

RECOMMANDATION RELATIVE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 20 DU RÈGLEMENT DE DÉONTOLOGIE DU 11 OCTOBRE 1985 (CONTRAT ARCHITECTE-MAÎTRE D'OUVRAGE)

Art. 1 - La nécessité d'un contrat écrit

L'article 20 du Règlement de Déontologie, approuvé par A.R. du 18 avril 1985, confirme la nécessité d'un contrat écrit. Ce contrat devra reprendre les éléments essentiels des rapports entre maître de l'ouvrage et architecte, en conformité avec les parties de la mission précisées par cet article.

Ce qui a été convenu et précisé par les parties doit être consigné par écrit; il s'agit d'une évidence sur le plan de la preuve telle qu'elle est organisée par le Code Civil, plus précisément par l'article 1341.

Pour tout type de mission autre que la mission normale, il est également à conseiller de la définir par écrit.

Art. 2 - Le moment où le contrat doit être signé

Le contrat doit être signé le plus rapidement possible. L'architecte doit préciser avec son client le projet architectural dès que la mission qui lui est dévolue a été établie. Il est de l'intérêt du maître de l'ouvrage de connaître la portée de son engagement. De son côté, l'architecte doit être informé de sa mission et de sa rémunération.

Dans certains cas, lorsque la mission ne peut être définie dès le départ, les parties conviennent alors au moins de préciser leurs intentions préliminaires par un échange de correspondance.

Dans d'autres cas, un contrat de pré-étude et d'analyse du programme et du budget est signé, ou un protocole ou une lettre d'intention pour la phase préliminaire à tout projet d'architecture, et définissant son contenu, sera contresigné.

Quelle que soit la forme adoptée, deux éléments essentiels doivent être précisés sans ambiguïté: la liberté de chaque partie de mettre fin aux pourparlers et le mode de rémunération de l'architecte.

Art. 3 - Contenu du contrat

Etant donné la diversité des situations, l'Ordre ne peut imposer un contrat uniforme. A titre indicatif cependant, l'Ordre des Architectes peut proposer divers modèles de contrats.

L'architecte vérifie et précise les éléments suivants:

3.1. Désignation des parties

Le maître de l'ouvrage doit être identifié complètement; s'il s'agit de personnes physiques en indiquant les noms (pour une femme mariée: nom de jeune fille), prénoms, état civil, profession, nationalité, domicile.

Dans le cas d'une construction privée et si le maître de l'ouvrage est marié, il est conseillé de vérifier si son conjoint doit également contresigner le contrat.

Pour les personnes morales, il convient d'indiquer la raison sociale, le siège, le n° du registre de commerce et les organes qui les représentent statutairement.

Pour l'architecte, préciser l'identité de l'architecte ou des architectes qui collaborent au projet et qui en assument la responsabilité civile professionnelle.

Lorsqu'il s'agit d'une association, le siège sera précisé.

S'il y a intervention d'autres personnes non-architectes, leur mission doit faire l'objet d'une convention séparée.

3.2. Identification des lieux

Si le terrain sur lequel la construction est envisagée est déjà connu, sa localisation doit être précisée.

Le contrat reprend une déclaration du maître de l'ouvrage quant à ses titres de propriété ou autres.

Un changement de terrain ne donne pas nécessairement lieu à rupture de contrat.

3.3. Définition de la construction

Le contrat précise la catégorie d'ouvrage (suivant normes de référence), le programme et le budget.

L'architecte informe le maître de l'ouvrage sur les modes de passation de marché possibles avec l'entrepreneur et les parties en conviennent.

3.4. Mission et obligations de l'architecte

La mission de l'architecte est précisée conformément à l'article 20 du Règlement de Déontologie et aux recommandations de l'Ordre en la matière.

En outre il est bon de stipuler que sauf convention expresse contraire, l'architecte est chargé du contrôle de la conformité des travaux exécutés aux stipulations du marché et aux règles de l'art; ce contrôle consiste en une direction générale des travaux, toute forme de «surveillance permanente» étant exclue;

- lorsque les conseils techniques désignés par le maître de l'ouvrage sont appelés à mener à bien des problèmes déterminés, l'architecte donne les directives nécessaires à la coordination des contrôles respectifs, et ces conseils techniques gardent la responsabilité de ces contrôles et de leur exécution;
- lorsque les conseils techniques sont distincts, l'architecte s'assure de la conformité au projet architectural des études de ces conseils et en assume la coordination et l'intégration. Toutefois, il n'assume pas le contrôle des études techniques échappant à sa compétence.

S'il y a deux ou plusieurs architectes qui interviennent simultanément ou qui se succèdent, il faut indiquer de quelle mission chaque architecte sera investi.

Le contrat peut également indiquer le délai dans lequel les prestations de l'architecte doivent être accomplies.

