



LE CONTRAT D'ARCHITECTE

SOMMAIRE

- 1 - NÉCESSITÉ DE L'ÉCRIT
- 2 - DÉFINITION DE LA MISSION
- 3 - L'EXÉCUTION DU CONTRAT D'ARCHITECTE
- 4 - LES CLAUSES OBLIGATOIRES/LES CLAUSES À ÉVITER/LES CLAUSES RECOMMANDÉES
- 5 - RÈGLEMENT AMIABLE DES DIFFÉRENDS
- 6 - MANDAT
- 7 - CONTRATS TYPES

À retenir

1. Tous vos engagements professionnels doivent faire l'objet d'un contrat écrit et préalable
2. Définissez précisément les éléments de votre mission
3. Subordonnez toute modification de votre mission à un accord écrit et préalable
4. Retenez, dans vos contrats, les clauses communément admises, notamment en matière de responsabilité et d'assurance
5. Utilisez les contrats types établis par l'Ordre des architectes

1 - NÉCESSITÉ DE L'ÉCRIT

L'article 11 du code des devoirs professionnels dispose : « 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. »

Il est indispensable que le contrat soit toujours établi par écrit. En effet, l'absence d'écrit prive l'architecte, ainsi que son assureur en cas de sinistre, du seul moyen efficace de la preuve de l'étendue des engagements contractuels (en particulier, montant des honoraires et contenu de la mission confiée).

2 - DÉFINITION DE LA MISSION

Tant pour les travaux publics que pour les travaux privés, le contenu des éléments de mission ne doit pas sortir des limites fixées par les contrats types établis par l'Ordre des architectes⁽¹⁾.

Ne pas rester dans ces limites est source de confusion entre les activités des différents constructeurs ainsi qu'en cas de réclamation, et est donc contraire à l'intérêt bien compris de toutes les parties, et d'abord à celui du maître d'ouvrage lui-même.

Dans tous les cas, les éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés doivent être précisément définis (par exemple, études préliminaires, études d'avant-projet et établissement du dossier de permis de construire).

En cas de partage de la mission de maîtrise d'œuvre, les éléments de mission non confiés doivent être énumérés (par exemple, dossier de consultation des entreprises ou études d'exécution) et les personnes qui les accompliront doivent être désignées (par exemple, les ingénieurs à qui le maître d'ouvrage confie des missions spécifiques).

Il est d'autant plus nécessaire de prendre en compte ce qui précède que la mission de l'architecte est moins étendue (mission partielle) ou que ses partenaires sont plus nombreux (équipe de concepteurs).

⁽¹⁾ Les contrats types d'architecte établis par l'Ordre des architectes sont consultables sur le site du Conseil national www.architectes.org

3 - L'EXÉCUTION DU CONTRAT D'ARCHITECTE

Le contrat signé, il faut en respecter les termes à la lettre. S'agissant de la responsabilité de l'architecte, celle-ci a une signification juridique précise : c'est l'obligation incombant à une personne de réparer les dommages qu'elle a causés à une autre personne. Aussi faut-il bannir l'utilisation des termes « responsables » ou « responsabilité » dans la définition des missions, et employer des expressions telles que « être chargé de » ou « confier ».

3.1 - Mission limitée

Lorsque la mission est limitée à l'élaboration du projet architectural et du dossier de permis de construire, l'architecte ne doit pas être présent à des réunions de chantier, suggérer des corrections d'ouvrages ou viser le procès-verbal de réception des travaux... Autrement, l'architecte pourrait être présumé avoir participé, au moins partiellement, à la direction des travaux et être impliqué dans des erreurs commises à cette occasion.

3.1.1 - Vérification de la conformité architecturale d'un bâtiment : point d'attention

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 précitée précise que même si l'architecte n'assume pas la direction des travaux, la maîtrise d'ouvrage doit le mettre en mesure, dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les ouvrages en cours de réalisation respectent bien les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins.

Cependant, cette disposition est détournée par certains maîtres d'ouvrage qui intègrent dans le contrat de maîtrise d'œuvre une mission de contrôle de la qualité architecturale dans le but de mettre à la charge de l'architecte la signature de la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT). Or ce document ne doit être signé par l'architecte que dans le cas où il a été titulaire d'une mission de direction des travaux.

