

DEVOIR DE CONSEIL DE L'ARCHITECTE

Présentation CEAB du
17 juin 2021

Chapitre I. Les sources

a) La loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte n'appréhende la mission architecturale que par référence à :

- l'établissement des plans (**conception**);
- au **contrôle** l'exécution des travaux.

b) Mais, comme l'article 4 de la loi du 20 février 1939 confère aux architectes un monopole pour l'accomplissement de leur mission lorsque les travaux imposent une demande préalable l'autorisation de bâtir, la doctrine et la jurisprudence constante ont, de manière indissociable, fait des architectes les débiteurs d'une obligation de conseil et d'assistance (**Cass. 6 janvier 2012, RGDC, 2012/6, pp. 267 à 274**)

c) Le règlement de déontologie établi par le Conseil national de l'Ordre des architectes consacre également le devoir d'assistance et de conseil de l'architecte à travers un certain nombre d'exigences :

- **article 16** : projet doit rester dans les limites du programmé fixé;
- **article 17** : respect des prescriptions légales et réglementaires applicables à sa mission;
- **article 20** : impose la rédaction d'une convention pour toute mission laquelle doit mentionner notamment que la mission de l'architecte comprend un travail d'étude avant la réalisation des travaux et d'assistance lors de la réception et de la vérification de mémoire
- **article 22** : l'architecte assiste le maître de l'ouvrage dans le choix de l'entrepreneur, en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité. Il attire l'attention de son client sur les garanties qu'offre l'entrepreneur

Chapitre II. Devoir de s'informer, d'informer et de conseiller

« Le devoir de conseil et d'assistance est de ceux qui se prêtent le moins à une énumération de tâches à accomplir, fût-elle exemplative. Le devoir de conseil et d'assistance est irréductible à toute définition quantitative et est essentiellement qualitatif. L'architecte conseille tous ceux qui le consultent dès la prise de contact jusqu'au dernier acte utile de sa mission » (P. RIGAUX, L'architecte, Le droit de la profession, Bxl, Larcier, 1975, pp. 263 et ss)

Il apparaît, néanmoins, possible de mettre en exergue quelques aspects de ce devoir de conseil

Section 1. Devoir de s'informer

a) Avant de pouvoir informer le maître de l'ouvrage, l'architecte a tout d'abord le devoir de s'informer? ce qui suppose qu'il recueille toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission :

- programme du maître de l'ouvrage (besoins concrets, souhaits, ...);
- budget;
- contraintes (administratives, techniques, juridiques, budgétaires, esthétiques;...)
- préférences du maître de l'ouvrage;
- situation des lieux (caractéristiques du terrain), situation de l'immeuble (par rapport aux immeubles voisins), nature du sol;
- Utilisation projetée de l'immeuble;
- ...

b) L'absence ou l'insuffisance d'informations fiables doivent inviter l'architecte à la prudence :

1°/ Moyens financiers

« Il entre dans l'obligation de conseil de l'architecte de s'informer des moyens financiers de son client. Le fait d'avoir conçu un projet de maison de retraite d'un coût tel que le prêt nécessaire à sa réalisation fut finalement refusé au maître de l'ouvrage n'est pas en soi fautif, surtout si, vu les moyens du maître de l'ouvrage, le recours à l'emprunt était inévitable et si le plan financier d'exploitation laissait prévoir, nonobstant ce coût, un bénéfice substantiel » **(Liège, 9/12/1988, JLMB, 1989, p.)**

2°/ Méthode de travail

« Le cahier des charges prévoit la mise en place sans vibration de murs de soutènement de type "paroi berlinoise", alors que l'entrepreneur a fait savoir à l'architecte et à l'ingénieur que les poutrelles seraient finalement vibrées grâce un nouveau procédé,...non éprouvé par l'architecte ni par l'ingénieur » **(Mons, 9/11/1998, R.G.A.R, 2000, n° 13.250)**

3°/ Emploi de matériaux nouveaux

« L'architecte, lorsqu'il préconise et accepte à la suggestion du maître de l'ouvrage l'emploi d'un matériau nouveau, se doit d'en étudier les possibilités d'emploi, en les éprouvant au besoin et en prescrivant si nécessaire, à l'artisan fabricant, des normes particulières de fabrication et ce, tout particulièrement si ce matériau est destiné à être exposé aux intempéries.

La responsabilité de déformation survenant après la mise en œuvre incombe pour partie au vendeur – fabricant, qui connaissait l'usage auquel la chose vendue était destinée, et pour partie à l'architecte qui a manqué à son obligation de conseil » **(Liège, 16/05/1988, JLMB, 1990, p. 441)**

4°/ Conseils bénévoles

« L'architecte, intervenant, même à titre bénévole, pour établir les plans d'une villa ainsi que le dossier de demande de permis doit s'enquérir de la nature du sol ou au moins attirer l'attention du maître sur la nécessité de faire procéder à une étude du sol » **(Cass.fr. 3 juillet 1996, RDI, 1996, p. 581)**