Dans ce cas, l'architecte doit être attentif aux conséquences sur le plan des garanties de contrat d'assurance en matière de dépassement non justifié des délais contractuels. L'architecte peut éventuellement être chargé de missions supplémentaires, telles que: maquette de présentation, fourniture de copies complémentaires de plans et documents, missions d'actualisation budgétaire, type d'exécution d'équipement, ordonnancement du chantier, etc.

3.5. Honoraires de l'architecte

Le contrat détermine avec grand soin le mode de fixation des honoraires (base de calcul et taux); il fixe les dates d'exigibilité et de paiement.

Le contrat fixera également l'adaptation à l'évolution de l'index et les intérêts de retard ainsi que les modalités de leur application.

Le contrat précise enfin le remboursement éventuel de frais, tels que déplacements, représentation exceptionnelle, etc. Il indiquera le tarif horaire à appliquer pour les éventuelles prestations supplémentaires à la mission telle que définie par le contrat.

3.6. Responsabilité de l'architecte et assurance

Le contrat mentionne la ou les couvertures d'assurance dans le cadre de la mission. Ceci concerne d'une part l'architecte, et d'autre part les intentions des autres partenaires à l'acte de bâtir et notamment du maître de l'ouvrage. (Voir alinéa 2 de l'article 15 du Règlement de Déontologie.)

Il est souhaitable que l'architecte indique dans son contrat, qu'il n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres édificateurs tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc.; qu'il n'est pas non plus responsable des défauts internes de conception de fabrication des matériaux et éléments fabriqués ou préfabriqués. L'architecte peut encore convenir avec son client, qu'il n'assume à l'égard du maître de l'ouvrage aucune responsabilité in solidum avec une autre partie intervenant dans l'édification.

3.7. Droits d'auteur

Le contrat précisera les droits de l'architecte à cet égard.

Il prévoira éventuellement le droit que se réserve l'architecte de reproduire ou de réutiliser un même projet.

3.8. Obligations du maître de l'ouvrage

Le contrat fixe les obligations du maître de l'ouvrage. A titre d'exemples:

- le maître de l'ouvrage établit et assure le budget nécessaire au respect du programme et veille au déblocage des crédits en temps opportun; il informe l'architecte des sommes versées aux entrepreneurs;
- le maître de l'ouvrage signe toutes les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux convenus et exerce personnellement toute voie de recours contre l'autorité concernée ou les tiers. Tous les documents administratifs ou civils qui concernent le projet sont transmis à l'architecte sans délai;
- le maître de l'ouvrage choisit des édificateurs compétents qui fournissent la preuve de leur agrément et de leur enregistrement. Le choix du maître de l'ouvrage doit également tenir compte de la solvabilité des exécutants et de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle;
- dès le commencement du chantier, le maître de l'ouvrage doit faire assurer l'immeuble contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, tempête, grêle, neige, bris de vitrages, R.C. immeuble, dommages corporels aux visiteurs;
- dès la réception provisoire, le maître de l'ouvrage fait entretenir l'immeuble en bon père de famille; il en assure l'accessibilité et prend toutes les dispositions nécessaires au point de vue des possibilités d'exploitation.
- en outre, le maître de l'ouvrage doit terminer, dans les règles de l'art et les délais convenus, les ouvrages qu'il s'est réservés.

3.9. Réception

Le contrat précise les obligations des parties lors des réceptions.

Il confirme enfin que les réceptions doivent être constatées par un procès-verbal écrit contradictoirement, dressé et signé par toutes les parties.

Les actes équipollents à réception, tels que paiement du solde d'entreprise, occupation, prise de possession sans aucune réserve, peuvent valoir réception provisoire.

Il n'est pas inutile de rappeler que les parties peuvent convenir que la réception provisoire entraîne agrégation par le maître de l'ouvrage de l'immeuble dans son état apparent et constitue, dès lors, point de départ de la garantie décennale.

A défaut de précisions dans le contrat, la jurisprudence considère que c'est la réception définitive qui constitue le point de départ de cette garantie.

3.10. Fin du contrat et de la mission de l'architecte

Si la réception définitive n'a pas été sollicitée dans les délais prévus au cahier des charges, la fin de la mission de l'architecte est située à la date prévue pour cette réception définitive.

3.11. Résiliation anticipée

Le contrat précise les conditions de pareille résiliation et les indemnités éventuelles.

3.12. Références et attribution de juridiction

Le contrat indique avec précision les éléments de référence concernant les obligations réciproques des parties: législation, déontologie, normes, barèmes, recommandations, etc.

Le contrat indique les instances compétentes pour connaître les litiges entre parties. (Cours, Tribunaux, Chambres d'arbitrage, Conseils de l'Ordre...)

Approuvé par le Conseil national en sa séance du 11 octobre 1985.