



Mémoire de la visioconférence
du 17 juin 2021

**La mission de conseil
de l'architecte**

TABLE DES MATIERES

1. Préambule.....	2
2. Introduction du point de vue des techniciens	3
2.1 Un encadrement en perpétuelle évolution	3
2.1.1 Les sources.....	3
2.1.2 Une construction jurisprudentielle	4
2.1.3 Les éléments contractuels	5
2.2. Mises en cause fréquentes.....	6
2.2.1 En phase de conception	6
2.2.2 Au démarrage du chantier	8
2.3. En cas de dérapage.....	10
2.4. Les outils du conseil	10
2.5. En résumé.....	11
3. La mission de contrôle au travers de la jurisprudence	12
3.1 Devoir de s'informer, d'informer et de conseiller.....	12
3.1.1 Devoir de s'informer.....	12
3.1.2 Devoir d'informer	15
3.1.3 Devoir de traiter l'information ou le devoir de conseil	24
3.2 Devoir de conseil : mission légale ou mission complète	26
3.3. Conclusions	27
4. Questions-réponses	29

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) de cette soirée. 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

Point de vue de M. Cédric Bourgois, architecte et expert judiciaire

Cette introduction propose quelques réflexions issues de l'expérience acquise en expertise et sur chantier. En effet, en expertise privée comme judiciaire, il n'est pas rare de devoir intervenir suite à une faute de conseil ; qu'il s'agisse d'un conseil contractuel, d'un conseil urbanistique, d'un conseil relatif aux assurances,...

Contrairement aux notions de conception et de contrôle, le devoir de conseil est assez impalpable et évolue au gré des jurisprudences.

Cette introduction, du point de vue du technicien, pose les cadres et balises par rapport au devoir de conseil, ainsi que les éléments qui sont fréquemment cités en expertise à l'égard de l'architecte. Quelques outils et attitudes seront ensuite évoqués, afin d'agir en professionnel *prudent et diligent*, c'est à dire, en termes juridiques, qui ne commet pas faute.

2.1 Un encadrement en perpétuelle évolution

2.1.1 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.

2.1.2 Une construction jurisprudentielle

Au travers du point 3.1, nous pouvons conclure que le devoir de conseil est donc une construction jurisprudentielle qui évolue au gré des décisions judiciaires. Ceci rend donc la position de l'architecte particulièrement inconfortable et est, par contre, très intéressante pour les experts et les avocats (sauf ordre public).

La mission de conseil vise pour l'architecte à accompagner le maître de l'ouvrage tout au long du processus et à lui permettre de faire ses choix en connaissance de cause.

Attirons d'ores et déjà l'attention sur le fait que l'architecte n'a pas de mandat pour réaliser les choix à la place du maître de l'ouvrage. Les décisions finales reviennent au maître de l'ouvrage. Le niveau des conseils à donner sera fonction du niveau de compétences en la matière du maître de l'ouvrage ainsi que du degré de spécialisation de l'architecte et des autres professionnels l'entourant. Par conséquent, l'étendue de la mission de conseil sera différente pour chaque projet.

En expertise, cette notion d'absence de connaissances de l'art de bâtir par le maître de l'ouvrage est très souvent mise en avant pour « charger » les autres intervenants. Cette réalité peut sembler paradoxale à l'heure où internet et les réseaux permettent l'accès à la majorité des informations en quelques clics.

2.1.3 Les éléments contractuels

Le devoir de conseil commence lors de la rédaction du contrat d'architecture et lors des informations que l'architecte fournira à ses (futurs) clients. Le contrat type de l'Ordre est devenu à ce sujet assez complet vu qu'il totalise plus de dix pages. Celles-ci ne remplaceront toutefois jamais les explications et précisions que l'architecte pourra donner à ses clients au sujet de son contenu.

Quant aux clauses du contrat d'architecture, le devoir de conseil n'étant pas défini dans la loi du 20 février 1939, il pourrait être réduit contractuellement au seuil point qui touche à des matières d'ordre public, si le maître de l'ouvrage confirme avoir les connaissances suffisantes à ce sujet.

Il pourrait, par exemple, être limité au niveau des questions budgétaires et du contrôle du délai si le maître de l'ouvrage accepte de prendre ces points en charge.

Par contre, l'architecte ne pourra pas s'exonérer de son devoir de conseil pour des questions urbanistiques ou de contrôle des accès à la profession pour des clients particuliers, deux matières d'ordre public.

