

# Recourir à un architecte

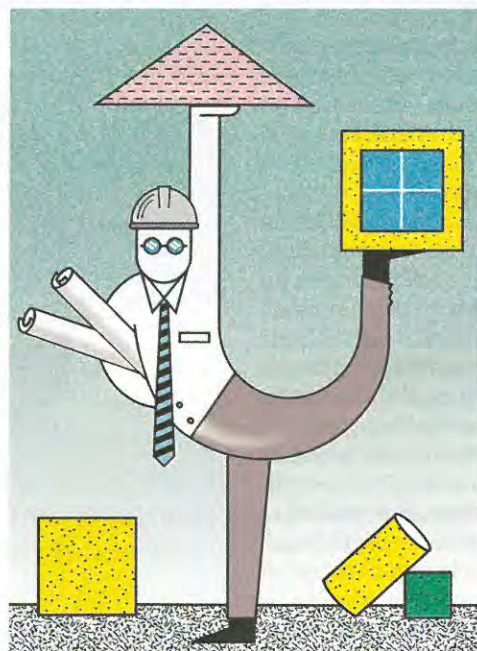
Si vous souhaitez faire construire, rénover ou agrandir une maison, vous devez vous adresser à un architecte dès que le seuil de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher est franchi. Faire appel à ce professionnel c'est aussi la garantie que le projet sera adapté à vos besoins, à votre budget et à l'environnement du bien.

## 1. Dans certains cas, l'intervention d'un architecte est obligatoire

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017, les particuliers doivent obligatoirement s'adresser à un architecte pour faire construire ou modifier des bâtiments non agricoles de plus de 150 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>.

### Le seuil légal est passé de 170 à 150 m<sup>2</sup>

En tant que personne physique, vous êtes concerné par cette obligation pour tous les travaux soumis à une demande de permis de construire, dès lors que vous souhaitez bâtir ou modifier un édifice dont la surface de plancher excède 150 m<sup>2</sup> (sauf dans le cas des bâtiments agricoles pour lesquels le seuil est de 800 m<sup>2</sup>). La mesure s'applique aussi aux travaux d'extension s'ils conduisent la surface de plancher ou l'emprise au sol de la construction existante à dépasser 150 m<sup>2</sup>. Avant mars 2017, ce seuil était de 170 m<sup>2</sup> et s'appliquait à la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), notion plus large que celle de la surface de plancher car elle englobait les murs extérieurs (voir le n° 1072 du *Particulier*, p. 62). La surface de plancher d'une construction est « la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu



intérieur des façades», après déduction de certaines surfaces : entre autres, l'épaisseur des murs, les trémies, les places de stationnement, ou les surfaces d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m <sup>(2)</sup>.

L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » <sup>(3)</sup>. En pratique, elle correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Attention, une personne morale (par exemple une société civile immobilière) doit systématiquement passer par un architecte pour tout projet soumis à un permis de construire, quelle que soit sa surface. Quant à l'architecte des bâtiments de France (ABF), son avis est obligatoirement requis dans la procédure d'instruction de l'autorisation de construire dans un site classé ou de rénovation d'un bâtiment historique.

**À SAVOIR** Vous pouvez bien sûr décider de faire appel à un architecte en dessous de ce seuil légal. En retour, l'autorité qui délivre le permis de construire (en général, le maire, mais il peut s'agir du préfet, dans les communes

qui n'ont pas de plan local d'urbanisme ni de document d'urbanisme en tenant lieu) peut réduire le délai d'instruction, compte tenu de la faible importance de votre projet <sup>(4)</sup>. Elle n'est toutefois pas obligée de le faire.

### Une mission à géométrie variable

Selon vos besoins et votre situation, les tâches que vous confierez à l'architecte peuvent être plus ou moins étendues.

Si vous n'êtes pas légalement tenu de faire appel à ce professionnel, vous pouvez lui demander un simple avis consultatif ou bien une esquisse. Ce qui vous donnera une idée de votre réalisation.

Si la loi vous contraint à faire appel à un architecte, sachez que vous avez la possibilité de lui demander uniquement d'établir le projet architectural nécessaire à l'obtention du permis de construire. Le projet architectural définit, par des plans et des documents, l'implantation de la construction, sa composition, son organisation et son volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise aussi l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel de la construction, ainsi que le traitement de ses accès et de ses abords.

Vous n'êtes pas obligé de confier à l'architecte des missions supplémentaires comme le suivi de chantier (consultation des entreprises et analyse des offres, comptes rendus de chantier,

supervision des coûts et des délais, réception des travaux, vérification de la facturation des entreprises, etc.).

Ces 3 phases : consultation / esquisse, projet architectural et suivi du chantier constituent une mission de maîtrise d'œuvre complète, valable pour une construction neuve, une extension ou une rénovation.

### Fixez ses tâches par contrat

Avant de vous engager, vous devez signer un contrat avec l'architecte, précisant vos obligations mutuelles. C'est une exigence du code de déontologie de la profession. Il s'agit en principe d'un contrat de « louage d'ouvrage » <sup>(5)</sup>.

