



Mémoire de la visioconférence

du 22 avril 2021

**La mission de conception  
de l'architecte**

## Table des matières

1. Préambule.....	2
2. Introduction du point de vue des techniciens.....	3
2.1.Le point de vue de l'expert privé .....	3
2.2.Le point de vue de l'expert judiciaire .....	4
3. Aspects juridiques liés à la mission de conception.....	6
4. Assurance et responsabilité de l'architecte.....	13
5. Questions-réponses.....	15

## 1. Préambule

En cette période COVID-19, le CEAB organise une trilogie de visioconférences traitant de la responsabilité de l'architecte.

- 22/04/2021 : La mission de conception
- 20/05/2021 : La mission de contrôle
- 17/06/2021 : La mission de conseil

Le présent mémoire, à vocation technique et juridique, constitue la synthèse (morceaux choisis arbitrairement par les auteurs). Il constitue un état des connaissances à ce jour de la matière, le droit étant une matière en perpétuelle évolution au gré des jurisprudences. Le lecteur usera de ses compétences et de son expérience afin d'en faire bon usage.

Les exposés présentés lors de cette visioconférence ont été complétés par un échange de questions-réponses.

## 2. Introduction du point de vue des techniciens

### 2.1. Le point de vue de l'expert privé

*Par M. Vincent Barbier, architecte et expert privé*

La mission de conseil technique intervient généralement avant la mission d'expertise judiciaire. Les interventions de l'expert privé sont effectuées soit à la demande du maître d'ouvrage, soit d'un avocat parce que les problèmes de construction rencontrés nécessitent un support technique. Cette intervention est réalisée pour une partie, contrairement à l'expertise judiciaire qui est réalisée pour l'ensemble des parties (L'expert judiciaire est désigné par un tribunal).

Le recours à une procédure juridique fait donc généralement suite à un dossier d'expertise déjà en cours, ayant fait l'objet d'analyses techniques préalables et d'échanges entre parties (maître de l'ouvrage, entrepreneur, architecte, ...) qui n'ont pas aboutis à un accord à l'amiable.

L'analyse technique correspond à l'analyse des pathologies. Elle sera complétée par la définition des responsabilités : vice lié à l'exécution (entrepreneur), à la conception de l'architecte ou à un défaut de suivi de chantier. Cette analyse préalable par l'expert privé doit être pointue, complète et juste vu qu'elle pourra éventuellement mettre en route l'expertise judiciaire (objet du litige et parties mises à la cause). Si elle est erronée, elle risque d'être écartée par le Tribunal ou l'expert judiciaire nommé, voire discréditer l'expert privé et la partie qu'il représente.

En termes d'analyse de la mission de conception de l'architecte, l'expert privé se concentrera sur le respect des réglementations, les normes et les bonnes pratiques. Une analyse sur site et une analyse documentaire (plans, cahier des charges, métrés, dossier as built,...) sont donc grandement utiles. Ici, apparaît le concept de responsabilité et de faute lié la mission de conception de l'architecte que l'expert devra mettre en évidence, si elles existent.

En effet, l'expert privé se doit aussi de garder à l'esprit que les détails techniques émis par l'architecte en phase projet ou même en phase chantier sont mis en œuvre par un entrepreneur qui n'est pas un exécutant servile. Un dialogue peut donc s'ouvrir entre eux sur la réalisation des détails spécifiques des ouvrages. La responsabilité n'est donc pas de manière évidente à charge de l'architecte.

A contrario, l'expert privé devra aussi tenter de vérifier si la conception proposée par l'architecte a bien été mise en œuvre par l'entreprise. En effet, on remarque parfois que l'entreprise « l'adapte à sa guise », soit simplement par facilité, soit par méconnaissance du concept global, ..., ce qui pourrait à terme se répercuter sur la mission de conception de l'architecte.