« Une prestation de conception limitée et gratuite fournie, à la demande du maître d'ouvrage, par l'architecte mais concernant un lot exclu par le contrat d'architecture n'entraîne à charge de ce dernier aucun devoir de contrôle quant à l'exécution des travaux concernés par ladite prestation. Le caractère gratuit d'une prestation hors contrat n'exclut pas la responsabilité (extra contractuelle) de l'auteur de la prestation » **(Liège, 26/01/2009, Entr. Et Droit, 2009, p. 366)**

5°/ Différence de niveaux

« A défaut de signature des procès-verbaux de réunions par le maître de l'ouvrage, les architectes et entrepreneurs ne justifient pas de la réalité de leur avertissement au maître de l'ouvrage de la nécessité de modifier le projet, suite à la découverte d'un problème de niveau. Le manquement des architectes et entrepreneurs à leur devoir de conseil et la faute du maître de l'ouvrage ayant décidé de bâtir sur un terrain humide situé sur la voirie sont d'égale importance, chacun d'entre devant supporter le dommage à raison d'un tiers » **(Mons, 25/06/2013, JLMB, 2014, p. 1622)**

6°/ Différence aux métrés

« Le maître de l'ouvrage reproche à l'architecte d'avoir sous-estimé la quantité de terres à déplacer pour agrandir la terrasse et placer une citerne d'eau de pluie par rapport aux quantités réelles déplacées lors de la réalisation de ces postes.

Le tribunal retient la faute de l'architecte consistant dans des erreurs d'estimation.

Concernant le dommage, le tribunal s'exprime comme suit: « Le maître d'ouvrage n'est pas fondé à réclamer l'intégralité de ce surcoût dès lors qu'en contrepartie du prix qu'il a payé, il dispose actuellement d'une terrasse plus grande et d'une citerne d'eau.

Certes, si le maître de l'ouvrage avait su que la quantité réelle de terres à évacuer était de 13,62 m³ et non 3,77 m³, il aurait eu la possibilité de renoncer à ce poste.

Il n'est toutefois pas certain qu'il l'aurait fait et dès lors il ne démontre pas que sans la faute de, l'architecte le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est produit in concreto.

En réalité, le dommage du maître de l'ouvrage consiste dans la perte de l'option dont il aurait dû disposer, et non dans le coût du poste lui-même.

À défaut d'éléments plus précis, le tribunal fixe ce dommage ex aequo et bono à 500 euros » (Civ. fr. Bruxelles (75' ch.), 19 avril 2018, p. 1, J.L.M.8.18/651).

7°/ Défaut d'indépendance

« Lorsqu'il résulte des éléments de la cause d'un architecte, chargé de rédiger les documents nécessaires à l'autorisation de bâtir conformément au contrat intervenu entre l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage, ne jouissait d'aucune indépendance à l'égard de cet entrepreneur et n'avait, en contractant, ni intention, ni la possibilité d'exercer sa mission légale dans les conditions imposées par la loi, le contrat est nul pour violation des dispositions d'ordre public de la loi du 20 février 1939 » (Bruxelles, 13/10/1993, TT, 1994, p. 156)

En effet, comment dans ces conditions l'architecte peut-il décemment exercer son obligation/devoir de conseil ?

8°/ Défaut de résistance d'une poutre maîtresse

« Mise en cause la responsabilité de l'architecte chargé de la conception de la construction d'un étage sur un rez-de-chaussée préexistant pour ne pas s'être suffisamment préoccupé de la résistance d'une poutre maîtresse préexistante et ce même si la mission a été interrompue après réalisation des plans » (Liège, 25/02/1994, J.L.M.B, 1995, p. 322)

Section 2. Devoir d'informer

a) Informer, c'est prévoir et communiquer (anticiper)

1°/ Une fois bien informé, l'architecte doit alors assurer la communication au maître de l'ouvrage et aux différents intervenants sur le chantier, de toutes les informations utiles à la bonne fin du projet

2°/ Cette obligation de communication suppose un devoir de prévision/d'anticipation dans le chef de toute architecte normalement prudente et diligente :

À titre d'exemple ont été considéré comme des manquements à ce devoir de prévision :

« Absence de joints de dilatation entraînant partiellement l'écaillage des briques. L'entrepreneur aurait dû, en tant que professionnel, les prévoir d'office vu la superficie de la façade, ce qui ne porte pas atteinte au fait que l'architecte aurait dû veiller à ce que les joints soient effectivement réalisés » (Anvers, 23/03/1994, Entr. et dr., 1997, p. 228)

- *« L'oxydation des tubes de fer qui aurait pu être évité par l'emploi de tubes en acier galvanisé (Cass.fr. 01/12/1992, Moniteur T.P., 12/02/1993, p. 45). Compte tenu de la corrosion du réseau des canalisations d'eau chaude, lequel a dû être complètement remplacé, la responsabilité décennale tant de l'architecte que de l'entrepreneur spécialisé a été retenue ».*

- *« Le fait de ne pas avoir envisagé la probabilité de violents orages lors de la conception du sous-sol d'un bâtiment destiné à recevoir du matériel informatique, ces précipitations étant prévisibles dans la région en cause. L'architecte aurait du prévoir un dispositif d'arrêt des eaux de reflux » (Cass. fr. 14/10/1990, JCP., 12990, IV, p. 401)*

b) Le conseil de nature juridique

Il ne peut être demandé à l'architecte de se substituer aux juristes. L'architecte ne pourrait, par exemple, être tenu pour responsable d'un montage immobilier inapproprié après examen par le maître d'ouvrage de différentes formules comme des renoncements au droit d'accession, de leasing, etc... sauf à démontrer que l'architecte a lui-même conduit et a l'impulsion d'un tel montage.

