

L'architecte et le droit - Contrats et responsabilité : questions choisies.

Formation UWA du 02 février 2023

Sources

- B. KOHL, « *Contrat d'Entreprise* », R.P.D.B, Droit Civil, Bruylant, Bruxelles, 2016.
- J.-F. HENROTTE et L.-O. HENROTTE, « *L'architecte, contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge* », 2^{ème} édition, Larcier, Bruxelles, 2013.
- J. ALBERT et F. POTTIER (coord.), « *La mission de l'architecte, chroniques de jurisprudence 2010-2020* », Anthemis, Limal, 2022.
- B. LOUVEAUX, « *Inédits de Droit de la Construction (2018-2019)* », 1^{ère} partie, in J.L.M.B. 2018/35.
- B. LOUVEAUX, « *Inédits de Droit de la Construction (2018-2019)* », 2^{ème} partie, in J.L.M.B 2019/3.
- B. LOUVEAUX, « *Droit de la Construction, jurisprudence commentée* », in J.L.M.B 2020/9.
- B. LOUVEAUX, « *Jurisprudence commentée - Droit de la Construction (2018-2021), partie I* », in J.L.M.B 2022/4.
- B. LOUVEAUX, « *Jurisprudence commentée - Droit de la Construction (2018-2021), partie II* », in J.L.M.B 2022/13.

Table des matières

- I. INTRODUCTION : L'ARCHITECTE ET LA LOI : CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION
 1. Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte
 2. Loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes ou O.A.
 3. Loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale - « *Loi Laruelle* »
 4. Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la R.C. décennale dans le secteur de la construction
 5. Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la R.C. professionnelle dans le secteur de la construction
 6. Règlement de déontologie du C.N. de l'O.A., approuvé par l'arrêté royal du 16 novembre 2022
 - 6.1. Dispositions utiles
 - 6.2. Impact du R.D. sur le contrat d'architecture et la R.C. de l'architecte
 7. Recommandations et consignes diverses de l'O.A.
 8. Le Code de Droit Economique (C.D.E.) : livre III et livre VI
 - 8.1. L'architecte est une « *entreprise* »
 - 8.2. Conséquences : application aux architectes des règles propres aux entreprises

Table des matières

- 9. Le(s) Code(s) Civil(s) : l'ancien et le nouveau
 - 9.1. Dispositions nouvelles (en vigueur ou sur le point de l'être)
 - 9.2. Droit transitoire des livres 1 et 5
 - 9.3. Dispositions anciennes toujours en vigueur
- II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT**
 - 1. Obligations résultant du Nouveau Code Civil
 - 2. Obligations résultant du Code de Droit Economique (CDE)
 - 2.1. Qu'est-ce que le C.D.E. ? Objectifs ?
 - 2.2. Obligations d'information précontractuelle à l'égard de tout client, quelle que soit sa qualité, entreprise ou consommateur
 - 2.3. Obligations d'information précontractuelle à l'égard des clients consommateurs
 - 2.4. Preuve (charge, moment, modes) de la transmission des informations précontractuelles
 - 2.5. Sanctions en cas de manquement aux obligations d'information précontractuelle
- III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT**
 - 1. Définition – Le contrat d'architecture est un contrat d'entreprise
 - 2. Forme – Nécessité d'un écrit ?
 - 2.1. Validité du contrat
 - 2.2. Preuve de l'existence du contrat et de son étendue

Table des matières

- 3. Contenu du contrat : liberté mais liberté balisée
 - 3.1. Objet « *déterminable et licite* » (art.5.27 NCC)
 - 3.2. Honoraires
 - 3.3. Les clauses abusives
 - 3.4. Clauses d'exonération de la responsabilité *in solidum*

- 4. Interprétation des contrats
 - 4.1. Règles générales
 - 4.2. Règles particulières

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

- 1. Mission de conception
- 2. Mission de conseil et d'assistance
- 3. Mission de conseil concernant le budget
- 4. Mission de contrôle

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OU LE CONTRAT PREND FIN

- 1. 1^{ère} occurrence : arrivée du terme contractuel
- 2. 2^{ème} occurrence : résiliation unilatérale par le MO

Table des matières

3. 3^{ème} occurrence : la résolution du contrat
 4. 4^{ème} occurrence : résolution unilatérale par notification du créancier en cas d'inexécution anticipée du débiteur (« *anticipatory breach* »)
 5. 5^{ème} occurrence : annulation du contrat
 6. 6^{ème} occurrence : dissolution du contrat en cas d'impossibilité définitive de l'exécuter lorsque cette inexécution n'est pas imputable au débiteur
 7. 7^{ème} occurrence : dissolution du contrat en raison du décès de l'architecte
 8. 8^{ème} occurrence : le droit à la suspension
- VI. L'ARCHITECTE APRES LA RECEPTION – AGREATION DES TRAVAUX (APERCUS)**
1. La réception – Achèvement et agréation
 2. R.C. décennale
 3. Responsabilité pour vices cachés véniels

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

1. [Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte \(M.B. 25-03-1939\)](#)

a. Loi « fondatrice » et d'ordre public (→ on ne peut y déroger !).

N.B. : « *est d'ordre public la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles reposent la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental* » (art. 1.3, al. 4 du Nouveau Code Civil ou N.C.C.).

b. Instituant, au profit des architectes, un double monopole :



- **Article 2** : exercice de la profession réservé aux personnes physiques limitativement désignées et porteuses des titres et diplômes requis, ainsi qu'aux personnes morales autorisées ;
- **Article 4** : recours obligatoire aux services d'un architecte pour

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

- c. Instaurant une incompatibilité de principe stricte entre la profession d'architecte et celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés (art.6) :
- « *L'interdiction de cumuler les deux professions est générale et n'est pas limitée au cumul des fonctions d'entrepreneur et d'architecte dans le cadre d'un même projet concret de construction* » (Cass. (1^{ère} ch.), 16 novembre 2012, J.L.M.B. 2022/38, #1 1660 et Cass. (1^{ère} ch.), 9 janvier 2020, J.L.M.B. 2022/38, p. 1662)
- d. Imposant la souscription d'une assurance R.C. décennale et d'une assurance R.C. professionnelle dans le secteur de la construction (art. 2, § 4 de la loi et **art. 15 du Règlement de Déontologie ou R.D.**).
- e. Et sanctionnée sévèrement :
- Pénalement (art. 10 et 11) : usurpation du titre d'architecte et abstention de recourir à l'intervention obligatoire d'un architecte.
 - Civilement : en principe, nullité absolue de toute convention #2 conclue en violation de la loi (art. 5.57, 5.58 et 5.59 N.C.C.), par exemple en violation du monopole de l'architecte.
 - Disciplinairement : la violation de la règle d'incompatibilité entre les professions d'architecte et d'entrepreneur est une faute disciplinaire grave pouvant entraîner la radiation de la liste des architectes (Conseil de l'Ordre des architectes de Bruxelles-capitale et du Brabant wallon 8 mars 2022)

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

2. [Loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes ou O.A. \(M.B. 05-07-1963\)](#)
3. [Loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale – « Loi Laruelle » \(M.B. 25-04-2006\)](#)
 - a. Définit les conditions strictes auxquelles une personne morale disposant de la personnalité juridique peut exercer la profession et être elle-même inscrite à l'O.A. ;
 - b. Modifie à cet effet l'article 2 de la loi de 1939.
4. [Loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la R.C. décennale dans le secteur de la construction \(M.B. 09-06-2017\)](#)
 - a. Définit l'étendue de la couverture d'assurance obligatoire ;
 - b. Modifie l'article 2, § 4 de la loi de 1939.

