

3<sup>ème</sup> volet de la Trilogie  
« *missions de l'architecte et imputabilités* »

## Le devoir de conseil

- ✓ **Retour d'expériences issues de l'expertise et des missions d'architecture**  
Monsieur Cédric BOURGOIS, architecte et expert
- ✓ **Le conseil au travers de la jurisprudence**  
Maître Bernard FRANCIS, avocat



## 1./ Introduction

## 2./ Un encadrement en perpétuelle évolution

- Qu'en dit la Loi du 20 février 1939?
- Le conseil selon l'Ordre des Architectes
- Le cadre contractuel et limitations possibles

## 3./ Les mises en cause fréquentes

- Phase de conception
- Phase de contrôle

## 4./ En cas de dérapage

## 5./ Quelques outils de conseil

## 6./ Conclusions



## 2./ Un encadrement en perpétuelle évolution

- ✓ La loi d'ordre public du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte ne définit pas le « conseil ».  
L'article 4 impose au maître de l'ouvrage de *recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir.*
- ✓ **Construction jurisprudentielle** -> mouvant
  - ✓ Inconfortable pour l'architecte professant
  - ✓ « Intéressant » pour les experts et les avocats (sauf Ordre public)
- ✓ Guider le maître de l'ouvrage pour qu'il puisse faire des choix en connaissance de cause tout au long du processus.
  - Guider en fonction du degré de « néophicité » de MO
  - Guider en fonction du degré de « connaissance » de ARCH
  - > différents pour chaque projet



## 2./ Un encadrement en perpétuelle évolution

Ordre des  
Architectes

O A

1 / A D O C U M E N T

**Assistance au MO dans le cadre du choix des intervenants et des accords à conclure avec ceux-ci**

Stabilité, techniques spéciales du projet



**Assistance au MO pour la désignation des partenaires (stabilité, techniques spéciales, coordination sécurité, incendie et intrusion, acoustique, air conditionné, ventilation, technique thermique, etc.)**



**LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE  
SONT SOUVENT MÉCONNUES  
DU GRAND PUBLIC ET DES  
(FUTURS) MAÎTRES D'OUVRAGE**

Ce document définit de manière claire et précise les missions de l'architecte, les tâches supplémentaires qui peuvent lui être confiées, et bien d'autres. Les (futurs) maîtres d'ouvrage prendront aussi connaissance des tâches qui leur incombent.



## 2./ Un encadrement en perpétuelle évolution

Ordre des  
Architectes

O A

Visite sur site

Questionnement des services de prévention incendie

**Collecte des informations auprès des services urbanistiques et autres administrations impliquées**

L'architecte interroge les services d'urbanisme concernés par le projet de construction ou de rénovation afin de connaître les règles urbanistiques applicables au projet



**LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE  
SONT SOUVENT MÉCONNUES  
DU GRAND PUBLIC ET DES  
(FUTURS) MAÎTRES D'OUVRAGE**

Ce document définit de manière claire et précise les missions de l'architecte, les tâches supplémentaires qui peuvent lui être confiées, et bien d'autres. Les (futurs) maîtres d'ouvrage prendront aussi connaissance des tâches qui leur incombent.



## 2./ Un encadrement en perpétuelle évolution

### ✓ Définition contractuelle

*Construction jurisprudentielle*

*Si possible réduire le champ contractuel*

*! Ordre public*

- ✓ Limitations sur budget, délai, coordination...
- ✓ Le conseil commence par bien expliquer ce que vous proposez de faire
- ✓ Poser un cadre clair et montrer qu'on sait où on va
  - ✓ Confiance (! Confiance)
  - ✓ Recadrement si nécessaire, MO doit accepter les conseils
- ✓ Mission partielle (conception) conseil de prendre qq pour chantier
- ✓ C'est la phase qui apparaît le moins dans le calcul des honoraires et pourtant il s'agit de la phase qui va prendre le plus de temps



### 3./ Les mises en cause fréquentes

#### Phase de conception

- ✓ On ne peut pas tout savoir
- ✓ Il faut aiguiller
  - ✓ Techniquement
  - ✓ Urbanistiquement
  - ✓ (Délai)
  - ✓ (Budget)