Il n'en reste pas moins qu'à défaut d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur une question d'ordre juridique qu'il a cru pouvoir solutionner sans recours aux personnes compétentes, l'architecte en assumera la responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

Sur la base de ces considérations, il faut intégrer dans le devoir d'information juridique de l'architecte, la nécessité d'avoir une bonne connaissance générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de l'accès à la profession, l'agrément des entrepreneurs, de l'obligation de retenue, de la loi BREYNE et des différentes formes de promotion immobilière, les obligations relatives aux activités sur les chantiers temporaires mobiles, de la fiscalité indirecte ou des différentes aides publiques offertes au maître de l'ouvrage.

L'architecte doit pouvoir reconnaître ses limites (« *clignotants* ») et diriger le maître de l'ouvrage vers un avocat chaque fois que cela s'avère nécessaire.

1°/ Urbanisme et aménagement du territoire

- « Entre dans la mission de l'architecte non seulement de veiller à l'accomplissement des formalités administratives mais encore de veiller au respect des prescriptions légales et réglementaires applicables à la mission qui lui a été confiée. Le fait que la construction ait été réalisée en panneaux de béton au lieu de bloc de terre cuite prévu dans la demande de permis, sans que l'architecte ait été déchargé de sa mission de contrôle, établi à manquements fautifs à ses obligations **(Mons, 14 avril 1989, Rev. Dr. Rur, 1990, p. 96)**
- « Engage sa responsabilité : l'architecte qui a laissé commencer les travaux avant la délivrance du permis d'urbanisme, sans prévenir le maître de l'ouvrage des risques qu'il prenait » **(Namur, 5/01/1989, Entr. et Droit, 1990, p. 93)**
- « L'obligation de l'architecte de veiller à ce que son projet soit conforme aux normes et aux règlements urbanistiques est exclusive de toute faute du maître de l'ouvrage. Dans le cas d'espèce, l'architecte est d'autant plus responsable qui avait commis une erreur manifeste d'interprétation alors qu'il avait moyen de vérifier la portée exacte des normes et règlements en cause » **(Gand, 9/12/1994, R.W., 21995-1996, col.90)**
- « L'architecte, concevant un mode d'évacuation des eaux usées non conformes à la réglementation applicable et, de surcroît inadapté à la charge qu'il devait subir, et l'entrepreneur en sanitaire, en réalisant ce travail sans former d'observation, alors que son aspect vicieux et non réglementaire ne pouvait lui échapper, engagent conjointement leurs responsabilités, le premier pour avoir manqué à ses devoirs de conception et de conseil, le second parce qu'en sa qualité de spécialiste, une obligation renforcée d'information et de conseil reposait lui, le contraignant à dénoncer les fautes du premier » **(JP Tournai, 17/10/2000, JLMB, 2002, p.737)**

- « En élaborant des plans qui font fi des prescriptions urbanistiques et en ne demandant pas de dérogation qui aurait pu être obtenue, les architectes commettent une faute grossière justifiant la résolution à leurs torts de la convention »
(Bxl, 21/10/1983, Entr. & Droit, 1984, p. 172)

- « Nonobstant ce courrier, (l'architecte) a déposé la demande de permis d'urbanisme le 13.07.2006, et

1) il reconnaît expressément (page 10 de ses dernières conclusions) ne pas avoir pris contact au préalable avec le fonctionnaire délégué car « en période de congés [celui-ci] n'est pas disponible ».

2) il ne résulte d'aucune des pièces versées aux débats que (l'architecte) aurait averti les maîtres de l'ouvrage de ce que l'obtention de ce permis pourrait se révéler hasardeuse compte tenu des réserves émises par l'administration communale ou que les maîtres de l'ouvrage, nonobstant le fait qu'il n'avait pas pu rencontrer le fonctionnaire délégué, lui auraient imposé de déposer la demande sans désespérer.

Le 7 novembre 2006, le permis d'urbanisme est refusé notamment pour les motifs suivants :

1) la décision du fonctionnaire délégué est défavorable car le bien est repris à l'inventaire du patrimoine et le projet n'est pas conforme à la destination de la zone.

2) les plans ne font pas mention de la présence d'un donjon, mais d'une « annexe existante ».

3) les extensions projetées ne s'intègrent ni au bâtiment existant ni à l'ensemble architectural formé avec le donjon et l'habitation.

4) le nombre de logements projetés implique des aménagements extérieurs beaucoup trop lourds au vu de la destination de la zone;

5) ces aménagements ne s'intègrent pas au cadre bâti et non bâti.

Les maîtres de l'ouvrage ont introduit un recours qui a été rejeté en date du 30.03.2007.

Il ne résulte d'aucune des pièces versées aux débats que (l'architecte) aurait déconseillé aux maîtres de l'ouvrage d'introduire un tel recours alors que le refus du permis de bâtir par la commune permettait de penser que le projet initial pouvait poser des problèmes.

