

CONSIGNES DU CFG-OA POUR LES ARCHITECTES QUI ACCEPTENT DES MISSIONS POUR UN PROMOTEUR OU QUI AGISSENT COMME PROMOTEUR DU 21 SEPTEMBRE 2018

1. Champ d'application

Cette recommandation s'adresse à tous les architectes, chaque fois qu'ils acceptent une mission pour un promoteur ou qu'ils agissent comme promoteurs ou détiennent des parts dans une société de promotion.

2. Terminologie

2.1. Par le terme « promoteur », on entend dans cette recommandation : celui qui construit ou fait construire un bien en vue de le vendre.

2.2. Par le terme « promoteur-vendeur », on entend dans cette recommandation : celui qui fait édifier pour son compte un immeuble qu'il mettra ensuite sur le marché. Est également visé le cas de celui qui met en vente un immeuble avant son édification ou son achèvement (vente sur plans).

2.3. Par le terme « promoteur-organisateur », on entend dans cette recommandation : celui qui est mandaté par le maître de l'ouvrage pour prendre en charge tout ce qui est nécessaire pour lui livrer l'immeuble qu'il souhaite édifier.

2.4. Par le terme « promoteur-constructeur », on entend dans cette recommandation : le promoteur qui assumerait également des prestations d'entrepreneur.

2.5. §1. Par indépendance de l'architecte par rapport au promoteur, on entend dans cette recommandation, le fait d'être en mesure de s'opposer aux choix et desiderata de son client lorsqu'ils menacent l'intérêt public ou celui des clients ayant contracté avec le promoteur.

L'indépendance de l'architecte par rapport au promoteur s'examine au cas par cas et peut notamment se déduire de la présence d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- L'architecte n'a pas pour seul ou principal client le promoteur ;
- L'architecte se rend sur chantier et en apporte la preuve ;
- L'architecte n'accepte pas un nombre trop élevé de missions au regard de la structure de son bureau.

§2. L'indépendance de l'architecte qui agit comme promoteur se comprend, au point de vue technique, dans le sens où l'architecte doit résister aux propositions de solutions techniques formulées par les intervenants à la construction qui porteraient atteinte à l'intégrité de l'édifice, mais l'indépendance est également intellectuelle et naturellement financière. L'architecte doit garder ses distances vis-à-vis des intérêts

matériels, financiers et mercantiles qui pourraient influencer le choix conceptuel par une exécution à meilleur compte au détriment de la qualité.

3. Obligations auxquelles est soumis l'architecte qui accepte des missions pour un promoteur

3.1. L'architecte qui travaille pour un promoteur doit veiller au respect de son indépendance, conformément à l'article 4 de l'A.R. du 18 avril 1985 portant approbation du Règlement de déontologie établi par le Conseil national de l'Ordre des Architectes.

3.2. §1. Dans le cadre de ventes sur plan, l'architecte qui accepte des missions pour un promoteur ne peut laisser penser à l'acquéreur final qu'il est son architecte dès lors qu'il est lié contractuellement au promoteur.

§2. Il est souhaitable que l'architecte qui accepte des missions pour un promoteur suggère à l'acquéreur final de faire choix d'un architecte-conseil chargé de défendre ses intérêts.

4. Obligations auxquelles est soumis l'architecte qui agit comme promoteur ou détient des parts dans une société de promotion

4.1. L'architecte peut agir comme promoteur-vendeur ainsi que comme promoteur -organisateur. Il ne peut agir comme promoteur-constructeur vu l'incompatibilité légale prévue à l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

4.2. De même, un architecte peut prendre des parts dans une société de promotion -vente ou de promotion-organisation, à l'exclusion de la société de promotion -construction.

4.3. Lorsqu'un architecte souhaite réaliser une mission d'architecture pour la société de promotion dans laquelle il détient des parts ou dont il est le gérant, il doit veiller au respect de son indépendance.

4.4. L'architecte qui agit comme promoteur doit le déclarer sans délai au Conseil de l'Ordre dont il relève.