Les retours d'expertises montrent fréquemment que les architectes chargés de missions partielles limitées à la conception oublient d'informer ou de conseiller le maître de l'ouvrage quant à la nécessité de prendre un second architecte pour la partie relative au contrôle de l'exécution. Ce point est à mentionner dans les documents contractuels et peut également faire l'objet d'un écrit complémentaire.

En matière de conseils, il n'y en a qu'un à donner à l'architecte au stade contractuel et pendant toute la mission : expliquer et suggérer des options au maître de l'ouvrage (néophyte par défaut), qui pourra ainsi choisir en connaissance de cause.

Le devoir de conseil rend l'architecte comparable à un guide de montage qui accompagne son client malvoyant ou aveugle et lui explique les options possibles afin que celui-ci puisse choisir, tant que ce choix n'est pas contraire à l'ordre public.

En mettant en œuvre son devoir de conseil dès le stade contractuel, l'architecte va poser un cadre et montrer qu'il sait ce qu'il fait et comment il compte coordonner le processus. Celui lui permettra de mettre en confiance le maître de l'ouvrage.

En expertise, il est fréquemment constaté que des maîtres de l'ouvrage évoquent le fait qu'ils faisaient entièrement confiance à l'architecte et qu'ils n'approuvaient pas ce que l'architecte avait décidé à leur place. Rappelons que l'architecte n'est pas le mandataire du maître de l'ouvrage. Les choix doivent être posés par le maître de l'ouvrage.

Attention à la formule très flatteuse mais à double tranchant : « Je vous fais entièrement confiance ». En réalité, le maître de l'ouvrage fait reposer le poids de la décision sur les seules épaules de l'architecte.

Il y a donc lieu de rappeler au maître de l'ouvrage que son avis est essentiel et que l'architecte attend les éléments qui lui font défaut pour pouvoir l'aider et l'assister dans sa prise de décision.

A ne pas négliger : L'élaboration de contrat induit une discussion concernant les honoraires. Or, dans la pratique, lors des discussions (pré)contractuelles, le devoir de conseil est rarement évoqué. Pourtant, il sera chronophage durant toute la mission et est à prendre en compte à sa juste valeur dans le calcul des honoraires de l'architecte.

2.2. Mises en cause fréquentes

2.2.1 En phase de conception

En phase de conception, le devoir de conseil ne veut pas dire que l'architecte doit tout savoir. Par contre, il convient que l'architecte puisse guider le maître de l'ouvrage durant les différentes phases de l'avant-projet et du projet, tant d'un point de vue urbanistique que technique.

La question des dépassements de budget est souvent difficile à traiter en expertise. Trop souvent, de nombreuses sous-évaluations sont encore constatées aux différents stades du projet.

Il est cependant très difficile dans le contexte actuel de parvenir à estimer l'évolution des coûts des matériaux. La pénurie actuelle de certains matériaux et la flambée des coûts liées aux conséquences de la pandémie mondiale n'étaient pas prévisibles.

Avec une certaine prudence et en contrôlant le budget au fur et à mesure de l'avancement du projet, il est toutefois possible pour l'architecte de se protéger, partiellement ou totalement.

En cas d'expertise portant sur des questions de budget, il conviendra de regarder l'évolution de celui-ci au fur et à mesure de l'avancée du projet, ainsi que les choix posés qui ont fait augmenter celui-ci. Il conviendra aussi d'analyser les informations transmises par l'architecte au maître de l'ouvrage à chaque étage (esquisses, avant-projet, projet, appel d'offres, bon de commande et avenants éventuels).

Pour des projets nécessitant des techniques de mise en œuvre particulière, des demandes de prix partielles ou temporaires peuvent être demandées dès le dessin d'avant-projet.