La présence aux réunions de chantier ou la signature de la DAACT sont de nature à engager la responsabilité de l'architecte au-delà de la mission limitée qui lui a été confiée.

Il est donc recommandé de ne pas accepter de telles clauses qui mettraient à la charge de l'architecte une mission de contrôle de respect en dehors de toute mission de direction de travaux. En effet, ce contrôle est un droit offert à l'architecte par la loi et le maître de l'ouvrage doit lui permettre de l'exercer en dehors des réunions de chantier.

3.2 - Mission modifiée

Toute modification de mission (extension ou diminution), aussi bien à l'initiative du maître d'ouvrage que de l'architecte, doit faire l'objet d'un accord écrit et préalable (avenant ou nouveau contrat). Les conditions d'assurance doivent alors être ajustées en conséquence.

3.3 - Mission interrompue

L'interruption anticipée de la mission, quelle qu'en soit la cause, ne peut jamais être décidée unilatéralement. Elle est possible par la résiliation du contrat qui ne peut être opérée que de trois façons : soit l'événement permettant la résiliation est prévu par le contrat lui-même (voir les contrats types de l'Ordre des architectes) ; soit les parties se mettent d'accord pour résilier le contrat, la résiliation devant alors faire l'objet d'un avenant daté et signé par elles ; soit la résiliation est demandée au juge par la partie qui la réclame.

Dans tous les cas, il convient de prévoir un constat contradictoire des ouvrages déjà exécutés au moment où la mission de l'architecte est interrompue. Ce constat doit être établi entre le maître d'ouvrage, les entrepreneurs concernés et l'architecte. Le cas échéant, il sera complété par des indications d'ordre général sur les mesures à mettre en œuvre pour protéger les ouvrages déjà exécutés contre les risques de détérioration. Un tel constat facilitera l'imputation des responsabilités en cas de sinistre.

4 - LES CLAUSES OBLIGATOIRES/ LES CLAUSES À ÉVITER/ LES CLAUSES RECOMMANDÉES

4.1 - Les clauses obligatoires

Les clauses relatives à l'assurance professionnelle de l'architecte doivent être conformes à celles qui sont contenues dans les contrats types de l'Ordre des architectes.

Ces clauses reviennent à déclarer que l'assurance souscrite par l'architecte répond à toutes les exigences légales et réglementaires pesant sur lui. Toutes autres clauses n'apportent au maître d'ouvrage aucune sécurité supplémentaire.

Conformément à l'article 16 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, une attestation d'assurance professionnelle de l'architecte doit être jointe à tout contrat d'architecte.

Pour les contrats relatifs aux bâtiments neufs : voir le G 6.3.1 du CCG du contrat type marché privé dans sa version du 14 janvier 2014, ou le AP.11.2 du CCAP du contrat type marché public dans sa version du 8 novembre 2011.

Les clauses relatives à l'assurance du maître d'ouvrage doivent être conformes à celles qui sont contenues dans les contrats types de l'Ordre des architectes.

De telles clauses permettent à l'architecte de satisfaire à son obligation de conseil à l'égard du maître d'ouvrage en matière d'assurance.

4.2 – Les clauses à éviter

a) **Ne doivent jamais être acceptées les clauses tendant à imputer par avance les responsabilités.** En effet, ces dernières ne peuvent être appréciées, et éventuellement partagées, qu'à la suite de l'examen des dommages survenus. Dans la pratique, ces clauses sont toujours source de difficultés, notamment parce qu'elles sont inopposables à toutes les personnes autres que les parties qui les ont signées (notamment aux assureurs), qu'elles peuvent se heurter à des règles d'ordre public (en particulier aux dispositions qui régissent la responsabilité décennale), et que, en définitive, elles ne lient pas le juge en cas de contentieux.

b) **Doivent également être proscrites les clauses qui font de l'architecte le garant de missions ou d'obligations incombant à ses partenaires,** comme par exemple : la garantie des levés de géomètre ou des études des ingénieurs cotraitants ; la garantie du respect des prix des marchés ou celui des délais d'exécution des travaux ; la garantie donnée au maître d'ouvrage en cas de recours des tiers contre celui-ci ; la renonciation à recours de l'architecte contre le maître d'ouvrage...

Ces clauses constituent en réalité des engagements financiers contractuels dont les conséquences peuvent être extrêmement lourdes. Or, n'étant pas des actes d'architecte, ces engagements n'entrent pas dans le champ d'application de l'assurance de responsabilité des architectes.