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

5. [Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la R.C. professionnelle dans le secteur de la construction \(MB 26-06-2019\)](#)
 - a. Définit l'étendue de la couverture d'assurance obligatoire ;
 - b. Modifie l'article 2, § 4 de la loi de 1939.

6. [Règlement de déontologie du C.N. de l'O.A., approuvé par l'arrêté royal du 16 novembre 2022\(M.B. 12-12-2022\)](#)

6.1. Dispositions utiles

- a. **Article 1^{er}, al.3** : obligation de compétence, obligation de diligence et de respect de l'éthique professionnelle ;
- b. **Article 4, al.2** : **indépendance** (≠ incompatibilité) : comp. Bruxelles (2^{ème} ch.), 18 septembre 2015, J.L.M.B. 2022/38, p.1664 et Civ. Liège, div. Liège (5^{ème} ch.), 18 décembre 2020, J.L.M.B. 2022/38, p.1667 ;
#3 & #4
- c. **Article 4, al. 4** : obligation de prudence lors de l'acceptation des missions ;
- d. **Article 10, 1^o** : rappel de l'incompatibilité de principe avec la profession d'entrepreneur ;



I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

- e. **Article 12, al.1** : obligation de dignité et prohibition du bradage des honoraires ;
- f. **Article 15, al.1** : assurance R.C. professionnelle et R.C. décennale obligatoires ;
- g. **Article 16** : obligation de prudence et devoir de conseil lors de l'élaboration du budget ;
- h. **Article 17** : obligation de veiller au respect des prescriptions légales et réglementaires applicables à la mission (urbanisme!);
- i. **Article 19** : obligation de veiller aux intérêts privés du M.O. et obligation de sauvegarde de l'intérêt public et de l'intérêt des utilisateurs et acquéreurs ultérieurs ;
- j. **Article 20** : pour toute mission, obligation d'établir un contrat écrit précisant les obligations réciproques des parties ;
- k. **Article 21** : interdiction d'accepter une mission sans être chargé simultanément du contrôle de l'exécution des travaux ;

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

- l. **Article 22** : obligation d'assistance du M.O. ;
- m. **Articles 32 à 44(octobre 2021)** : obligations imposées à l'architecte exerçant la profession d'agent immobilier ;
- New! n. **Articles 45 à 53** : obligations imposées à l'architecte « *praticien de l'insolvabilité* ».

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

6.2. Impact du R.D. sur le contrat d'architecture et la R.C. de l'architecte

- a. Un architecte qui enfreint la déontologie se comporte-t-il comme un architecte « prudent et raisonnable » ?
- b. Réponse : Non, à l'évidence !
- c. Conséquences :
 - Le contrat d'architecture doit être conforme à la déontologie ;
 - Toute infraction à la déontologie, si elle cause un préjudice à un client ou à un tiers, engage la R.C. de l'architecte : applications « nombreuses » en jurisprudence !

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

7. Recommandations et consignes diverses de l'O.A.

- a. Par exemple : Règle déontologique du 31 mars 1992 relative à la participation de l'architecte à une société de services immobiliers.
- b. Par exemple : Recommandation déontologique du 27 mai 2022 sur l'insolvabilité.
- c. Bibliothèque de documents types, disponibles sur le site de l'O.A. (modèles de contrat d'étude préliminaire, de contrat d'architecture, etc.) :

<https://ordredesarchitectes.be/librairie/documents-types/architectes-1>

8. Le Code de Droit Economique (C.D.E.) : livre III et livre VI (M.B. 29-03-2013)

8.1. L'architecte est une « entreprise »

- a. Avant (il y a longtemps déjà ...) :
 - Traitement différencié des entreprises commerciales et des titulaires de professions libérales (« P.L. ») ;
 - Incompatibilité entre exercice d'un négoce et exercice d'une P.L. ;
 - Motifs : spécificité des P.L. dont: l'indépendance, la responsabilité sociale, la déontologie, la formation permanente et l'existence d'une relation de confiance avec le client.

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

8.1. L'architecte est une « entreprise » (suite)

b. Aujourd'hui :

- Sous l'impulsion du monde économique, des instances européennes, de la Cour de Justice de l'Union Européenne (C.J.U.E.) :
 - d'une part, « *l'entreprise* » = cellule de base de l'activité économique et,
 - d'autre part, tout titulaire de P.L. = « *une entité exerçant une activité économique* » devant être appréhendée « *indépendamment de son statut juridique et de son mode de fonctionnement* » ;
- Cour constitutionnelle (3 arrêts de 2011 dont C.C. 15 décembre 2011, n° 192/2011) : au regard du principe constitutionnel d'égalité, il ne se justifie pas de traiter les titulaires de P.L. différemment des autres opérateurs économiques.

c. Concepts fondamentaux du droit économique :

- L'**ENTREPRISE**, soit chacune des « *organisations* » suivantes (art. I, 1, 1° C.D.E. – Définitions générales) :
 - Toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant ;
 - Toute personne morale ;

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

8.1. L'architecte est une « entreprise » (suite)

N.B. : définition additionnelle sous l'article I.8, 39° C.D.E. – Définitions propres au Livre VI :

« Toute personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations ».

- Le **CONSOMMATEUR** : *« Toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale »* (art.I.1, al.1^{er}, 2° C.D.E. – Définitions générales).

d. Et les titulaires de P.L. ?

- Traitement partiellement différencié jusqu'à l'adoption de la loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises (M.B. 27-04-2018) supprimant, dans le C.D.E., le Livre XIV propre aux P.L.
- Cependant, maintien d'une définition des P.L. au sein du C.D.E. (art. I.8, 14° C.D.E. – Définitions générales) :

*« Toute **entreprise** [N.B. : au préalable, « toute personne physique ou morale »] dont l'activité consiste principalement à effectuer de manière indépendante et sous sa propre responsabilité, des prestations intellectuelles pour lesquelles une formation préalable et permanente est nécessaire et qui est soumise à*

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

8.1. L'architecte est une « entreprise » (fin)

→ Nonobstant leur mode de fonctionnement propre, les titulaires de P.L. sont des « entreprises » comme les autres (ils poursuivent, comme les autres, de manière durable, un but économique) ;



→ Un architecte est une entreprise !

8.2. Conséquences : application aux architectes des règles propres aux entreprises

- a. Obligations d'information précontractuelle ;
- b. Régime des contrats conclus avec les consommateurs ;
- c. Régime des contrats conclus entre entreprises ;
- d. Pratiques professionnelles interdites à l'égard des consommateurs.

→ Renvoi à l'aide-mémoire « Les architectes et le Code de Droit économique ».