Outre les aspects techniques et urbanistiques ainsi qu'éventuellement de budget et de délai, ce devoir de conseil va s'étendre également à :

- L'attitude et aux actions à entreprendre au(x) bon(s) moment(s) par rapport aux voisins lors de travaux envisagés en niveau de la mitoyenneté ou des limites de propriété;
- La faisabilité technique du projet qui nécessitera dans certains cas une pré-étude de stabilité. Par exemple, en cas de doute quant aux qualités portantes d'un terrain. Cette démarche évitera un dépassement de budget au moment de l'étude de stabilité ;
- La rénovation. Bien trop souvent le diagnostic préalable n'est pas complètement effectué, surtout au niveau des égouts : il est fréquemment reproché à l'architecte de ne pas avoir fait contrôler les égouts enterrés d'un bien à rénover, estimant que ceux-ci ne faisaient pas partie de sa mission. S'il n'appartient pas nécessairement à l'architecte d'effectuer ces recherches, il est prudent de conseiller au maître de l'ouvrage ce type d'investigations préalables. Il reviendra alors au maître de l'ouvrage de choisir en connaissance de cause de les réaliser ou non ;
- Aux chantiers de rénovation lorsque sont concernés des modifications d'affectation, pour lesquels une réception devra être accordée par le Service Incendie.
Il peut être prudent de conseiller au maître de l'ouvrage, vu la complexité des normes de base et de leur mise à jour, que celui-ci demande un passage sur place du service incendie en cours de chantier après la pose des techniques et avant la pose des parachèvements, pour lever les éventuelles questions qui subsisteraient et pour impliquer le service de prévention dans le projet ;
- Aux préparatifs et aux coûts de l'entretien de certains dispositifs.

2.2.2 Au démarrage du chantier

Au démarrage du chantier, l'attention du maître de l'ouvrage doit être attirée sur plusieurs éléments. La question des **accès à la profession** est un premier élément incontournable pour l'architecte, surtout si son client est un particulier. Ces informations sont facilement consultables sur Internet.

L'architecte n'est pas tenu de réaliser une étude pointue de solvabilité des entreprises pressenties. Par contre, il lui est vivement recommandé de vérifier la **santé financière** générale (dettes fiscales et sociales, derniers bilan,...) du futur intervenant.

La fourniture des **attestations d'assurances**, plus particulièrement des **assurances décennales** des autres intervenants et de l'architecte.

En cas de défaut de conseil à ce sujet, l'architecte pourrait être tenu à rembourser le préjudice du client. Par exemple, pertes financières dans le cas d'une annulation de contrat ou de faillite « prévisible » et dont le maître de l'ouvrage méritait d'être informé.

Afin d'éviter toute accusation de collusion, l'architecte veillera à ce que le maître de l'ouvrage n'ait pas l'impression d'être poussé à signer avec une entreprise. Pour rappel, le choix revient au maître de l'ouvrage qui devra être éclairé avec un maximum d'éléments lui permettant de faire son choix. Il n'est pas rare, en procédure, que le reproche soit fait à l'architecte d'avoir « encouragé » le maître de l'ouvrage à contracter avec tel ou tel entrepreneur.

En termes de validation d'état d'avancement et de paiement, le rôle et l'attitude de l'architecte seront prépondérants pour conserver la confiance du maître de l'ouvrage. Rappelons que l'architecte n'est pas le mandataire du maître de l'ouvrage : contrairement aux idées reçues, il ne lui revient pas de « valider » les états d'avancement.

Il lui appartient par contre de vérifier que l'état d'avancement proposé par l'entrepreneur est conforme à ce qui a été mis en œuvre et il lui revient de conseiller le maître de l'ouvrage quant au montant qu'il estime justifié pour les travaux réalisés.

En expertise, on constate régulièrement que des états d'avancement sont validés par l'architecte sans que le maître de l'ouvrage ne les ait contrôlés, ce qui conduit à des situations très inconfortables : l'entreprise se réfugie derrière les validations de l'architecte qu'il n'avait pas à donner au nom du maître de l'ouvrage vu qu'il n'en est pas le mandataire !

Pour éviter tout reproche, cette proposition de fonctionnement pourrait être appliquée :

1. L'entrepreneur et l'architecte discutent techniquement de l'avancement et s'accordent sur un montant ;
2. L'architecte transmet le tableau de l'entreprise et le sien dans lesquels sont identifiées les modifications par rapport à l'avancement précédent, ceci pour la parfaite compréhension du maître de l'ouvrage, « néophyte » ;
3. Le maître de l'ouvrage pose ses questions à l'entrepreneur et/ou à l'architecte pour les points incompris ;
4. Fort des explications reçues sur l'état d'avancement, le maître de l'ouvrage donne son accord en connaissance de cause ;
5. L'entrepreneur ne facture qu'après avoir reçu l'accord du maître de l'ouvrage, éventuellement relayé par l'architecte ;
6. Ensuite, l'architecte donne son aval de paiement lorsque le montant de la facture correspond au montant de l'état d'avancement.