Ce dernier point nous amène sur la mission de contrôle des travaux de l'architecte qui est l'objet du prochain webinaire et dans lequel seront aussi abordé la différence entre les notions contrôle et de surveillance des chantiers.

## **2.2. Le point de vue de l'expert judiciaire**

Par M. Davor Kunica, architecte et expert judiciaire

Les deux missions d'Ordre public d'un architecte sont la mission de conception et de contrôle. Nous parlons aujourd'hui de la notion de « conception » qui est collée à la mission d'architecture.

Qu'entend-t-on par mission de conception ?

C'est concevoir un projet architectural en fonction des réglementations (urbanistiques, PEB, lois, normes, règles de l'art,...) en vigueur pour les projets de construction. De cette conception, va découler une certaine responsabilité ou plus exactement imputabilité technique.

Dans le cadre d'une expertise judiciaire, il nous est demandé, au bout du processus de recherches techniques et d'analyses, de pouvoir pointer les imputabilités, c'est-à-dire les responsabilités techniques. Dans les potentiels causes liées aux dommages peut y apparaître la conception.

Exemples :

Dans le cadre de réalisations courantes, l'architecte commet-il une erreur de conception en ne fournissant pas un carnet de détails pour des mises en œuvre censées être connues par l'entrepreneur ? Dans ce cas, pour déterminer l'imputabilité technique, il faut réfléchir comment doit agir un architecte normalement prudent et diligent qui serait placé dans les mêmes circonstances.

Si il s'agit d'une conception usuelle, on aurait tendance à dire non.

Par contre, s'il s'agit d'un projet original qui va au-delà des techniques connues, la conception de l'architecte sera prépondérante et par conséquent sera susceptible entraîner sa responsabilité.

A côté de cette conception architecturale, il y a des éléments hors compétence de la mission d'architecture comme la stabilité ou les études de techniques spéciales. Pourrait-on imputer une part de responsabilité à l'architecte si, par expérience, il donne des prescriptions techniques concernant ces matières ? Il devra évidemment répondre des informations conceptuelles qu'il a données.

En conclusion, sur base d'une analyse technique approfondie, l'expert judiciaire doit se poser les bonnes questions en tenant compte des types de grief et du projet (simple à mettre en œuvre ou spécifique émanant d'une conception propre). Généralement, le dommage sera à répartir entre tous les intervenants.

### 3. Aspects juridiques liés à la mission de conception

Point de vue de Me Bernard Francis, avocat spécialiste en droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, droit de la construction, droit administratif, droit des biens

Que couvre le champ d'application juridique lié aux devoirs de l'obligation de conception qui s'impose à l'architecte ?

L'obligation de conception trouve son origine dans la loi de 1939, article 4, qui mentionne le recours à un architecte pour l'établissement des plans (c'est à dire la conception) et le contrôle de l'exécution.

Qu'entend-t-on par « concevoir » ?

C'est un acte de l'intelligence. C'est élaborer quelque chose dans son esprit, en arranger les divers éléments afin de le réaliser ou le faire réaliser.

Cette obligation de conception démarre au moment de l'étude préalable que l'architecte est obligé de faire avant de dessiner le projet qui aboutira à la construction finale.

Analysons ci-après les principales obligations de conception :

#### 1) Prise en considération de la qualité, la structure, la nature et les caractéristiques du sol

Il est question de s'assurer de la faisabilité technique et de prendre l'ensemble des renseignements utiles (ex. essai de sol, ...) qui vont identifier la parcelle destinée à recevoir la construction. (Cour d'Appel de Bruxelles, 13/12/1979, Entr. Et dr., 1992, p.352)

C'est une obligation fondamentale. L'architecte doit concevoir un ouvrage adapté à la nature du sol. Il est tenu d'une obligation de résultat quant à la sécurité du M.O. et des tiers.

Il appartient à l'architecte de s'inquiéter de la qualité du sol sur lequel les constructions vont être érigées (Arrêt inédit Cour d'Appel de Bruxelles du 20/03/2014 – RG 2013/AR/2264).