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

9. [Le\(s\) Code\(s\) Civil\(s\) : l'ancien \(Code de 1804 ou A.C.C.\) et le nouveau \(N.C.C.\)](#)

9.1. Dispositions nouvelles (en vigueur ou sur le point de l'être) :

- a. Livre 1, « *Dispositions générales* » du N.C.C. (loi du 28 avril 2022 – M.B. 01/07/2022 – E.V. 01/01/2023) : définitions de concepts de base et récurrents du Droit Civil.
- b. Livre 3, « *Les biens* » du N.C.C. (loi du 4 février 2020 – M.B. 17/03/2020 – E.V. 01/09/2021) : règles nouvelles et anciennes concernant le droit de propriété et les droits réels.
- c. Livre 5, « *Les obligations* » du N.C.C. (loi du 28 avril 2022 – M.B. 01-07-2022 – E.V. 01-01-2023) : droit supplétif applicable à tous les contrats et aux obligations conventionnelles en général ;
- d. Livre 8, « *La preuve* » du N.C.C. (loi du 13 avril 2019 – M.B. 14-05-2019 – E.V. 01-11-2020) : règles supplétives concernant la charge de la preuve et les modes de preuve applicables à tous les contrats et obligations.
- e. Pour mémoire : nouvelles règles relatives aux personnes, à la famille, aux relations patrimoniales des couples, aux successions, donations et testaments

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

9.2. Droit transitoire des livres 1 et 5 :

- a. **Règle générale** : les règles nouvelles s'appliquent aux actes juridiques et aux faits juridiques survenus après le 1^{er} janvier 2023 ;
- b. **Règles particulières** : les règles nouvelles ne s'appliquent pas (les règles antérieures demeurant d'application) :
 - Aux effets futurs des actes juridiques et faits juridiques survenus avant le 1^{er} janvier 2023 ;
 - Aux actes juridiques et faits juridiques survenus après le 1^{er} janvier 2023 qui se rapportent à une obligation née d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant le 1^{er} janvier 2023 ;
- c. **Remarque** : N.C.C. = réforme « à droit constant », s'inspirant de solutions déjà admises en doctrine et en jurisprudence, sous réserve de quelques innovations (théorie de l'imprévision, persistance possible d'un contrat nul, « *anticipatory breach* », etc.).

I. INTRODUCTION

L'ARCHITECTE ET LA LOI :

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROFESSION

9.3. Dispositions anciennes toujours en vigueur :

a. Parties du Code Civil en cours de réforme :

- La responsabilité extracontractuelle,
- Les contrats spéciaux (vente, mandat, contrat d'entreprise, etc.),
- Les sûretés,
- La prescription.



b. Jusqu'à nouvel ordre :

- Les dispositions anciennes demeurent en vigueur, dont les art. 1779 à 1799 A.C.C., relatifs au **contrat d'entreprise** !

c. En particulier :

- Art. 1792 (et art. 2270) : **responsabilité décennale** ;
- Art. 1794 : droit de **résiliation unilatérale** du M.O.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

1. Obligations résultant du Nouveau Code Civil

a. Information précontractuelle :

- **Article 5.16 N.C.C.** : « *Les parties se fournissent pendant les négociations précontractuelles des informations que la loi, la bonne foi et les usages leur imposent de donner, eu égard à la qualité des parties, à leurs attentes raisonnables et à l'objet du contrat* » ;
- **Article 5.17, al.1 N.C.C.** : « *Les parties peuvent engager leur responsabilité extracontractuelle l'une envers l'autre pendant les négociations précontractuelles* » ;
- **Article 5.17, al.3 N.C.C.** : « *Outre la responsabilité précontractuelle, la violation d'un devoir d'information peut conduire à la nullité du contrat s'il est satisfait aux exigences établies par l'art. 5.33* » ;
- **Article 5.33 N.C.C.** : « *Il n'y a pas de consentement valable lorsqu'il est la conséquence d'une erreur, d'un dol, d'une violence ou d'un abus de circonstances pour autant que le vice de consentement soit déterminant.*

A moins que la loi n'en dispose autrement, un contrat entaché par un vice de consentement est frappé de nullité relative, sans préjudice de la responsabilité précontractuelle telle que visée à l'art. 5.17.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

b. Principe d'exécution de bonne foi des conventions (Article 5.71 N.C.C.) :

« Le contrat oblige non seulement à ce qui y est convenu, mais encore à toutes les suites que la loi, la bonne foi ou les usages lui donnent d'après sa nature et sa portée ».

c. Conséquences :

- Avant que le contrat soit conclu, l'architecte doit porter à la connaissance de son client (quelle que soit sa qualité) toutes les informations permettant à ce dernier de donner un consentement éclairé et de signer en parfaite connaissance de cause.
- Sanctions de la violation du devoir d'information :
 - Nullité du contrat si le consentement du client a été vicié ;
 - Condamnation de l'architecte à des dommages et intérêts (ou restitution des honoraires payés) si, en raison du défaut d'information, le client a subi un préjudice.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

2. Obligations résultant du Code de Droit Economique (CDE)

2.1. Qu'est-ce que le C.D.E. (2013) ? Objectifs ?

- a. **Regrouper** l'ensemble des législations économiques en un seul *corpus* cohérent et durable (coordination et simplification) : protection des consommateurs, protection de la concurrence, sécurité des produits et services, réglementation des contrats de distribution commerciale, propriété intellectuelle, etc. ;
- b. **Uniformiser** les concepts et effacer les contradictions induites par le morcellement de la réglementation économique ;
- c. Selon le discours officiel du Gouvernement fédéral : **créer les conditions d'un fonctionnement optimal** (compétitif, durable et équilibré) du marché des biens et des services en Belgique ;

➤ Et partant, renforcer la sécurité juridique!

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

2.2. Obligations d'information précontractuelle à l'égard de tout client, quelle que soit sa qualité, **entreprise ou consommateur** (art.III.74 à III.79 C.D.E.)

a. Obligation de communiquer d'initiative au client :

- De manière claire et non ambiguë,
- En temps utile avant la conclusion du contrat ou, s'il n'y a pas de contrat écrit, avant l'exécution de la prestation demandée,
- Les informations suivantes (sélection) :

1. Nom ou la dénomination sociale de l'architecte.

N.B. : Pour un groupement d'architectes dénué de la personnalité juridique → nom des membres du groupement (appellation de fantaisie insuffisante).

2. Forme juridique sous laquelle il travaille.

N.B. : si exercice de la profession sous couvert d'une entité dotée de la personnalité juridique.

3. Adresse géographique où l'entreprise (= l'architecte) est établie.

N.B. : = le lieu où le client est susceptible de rencontrer ou de contacter l'architecte (si plusieurs adresses : adresse pertinente pour la relation avec le client concerné).

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

4. Coordonnées y compris adresse électronique permettant un contact rapide, direct et efficace.
5. Domicile ou siège social.
6. L'architecte exerçant une « *profession réglementée* », il doit communiquer au client :
 - a) Le titre professionnel et de l'état membre dans lequel ce titre a été octroyé,
 - b) L'organisation professionnelle auprès de laquelle l'entreprise (l'architecte) est inscrite :

Pour un architecte belge francophone, la mention obligatoire est : « *Ordre des architectes (conseil francophone et germanophone)* » ;

7. Conditions générales de l'entreprise si l'architecte en utilise et langues dans lesquelles ces conditions sont disponibles

N.B. : Pas d'obligation légale d'utiliser des « *conditions générales* » pour les architectes, mais **Article 20 RD** (rédaction obligatoire d'un contrat écrit « *pour toute mission* » et ce « *au plus tard lorsque la mission a été définie* ») :

En pratique, le contrat contenant par définition les conditions auxquelles l'architecte est disposé à travailler :

→ L'envoi d'un projet de contrat au client, « *en temps utile* » avant qu'il signe, et au plus tard une fois la mission « *définie* » permet de respecter les deux règles (C.D.E. + R.D.).