NB : En cas de trop payé, si l'architecte a validé des montants non justifiés, il sera susceptible de rembourser ces montants si l'entreprise tombe en faillite. Dans le cas contraire, il reviendra à l'entreprise de rembourser les montants trop perçus.

En terme de validation des suppléments, les conseils de l'architecte sont attendus en toute indépendance de l'entreprise. L'occasion aussi de rappeler que l'architecte ne valide jamais un supplément.

En effet, si les honoraires de l'architecte sont calculés en pourcentage sur le montant des travaux, il existe un risque en cas de conflit ultérieur que le maître de l'ouvrage oppose que l'architecte l'a encouragé à accepter un supplément pour augmenter ses propres honoraires.

À ce niveau, le système des honoraires en pourcentage du coût des travaux montre ses limites. La même question peut aussi se poser au moment du choix de l'entreprise.

Pour toutes les décisions techniques qui sont prises en cours de chantier et susceptibles de modifier le délai ou le budget du chantier, il conviendra que l'architecte attire l'attention du maître de l'ouvrage, dans les limites contractuelles définies.

En expertise, lorsque la bonne foi quitte le terrain, ce qui semblait logiquement induire un supplément de délai ou de budget ne sera pas défini comme logique ou évident pour le maître de l'ouvrage qui évoquera sa casquette de profane ou de néophyte de la construction.

Lors des phases de réception du chantier, on n'insistera jamais assez sur le rôle de l'architecte et sur le conseil à apporter par rapport à ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas.

2.3. En cas de dérapage

En cas de dérapage, l'architecte prudent et diligent veillera à rester à sa place et ne pas prendre la place d'un éventuel conseil technique, même s'il est tentant de se protéger lui-même.

Comme déjà expliqué, l'architecte n'est pas le mandataire du maître de l'ouvrage, ni son avocat. Il doit l'aiguiller vers les bonnes procédures et en cas de doute vers les bonnes personnes.

En cas de litige, l'architecte peut proposer de recourir à un mode alternatif de résolution de conflit (avec l'accord de sa compagnie d'assurance) et désigner un expert amiable. Il n'est pas nécessaire d'avoir recours à un avocat pour résoudre un litige. On remarque souvent que les médiations et conciliations aboutissent parfois plus facilement à un accord en dehors de la présence de certains avocats qui ne jouent pas toujours un rôle de facilitateur.

En expertise, la faute de conseil vient généralement bien après les fautes de conception et de contrôle. La cause est qu'elle est probablement plus difficile à démontrer ou à cerner. Les raisonnements qui sont liés à des fautes de conseil sont généralement juridiques. Ils peuvent aboutir à une imputabilité, soit à 100 % à charge de l'architecte, soit à des imputabilités partagées.

Une faute de conseil concourante à une faute de conception ou de contrôle risque d'en augmenter l'imputabilité.

2.4. Les outils du conseil

Pour pouvoir prouver que l'architecte a mené à bien son devoir de conseil, à noter impérativement : une abondance régulière d'écrits !

L'écrit offre la probabilité d'être mieux compris et, s'il ne contient pas d'erreur, il constitue une preuve efficace.

En expertise, l'expérience démontre que le défaut de conseil va de pair avec le défaut de preuves, et donc d'écrits.

L'architecte devrait donc penser à disposer d'une série de documents type à transmettre au maître de l'ouvrage lors des phases critiques du projet.

2.5. En résumé

Mener à bien son devoir de conseil nécessite de :

- permettre au maître de l'ouvrage de mener à bien son projet et de faire des choix éclairés, surtout lorsqu'il s'agit d'un profane ;
- reconnaître ses limites et savoir vers qui aguilier le maître de l'ouvrage en cas de problème.

Ce devoir de conseil nécessite une vigilance accrue, ainsi que beaucoup de temps et d'énergie.

Vu son importance tout au long du projet, il est à prendre en compte lors du calcul des honoraires en phase contractuelle.

En cas de mise en cause, le degré d'imputabilité qui pourrait être retenu à charge de l'architecte sera fonction du degré de compétence du maître de l'ouvrage et du niveau de spécialisation des autres intervenants dont l'architecte lui-même.

3. La mission de contrôle au travers de la jurisprudence

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

3.1 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.