#### 2) Respect de la réglementation urbanistique

Il est question de s'assurer de la faisabilité urbanistique du projet et de vérifier les dispositions applicables (plans à valeur réglementaire comme le plan de secteur et/ou les plans à valeur indicative comme le schéma d'orientation local, le schéma de développement communal, le guide communal d'urbanisme, ...).

« C'est à l'architecte qu'il appartient de s'enquérir des particularités de la situation urbanistique du bien et de la possibilité de réaliser l'implantation prévue et, le cas échéant, de solliciter un certificat d'urbanisme et non au géomètre qui n'en avait pas reçu mission » (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, du 16/10/2015, J.L.M.B, 2016, p. 1615)



À défaut de respecter les dispositions légales, réglementaires et administratives, l'architecte engage directement sa responsabilité. (Arrêt Cour d'Appel de Mons du 14/04/1989, Rev. Dr.rur., 1990, p.196)  
La mise en cause la responsabilité de l'architecte à ce titre peut entraîner la résolution du contrat à ses torts (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, 21/10/1983, Res et Jura Imm., 1983, p. 26) ainsi que le remboursement des honoraires perçus par lui si le permis de bâtir est refusé pour des motifs de violation des prescriptions urbanistiques (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, 25 mai 1985, Res et Jura Imm., 1985, p. 26)

NB : les documents cadastraux ne sont que des instruments fiscaux et n'ont aucune valeur en matière urbanistique. (J.P Andenne, 02/03/2000, J.L.M.B, 00/527)

A noter aussi qu'un architecte n'engage pas sa responsabilité si une demande de permis d'urbanisme est refusée.

En droit, tout est question de circonstances particulières, de cas d'espèce. Ce n'est pas parce qu'une demande de permis est conforme à toutes les prescriptions urbanistiques, que l'autorité ne peut pas refuser un projet. L'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur le projet. Un architecte ne pourra jamais assurer à son client qu'un permis d'urbanisme sera délivré.

### 3) Préoccupation du voisinage immédiat

L'architecte doit s'inquiéter de savoir si le projet en cours de construction ne risque pas de porter préjudice aux bâtiments voisins. Il ne s'agit pas de se concentrer uniquement sur la parcelle du M.O. mais il faut avoir égard aux conséquences de construction sur l'environnement immédiat.

Il lui incombe « ...dans le souci d'éviter un dommage aux immeubles contigus, de n'autoriser l'exécution des travaux qu'après s'être assuré que les études ont été faites » (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 19/04/1991, RG n° 1169/88, inédit)

N.B. : A ne pas confondre avec l'étude d'incidences sur l'environnement qui vise les conséquences du projet sur l'environnement lorsqu'il est terminé.

### 4) Adéquation du projet

L'architecte établit son projet en fonction des desiderata et des possibilités financières de son client mais également en fonctions des contraintes juridiques (réglementation urbanistique) et des contraintes techniques (caractère du terrain).

« L'architecte qui dessine un plan sans se soucier des conditions concrètes de la réalisation est responsable de l'effondrement d'un pignon » (Arrêt Cour d'Appel de Mons du 29/01/1997, J.L.M.B, 1997, p. 1284)



*« C'est en vain que (l'architecte) reproche aux (maîtres d'ouvrage) de ne pas lui avoir communiqué le plan de bornage alors qu'ils l'avaient reçu lors de la passation de l'acte authentique de vente. Certes, la convention d'architecte impose aux maîtres d'ouvrage de lui transmettre tous les documents concernant le projet et notamment les plans de bornage (art. 4.2 de la convention).*