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

8. Toute clause contractuelle concernant **la législation applicable au contrat et la juridiction compétente** en cas de conflit.

N.B. : aucune obligation légale d'utiliser de telles clauses, mais utilisation effective en pratique dans les contrats d'architecture :

- Dans ce cas, en faire mention soit dans la liste des informations précontractuelles communiquée au client, soit au plus tard au moment de l'envoi du projet de contrat.

9. Toute garantie contractuelle « après vente » éventuelle non imposée par la loi.

N.B. : pas d'usage pour les architectes, au-delà des garanties légales (droit commun et responsabilité décennale).

10. Le prix du service déterminé au préalable par l'architecte pour un type de services donné.

N.B. : applicable si, pour le type de services concerné, l'architecte a défini une tarification ou est en mesure de le faire (par exemple pour certaines missions ponctuelles dont le périmètre est clairement circonscrit ou pour des dossiers particuliers permettant la facturation d'honoraires forfaitaires : une évaluation PEB, une évaluation de dommage après sinistre, etc.); en revanche, un tarif horaire n'est pas un « *prix déterminé au préalable* », mais plutôt un mode de calcul déterminé au préalable.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

11. Principales caractéristiques de l'activité économique.

N.B. : Au choix : énonciation générale (« *prestations d'architecte* ») ou description sommaire de la mission demandée (« *transformation d'une maison d'habitation* »).

12. Assurances obligatoires souscrites (+ coordonnées de l'assureur et couverture géographique des polices concernées).

b. Obligation de communiquer au client, à sa demande :

- De manière claire et non ambiguë,
- Dès que le client en a fait la demande,
- Avant la conclusion du contrat ou avant l'exécution de la prestation de services demandée,
- Les informations suivantes :

1. A défaut de prix déterminé au préalable par l'entreprise pour un type de biens ou de services donné, **le prix du bien ou du service**, ou, lorsqu'un prix exact ne peut pas être indiqué, la méthode de calcul du prix permettant au client de le vérifier, ou un devis suffisamment détaillé.

N.B. : Un tarif horaire ainsi qu'un pourcentage d'honoraires calculé en fonction du coût global des travaux est une « *méthode de calcul du prix* » (et non un prix déterminé au préalable).

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

2. L'architecte exerçant une « *profession réglementée* », une référence aux règles **professionnelles applicables et aux moyens d'y avoir accès**.

N.B. : renvoi au site www.ordredesarchitectes.be donnant accès au R.D. (A.R. 12/10/2021 – M.B. 04/11/2021), aux recommandations de l'Ordre, ainsi qu'à la législation essentielle régissant la profession.

- Lien direct vers le RD :

<https://ordredesarchitectes.be/librairie/l%C3%A9gal/reglements-relatifs-a-l'exercice-de-la-profession>

3. Des informations sur les activités pluridisciplinaires et partenariats éventuels directement liés au service concerné et **les mesures prises par l'architecte pour éviter des conflits d'intérêts**.

N.B. : Si dossier traité en partenariat avec un confrère : obligation d'en informer les clients – *idem* en cas de sous-traitance de certains aspects techniques de la mission (à un bureau d'études ou un autre prestataire spécialisé) + mention des mesures préventives des conflits d'intérêts.

4. La mention de **tout autre code de conduite** à laquelle l'entreprise serait soumise.

N.B. : Par exemple, si le bureau d'architecture dispose de son propre code de conduite, sous forme d'un « *manuel qualité* » par exemple.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

2.3. Obligations d'information précontractuelle à l'égard des clients consommateurs (art.VI.2 CDE)

a. Régime ordinaire impliquant l'obligation de communiquer d'initiative au client consommateur :

- Avant qu'il soit lié par un contrat (autre qu'un contrat à distance ou conclu en dehors du lieu habituel d'exercice de la profession),
- D'une manière claire et compréhensible,
- « *Pour autant* [que l'information] *ne ressorte pas du contexte* »,
- Les informations suivantes :

1. Les principales caractéristiques du « *produit* », dans la mesure appropriée au moyen de communication utilisé et au produit concerné,

N.B. : Selon la définition du CDE :

- « *Produit* » = les biens et les services, les biens immeubles, les droits et les obligations (art.I.1, 4° des définitions générales) ;
- « *Service* » = toute prestation effectuée par une entreprise dans le cadre de son activité professionnelle ou en exécution de son objet

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

- La notion de « *produit* » englobe donc celle de « *service* » ;
 - Lorsqu'un architecte preste les services afférents à sa mission, il vend donc des « *produits* » ...
 - L'architecte doit donc communiquer au client consommateur les « *principales caractéristiques du service* » qu'il s'apprête à lui rendre (description pouvant être concise mais devant être précise).
2. L'identité de la personne exerçant la profession + numéro d'entreprise + adresse géographique et numéro de téléphone.
 3. Le prix total du « *produit* », toutes taxes comprises + mention de tous les services à payer obligatoirement en supplément par le consommateur ou, si le prix ne peut raisonnablement être calculé à l'avance du fait de la nature du « *produit* », le mode de calcul du prix et, le cas échéant, tous les frais supplémentaires, ou, lorsque ces frais ne peuvent être raisonnablement calculés à l'avance, la mention que ces frais peuvent être rendus exigibles.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

N.B. : En synthèse, qu'il s'agisse du prix ou de la méthode de calcul du prix, l'information, si elle s'adresse à un consommateur, doit obligatoirement être globale, c'est-à-dire :

- S'il s'agit d'un « *prix* », mentionner les éventuels services supplémentaires payants ;
- S'il s'agit d'un « *mode de calcul du prix* », mentionner tous les frais supplémentaires éventuels.

➤ Dit autrement, **toujours indiquer clairement un prix global**, tous accessoires compris, en prenant la peine, **soit** de ventiler le prix (déterminable a priori) de manière explicite, **soit** de décrire de manière non ambiguë la méthode de calcul du prix (déterminable a posteriori), tous frais éventuels supplémentaires étant annoncés à l'avance.

4. « *Le cas échéant* », les modalités de paiement, de livraison et d'exécution, la date de « *livraison* » du « *produit* » + les modalités prévues pour le traitement des réclamations.

N.B. : difficile à concilier avec la pratique professionnelle des architectes, pour les missions usuelles de conception et de contrôle des travaux (même si concevable pour des missions ponctuelles) :

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

5. L'existence d'un « service après-vente » et de garanties commerciales, le cas échéant, ainsi que les conditions d'application de ce service et de ces garanties.

N.B. : pour les architectes : rappel des garanties contractuelles et légales classiques dont la garantie décennale.

6. Le cas échéant, la durée du contrat ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée ou à reconduction automatique, les conditions de résiliation du contrat.