Il résulte nécessairement de l'ensemble de ces éléments que (l'architecte) n'a pas rempli l'obligation de conseil qui était la sienne en tant qu'architecte et qu'il n'a pas effectué toutes les démarches qu'il lui incombait de faire pour pouvoir établir un dossier administratif susceptible d'aboutir dans la mesure où il reconnaît expressément ne, pas avoir pris contact au préalable avec le fonctionnaire délégué avant de déposer la demande de permis d'urbanisme le 13.07.2006).

(L'architecte) a ainsi manqué à ses obligations contractuelles envers (les maîtres de l'ouvrage) » **(Nivelles, 14/12/2012, R & J i, 2013/2, p. 91) »**

2°/ Choix de l'entrepreneur (art. 22 Code déontologie)

- Le principe est que l'architecte ne peut négliger le préjudice auquel s'expose le maître de l'ouvrage s'il fait choix d'un entrepreneur inadéquat, fragile sur le plan financier ou incompetent.

- « Le devoir de conseil de l'architecte quant au choix de l'entrepreneur est d'ordre public, de sorte que les clauses convenues entre l'architecte et le maître de l'ouvrage visant à l'exonérer de tout ou partie de ce devoir, sont nulles.

L'architecte n'avait en revanche pas d'obligation - légale, réglementaire ou contractuelle - de soumettre une liste d'entrepreneurs au maître de l'ouvrage, ni de trouver un entrepreneur.

Il était à cet égard seulement tenu de "collaborer aux opérations de soumission et d'adjudication", ce qu'il a fait.

Il ressort des éléments soumis au tribunal qu'en l'espèce, l'architecte a transmis les plans et le cahier des charges à une quinzaine d'entrepreneurs.

Il est sans incidence que sa démarche ait ou non abouti, puisqu'il ne lui appartenait pas de trouver un entrepreneur» (Civ. fr. Bruxelles (75^{ème} ch) ,17 novembre 2016, J. L. M.B,18/647)

- « L'architecte rempli son devoir de conseil relativement au choix d'un entrepreneur après avoir mis en garde le maître de l'ouvrage sur le fait que le projet envisagé constitué pour l'entrepreneur son premier grand travail et qu'en faisant fi de cette mise en garde motivée, ceux-ci ont pris le risque du choix d'un entrepreneur, de sorte qu'est ainsi démontré que l'architecte n'a pas manqué à son devoir de conseil dans le choix de l'entrepreneur » (Mons, 11/02/2002, JLMLBN, 03/539)

a) Sur l'enregistrement

-« Le devoir de conseil et d'assistance de l'architecte l'oblige **(eait)** à informer le maître de l'ouvrage de la réglementation concernant l'enregistrement des entrepreneurs et des conséquences qui peuvent en résulter et à vérifier l'enregistrement et l'entrepreneur lors de la conclusion du contrat d'entreprise et au cours de l'exécution de celui-ci » (**Cass.9/06/1997, JLMB, 1997, p. 1276**)

Pour rappel : « Le non- enregistrement d'un entrepreneur n'a pas pour conséquence la nullité d'un contrat d'entreprise mais uniquement la responsabilité solidaire du maître de l'ouvrage pour les dettes fiscales et sociales de l'entrepreneur est l'obligation que le maître d'ouvrage de pratiquer les retenues pour les verser à la sécurité sociale et au fisc » (**Anvers, 4/02/2003, www.cass.be**)

- Le régime de l'enregistrement a cependant été totalement supprimé à compter du 1er septembre 2012.

Si la formalité de l'enregistrement été supprimée, les obligations de conseil de vérification de l'architecte concernant les dettes sociales et fiscales reste cependant inchangées. (**sur www.myminf.be pour les dettes fiscales, www.socialsecurity.be; pour les dettes sociales)**)

En effet, à l'heure actuelle, le système se présente comme suit : tout commettant qui fait appel à un entrepreneur qui a des dettes sociales au moment de la conclusion du contrat ou qui prennent naissance en cours d'exécution du contrat est solidairement responsable des dettes sociales de l'entrepreneur à concurrence du prix HTVA des travaux (Le principe est le même lorsque l'entrepreneur a des dettes fiscales à ceci près que la solidarité est, dans ce cas, limitée à 35 % du prix HTVA des travaux)

-« Toute clause dérogatoire à cette obligation apparaît illégale puisque la Cour de cassation a décidé que : « eu égard au caractère d'ordre public de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 (monopole de l'architecte) ainsi que de l'article 22 du règlement de déontologie (devoir d'assistance du maître de l'ouvrage dans le choix l'entrepreneur en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité), sont nulles les clauses qui ont pour effet d'exonérer l'architecte de toute responsabilité quant à son devoir de conseil et d'assistance du maître de l'ouvrage dans le choix de l'entrepreneur" (**Cass. 06/01/2012, RGAR, 2012, n°: 14.867**)