*Il appartenait cependant à (l'architecte), en sa qualité de professionnelle, de définir et de demander aux (maître d'ouvrage) les documents qu'elle jugeait utiles à l'accomplissement de sa mission et de s'inquiéter si certains documents faisaient défaut (comme elle le fit du reste, mais tardivement, dans un courrier du 16 août 2012, lorsqu'elle dut introduire le permis modificatif). (L'architecte) aurait en effet dû réaliser le caractère approximatif du premier plan qui lui avait été transmis, les superficies y figurant étant précédées du signe +/- » (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 20/03/2014 – RG 2013/AR/2264, inédit).*

*« Lorsque le maître de l'ouvrage demande une modification du plan original, l'architecte ne peut accepter celle-ci que pour autant que la sécurité du bâtiment ne soit pas mise en péril » (Arrêt Cour de Cassation du 06/06/1985, in Pas., 1985, I, 1256)*

#### 5) Informer le M.O. sur l'existence de primes et aides publiques

Dans le cadre du devoir de conseil de l'architecte, ce dernier doit attirer l'attention du M.O. sur les aides financières disponibles. A défaut, sa responsabilité civile pourra être engagée.

En sa qualité d'estimateur, il engage sa responsabilité s'il méconnaît une condition essentielle à l'octroi de la prime (Jugt. Trib. Civ. Arlon du 13/05/1992, R.R.D., 1992, p. 427) et il commet une faute concourant au refus d'octroi ou de liquidation de la prime (Arrêt Cour d'Appel de Liège du 29/10/1993, J.L.M.B., 1994, p. 129)

#### 6) Détermination du budget

Par principe, il s'agit d'un élément essentiel du contrat d'architecte. Celui-ci est tenu de s'informer des possibilités financières du M.O. et de déterminer avec précision le budget à prévoir.

Si il y a une erreur d'appréciation de l'architecte, sa responsabilité civile pourra être engagée. Ce qui pourrait aussi provoquer la résolution du contrat pour faute grave.

N.B. : Si aucun budget n'a pas été indiqué dans le contrat, on pourrait considérer, dans certains cas d'espèce, que l'objet principal du contrat est le projet et non le prix.

## 7) Respect du budget

L'architecte doit non seulement s'informer, dès les premiers contacts, du budget que le maître de l'ouvrage est disposé à consacrer aux travaux (Arrêt Cour d'Appel de Mons, 29/01/1997, J.L.M.B, 1997, p. 1284) mais également de déterminer le budget à prévoir pour satisfaire les souhaits exprimés (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, 24/11/2004, RG n° 2000/R/3007, Banque de données de jurisprudence externe de Phenix, <http://jutre.juriodat.just.fgov.be>)

La définition du programme et celle du budget sont des éléments essentiels du contrat d'architecte (W. Goossens, 'Recente Cassatierechtspraak Privaat Bouwrecht', in Jaarboek Bouwrecht 2004-2005, Bruges, Die Keure, 2005, p. 159)

Il a ainsi été jugé que l'architecte qui commet une erreur d'appréciation lors de l'estimation du coût des travaux commet une faute fondamentale (J.P Anvers, 30/05/2001, R.W., 2004-2005, liv. 37, 1473). Si le budget est considéré comme un élément essentiel du contrat d'architecte, une telle faute peut entraîner la résolution de la convention aux torts de l'architecte

A cet égard, il y a, néanmoins, lieu de relever que la Cour d'Appel de Bruxelles, dans ses arrêts des 10 janvier 2002 (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, 10/01/2002, Res et Jura Imm., 2002, liv.1, 7 et 6 mai 2003 (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles, 06/05/2003, J.L.M.B, 2003, p. 683) a considéré que le « ...*budget ne représente un élément essentiel du contrat que si les parties le considèrent comme tel* » ... pour considérer que le défaut d'indication du budget ne rend donc pas le contrat nul puisque « *l'objet du contrat d'entreprise étant, en ce qui concerne l'architecte, l'ouvrage à concevoir et le contrôle de sa réalisation* »

La Cour de Cassation a confirmé cette analyse dans un arrêt du 4 novembre 2004 (Arrêt Cour de Cassation, 4/11/2004, RG n° C020623, Banque de données de jurisprudence externe de Phenix)

Pour rappel, tout dépassement de plus de 10% -15% du budget – s'il est considéré comme constituant un élément essentiel du contrat - peut être considéré comme étant fautif.

