur et estimation d'un nombre d'heures puis facturation sur justification).

Enfin, les frais annexes peuvent ou non être inclus dans le prix horaire, mais il est prudent de les facturer de façon distincte, sur justificatif.

Le contrat précise également les modalités de règlement (échelonnement des paiements, délais de paiement et indemnités moratoires en cas de retard de paiement), mais aussi les pénalités qui peuvent être appliquées par le maître d'ouvrage en cas de retard imputable à l'architecte.

La rémunération ne pourra être réévaluée qu'en cas de modification de programme ou de prestations supplémentaires demandées par le maître d'ouvrage. La sous-estimation de son temps par l'architecte resterait donc à sa charge.

Quand aucun mode de rémunération n'est prévu en cas de litige, les juges se réfèrent souvent aux recommandations du Conseil de l'Ordre en ce domaine.

La rupture du contrat

La rupture du contrat par l'une ou l'autre partie, ou même de plein droit, peut être prévue par l'insertion de clauses définissant les cas de rupture et le montant des indemnités en fonction de la responsabilité de chacun dans la rupture.

Notons toutefois qu'en vertu de l'article 38 du code de déontologie des architectes, « la dénonciation d'un contrat par l'architecte constitue une faute professionnelle sauf lorsqu'elle intervient pour des motifs justes et raisonnables, tels que la perte de la confiance manifestée par son client, la survenance d'une situation plaçant l'architecte en conflit d'intérêt au sens de l'article 13 ou susceptibles de porter atteinte à son indépendance, la violation par le client d'une ou de plusieurs clauses du contrat qui le lie à l'architecte ».

La résiliation du contrat peut également intervenir d'un commun accord entre les parties, par exemple lorsque le maître d'ouvrage ne souhaite pas poursuivre les travaux par manque de moyens. Un avenant de résiliation doit alors être signé.

Enfin, la résiliation peut être prononcée par un juge. Saisi par l'une des deux parties, le juge constatera que l'une ou l'autre des parties n'a pas respecté ses obligations et prononcera alors la résiliation. Il peut également à cette occasion être saisi d'une demande de dommages intérêts.

Quelle que soit la raison pour laquelle le contrat est rompu, les prestations réalisées au jour de la rupture du contrat sont dues, de même que les éventuels intérêts moratoires dus à cette date.

Attention toutefois, en cas de rupture du contrat : les œuvres des architectes, plans et croquis sont considérés comme des œuvres de l'esprit au sens de la loi du 11 mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique.

C'est pourquoi les plans, bien que payés, ne peuvent être réutilisés pour une autre construction sans l'autorisation de l'architecte.

Victoire de Bary
Avocat Associé
www.ocean-avocats.com