La convention définit notamment la nature et l'étendue des missions confiées à l'architecte ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération. Le contrat prévoit aussi le mode de règlement des honoraires suivant un calendrier de versement correspondant au déroulement de la mission. Il mentionne les délais auxquels est tenu l'architecte, pendant la phase de conception, pour produire les différents documents et ceux que vous devez respecter pour les approuver.

La convention précise également les assurances légales que le professionnel et vous-même (en tant que maître d'ouvrage) êtes tenus de souscrire.

### RÉFÉRENCES

- (1) Article R. 431-2 du code de l'urbanisme (CU).
- (2) Art. R. 111-22 du CU.
- (3) Art. R. 420-1 du CU.
- (4) Art. L. 423-1 du CU.
- (5) Art. 1779, 3° du code civil.

## Où trouver un professionnel qualifié ?

L'exercice de la profession et le port du titre d'architecte (ou d'agréé en architecture) sont réglementés. Depuis 2007, l'appellation d'architecte DPLG (diplômé par le gouvernement) n'est plus délivrée. L'architecte est désormais DE, c'est-à-dire diplômé d'État. Pour toute construction supérieure à 150 m<sup>2</sup>, vous devez faire appel à un architecte DE ou DPLG (s'il a été

diplômé avant 2007) inscrit à l'ordre des architectes. L'inscription à l'ordre est obligatoire pour les professionnels souhaitant réaliser des projets architecturaux faisant l'objet de permis de construire. Vous pouvez vérifier si l'architecte est bien inscrit en consultant le tableau de l'ordre des architectes sur internet : [architectes.org/tableau](http://architectes.org/tableau). En cas de doute,

contactez le conseil régional de l'ordre des architectes. Pour choisir un professionnel, hormis le bouche-à-oreille, n'hésitez pas à vous servir du site [architectes-pour-tous.fr](http://architectes-pour-tous.fr) créé par l'ordre des architectes. Selon votre besoin (construction neuve ou rénovation) et la localisation du projet, il vous propose des listes de professionnels et d'agences d'architectures proches de chez vous

avec des visuels de leurs réalisations. Vous pouvez consulter la fiche de chaque professionnel et prendre contact en direct avec lui. Il est aussi possible d'obtenir gratuitement des conseils auprès du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de votre département ([fnaue.asso.fr](http://fnaue.asso.fr)) ou des Maisons de l'architecture, dans la plupart des régions ([ma-lereseau.org](http://ma-lereseau.org)).



## 2. Vérifiez que l'architecte respecte ses obligations professionnelles

L'architecte fait bénéficier son client de ses compétences, de son éthique, de sa garantie contractuelle, mais il offre aussi des garanties professionnelles à travers son obligation d'assurance et son devoir de conseil.

### L'obligation d'assurance

Comme tous les intervenants à l'acte de construire (entrepreneurs, promoteurs, bureaux d'études...), les architectes doivent être assurés en responsabilité civile et garantie décennale pour pouvoir exercer leur métier et porter le titre d'architecte (ou d'agréé en architecture). L'ordre des architectes doit, en principe, vérifier que ses membres ont réellement souscrit une telle assurance, mais nous vous recommandons de le faire aussi. Demandez à votre architecte les numéros de sa police d'assurance et les coordonnées de son assureur. L'assurance couvre les engagements professionnels de l'architecte, les dommages causés à une tierce personne (un voisin, par exemple), les désordres et les malfaçons dont il peut être reconnu responsable.

**À SAVOIR** Le défaut d'assurance est passible de sanctions disciplinaires : l'architecte peut être suspendu du tableau de l'ordre, ou radié en cas de récidive. Il encourt aussi des sanctions pénales : jusqu'à 6 mois de prison et 75 000 € d'amende<sup>(6)</sup>.

### Le devoir de conseil

Tout au long de la mission qui lui est confiée, l'architecte est tenu à votre égard à un devoir de conseil. Tout d'abord, il doit, dès le stade de la conception du projet, vous informer de sa faisabilité, vous avertir de l'état du sol et du sous-sol, vous alerter contre tout éventuel dépassement de budget... Ensuite, lors de la phase de réalisation, il vous conseillera sur le choix des entreprises, sur la qualité et les caractéristiques des matériaux, etc. Enfin, au moment de la réception des travaux, il est de son devoir de vous signaler tous les vices et malfaçons apparents.

**À SAVOIR** Selon la Cour de cassation, un dépassement de près de 4 % du budget prévisionnel du client ne peut pas être considéré comme un manquement à l'obligation de conseil de l'architecte<sup>(7)</sup>.