*« Le budget étant pour le maître de l'ouvrage, un critère primordial de décision, un dépassement de 10 voire de 15% du budget approximatif initial est la limite maximale admissible »* (Arrêt Cour d'Appel de Liège du 27/03/2014, Entr. Et Droit, 2015, p. 196)

Il est donc important de rédiger des écrits formels ou implicites (pièces qui prouvent que le M.O. ne pouvait ignorer le dépassement de budget).

#### 8) Etablissement des plans

Elaboration des documents d'entreprise (plans, cahier des charges, métrés) est une obligation fondamentale. Ceux-ci doivent être réalisés avec précision, sans contradiction et incohérence. Ils doivent permettre l'obtention du permis d'urbanisme, des appels d'offre et la bonne exécution du chantier.

Les documents d'entreprise doivent être correctement établis et être parfaitement cohérents, toute contradiction pouvant entraîner des complications dans le cadre de l'exécution ultérieure et en conséquence, la responsabilité de l'architecte.

*« L'architecte répond des vices de conception qui comprennent notamment les erreurs dans les plans, cahier des charges, devis et dispositions de l'architecte et qui s'apprécient également par référence au respect du programme, au dépassement du budget, ainsi qu'aux mesures à prendre eu égard à la nature du sol et du sous-sol » (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 18/10/2002, Res et Jura imm., 2003, liv.3., p. 195)*

*« L'architecte remplit parfaitement les devoirs de sa charge en refusant que l'entrepreneur substitue son cahier des charges à celui qu'il a établi de manière fouillée et précise » (Arrêt Cour d'Appel de Liège du 21/05/1999, J.L.M.B, 2001, p.655)*

#### 9) Respecter l'accord contractuel

Déontologiquement, l'architecte a l'obligation de conclure un contrat écrit qui va déterminer ce qui est convenu entre les parties mais aussi couvrir sa rémunération.

L'architecte s'engage au respect du contenu contractuel.

NB : Dans les faits, le contrat existe dès l'échange des consentements que l'on peut prouver via des esquisses, des plans contresignés par le M.O., des échanges de mails,...

L'architecte exerce une profession intellectuelle ce qui implique que ses prestations se feront à titre onéreux.

Par contre, en l'absence de contrat écrit, le M.O. n'aura pas à rémunérer l'architecte pour des prestations jugées inutiles et qu'il lui faudra alors justifier.

#### 10) Respect des règles de l'art

La doctrine les définit comme l'ensemble des compétences et des connaissances techniques de l'architecte au moment où il les met en œuvre. Elles sont donc susceptibles d'évoluer dans le temps.

Que ce soit dans le chef de l'architecte ou de l'entrepreneur, le respect des règles de l'art s'impose en toute hypothèse alors même que cela ne soit pas mentionné dans le contrat.

## 11) Respect des normes techniques

Les normes techniques sont visées par l'article 8.1 du code de droit économique.

Il s'agit de l'énoncé du savoir-faire applicable à un produit, à un procédé ou à un service donné au moment de leur adoption. Ce concept est donc évolutif. La norme au sens strict n'a pas de valeur légale sauf si contractuelle.

A priori, le non-respect d'une norme va faire présumer un manquement aux règles de l'art mais cela reste réfragable en démontrant, par exemple, que la norme est dépassée et qu'il n'y avait pas lieu de la respecter.

A l'inverse, le respect de la norme ne va pas exonérer le professionnel de sa responsabilité, car si la norme était dépassée au moment de la construction et elle ne devait donc plus être exécutée.

