

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."

L'infraction à cette obligation réglementaire n'a pas pour effet de rendre nul le contrat, qui reste régi par le droit commun au regard duquel l'écrit n'est pas une condition de validité. Il est cependant 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

Le contenu des éléments de mission ne doit pas sortir des limites fixées par les décret du 29 novembre 1993 et arrêté du 21 décembre 1993, pour les travaux publics, et par les contrats types établis par l'Ordre des architectes, pour les travaux privés. Ne pas rester dans ces limites est inévitablement source d'incohérence entre les activités des différents partenaires ainsi que de confusion 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.

Les prestations confiées doivent être délimitées par des clauses précises. Pratiquement, la précision est obtenue de trois façons :

- tout d'abord, les prestations confiées doivent être limitativement définies (dire ce que l'architecte fait exclusivement, comme par exemple les études préliminaires et les études d'avant-projet) ;
- ensuite, le cas échéant, les prestations non confiées doivent être énumérées de façon indicative (dire ce que l'architecte ne fait notamment pas, comme par exemple les études de projet ou les études d'exécution) ;
- enfin, lorsque cela est possible, les personnes qui accompliront les prestations non confiées doivent être désignées (dire qui fait ce que l'architecte ne fait pas).

le contrat d'architecte

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 cotraitants).

De plus, le devoir de conseil qui porte, non sur les prestations contractuellement prévues, mais sur ce qui est à leur pourtour, sera d'autant mieux circonscrit que ces prestations seront précisément délimitées (voir la fiche J 15).

3 - RESPONSABILITÉ

3.1 – Définition

Le terme de responsabilité 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. La responsabilité ne peut donc se distribuer par avance. Aussi faut-il bannir l'utilisation des termes "responsable" ou "responsabilité" dans la définition des missions, et employer des expressions telles que "être chargé de" ou "confier".

3.2 – S'opposer aux protections illusoire

Ne doivent jamais être acceptées les clauses tendant à aménager les conséquences de la responsabilité. En effet, 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. Par de telles clauses, sont donc en réalité suscitées des situations qui deviennent rapidement inextricables, retardent le règlement des sinistres et finalement aggravent leur coût. Il importe donc de s'en tenir aux termes habituels en matière de responsabilité, c'est-à-dire à ceux qui ne prennent en compte que les dispositions légales en vigueur, qui finissent toujours par s'imposer.

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 du recours des tiers contre le maître d'ouvrage ; la renonciation à recours de l'architecte contre le maître d'ouvrage ...



le contrat d'architecte

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.

3.3 – Inciter aux protections effectives

En toute hypothèse, les constructeurs en général et les architectes en particulier ne sont pas qualifiés pour offrir et n'ont pas les moyens d'assumer la protection recherchée par les maîtres d'ouvrage lorsque ces derniers demandent que les clauses précitées soient introduites dans les contrats. Cette protection ne peut être obtenue de façon concrète qu'auprès des assureurs et des banquiers. En effet, eux seuls, d'une part, sont qualifiés pour proposer aux divers participants, y compris donc aux maîtres d'ouvrage, en complément des garanties obligatoires, les garanties facultatives adaptées aux opérations de construction concernées et, d'autre part, ont les moyens effectifs de les assumer.

4 - ASSURANCE

Pour des raisons comparables à celles évoquées ci-avant au sujet de la responsabilité, les clauses relatives à l'assurance doivent s'en tenir aux termes habituels en la matière.

4.1 – Assurance professionnelle de l'architecte

Pour la clause relative à l'assurance professionnelle de l'architecte, le libellé ci-dessous est conseillé :

"L'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat.

"L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle auprès de la compagnie et par le contrat désignés au cahier des clauses particulières. Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois du 3 janvier 1977 sur l'architecture et du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

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

Cette clause reprend notamment le modèle de l'attestation d'assurance des architectes édicté par l'arrêté du 12 février 1981. Elle revient en particulier à déclarer que l'assurance souscrite par l'architecte répond à toutes les exigences légales et réglementaires pesant sur lui. Toute autre formulation n'apporte aucune sécurité supplémentaire.

4.2 – Assurance du maître d'ouvrage

Une clause s'inspirant du texte suivant doit être introduite dans tout contrat d'architecte :

"Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, conformément à l'article L. 242-1 du code des assurances (dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage construit ou le rendent impropre à sa destination, et qui sont apparus en principe après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement).

"En outre, il déclare avoir été informé de la possibilité de souscrire des assurances complémentaires couvrant notamment :

- les dommages subis par l'ouvrage pendant l'exécution des travaux ;
- les dommages subis par les existants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire subis par les parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier, ne faisant pas l'objet des contrats de travaux et appartenant au maître d'ouvrage) ;
- les dommages causés aux avoisinants du fait de l'exécution des travaux (c'est-à-dire causés aux bâtiments voisins ou aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et n'appartenant pas au maître d'ouvrage)."

Une telle clause permet à l'architecte de satisfaire à son obligation de conseil à l'égard du maître d'ouvrage en matière d'assurance.

5 - CLAUSE DE CONSULTATION PRÉALABLE

L'introduction, dans le contrat d'architecte, d'une clause de consultation préalable par laquelle il est convenu, avant tout litige, de solliciter l'avis de certains organismes autorisés (D.D.E., Ordre des architectes, etc.) est fortement recommandée.

le contrat d'architecte

Cette clause se distingue de la clause d'arbitrage en ce qu'un simple avis, et non une décision, est sollicité auprès de l'organisme désigné. Cet avis, communiqué à l'assureur, peut conduire à une solution amiable du différend.

En toute hypothèse, aucune reconnaissance de responsabilité, transaction, clause compromissoire, aucun compromis d'arbitrage, aucune sentence arbitrale intervenant en dehors de l'assureur ne lui est opposable. Toute acceptation en la matière doit donc être subordonnée à l'accord exprès préalable de l'assureur.

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 le cas où, à l'occasion d'une mission de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage veut donner à l'architecte mandat d'effectuer en son nom et pour son compte certains actes juridiques (demandes administratives, passation des marchés...), ce mandat doit faire l'objet d'un contrat ou d'un avenant spécifique écrits, et d'une rémunération distincte.

A ce sujet, il ne faut pas perdre de vue que, n'étant pas des actes d'architecte, les obligations relevant du mandat n'en-

trent pas dans le champ d'application de l'assurance de responsabilité des architectes.

7 - CONTRATS TYPES

Aussi bien pour les travaux publics que pour les travaux privés, il est vivement conseillé d'utiliser les contrats types établis par les pouvoirs publics ou les organismes professionnels (Ordre des architectes, Société française des architectes, etc.). L'utilisation de ces contrats types permet de prendre en compte les principes, observations et recommandations qui précèdent.

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

Lorsque les contrats types ne peuvent être utilisés, par exemple 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.