-Attention, ce principe doit, comme toujours, être nuancé : il importe évidemment de rappeler la légalité de la délégation de tâches spécialisées. L'architecte peut donc contractuellement être déchargé de sa responsabilité concernant les tâches confiées aux spécialistes étant entendu que la validité de telles clauses n'est admise que s'il est établi que "le choix du technicien que l'architecte a consulté été, de notoriété publique, un bon choix, et que l'erreur commise par ce technicien était-elle nature que, eu égard aux connaissances professionnelles architecte, elle ne pouvait être découverte par lui" (**Civ. Liège, 24/11/2003, Revue en ligne du Barreau de Liège**)

b) Sur l'accès à la profession

« Le tribunal a en outre relevé qu'il incombait à l'architecte, sous le couvert de son devoir d'assistance et de conseil, d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage quant au respect de la réglementation relative à l'accès à la profession et de vérifier que l'entrepreneur qui recommandait en louant ses mérites disposait de l'ensemble des accès à la profession requis pour l'exécution des travaux. Il n'a cependant pas prononcé la résolution du contrat aux torts de l'architecte considérant que les manquements qui lui étaient reprochés ne présentaient pas un caractère de gravité qu'il justifiait.

En l'espèce, le tribunal estime que les manquements imputés à l'architecte, ainsi que les dommages subis par l'ouvrage, ne présente pas un caractère de gravité qui justifie que soit prononcée la résolution de la convention aux torts exclusifs de l'architecte

(Civ. Bxl, 23/05/2017, Entr & Droit, 2018, p. 265 »

(N.B : Confusion entre la gravité de la faute/manquement et la gravité du dommage?)

Dans le même sens, cependant

« Il peut être reproché à l'architecte de ne pas avoir avisé le maître de l'ouvrage de ce que l'entrepreneur ne disposait pas de l'accès à la profession, tout en ne retenant pas la responsabilité de l'architecte de ce chef car, en l'espèce, cette carence n'a cependant entraîné aucun dommage au maître de l'ouvrage dès lors que la charpente a été correctement exécutée **(Bxl, 23/06/2004, Entr. & dr., 2004, pp. 309)**

En sens contraire

« Quoi qu'il en soit, même si la clause avait visé l'obligation pour le maître d'ouvrage de vérifier l'accès à la profession de son entrepreneur, elle aurait été nulle pour violation de l'ordre public car l'architecte avait l'obligation d'effectuer cette vérification lui-même, sans pouvoir la déléguer, car cette obligation touche à la sécurité des personnes .

La Cour de cassation a ainsi, à juste titre, considéré que : «L'article 22 du règlement de déontologie établi par l'Ordre national des architectes, approuvé et rendu obligatoire par arrêté royal du 18 avril 1985, précise que l'architecte, quel que soit son statut, assiste le maître de l'ouvrage dans le choix de l'entrepreneur en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix et de qualité et qu'il attire l'attention de son client sur les garanties qu'offre l'entrepreneur.

Il en résulte que le devoir d'assister et de conseiller le maître de l'ouvrage oblige notamment l'architecte à informer celui-ci de la réglementation relative à l'accès à la profession et des conséquences qui peuvent en résulter. Ces dispositions étant d'ordre public, l'article 6 du Code civil interdit d'y déroger par des conventions particulières (Cass., 6 janvier 2012, Pas., 2012, I, p. 36) »

Il en résulte que l'architecte (...) a manqué à son obligation contractuelle de vérification d'accès à la profession de (...);

*Sur la base de l'article 1184 du Code civil, (...) peut donc réclamer la résolution du contrat d'architecte aux torts de l'architecte (...), laquelle lui est octroyée eu égard à la gravité de la faute commise qui a conduit à la nullité du contrat d'entreprise » **(Mons, 29/03/2016, R &JI, 2016/4, p. 347)***

A tenu compte de la gravité du manquement et désigner un expert pour évaluer le dommage...

c) Faillite de l'entrepreneur

- « L'étude de la solvabilité de l'entrepreneur n'entre pas dans la mission de conseil de l'architecte. L'architecte n'est pas un spécialiste en matière financière. Il appartenait (au maître de l'ouvrage), qui est une société commerciale, d'évaluer ou de faire évaluer la solidité financière de l'entreprise et les risques éventuels encourus». (**Comm. Bxl, 14/08/2000, JLMB, 03/102**)

- « La seule circonstance que ces entrepreneurs ont été déclarés en faillite au cours de l'exécution des travaux ne peut constituer la preuve de pareils manquements dans le chef de l'architecte à défaut pour les (maîtres de l'ouvrage) de démontrer que celui-ci connaissait ou devait connaître la situation obérée des entrepreneurs lorsque les contrats d'entreprise successifs furent conclus ou bien encore, leur incompétence pour exécuter l'ouvrage convenu» (**Mons (13' ch.), 19 février 2001, J.L.M.B. 03/103**).

d) Choix de l'entrepreneur spécialisé

- « Dans la mesure où l'architecte a conseillé (au maître de l'ouvrage) un entrepreneur spécialisé pour le type de travaux souhaités et où il n'est nullement démontré qu'en réalité ledit entrepreneur ne présentait pas toutes les garanties de sérieux et de capacité (même si, en l'espèce, il s'est trompé), la responsabilité de l'architecte ne peut être retenue. Il ne peut lui être reproché de ne pas avoir attiré l'attention (du maître de l'ouvrage) sur l'éventuel mauvais choix (qu'il) effectuait, entre les deux offres de l'entrepreneur, dans la mesure où le devoir de renseignement reposait sur ce dernier en tant que spécialiste» (**Civ, Bruxelles (6e ch.), 28 avril 2000, J.L.M.B. 03/97**)

e) Sur la loi Breyne

- Pour rappel, et en substance, la loi BREYNE s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi que convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction (art. 1^{er} Loi Breyne)