4.3 – Une recommandation très forte : l'insertion d'une clause d'exclusion de solidarité dans votre contrat d'architecte

Dans le cadre d'un litige de nature hors décennale, l'insertion d'une clause d'exclusion de solidarité dans le contrat de maîtrise d'œuvre permet de limiter sa responsabilité et la prise en charge des condamnations à sa seule faute. En l'absence d'une telle clause, le magistrat pourra poursuivre l'un des codébiteurs condamnés solidairement (qui se trouve très souvent être l'architecte), à indemniser la totalité du sinistre. Aussi, nous vous recommandons d'insérer cette clause dans votre contrat (laquelle figure également dans les contrats types de l'ordre). Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que la recevabilité et l'application de cette clause demeure conditionnée tant par le contexte du sinistre que par l'appréciation des magistrats.

Clause d'exclusion de solidarité

« L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.

Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux participants à l'opération susvisée.

L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans la limite des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de la compagnie et par le contrat désigné au CCP. Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par les articles L.241-1, L.243-1 et L.243-9 du code des assurances, ainsi qu'aux clauses types énoncées à l'annexe I de l'article A.243-1 du même code.

L'attestation d'assurance professionnelle de l'architecte est jointe au présent contrat.

Pour les opérations dont le coût excède le montant mentionné sur l'attestation d'assurance professionnelle remise par l'architecte, le maître d'ouvrage s'engage à souscrire un contrat d'assurance collectif de responsabilité décennale. Ce contrat d'assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d'assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d'assurance souscrits par chacun des intervenants à l'opération faisant l'objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R.243-1, R.243-2 et R.243-3 du code des assurances. »

4.4 – Respect de la réglementation thermique 2012 et les clauses qui y font référence

a) La RT 2012

Si le contrat d'architecte signé, pour une construction neuve ou pour une partie nouvelle de bâtiment, n'est pas le contrat-type de l'ordre des architectes, il est fortement recommandé, en matière de performance énergétique (RT 2012) d'introduire dans le contrat pour travaux neufs les clauses suivantes :

D'une part,

« L'opération est réalisée dans le cadre de la réglementation thermique ou du label mentionné à l'article P 3 du CCP.

L'architecte s'emploie, dans le cadre de son obligation de moyen, à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques pour obtenir les performances thermiques visées ci-dessus.

Les résultats de consommations théoriques, obtenus à partir des logiciels de calculs, ne peuvent en aucun cas engager la maîtrise d'œuvre sur des consommations réelles dans la mesure où, dans ces consommations réelles, sont incorporées des consommations qui ne sont pas intégrées dans les réglementations et modèles de calcul et sont sujettes au comportement des occupants et aux conditions climatiques qui peuvent s'écarter notablement de la moyenne.

Les éventuelles contraintes particulières formulées par le maître d'ouvrage ne pourront en aucun cas introduire un lien entre les performances théoriques et les consommations réelles. »

Et d'autre part,

la définition de la consommation conventionnelle d'un bâtiment figurant à l'Annexe 1 de l'arrêté du 11 octobre 2011 : « La consommation conventionnelle d'énergie primaire d'un bâtiment, au sens de la réglementation thermique, est un indicateur exprimé en kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré et par an [kWhep/(m².an)].

Elle prend en compte uniquement les consommations de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, déduction faite de la production d'électricité à demeure.

Elle est calculée selon les modalités définies par la méthode de calcul th-BCE 2012, en utilisant les données climatiques conventionnelles pour chaque zone climatique, et pour des conditions d'utilisation du bâtiment fixées, représentant des comportements moyens et s'appuyant sur des études statistiques. Les valeurs réelles de ces paramètres étant inconnues au moment de la réalisation du calcul réglementaire, Il peut apparaître des écarts entre les consommations réelles qui seront observées pendant l'utilisation du bâtiment et la consommation conventionnelle calculée. »

On le complétera par la mention suivante :

« la consommation conventionnelle est calculée pour un bâtiment dans sa globalité et non par appartement ou pour une partie de l'immeuble précisément désignée. »

En revanche, la MAF ne pourra garantir l'architecte des engagements en termes de performance énergétique allant au-delà des exigences de la RT 2012, exception faite du label.