#### Points récurrents

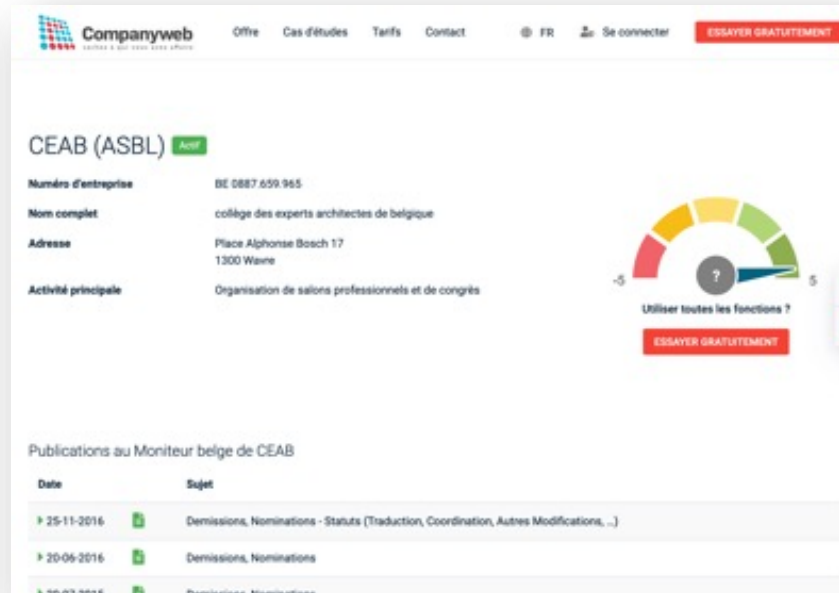
- ✓ Discussion avec le(s) voisin(s) si mitoyenneté
- ✓ Préétude ING si nécessaire (coût et intégration technique)
- ✓ Contrôle des égouts par caméra en rénovation
  
- ✓ Entretien anticipé et coût



### 3./ Les mises en cause fréquentes

#### Phase de chantier

- ✓ Accès profession (d'ordre public / niveau de « néophicité »)
- ✓ Assurances et décennale
- ✓ Informations relatives à l'entreprise (ONSS, SPF, Comptes...)
- ✓ Attention à l'impression de collusion



**En cas de manquement au devoir de conseil, préjudices à indemniser**





### 3./ Les mises en cause fréquentes

#### Phase de chantier

- ✓ Confusion fréquente en phase de chantier
  - ✓ Etat d'avancement
    - ✓ Pas mandataire
    - ✓ ARCH conseille quant au montant qu'il estime justifié
      - ✓ EA
      - ✓ -> CTRL
      - ✓ -> Transmis MO
      - ✓ -> Possibilité remarque par MO / accord MO
      - ✓ -> Accord mise en facturation
      - ✓ -> Facture
      - ✓ -> Contrôle correspondance
  - ✓ Budget final (! Honoraires)
  - ✓ Décision technique et impact
- ✓ Réception

**En cas de manquement, montant excessif à rembourser par EG ou par ARCH (?) en cas de faillite par exemple**



## 4./ En cas de dérapage?

### En cas de problème

- ✓ Conseiller le client dans se protéger -> difficile
- ✓ Renvoyer vers des conseils externes ou des MARC (! Assurances)
- ✓ Restez à sa place et de bonne foi
  
- ✓ La faute de conseil sera souvent évoquée en cas de conflit après la faute de conception et de contrôle.
  
- ✓ L'imputabilité sera souvent plus juridique
  - ✓ Soit pour appuyer et « renforcer » une faute de conception ou de contrôle
  - ✓ Soit isolée : imputabilité = remboursement du dommage à partager avec les autres intervenants selon le type de conseil
    - ✓ Urbanisme : plus pour ARCH
    - ✓ Choix matériaux : à voir selon la problématique



## 5./ Les outils

- ✓ Des écrits, des écrits et des écrits de ce qui se dit
  - ✓ Pour se faire comprendre
  - ✓ Pour prouver que le devoir conseil a été mené à bien
- ✓ Des mémentos à donner aux clients aux phases critiques



## 6./ Conclusions

### **À retenir quant au devoir de conseil**

- ✓ De permettre au Maître de l'ouvrage de mener à bien son projet et de faire des choix éclairés.
- ✓ Connaître et accepter ses limites
- ✓ Savoir vers qui aiguiller si les limites sont atteintes
- ✓ Demandera beaucoup
  - ✓ de vigilance
  - ✓ de temps-> ne pas brader les honoraires

### **L'imputabilité sera déterminée au cas par cas (de 0% à 100%)**

En fonction du lien avec l'ordre public

Du degré de « néophicité » du MO

Du degré de spécialisation d'ARCH

De l'intervention éventuelle d'autres intervenants