- Ainsi, la jurisprudence a déjà retenu la responsabilité d'un architecte qui n'avait pas signalé à ses clients la nullité dont est affecté le contrat soumis à la loi BREYNE **(Civ. Bxl, 12/01/1997, Entr & Dr, 1991, p. 193)**

- En sens contraire, et sans doute plus raisonnable, il a été considéré que « Il n'entre pas dans la mission de l'architecte d'éclairer les demandeurs sur les subtilités juridiques d'un contrat d'entreprise » **(Civ. Namur, 6/12/1982, Entr et dr., 1985, p. 31)**

- Cela étant si l'architecte ne peut se désintéresser des conséquences des contrats conclus par ses clients, il faut néanmoins rappeler qu'il n'est « nullement investi d'une mission juridique, qui l'obligerait à confronter systématiquement les clauses du contrat d'entreprise avec l'ensemble des dispositions de la loi, telles qu'elles sont interprétées par la doctrine et par la jurisprudence. Étendre le devoir de conseil de l'architecte à de telles tâches serait d'autant moins réaliste que la loi BREYNE suscite de nombreuses difficultés d'interprétation, qui rentre en application très délicate (..)-

- La méconnaissance dispositions n'engage pas nécessairement sa responsabilité. Il convient de vérifier dans chaque cas si, eu égard à la nature de l'irrégularité constatée, l'architecte peut raisonnablement en être tenu responsable.

- En toute hypothèse, il est clair qu'en cas de doute sur la légalité d'une clause du contrat d'entreprise, architecte satisfait à son devoir de conseil en invitant le maître de l'ouvrage à recourir, le cas échéant, à l'assistance d'un juriste **(P. VAN DER SMISSEN, les architectes fassent à la BREYNE, Entr. et Dr, 1991, p. 194)**

- Il convient également d'attirer l'attention sur le fait que le non-respect de la loi BREYNE par l'architecte également engagé sa responsabilité à l'égard des tiers. De ce fait, il ne s'agira donc pas de sa responsable des contractuels mais bien à sa responsabilité délictuelle. Ainsi la jurisprudence a déjà retenu la responsabilité délictuelle de l'architecte du promoteur à l'égard des acquéreurs d'un immeuble en respectant pas la mission légale qui lui est impartie par les dispositions de l'article 10, alinéa 3 de la loi du 9 juillet 1971 concernant le coût des travaux **(Civ. Nivelles, 8/01/2004)**

- **f) Sur les aides publiques**

- Il convient de rappeler les facilités qu'offre aujourd'hui Internet à l'architecte pour satisfaire à son obligation d'information et partant, le caractère de moins en moins excusable d'un manquement à celle-ci, sauf la nature exceptionnellement techniques d'une aide.

- Il est renvoyé ici à quelques sites Internet utiles à l'architecte pour informer son client :

Pour le niveau fédéral : http://mineco.fgov.be/energy/rational_energy_use/tax_reductions/home_fr.htm ;

pour la Région wallonne : <http://www.wallonie.be/fr/themes/logement/aides/index.html>;

pour la Région bruxelloise : <http://www.primerenovation,irisnet,be/> ;

pour la Région flamande ! <http://www.bouwenenwonen.be>.

- On ne perdra pas de vue les primes accordées par certaines provinces ou certaines communes.

- **g) Sur les marchés publics**

L'architecte qui n'a pas averti le pouvoir adjudicateur des conséquences possibles du non-respect de la réglementation des marchés publics doit le garantir à concurrence des montants auxquels il serait condamné à l'égard de l'entreprise irrégulièrement évincée.

C'est à tort que l'architecte prétend que sa mission purement technique ne pouvait être étendue à une assistance juridique.

C'est à bon droit que sans retenir à sa charge une obligation de résultat le juge du fond a constaté qu'il avait manqué au devoir de précaution dans l'exécution de ses obligations contractuelles (**Cass. 23/02/2007, Entr et Dr, 2007/2, p. 190**)

h) Sur la TVA

- La jurisprudence a admis la responsabilité de l'architecte pour avoir établi son devis estimatif en appliquant le taux de TVA de 6 %, alors qu'en fin de compte, l'administration de la TVA a appliqué au chantier le taux plein de 21 %. (**Civ. Verviers, 5/10/2005, Inédit, RG 00/545/A**)

Ce jugement semble sévère dès lors que l'entrepreneur qui avait facturé au taux de 6 %, avant que ce taux ne soit requalifié, n'avait pas vu sa responsabilité recherchée par les maîtres de l'ouvrage, alors pourtant que ce taux relève de la compétence première de celui-ci.