Pour parachever ces recommandations, la MAF vous invite vivement à lire la fiche conseil de mai 2012 : « Recommandations de la MAF pour l'application de la RT 2012 » à télécharger dans maf.fr > Espace adhérent > Documentation en ligne.

b) La RT des bâtiments existants

Si le contrat d'architecte signé sur une rénovation, lourde ou non, de bâtiments résidentiels ou tertiaires, il y aura lieu, pour l'architecte, de respecter la réglementation thermique des bâtiments existants. Cette réglementation repose sur les articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du code de la construction et de l'habitation et de leurs arrêtés d'application.

Pour les rénovations lourdes de bâtiments de plus de 1 000 m² achevés après le 1^{er} janvier 1948, la réglementation définit un objectif de performance globale pour le bâtiment rénové. Elle est applicable pour les permis de construire déposés après le 31 mars 2008. Dans le cadre de ce type de rénovation, la consommation maximale pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire devra s'échelonner entre 80 et 165 kw/h/m².an, en fonction du cas.

Pour tous les autres cas de rénovations, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Cette réglementation est applicable pour les marchés ou les devis acceptés à partir du 1^{er} novembre 2007.

5 - RÈGLEMENT AMIABLE DES DIFFÉRENDS

Les clauses de règlement amiable des différends doivent être conformes à celles qui sont contenues dans les contrats types de l'Ordre des architectes.

Ces clauses se distinguent des clauses d'arbitrage en ce qu'un simple avis, et non une décision, est sollicité.

En cas de présence d'une clause d'arbitrage dans votre contrat, il est vivement recommandé à l'architecte de prendre l'attache de la MAF pour convenir des dispositions à prendre.

Pour les contrats relatifs aux bâtiments neufs : voir le G 10 du CCG du contrat type marché privé dans sa version du 14 janvier 2014, ou le AP.13.1 du CCAP du contrat type marché public dans sa version du 8 novembre 2011.

6 - MANDAT

Dans l'exercice normal de sa profession, l'architecte est lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage et n'en est pas le mandataire.

Dans de nombreux cas, l'octroi de ce mandat par le maître de l'ouvrage est d'ailleurs incompatible avec la mission de maîtrise d'œuvre. Aussi la MAF déconseille-t-elle fortement à l'architecte

de conclure ce type de contrat. Si toutefois, un doute subsistait sur l'impossibilité d'un tel acte, nous vous conseillons de consulter la MAF qui vous indiquera les suites à donner.

7 - CONTRATS TYPES

L'expérience montre qu'il est bien préférable de recourir à des contrats types plutôt que d'établir des contrats qui se veulent « sur mesure » et qui, en s'éloignant des clauses communément admises, notamment en matière de responsabilité et d'assurance, créent généralement plus de problèmes qu'ils ne sont censés en prévenir.

Aussi bien pour les travaux publics que pour les travaux privés, il est vivement conseillé d'utiliser les contrats types établis par l'Ordre des architectes.

Ces contrats types permettent de prendre en compte les principes,

observations et recommandations qui précèdent.

Ils délimitent l'étendue des missions de l'architecte, et distinguent les rôles respectifs de celui-ci, du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

Ils permettent que les maîtres d'ouvrage soient mieux informés de leurs droits et obligations, et aux architectes de satisfaire d'autant à leur obligation de conseil.

De plus, en cas de sinistre, ils constituent des outils de défense efficaces de l'architecte, à la disposition de son assureur.

Si aucun contrat type ne peut être utilisé, en particulier en cas de mission ou d'opération hors du commun, et que la négociation est alors nécessaire, l'architecte, notamment si des clauses lui paraissent ambiguës ou de nature à engager sa responsabilité au-delà du cadre légal, ne doit pas hésiter à faire appel à un avocat ayant une bonne connaissance du domaine de la construction. ■

Principaux textes encadrant les contrats d'architecte :

- loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture
- code des devoirs professionnels (décret n° 80-217 du 20 mars 1980)
- loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée
- décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé
- arrêté du 21 décembre 1993 (JO du 13 janvier 1994) précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé
- code civil : articles 1792 à 1792-7
- code des assurances : articles L. 241-1 à L. 243-3 et L. 243-9

Ces textes sont consultables sur le site

www.legifrance.gouv.fr