*« En vertu de l'article 1135 du Code civil, les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. Il s'ensuit que l'entrepreneur n'est pas uniquement tenu à ce qui est expressément prévu dans la convention avec le maître d'ouvrage mais est aussi tenu d'exécuter sa mission conformément aux règles de l'art (Arrêt Cour de Cassation du 02/02/2006, [https://lex.be/fr/doc/be/jurisprudence-juridatlocationbelgique/juridatjuridictioncour-de-cassation-arret-2-fevrier-2006-bejc\\_200602024\\_fr](https://lex.be/fr/doc/be/jurisprudence-juridatlocationbelgique/juridatjuridictioncour-de-cassation-arret-2-fevrier-2006-bejc_200602024_fr))*

## 12) Responsable du choix des matériaux

Le choix des matériaux relève de la conception des travaux.

L'architecte est responsable du choix des matériaux, des procédés techniques et des risques liés à l'innovation.

L'architecte doit prévoir les prescriptions techniques correctes, adéquates et complètes.

Lorsque l'architecte fait le choix de matériaux ou de procédés connus, avérés qui sont expérimentés, sur base des connaissances communément admises, il sera difficile de mettre en cause sa responsabilité.

Par contre, s'il décide de mettre en œuvre des matériaux ou des procédés techniques particuliers, il lui incombera de démontrer qu'il a pris toutes les assurances et qu'il a suffisamment interrogé le concepteur concernant les modalités de mise en œuvre afin de garantir que le produit est de nature à répondre au projet. (Comm. Anvers, 10/04/1991, Entr. Et dr., 1995, p. 169 ; Arrêt Cour d'Appel de Gand, 26/11/1993, RW., 1994-1995, p. 1438)

13) Responsable du choix et de l'exécution des tiers intervenants

L'architecte est responsable pour l'ensemble des obligations lorsqu'il recourt à des tiers.

Dans le cadre de matières qui dépassent sa compétence, en dépit de son monopole professionnel, l'architecte peut – et même a l'obligation de - faire appel à des spécialistes (stabilité, PEB,...).

Dans ce cas, sa responsabilité ne pourra être engagée que si on démontre que :

- Il a fait le choix d'un technicien non opportun (mauvaise réputation, incompétence notoire,...);
- Au regard de son devoir de synthèse et de sa compétence, l'architecte aurait dû s'apercevoir de la faute commise par le spécialiste.

En tant que coordinateur de l'ensemble du projet, il ne pourra se désintéresser de ce que fait le tiers intervenant. Il veillera donc à entretenir avec lui une surveillance, un dialogue constant et à formaliser ses remarques.

*« Un architecte normalement prudent et diligent ne peut totalement se désintéresser des questions relatives à la solidité et à la stabilité des ouvrages sous le prétexte de l'intervention d'un bureau spécialisé en la matière. il reste responsable du contrôle global de l'exécution de tous les travaux et doit pouvoir déceler des erreurs telles que celle dont il est question en l'espèce. Il reste responsable de l'adéquation des différents travaux à la finalité de l'ensemble (Arrêt Cour d'Appel de Bruxelles du 20/03/2015, JLMB, 18/997)*

14) Responsable de l'entière responsabilité du projet lorsqu'il succède à un confrère

Pèse sur le nouvel architecte le fait de vérifier l'exactitude, la pertinence des plans et d'éventuellement les corriger. L'architecte successeur endosse toute la responsabilité des plans qu'il reprend et assume la responsabilité des vices et manquements qui résultent de la conception de son prédécesseur, sauf convention expresse. (Jugt. Trib. Civil Bruxelles (6<sup>ème</sup> Chambre), 03/06/2003, J.L.M.B., 2004, p. 971)

## **4. Assurance et responsabilité de l'architecte**

### Point de vue de M. Eric Bombey, CEO AR-CO

La loi de 1939 consacre le monopole de l'architecte au niveau de la conception et du contrôle des travaux.