-

- Cette jurisprudence a toutefois été réaffirmée par la Cour d'appel de Liège qui a confirmé par un arrêt du 22 novembre 2007, un jugement du 29 janvier 2007 du Tribunal civil d'Eupen (**JLMB, 2008/25, p. 1112**) aux termes duquel dès lors qu'il ne s'agissait pas d'une simple transformation du bâtiment existant mais de la construction d'une extension et de la reconstruction d'une annexe, il appartenait à l'architecte de connaître la législation TVA régissant la matière et d'aviser le maître de l'ouvrage de l'éventuelle problématique fiscale au lieu de se contenter de mentionner un taux de TVA de 6 % et de laisser ainsi croire au client qu'un tel taux serait applicable. Le maître de l'ouvrage aurait ainsi eu la possibilité, avant d'entamer les travaux, d'interroger l'administration fiscale ou de prendre les conseils d'un juriste au sujet du taux de TVA applicable.

Section 3. Devoir de traiter l'information ou le devoir de conseil proprement dit

a) Difficulté de la mission

La difficulté de cette mission réside dans le fait qu'informer ne peut, en soi, suffire, dans la mesure où le maître d'ouvrage attend légitimement de son architecte que celui-ci l'assiste de manière concrète à la prise de décision.

Il appartient à l'architecte de trouver ce point d'équilibre subtil entre l'ensemble des contraintes d'un projet et la satisfaction du maître de l'ouvrage pour un travail conforme aux règles de l'art et aux programmes qui lui a été confié.

Cette difficulté est toutefois atténuée, sur le plan la mise en cause la responsabilité de l'architecte, compte tenu de la charge de la preuve du manquement de conseil qui pèse sur le maître de l'ouvrage.

b) Expression négative du devoir de conseil.

Ce devoir de conseil peut, également, se manifester de manière négative lorsque l'architecte se doit de mettre en garde le maître de l'ouvrage contre tel ou tel choix qui s'avérerait risqué

1°/ Sur la stabilité de l'immeuble

- « Attendu que lorsque l'emploi d'un certain matériau présent un inconvénient, l'architecte est tenu d'en avertir le maître d'ouvrage ; que lorsque celui-ci décide, nonobstant les conseils de son architecte, utiliser ledit matériau, l'architecte doit **soit** refuser sa collaboration si ledit emploi peut causer la perte totale ou partielle de l'édifice, **soit** dans les autres cas, se faire décharger de sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage par ce dernier » (**Cass. 03/03/1978, Pas. 1978, I, p. 758; Cass. 21/09/1979, ECJB, 1982, p. 487**)

- « A contrario, lorsque la stabilité de l'immeuble est assurée, l'architecte peut poursuivre sa mission après avoir cédé aux exigences d'un maître de l'ouvrage s'il a dûment averti des risques mineurs qu'il prend plutôt que mettre fin à sa mission avec les conséquences graves qui peuvent en découler tel l'arrêt du chantier, avec les retards et dommages que cela entraîne.

On ne saura toutefois trop insister sur l'importance pour l'architecte de se réserver une preuve écrite de ses réserves circonstanciées » (**J-F HENROTTE et L-O HENROTTE, L'architecte – Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge, 2^e Edition, Larcier, p. 270, n° 338**)

2°/ En matière d'urbanisme

Pour rappel, : « l'architecte s'expose à des sanctions pénales s'il abstient d' avertir le maître d'ouvrage que certains travaux ont été réalisés en contravention d'un permis d'urbanisme, ce qui était le cas en l'espèce, la Cour a considéré que cette abstention coupable rendait l'architecte complice (**Cass; 15/09/2015, R.W, 2015-16, liv. 7,279**)

Incontestablement, dans le cas où l'architecte s'associe à l'acte illicite, l'infraction porte directement atteinte à l'intérêt protégé et n'est donc en principe pas acceptable. (ex : modif^o verrière à 2 versants par verrières à 1 versant)

- Autre est l'hypothèse dans laquelle ayant connaissance de la commission d'un acte illicite posé sans son intervention, l'architecte décide malgré tout de poursuivre son intervention.

Ainsi, à titre d'exemple, si l'architecte constate l'existence d'une infraction ponctuelle et qu'il poursuit sa mission en réalisant le reste des travaux conformément au permis et aux autorisations.

Tel sera le cas, par exemple, d'un architecte :

- surpris par le début des travaux entamés en son absence;
- qui constate que le maître de l'ouvrage a procédé parallèlement à des travaux non autorisés;
- de l'architecte qui constate qu'entre deux visites de chantier, le maître de l'ouvrage a fait modifier par un entrepreneur certains éléments de la construction, comme par exemple, la dimension de certaines des baies. **(J-F o.c, p. 271, n° 341)**

Le critère décisif semble bien être le caractère de gravité de l'infraction:

- ainsi, l'architecte semble pouvoir poursuivre sa mission si le maître d'ouvrage fait modifier à son insu un élément non essentiel du permis délivré ou, à tout le moins, susceptible de régularisation ultérieure (tout en ayant, néanmoins, pris le soin de relever l'infraction au maître d'ouvrage et de s'en réserver la preuve.
- par contre, il n'apparaît pas sérieusement discutable que l'architecte devra cesser toute collaboration et au besoin intervenir lui-même auprès des autorités compétentes pour faire arrêter les travaux s'il constate des initiatives dangereuses pour l'environnement ou pour la sécurité du bâtiment (notamment, problèmes de solidité et de stabilité)

Section 4. Devoir de conseil : mission légale ou mission complète

- « *La mission légale* (n.b : c'est-à-dire celle qui doit être confiée à titre exclusif à un ou plusieurs architectes valablement inscrits à l'ordre en vertu de la loi du 20 février 1939 et qui est étroitement liée à la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme) *vise l'ensemble des travaux et le contrôle de leur exécution jusqu'aux parachèvements.*

La mission limitée aux travaux de gros oeuvre fermé, si elle n'est pas interdite par la loi du 20 février 1939, doit être impérativement mentionnée dans le contrat. À défaut, l'architecte sera présumé en charge d'une mission légale, incluant conception et contrôle pour la totalité de l'ouvrage, gros-oeuvre fermé et finitions.