N.B. : concerne, en pratique :

- l'échéance du terme convenu (si convenu),
- la résiliation d'un commun accord,
- le décès de l'architecte,
- l'impossibilité d'exécution pour force majeure,

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

- Le droit de résiliation unilatérale du M.O. (art.1794 ACC),
 - Le droit réciproque éventuel (si convenu),
 - La résiliation en cas de faute de l'architecte ou du M.O.,
 - Le droit de résiliation de l'architecte en cas d'inertie du M.O.,
 - Les indemnisations corrélatives éventuelles.
- Occurrences figurant usuellement dans le projet de contrat soumis au client.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

b. Régime particulier applicable aux contrats conclus « à distance » (art. VI.44 à VI.63 C.D.E.)

- « *Contrat à distance* » = « *Tout contrat conclu entre l'entreprise et le consommateur, dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, sans la présence physique simultanée de l'entreprise et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques de communication à distance, jusqu'au moment, et y compris au moment, où le contrat est conclu* » (art.I.8, 15° des définitions propres au Livre VI C.D.E.).

➤ « Systeme organisé »: inclut les contrats conclus par échange de courriels ou seulement ceux résultant d'échange d'informations sur une plateforme de vente organisée?

- Obligations d'information précontractuelle similaires à celle s'appliquant aux autres contrats + obligation d'information relative au droit de rétractation dont dispose le consommateur et au délai d'exercice de celui-ci (14 jours à compter de la conclusion du contrat).

- En pratique : voir annexes 2 et 3 à l'aide-mémoire « *Les architectes et le*

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

c. Régime particulier applicable aux contrats conclus « hors établissement » (art. VI.63 à VI.74 C.D.E.)

- « *Contrat hors établissement* » = « *Tout contrat entre la personne exerçant une P.L. et le consommateur :*
 - a. *Conclu en la présence physique simultanée de l'entreprise et du consommateur, dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial de l'entreprise [...] ; ou*
 - b. *Ayant fait l'objet d'une offre du consommateur dans les mêmes circonstances que celles indiquées au point a. ; ou*
 - c. *Conclu dans l'établissement commercial de l'entreprise ou au moyen d'une technique de communication à distance immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial de l'entreprise, en la présence physique simultanée de [l'entreprise] et du consommateur ;[...] » ;*
- Donc « *Hors établissement* » = hors du lieu habituel de l'exercice de la profession.

- Obligations d'information précontractuelle et contraintes similaires à celles qui s'appliquent aux contrats conclus « à distance » ou « notamment celles qui

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

- Par exemple : lorsque, en cas d'urgence, l'architecte se déplace au domicile de clients ou consommateurs ou sur son chantier et, vu les circonstances, est amené à accomplir des prestations à la demande du client (= contrat) sans pouvoir établir au préalable un écrit relatif à la mission.
- **En pratique** : Voir annexes 2 et 3 de l'aide-mémoire « *Les architectes et le Code de Droit Economique* ».

2.4. Preuve (charge, moment, modes) de la transmission des informations précontractuelles

- a. La charge de la preuve : **incombe à l'« entreprise »**, quelle que soit la qualité du client concerné (art. III.78 C.D.E.).
- b. Moment de la transmission : **avant la conclusion du contrat**, de manière claire et non équivoque !

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

c. Modalités de transmission (art. III.75 C.D.E.) : les informations concernées doivent être :

- Soit « *communiquées au client* » (au choix, envoi par courrier postal, e-mail, ou remise en mains propres contre accusé de réception lors du premier contact, etc.) + **s'en ménager la preuve** :

Par exemple (1) : insérer dans le contrat d'architecture une clause par laquelle le client reconnaît avoir reçu à telle date précise (préalable à la signature) la liste des informations requises.

Par exemple (2) : si impossibilité de rédiger d'emblée un contrat écrit : demander au client, avant l'entame de toute mission, même urgente, l'envoi (par e-mail par exemple) d'un accusé de réception attestant que les informations requises ont été transmises.

- Soit « *rendues facilement accessibles au client sur le lieu de l'activité de l'entreprise ou de la conclusion du contrat* » (affichage des informations dans une salle d'attente, mise à disposition de dépliants, etc.).

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

- Soit « *rendues facilement accessibles au client par une adresse électronique communiquée par l'entreprise* » : formulation peu claire, mais se référant sans nul doute au site internet du prestataire sur lequel les informations précontractuelles requises sont rendues disponibles.
- Soit, enfin, insérées « *dans tout document d'information de l'entreprise présentant de manière détaillée ses activités* » : les brochures d'entreprise par exemple.
- Toutes les méthodes pouvant bien entendu être cumulées.

d. En pratique :

- Voir annexe 3 de l'aide-mémoire « *Les architectes et le Code de Droit Economique* » : modèle de notice d'information précontractuelle intégrant toutes celles qu'un architecte doit légalement veiller à adresser à ses clients consommateurs (et valant *a fortiori* pour ceux qui ne le sont pas).
- Joindre cette notice au projet de contrat qu'on envoie au client.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

e. Règles particulières aux contrats conclus « *à distance* » ou « *hors établissement* » :

- **Contrat « *à distance* »** (art. VI.46 § 7) : une fois le contrat conclu : obligation de fournir au consommateur une copie de ce contrat par écrit, sur tout « support durable », pourvu qu'il soit lisible.
- **Contrat « *hors établissement* »** (art. VI.65 § 2) : une fois le contrat conclu : obligation de fournir au consommateur une copie de ce contrat par écrit, sur papier ou, moyennant accord du consommateur, sur un autre support durable lisible.
- **Dans les deux cas**, si le consommateur a demandé au prestataire d'entamer sa mission pendant le délai de rétractation, la version écrite du contrat doit intégrer une clause confirmant l'accord expresse préalable et la reconnaissance par le consommateur qu'il a souhaité que la prestation commence avant la fin du délai de rétractation et a renoncé à l'exercice de ce droit.
- **Dans les deux cas**, **l'écrit** (sur papier ou sur tout autre support durable en ce qui concerne le contrat « *à distance* ») est requis *ad solemnitatem* et non *ad probationem* : **condition de validité du contrat** et pas seulement de preuve.

II. L'ARCHITECTE AVANT LA FORMATION DU CONTRAT

2.5. Sanctions en cas de manquement aux obligations d'information précontractuelle

a. Sanctions civiles de droit commun

- Vice de consentement → nullité totale ou partielle du contrat (NB: nullité « *relative* »),
- Impact potentiel sur le montant des honoraires de l'architecte, leur exigibilité, voire leur répétibilité.

b. Sanctions civiles particulières aux contrats « *à distance* » et « *hors établissement* »

- Rédaction d'un contrat écrit → obligation conditionnant la validité du contrat et non seulement moyen de preuve.
- Conséquence : en cas d'absence d'écrit → Nullité (relative) du contrat !

c. Mesures de contrôle et sanctions pénales

- Livre XV du C.D.E. « *habilitation d'agent commissionné du SPF Economie avec pouvoir d'investigation au siège de l'entreprise* » (art. XV.3).
- Peine d'amende allant de 26,00 € à 10.000,00 € et, pour les infractions les plus graves de 26,00 € à 25.000,00 € (art. XV.70 et XV.75).