L'architecte est la clé de voûte d'un projet de construction avec toutes les responsabilités qui l'accompagnent. Cela apparaît régulièrement dans la jurisprudence.

L'architecte a de nombreux rôles, notamment :

- Donner des informations à son client ;
- Analyser les besoins ;
- Déterminer le budget ;
- Etablir les plans et le cahier des charges ;
- Respecter toutes les réglementations ;
- Contrôler les travaux ;
- ...

Il est donc conseillé de faire un contrat très clair entre l'architecte et le maître de l'ouvrage pour éviter toute discussion. En effet, en cas de litige, ce sont les faits et ce qui a été convenu entre les parties qui sont analysés.

L'architecte doit également s'entourer de tiers capables de lui donner des certitudes techniques dans les matières dont il n'a pas la compétence. A défaut, toute faute sera généralement lourdement sanctionnée par les tribunaux. Ce n'est que dans des cas extrêmes que certains points pourront être sortis de la responsabilité de l'architecte.

Par exemple, l'intervention d'un ingénieur en stabilité dans la conception ou le contrôle ne remplace pas le rôle d'un architecte, conformément à la loi de 1939.

L'entrepreneur peut également intervenir au niveau de la conception mais cela ne peut être que pour des matières peu importantes comme le parachèvement.

L'architecte porte toute la responsabilité en cas de modification émanant d'un entrepreneur.

Il est important aussi de connaître ce qui peut être fait ou non par un expert architecte et de bien différencier ces deux types de mission.

Ce que l'expert peut faire :

- Analyser et constater les dommages ;
- Entreprendre des recherches ;
- Etudier les possibilités et éliminer les causes ;
- Chiffrer le dommage (évaluation d'une nouvelle exécution ou proposition d'une alternative moins coûteuse) ;
- Déterminer les imputabilités entre les intervenants ;
- Tenter d'arriver à un accord à l'amiable entre les parties.

Ce que l'expert ne peut pas faire :

- Concevoir la solution comme le ferait un auteur de projet : il doit se limiter à une description générale des solutions à mettre en œuvre.
- Diriger et contrôler des travaux de réparation ;
- Intervenir dans des matières dont il n'a pas la compétence, comme la stabilité.

Il doit recourir à un spécialiste couvert en responsabilité professionnelle.

C'est également le cas pour les vices cachés, il doit faire intervenir un prestataire couvert en responsabilité professionnelle, conformément à la loi Peeters-Ducarme du 01/07/2019.

En conclusions, l'expert veillera à bien différencier ses missions et de limiter ces missions d'expertise sans empiéter sur les missions ultérieures d'un auteur de projet. Les cas échéants, il devra souscrire deux polices d'assurances pour cette affaire : une pour l'expertise et une pour la conception et éventuellement le suivi du projet.



## 5. Questions-réponses

Point de vue de Me Bernard Francis, avocat spécialiste en droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, droit de la construction, droit administratif, droit des biens

### 1) L'obligation de contrôle du sol nécessite-t-il la désignation de l'ingénieur dès l'avant-projet ?

L'idéal est évidemment de le faire dès le début du projet mais lors d'une mission complète d'architecture ce n'est pas souvent le cas, car on peut d'abord être dans une hypothèse où l'architecte peut avoir connaissance de la qualité du terrain par d'autres éléments d'information ou bien simplement parce qu'il est plus logique d'attendre d'avoir le permis d'urbanisme avant d'entamer les études d'essai de sol.

Il est cependant nécessaire d'avertir par écrit le M.O. du surcoût éventuel dans le cadre de l'exécution des fondations.

Dans la pratique, il n'est pas rare de rencontrer des dossiers jusqu'en phase de permis d'urbanisme voire début d'exécution où des systèmes de fondations « type » sont dessinés avec une mention ajoutée relative à la nécessité d'effectuer les essais de sol et d'adapter le système de fondation sur base de l'analyse d'un ingénieur en stabilité.