En l'espèce, le contrat ne prévoit aucune limitation de mission. Au contraire, l'article 3 reprend expressément l'ensemble des devoirs confiés à l'architecte, en ce compris le contrôle de l'exécution de travaux jusqu'à leur achèvement complet » **(Liège (20e ch.), 21 juin 2019, J.L.M.B.191527 — www.iuridat.be, N° Justel F-20190621-1).**

Si les éléments de fait justifient la conclusion de l'arrêt, l'affirmation d'une présomption de mission complète dans le chef de l'architecte paraît formulée de manière trop catégorique, en particulier en ce qu'en l'absence de précision dans le contrat ou en cas d'ambiguïté de celui-ci, elle imposerait au maître de l'ouvrage de rapporter la preuve que l'architecte n'est pas chargé d'une mission complète.

Rappelons, néanmoins, que la Cour de cassation a dit pour droit que « *les dispositions qui imposent le recours obligatoire à l'architecte doivent être interprétées de manière restrictive dans la mesure où elles limitent la liberté de l'industrie et du travail* ».

Dès lors, « la circonstance que l'autorisation urbanistique est accordée pour la construction d'un immeuble destiné à une fonction précise n'implique pas que l'intervention de l'architecte est obligatoire pour tous les travaux nécessaires à l'usage de cet immeuble conforme à cette destination. Après l'exécution du gros-oeuvre, l'architecte n'est dès lors pas tenu d'intervenir plus avant pour les travaux de finition qui sont, en soi, légalement exonérés de l'intervention d'un architecte ou pour lesquels aucune autorisation urbanistique n'est en soi requise ». **(Cass., 19/05/2016, RG n° D 15,0005/N, <http://www.juridat.be/>)**

En l'espèce, la Cour rejette le pourvoi de l'Ordre des architectes qui estimait que l'architecte devait être poursuivi disciplinairement pour n'avoir pas eu une mission portant sur la totalité de la construction. La Cour indique que « l'architecte **peut ainsi limiter sa mission de contrôle au gros-oeuvre** — phase de fermeture du bâtiment, à moins que les travaux de finition entraînent la solution d'un problème de construction ou modifient la stabilité de l'immeuble ».

Dans le même sens :

« Certes, l'architecte a l'obligation d'assurer la conception et le contrôle d'un ouvrage, cette obligation ne porte cependant que sur les lots pour lesquels son intervention est rendue obligatoire. En d'autres termes, rien n'empêche **les parties de convenir** que les obligations de l'architecte ne concernent que le gros oeuvre fermé et non pas l'électricité, sanitaire, les finitions intérieures,...**(J-Fr HENROTTE et L-O HENROTTE, o.c, 2013, n° 201)**

Il résulte de ce qui précède qu'un architecte pourra donc limiter sa mission au gros oeuvre fermé mais cette limitation devra être expressément prévue au contrat, étant entendu qu'une telle clause est parfaitement légale au regard de la loi du 20 février 1939. (N.B : « mission limitée » ne se confond pas avec « mission partielle »)

CHAPITRE IV. Conclusions

a) Fondements du devoir de conseil :

- à trouver dans la jurisprudence et la doctrine justifiée par le monopole de la profession d'architecte (article 4 loi de 1939);
- certains articles du code de déontologie

b) Difficile de définir une liste exhaustive de ce sur quoi porte le devoir de conseil.

Il percole, en réalité, à travers l'ensemble de la mission de conception et de contrôle de l'architecte du début jusqu'à la fin de sa mission

c) En ce qui concerne la fin de sa mission;

Rappelons que la circonstance que l'autorisation urbanistique est accordée pour la construction d'un immeuble destiné à une fonction précise n'implique pas que l'intervention d'un architecte est obligatoire pour tous les travaux nécessaires à l'usage de cet immeuble conformément à cette destination. Après l'exécution du gros œuvre, l'architecte n'est dès lors pas tenu d'intervenir plus avant pour les travaux de finitions qui sont, en soi, légalement exonérés de l'intervention d'un architecte ou pour lesquels aucune autorisation urbanistique n'est en soi requise.

L'architecte peut ainsi limiter sa mission de contrôle au gros œuvre- **mais cela doit donc être prévu conventionnellement** – phase de fermeture du bâtiment, à moins que les travaux de finition résolvent un problème de construction ou modifie la stabilité de l'immeuble.

Bernard FRANCIS

Cabinet IBILAW

Vieux Chemin du Poète, 11

1300 Wavre

Tel: +32 475 69 61 82

b.francis@ibilaw.be

ww.ibilaw.be