3.1.1 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. 5 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)

3.1.2 Devoir d'informer

a) Informar, 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'écaillement 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 dû 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 renoncations 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, il 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, il 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 de 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 (75ème 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 1^{er} septembre 2012.

Si la formalité de l'enregistrement a été supprimée, les obligations de conseil de vérification de l'architecte concernant les dettes sociales et fiscales restent cependant inchangées.

(voir 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 de 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 a été, de notoriété publique, un bon choix, et que l'erreur commise par ce technicien était-elle nature que, eu égard aux connaissances professionnelles de l'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. 16 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) E

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 Codecivil 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 a désigné 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 Breynne

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 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 technique 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.

3.1.3 Devoir de traiter l'information ou le devoir de conseil

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 : modification 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

3.2 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-œuvre — 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 œuvre 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 œuvre 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 »).

3.3. 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) Sur quoi porte le devoir de conseil.

Il est bien difficile de définir une liste exhaustive. 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) La fin de la 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.

4. 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) Quid responsabilité si le MO paye des acomptes à l'entrepreneur sans en avertir l'architecte et sans que l'entrepreneur n'ait fourni d'états d'avancement (donc non visés) ?

En principe, le contrat prévoit que les factures de l'entrepreneur sont payées en fonction des états d'avancement et après vérification par l'architecte.

Si le maître de l'ouvrage passe outre la vérification par l'architecte et paye les factures, indépendamment des états d'avancement, il sera difficile de pouvoir ultérieurement remettre en cause le paiement de ces factures.

Il ne me paraît pas que, dans ces circonstances, la responsabilité de l'architecte puisse être engagée.

2) Une entreprise peut-elle exercer comme « entrepreneur général » si elle possède seulement la connaissance de gestion de base et qu'elle fait appel à des sous-traitants qui ont l'accès à la profession ?

Une entreprise peut exercer comme « entrepreneur général » pour autant qu'elle possède non seulement la « connaissance de gestion de base », mais également l'accès à la profession de « entrepreneur général » ainsi que la compétence professionnelle requise pour l'exercice de l'une des activités visées à l'article 1^{er}, 1 et 2^o de l'A.R du 29 janvier 2007 relatif à la capacité professionnelle pour l'exercice des activités indépendante dans les métiers de la construction et de l'électrotechnique, ainsi que de de l'entreprise générale. (cfr : Art. 32 AR du 29 janvier 2007)

3) Quid d'un entrepreneur général qui a les accès à la profession mais qui fait appel à des sous-traitants qui n'ont pas d'accès à la profession ?

La question qui se pose est donc celle de savoir si le contrat d'entreprise principal pourrait être annulé lorsque l'entrepreneur principal dispose des accès à la profession légalement requis mais que ses sous-traitants n'en disposent pas.

Sur cette question, la doctrine considère que la sanction de nullité s'inscrirait en violation de l'article 1165 du Code Civil qui prescrit le principe de l'autonomie des conventions.

En l'espèce, en principe, seule la faute d'avoir contracté avec une (ou plusieurs) entreprise(s) sans accès à la profession pourrait éventuellement être reprochée dans le chef de l'entrepreneur général.

Il convient néanmoins de noter, pour être complet, que la Cour d'Appel de Bruxelles a sanctionné un entrepreneur général dont les sous-traitants n'avaient pas d'accès à la profession, et ce dans un arrêt daté du 15 novembre 2007 (Cour d'Appel de Bruxelles, 15/11/2007, Res et Jura Imm., 2009, p. 100). Cet arrêt est, cependant critiqué par la doctrine en ce qu'il semble fonder sa décision sur l'idée que la cause (ou l'objet) du contrat d'entreprise générale était en l'espèce illicite. Or, l'illicéité de la cause d'un contrat s'apprécie au jour de sa conclusion.

Ainsi, sauf dans l'hypothèse de l'existence d'une clause originaires mentionnant le nom du sous-traitant ne disposant pas de l'accès à la profession, la cause (l'objet) du contrat d'entreprise générale ne pourrait être originellement illicite.

C'est en fait en cours d'exécution du contrat que licéité se créerait ; la problématique serait, à peu près identique si entrepreneur devait perdre, en cours d'exécution du contrat, son accès.

4) Peut-on s'adresser à n'importe quel guichet d'entreprise pour obtenir un extrait BCE ?

Selon mon expérience, oui.