Nuançons toutefois que cette démarche est surtout valable pour des projets « modestes » (habitations privées, extensions, petits bâtiments, ...) car pour les projets de grande ampleur, la charge d'une campagne d'essais de sol est facilement acceptée par les maîtres de l'ouvrage à la demande de leur bureau d'étude en stabilité, qui les font réaliser très en amont.

### 2) Qu'en est-il de la responsabilité de l'architecte si le M.O. transmet un document erroné à l'architecte (par exemple dans la transmission des plans de bornage) ? L'architecte doit-il vérifier la validité des documents remis ?

Un architecte est, certes, considéré comme devant être diligent.

Il n'en reste pas moins que, à mon sens, sauf l'hypothèse où les documents transmis seraient manifestement erronés, incorrects, imprécis ou contradictoires, la responsabilité de l'architecte pourra difficilement être mise en cause.

### 3) Dans le cas où le M.O. ne suit pas ce qui est indiqué dans le permis, le fait que l'architecte le mentionne dans le PV suffit-il à le couvrir ?

Non. Juridiquement, l'architecte se rendrait complice de la réalisation d'une infraction pénale. Une simple mention dans le P.V. ne le couvre pas, a fortiori s'il laisse ensuite exécuter cette infraction.

L'architecte devrait faire arrêter le chantier et suspendre ses prestations.

Le permis d'urbanisme est une autorisation qu'il faut réaliser à 100% sous peine d'irrégularité.

**4) Qu'en est-il de la responsabilité de l'architecte quant à la nature du sol pour une mission limitée à l'obtention du permis ?**

Même si la mission est limitée à l'établissement des plans et à l'introduction pour obtenir le permis, l'architecte a l'obligation de s'inquiéter de la nature du sol à ce moment-là.

**5) Dans le cas de l'auto-construction où le M.O. s'occupe lui-même du budget et des estimations, la responsabilité de l'architecte peut-elle être dérogée du contrat d'architecte ?**

Oui, tout à fait. La cour de cassation indique que, en principe, le budget est un élément essentiel du contrat mais il existe des exceptions qu'il suffit de mentionner.

Dans le cas de l'auto-construction, l'architecte n'a pas la maîtrise de l'estimation du coût global du projet puisqu'il n'a pas la maîtrise de tous les budgets. Il faut donc imposer une clause au contrat entre les parties stipulant que le budget est sous l'unique responsabilité du M.O.

**6) Comment un architecte peut-il se protéger d'une augmentation anormale des prix ?**

Une notion simple à indiquer au contrat est que celui-ci est établi aux prix du jour et sont susceptibles d'évoluer en fonction du marché.

**7) Les normes n'étant pas obligatoires, peut-on y déroger contractuellement ?**

Oui, sauf si la ou les norme(s) en question est (sont) reprise(s) dans une loi ou dans un arrêté.

Si elle ne l'est pas, il y a cependant lieu d'informer par écrit le M.O. des conséquences du non-respect de la norme ; ce qui permet de s'exonérer de ses responsabilités à cet égard.

**8) Quelle est la responsabilité de l'architecte sur l'implantation erronée d'un bâtiment réalisée par un géomètre communal ?**

Si l'architecte est présent lors du contrôle d'implantation (s'il est invité), il semblerait naturel de parler de responsabilité partagée. Tout dépendra si l'erreur est à ce point flagrante que l'architecte aurait dû la voir.

**9) Que doit faire l'architecte quand les réglementations se contredisent ?**

Il est question ici de la hiérarchie des normes.

Par principe, la norme supérieure prime la norme inférieure mais parfois, la norme inférieure peut préciser la norme supérieure.

Dans le cadre de l'établissement d'un projet, il y a donc lieu d'appréhender le champ d'application de la norme afin de vérifier s'il y a contradiction ou pas.

S'il y a contradiction, la norme inférieure sera implicitement abrogée par la norme supérieure contraire.