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

1. Définition – Le contrat d'architecture est un contrat d'entreprise
 - 1.1. Aucune définition légale du contrat d'architecture, mais = contrat d'entreprise (ou de louage de services).
 - 1.2. Doctrine et jurisprudence : « *convention par laquelle une personne, l'entrepreneur [l'architecte], s'engage envers une autre, le maître de l'ouvrage, à effectuer, moyennant le paiement d'un prix, un travail ou un service déterminé, sans aliéner son indépendance dans l'exécution matérielle de ses engagements ni disposer d'un pouvoir de représentation* » (B. Kohl, p.22 – n°6, qui cite notamment Cass., 03 octobre 1961, Pas., 1962, I, p.142) .
 - 1.3. Précision : le contrat d'architecture est conclu en considération de la personnalité et de la réputation de l'architecte → *Intuitu personae*.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

2. Forme – Nécessité d'un écrit ?

2.1. Validité du contrat

- a. **Contrat d'architecture** = contrat consensuel et non solennel → la formalité de l'écrit ne conditionne pas sa validité, l'échange des consentements suffit (J.-F. Henrotte et L.-O. Henrotte, p.147, n°160).
- b. Mais **art. 20 RD** !
 - Pour toute mission d'architecture, la convention doit être rédigée par écrit, au plus tard lorsque la mission a été définie → cette convention doit préciser les obligations réciproques des parties.
- c. **Qu'advient-il, à défaut d'écrit ?**
 - Infraction à la déontologie → sanction disciplinaire possible, en théorie (N.B. : surtout si la pratique est systématique).
 - Aucun impact sur la validité et l'existence du contrat.
 - **La preuve = problème central :**
 - Preuve de l'existence du contrat,
 - Preuve de l'étendue de la mission en suite.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

2.2. Preuve de l'existence du contrat et de son étendue

a. Preuve de l'existence du contrat

- **Principe** : « *l'acte juridique portant sur une somme ou une valeur égale ou supérieure 3.500,00 € doit être prouvé par les parties, par un écrit signé* » (art. 8.9 NCC).
- **Première exception** (art. 8.13 NCC) : par dérogation au principe, il peut être suppléé à l'écrit signé par un aveu, un serment ou un commencement de preuve par écrit, pour autant que ce dernier soit corroboré par un autre mode de preuve (témoignage, présomption) :
 - « *Commencement de preuve par écrit* » = « *tout écrit qui, émanant de celui qui conteste un acte juridique ou de celui qui le représente, rend vraisemblable l'acte juridique allégué* » ;
 - Exemple en matière d'architecture : demande de permis de bâtir signé par le MO, dans lequel apparaît le nom de l'architecte ; une lettre du MO dans lequel il fait état du fait que son architecte n'est pas diligent et réclame des honoraires trop élevés ; la signature des plans de l'architecte par le MO ; l'utilisation pour une demande de subsides de documents rédigés par l'architecte, etc... (B. Kohl, p.260, n°112) ;

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- Ne constituent pas, à l'inverse, un commencement de preuve par écrit suffisant : la remise par le MO à l'architecte d'anciens plans, s'il ne peut par ailleurs être démontré que cette transmission s'inscrit dans le cadre d'une mission complète confiée à l'architecte ; la correspondance émanant de l'architecte après consultation et se rapportant aux avant-projets et esquisses du MO ; le simple envoi d'un cahier de charge au MO ; L'envoi de factures par l'architecte au MO consommateur (≠ entreprise), etc... (*ibidem*);
- Lorsque le MO est une entreprise, l'architecte peut apporter la preuve de l'existence d'un contrat par tous modes de preuve (art. 8.11 NCC).
- **Seconde exception** (art. 8.10 NCC) : il est dérogé au principe, en cas d'impossibilité matérielle ou morale, de se procurer un acte :
 - Exception souvent appliquée par la jurisprudence dans le contexte de la phrase exploratoire préalable à la conclusion éventuelle d'une convention d'architecture portant sur une mission complète ;
 - #5 Liège (13^e ch.), 29 octobre 2013, Arrêt n° F-20131029-7 (2012/RG/971), <http://stradalex.be>.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

b. Preuve de l'étendue de la mission

- En cas d'absence de contrat, ou en présence d'un contrat imprécis :
 - Présomption de « *mission complète* » ?
 - Ou mission limitée au GOF ?
- Réponse fréquente en jurisprudence : « *Mission complète* » sauf preuve contraire.
- Mais qu'est-ce qu'une « *mission complète* » ? Synonyme de « *mission légale* » ?
 - Liège (20^{ème} ch.), 21 juin 2019, Arrêt n° F-20190621-1 (2018/RG/515), www.juridat.be;

« *La mission légale vise l'ensemble des travaux et le contrôle de leur exécution jusqu'au parachèvement. La mission limitée aux travaux de gros-œuvre fermé, si elle n'est pas interdite par la loi du 20 février 1939, doit être impérativement mentionnée dans le contrat. A défaut, l'architecte sera présumé en charge d'une mission légale, incluant conception et contrôle pour la totalité de l'ouvrage, gros-œuvre fermé et finitions* ».

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- Assimilation critiquée par la doctrine (B. Louveaux, JLMB 2020/9, p.p. 405 à 407): « *mission complète* » ≠ « *mission légale* » :
 - « *Mission légale* » : celle qui relève du monopole (au sens strict) de l'architecte = conception architecturale (établissement des plans) + contrôle de l'exécution des travaux soumis à permis (art. 4 de la Loi de 1939) ;
 - « *Mission complète* » : ensemble des tâches et prestations usuellement confiées à l'architecte et qui paraissent nécessaires à la bonne exécution d'un projet, depuis les études préliminaires jusqu'à la réception définitive ;
 - La seconde incluant nécessairement la première.
- En cas de doute sur l'étendue de la mission, que faire en pratique ?
 - Si les travaux nécessitent un PU : la mission confiée à l'architecte est *a minima* et obligatoirement la « *mission légale* » ;
 - Au-delà, il faut tenter de cerner l'intention des parties à la lumière des faits, et des documents disponibles. **Qu'en dit la jurisprudence?**

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- La mission de l'architecte peut être limitée au contrôle du gros-œuvre – phase de fermeture du bâtiment – à moins que les travaux de finitions résolvent un problème de construction ou modifient la stabilité de l'immeuble (Cass., 19 mai 2016 (1^{ère} ch.), Arrêt D.15,0005-N, www.juridat.be) ;
- L'élaboration d'un ou plusieurs avant-projets n'induit pas nécessairement qu'un marché complet d'architecture a été confié à l'architecte (Civ. Louvain, 10 décembre 2015, T.B.O., 2016/4, p. 351) ;
- La signature par le MO d'une demande de permis est insuffisante pour établir l'existence d'une mission complète si d'autres éléments accréditent la thèse d'une mission limitée (Liège, 03 février 2015, J.T., 2015/20, n°6606, p.447) ;
- Les parties peuvent convenir dès la signature de la convention de limiter, dans un premier temps, la mission de l'architecte à l'obtention du permis d'urbanisme et de discuter ensuite des conditions de la poursuite de la collaboration pour l'exécution du projet (Bruxelles (2^{ème} ch.), 30 mars 2018, J.L.M.B. 2018/35 et J.L.M.B., p.p. 1659 et 1660) ;
- L'obligation de recourir à un architecte ne portant que sur la conception et le contrôle des travaux, certains éléments qu'assument traditionnellement l'architecte peuvent être confiés à des tiers tel la rédaction des documents destinés aux entreprises, la sélection des entrepreneurs, le parachèvement, etc... (B. Louveaux, J.L.M.B. 2020/9, p.406 et p.407).