### Une responsabilité limitée

L'architecte n'est responsable que dans la limite des missions qui lui sont confiées. Selon la jurisprudence, avant la réception de l'ouvrage, l'architecte n'est tenu, à l'égard de son client, qu'à une obligation dite de moyens<sup>(8)</sup>. Dès lors, pour engager sa responsabilité, par exemple en cas de non-obtention du permis de construire, vous devez prouver qu'il a commis une faute, et que cette dernière vous a causé un préjudice. En revanche, à compter de la réception de l'ouvrage, l'architecte est tenu à une obligation dite de résultat<sup>(9)</sup> : la construction doit être conforme aux stipulations contractuelles et exempte de vices. En cas de préjudice, vous n'aurez pas à prouver que l'architecte a commis une faute : celle-ci sera présumée. Le professionnel peut toutefois se dégager de sa responsabilité s'il démontre que ce qui lui est reproché provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée ou qu'il a été empêché par suite d'une force majeure.

En cas de litige, contactez le conseil régional de l'ordre des architectes concerné qui organisera une conciliation, si une clause contractuelle le prévoit. Sinon, vous devrez vous adresser à la justice. Vous avez 10 ans à compter de la réception des travaux pour exercer un recours en responsabilité contractuelle contre l'architecte<sup>(10)</sup>.



## Retour en tête d'affiche

**F**ini l'anonymat ! Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, le nom de l'architecte auteur du projet doit être porté sur le panneau d'affichage du permis de construire<sup>(11)</sup>. Mais, ce n'est pas tout. Le nom du professionnel et la date d'achèvement de l'ouvrage doivent également être apposés sur l'une des façades du bâtiment<sup>(12)</sup>. Ces mesures, issues de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine au 7 juillet 2016 (loi LCAP), visent à valoriser le rôle de l'architecte. En pratique, cette double obligation pèse sur le propriétaire du bâtiment. Celui-ci doit procéder spontanément à l'affichage, sinon l'architecte pourra exiger qu'il le fasse.



## 3. Calculez le montant des honoraires

L'architecte est libre de fixer ses honoraires, même s'il est toujours possible pour vous de les négocier préalablement à la signature du contrat. L'Autorité de la concurrence interdit aux organisations professionnelles de diffuser des barèmes d'honoraires<sup>(13)</sup>. Pour comparer les tarifs, vous devez donc solliciter plusieurs architectes un par un, puis, négocier !

### Trois modes de rémunération possibles

Les honoraires d'architecte s'établissent principalement au forfait, ou au pourcentage du coût des travaux.

**La rémunération au forfait** est souvent utilisée pour une surface de construction inférieure à 150 m<sup>2</sup> et pour les budgets serrés. Mais des tarifs au mètre carré peuvent également être pratiqués pour les petites surfaces.

**La rémunération au pourcentage du montant des travaux** est la formule retenue dans les autres cas. En général, c'est le coût global qui sert d'assiette, mais une modulation du taux par tranche est possible.

Par exemple : 15 % d'honoraires de 30 000 à 100 000 € HT, 13 % de 100 000 à 150 000 € HT, 10 % de 150 000 à 250 000 € HT, 7 % au-delà de 250 000 € HT.

**Enfin, les architectes appliquent des honoraires à la vacation** pour les missions courtes, comme du conseil ou de l'expertise.

Ces différents modes de calcul des honoraires peuvent se combiner entre eux.

### Une marge dite « de tolérance »

La convention que vous signez avec l'architecte doit mentionner son mode de rémunération et ses honoraires. Pour cela, sachez que ses tarifs dépendent de sa renommée, de sa région d'exercice, du coût financier de l'opération, de l'étendue et de la difficulté de la mission que vous lui confiez. Il est difficile de connaître le coût final de la construction tant que les entreprises consultées n'ont pas encore fourni leurs devis, mais il existe un garde-fou. Vous avez la possibilité d'insérer une clause dans le contrat spécifiant que la rémunération de l'architecte initialement prévue sera diminuée si le coût total de l'ouvrage dépasse une marge dite « de tolérance » (10 %, par exemple, entre le prix estimé et le prix réel).

**À SAVOIR** Le coût d'un architecte est en partie compensé par les économies qu'il vous permet de réaliser : baisse des tarifs de construction grâce à la mise en concurrence de plusieurs entreprises, économies d'énergie dues à la conception de solutions techniques performantes... Sans compter le gain de temps !

LAURE LE SCORNET

### RÉFÉRENCES

- (6) Art. L 243-3 du code des assurances.
- (7) Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile (cass. civ. 3<sup>e</sup>) du 12.11.14, n° 13-19894. (8) Cass. civ. 3<sup>e</sup> du 4.10.11, n° 10-24154.
- (9) Cass. civ. 3<sup>e</sup> du 14.4.10, n° 09-65475.
- (10) Art. 1792-4-3 du code civil. (11) Art. A. 424-16 du CU et art. L. 650-3 du code du patrimoine. (12) Art. L. 650-2 du code du patrimoine. (13) Décision n° 97-D-45 du 10.6.97 du Conseil de la concurrence (ancien nom de l'Autorité de la concurrence).