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- En pratique, comment éviter tout doute sur l'étendue de la mission ?
 - Etablir une convention écrite, de manière claire, précise et compréhensible ;
 - Voir la « *liste des tâches confiées à l'architecte* » élaborée par l'OA : https://ordredesarchitectes.be/files/images/ODA2469-04_2020_Depliant_Missions_Architecte_SITE.pdf

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

3. Contenu du contrat : liberté mais liberté balisée

3.1. Objet « déterminable et licite » (art. 5.27 NCC)

a. Objet déterminable

- Principe : l'existence d'un objet certain (déterminé ou déterminable) formant la « *matière de l'engagement* » = condition essentielle pour la validité d'un contrat.
- Art. 16 RD : l'architecte « *veille à soumettre des projets qui restent dans les limites du programme fixé dans la mission et du budget qui en découle, tels qu'ils apparaissent dans la convention conclue entre parties* ».
- Cependant, « *du seul fait que les parties à un contrat d'architecture n'ont pas fixé, lors de sa conclusion, le budget de l'ouvrage ainsi que le montant des honoraires ou le mode de calcul de ceux-ci, il ne se déduit pas que ladite convention n'a pas un objet déterminé ou déterminable* » (Cass., 4 novembre 2004, C.02.0623F, www.juridat.be, confirmant Bruxelles (2^{ème} Ch.), 10 janvier 2002, J.L.M.B. 2003, p.703).
- Budget, honoraire et mode de calcul ≠ éléments essentiels à la validité du contrat ;
- L'article 16 RD, bien que contraignant pour l'architecte, n'y change rien ! (Ibidem).
- Validité du contrat ≠ Absence de responsabilité relative à la détermination



III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

b. Objet licite

- Exemples de contrats d'entreprise ou d'architecture ayant un objet illicite (J-F Henrotte et L-O Henrotte, pp. 155-156, n° 174):
 - Un contrat ne respectant pas les règles de la loi Breyne ;
 - Un contrat confiant une mission à un entrepreneur alors qu'aucune demande de PU n'a été introduite ou que celui-ci a été refusé ;
 - Un contrat d'architecture confiant une mission de contrôle à un architecte alors que les travaux contrôlés n'ont pas fait l'objet d'un PU (pourtant obligatoire en raison de la nature des travaux);
 - Un contrat d'entreprise conclu avec un entrepreneur ne disposant pas de l'accès à la profession requis ;
 - Un contrat d'architecture conclu avec un architecte qui ne remplit pas les conditions d'exercice de la profession (défaut de qualification ou défaut d'inscription à l'Ordre) ;
 - etc.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- La licéité du contrat s'apprécie en principe au moment de sa conclusion (Cass., 27 septembre 2018, R.G. n° C.17.06169.F, <https://juportal.be> et art.5.27 NCC) :
 - Une régularisation a posteriori ne supprime pas (en principe) l'illicéité.

c. Sanctions

- **Article 5.57, al.1, NCC** : nullité du contrat ! (relative ou absolue selon les cas) ;
- **Article 5.57, al.2, NCC** : « *toutefois, le contrat demeure valable dans les cas prévus par la loi où lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée* » ;
- **Illustration** : convention passée entre un MO et une société d'architecture non inscrite à l'Ordre, mais assurée en RC (après signature), tandis que son gérant (architecte) est inscrit à l'ordre, mais n'est pas assuré :
 - Au moment de la formation du contrat, la société n'est pas inscrite à l'Ordre et l'architecte n'est pas assuré : nullité en principe!

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- Cependant, Bruxelles, 19 octobre 2018, J.L.M.B., 2020/63, accessible via <https://juportal.be> :

« (...) En l'espèce, la Cour estime que ni la nature de la règle et son but, ni le contexte factuel dans lequel la nullité serait amenée à opérer, ni les intérêts en jeu, ne justifient que, d'une part le défaut d'inscription à l'Ordre de la société AZ Architecture et, d'autre part, le défaut d'assurance au moment de la conclusion du contrat d'architecture, soient sanctionnés par la nullité du contrat.

Si la société AZ Architecture n'était pas inscrite à l'Ordre des Architectes au moment de la conclusion du contrat, la Cour constate en effet qu'un architecte inscrit à l'Ordre intervenait dans le cadre de la société, que les prestations d'architectes ont été correctement exécutées et que la situation a été régularisée ».

- **Pas de nullité !**
- N.B. : Article 5.57, al.2, NCC inspiré par jurisprudence.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

3.2. Honoraires

- a. Rappel : obligation d'information précontractuelle résultant du NCC et du CDE (Livres III et VI) concernant le prix des services ou la méthode de calcul du prix des services.
- b. En l'absence de contrat écrit ou de clauses relatives aux honoraires dans le contrat écrit (J. Albert et F. Pottier, pp. 26 à 28 et jurisprudence citée):
 - Droit de l'architecte de déterminer seul le prix à payer pour couvrir ses prestations, de manière conforme aux exigences de la bonne foi (= « *décision de partie* » : admise si la loi, l'usage ou la volonté des parties le permet);
 - Contrôle marginal du Juge par référence aux honoraires normaux et usuels pour les prestations concernées.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

3.3. Les clauses abusives

a. Principes (article VI.82, VI.91/3 et I.8, 22° CDE)

- Est abusive toute clause d'un contrat qui, seule ou combinée avec une ou plusieurs autres, crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties ;
- Le caractère abusif d'une clause est apprécié en tenant compte de la nature des produits (des services) qui font l'objet du contrat et en se référant, au moment de sa conclusion, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat ou d'un autre contrat dont il dépend ;
- L'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation entre le prix et la rémunération, d'une part, et les biens et les services à fournir en contrepartie, d'autre part, pour autant que ces clauses soient rédigées de manière claire et compréhensible.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

C) b. Régime propre aux relations entre entreprises et consommateurs (« B to »)

- Toute clause d'un contrat peut être jugée abusive en application des critères cités sous 3.3, a) ;
- Mais sont **d'office** considérées comme abusives, certaines clauses énumérées à l'article VI.83 CDE (« *Liste noire* ») comme, par exemple :
 - Prévoir un engagement irrévocable du consommateur alors que l'exécution des prestations de l'entreprise est soumise à une condition dont la réalisation dépend de sa seule volonté ;
 - Permettre à l'entreprise d'augmenter unilatéralement le prix de ses prestations (sauf clause d'indexation licite) ;
 - Interdire au consommateur de demander la résolution du contrat dans le cas où l'entreprise n'exécute pas ses obligations ;
 - Obliger le consommateur à exécuter ses obligations même si l'entreprise n'a pas exécuté les siennes ;

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

- En cas de force majeure, n'autoriser le consommateur à rompre le contrat que moyennant paiement de dommages et intérêts ;
 - Libérer l'entreprise de sa responsabilité pour dol ou faute lourde ;
 - Supprimer les garanties légales dont bénéficie le consommateur ;
 - etc.
- Selon avis de la Commission des clauses abusives du 16 décembre 2009, concernant les clauses contractuelles dans les contrats d'architecture (<https://economie.fgov.be/sites/default/files/Files/About-SPF/avis-cca-cca/Avis-26-Commission-Clauses-Abusives.pdf>), seraient abusives :
 - Toute clause qui viderait la mission normale de l'architecte de sa substance (ex. : limitation de la fréquence du contrôle des travaux) ;
 - Une clause excluant ou limitant de manière déraisonnable la RC de l'architecte en cas de dépassement de budget.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

c. Régime applicable entre entreprises (« *B to B* »)

- Toute clause d'un contrat peut être jugée abusive en application des critères cités sous 3.3, a) ;
- Mais sont jugées abusives **d'office** (art. VI.91/4) les clauses qui ont pour objet de :
 - prévoir un engagement irrévocable à charge d'une entreprise alors que l'exécution des prestations de l'autre entreprise est soumise à une condition dont la réalisation dépend de sa seule volonté ;
 - conférer à une entreprise le droit unilatéral d'interpréter une quelconque clause du contrat ;
 - en cas de conflit, faire renoncer une partie à tout moyen de recours contre l'autre ;
 - constater de manière irréfragable la connaissance ou l'adhésion de l'autre partie à des clauses dont elle n'a pas eu effectivement l'occasion de prendre connaissance avant la conclusion du contrat.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

c. Régime applicable entre entreprises (« *B to B* ») (suite)

- Sont par ailleurs **présumées abusives**, sauf preuve contraire, les clauses qui ont pour objet de :
 - autoriser l'entreprise à modifier unilatéralement, sans raison valable, le prix, les caractéristiques ou les conditions du contrat ;
 - proroger ou renouveler tacitement un contrat à durée déterminée sans spécification d'un délai raisonnable de résiliation ;
 - placer, sans contrepartie, le risque économique sur une partie alors que celui-ci incombe normalement à l'autre entreprise ou à une autre partie au contrat ;
 - Libérer l'entreprise de sa responsabilité du fait de son dol ou, de sa faute grave ou de celle de ses préposés ou, sauf en cas de force majeure, du fait de toute inexécution des engagements essentiels qui font l'objet du contrat ;
 - etc.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

d. Nouveau régime de droit commun (art.5.52 NCC)

- Depuis le 1^{er} janvier 2023 ;
- Applicable, même en « *C to C* » (entre particuliers) en cas de clause « *non négociable* » (« contrat d'adhésion ») ;
- Régime résiduel (et peu utile) pour les entreprises (puisque les règles du CDE s'appliquent à tous les contrats).

e. Sanctions (art. VI.84 et art. VI.91/6)

- **Toute clause abusive est interdite et nulle,**
- Mais le contrat reste contraignant pour les parties s'il peut subsister sans les clauses abusives.

f. Illustrations

- Dans le cadre d'une relation « B to C », la **Cour d'appel de Liège** a conclu au caractère abusif d'une clause établie par référence à la norme déontologique n° 2 (jugée contraire au droit de la concurrence et abrogée en 2004) prévoyant une indemnité de 50 % des honoraires restant à l'architecte en cas de résiliation unilatérale (**Liège, 3 février 2015, J.T., 2015/20, n° 6606, p. 447**);

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

3.4. Clauses d'exonération de la responsabilité *in solidum*

a. Objectif :

- Faire obstacle à l'extension de la responsabilité de l'architecte aux fautes imputables à des tiers intervenant à l'acte de bâtir.

b. Cass., 5 septembre 2014, J.T., 2015/17, n° 6603, p. 381 :

- Invalidation d'une clause d'exonération de ce type en ce qu'elle s'applique à la responsabilité décennale de l'architecte, donc à une faute se trouvant à l'origine d'un défaut de nature à porter atteinte à la stabilité ou la solidité du bâtiment.
 - *A contrario*, la clause d'exonération de l'*in solidum* reste valable, si elle ne concerne pas la responsabilité décennale de l'architecte.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

c. Précision importante (Cass. (1^{ère} ch.), 12 février 2021, T.B.O., 2021/3, p. 182 et www.juportal.be) :



- En matière de responsabilité décennale, la clause d'exclusion de la RC *in solidum* est nulle et non avenue et ce « *que les travaux aient été réceptionnés ou non* » !
- Or, avant réception (valant agréation) : régime de la responsabilité décennale inapplicable et application de la RC de droit commun dans le cadre duquel la clause d'exclusion d'*in solidum* est en principe valable (à ce sujet : J. Albert et F. Pottier, pp. 30 et 31).
- Justification : il n'existe aucun motif raisonnable de considérer que la RC des constructeurs, à raison de la stabilité des édifices, ne deviendrait d'ordre public qu'au moment de la réception - agréation des travaux, même si c'est à ce moment que commence à courir le délai décennal.
 - La solidité et la stabilité des édifices relèvent de l'ordre public et c'est l'ordre public qui rend la cause d'exonération de l'*in solidum* invalide (et non le moment où le problème se pose) !

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

4. [Interprétation des contrats](#)

4.1. Règles générales (art. 5.64 NCC) applicables à toute relation contractuelle: en « B to B », en « B to C » (et en « C to C »)

a.1. Primauté de la volonté réelle (« *commune intention* ») des parties.

a.2. Recherche de la volonté réelle par application de directives légales :

- Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut produire un effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun ;
- Les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat ;
- Toutes les clauses des contrats s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qu'il résulte de l'acte entier ;
- Etc.

III. L'ARCHITECTE AU MOMENT DE LA FORMATION DU CONTRAT

4.2. Règles particulières « *en cas de doute* » (art. 5.66 NCC) applicables à toute relation contractuelle: en B to B, en B to C (et C to C)

- Lorsqu'il subsiste un doute concernant la commune intention des parties :
 - le contrat d'adhésion s'interprète contre la partie qui l'a rédigé ;
 - la clause exonératoire de responsabilité s'interprète contre le débiteur de l'obligation ;
 - dans tous les autres cas, la clause s'interprète contre le bénéficiaire de cette clause.
- Mais, dans une relation « *B to C* », le contrat s'interprète conformément à l'article VI.37 CDE :
 - en cas de doute sur le sens d'une clause, « *l'interprétation la plus favorable au consommateur prévaut* » (!) (Cass.(1^{ère} ch.), R.G. C.21.0070.F, 8 octobre 2021, JLMB 2021/42, p.1898).
 - mais, le contrat peut être interprété cependant en fonction des « *pratiques professionnelles en relation directe avec le contrat* ».

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

1. Mission de conception

1.1 Déontologie

a. **Art. 1, al. 3, RD** : devoir de « compétence » (et de diligence).

b. **Art. 4, al. 4, RD** : obligation d'adaptation du projet aux moyens disponibles et aux exigences particulières résultant de l'importance et du lieu d'exécution de la mission

1.2 Périmètre de la mission (B. Kohl, p.p. 992 et 993)

Tout ce qui relève de la conception de l'ouvrage = « *Le collationnement des données nécessaires au projet (y compris les démarches techniques préalables telles que les études de sol ou des constructions existantes), l'étude du programme, la réalisation des esquisses et avant-projets, et la préparation du dossier administratif ainsi que du cahier des charges, l'établissement des plans définitifs et des devis descriptifs.* ».

1.3 Implications – Applications

a. **Respect des contraintes légales et urbanistiques (Art. 17 RD) :**

- Au stade de l'élaboration du dossier de demande de PU ;

- Après délivrance du PU ; #9

- Au-delà même des termes du PU (Civ. I ièg. div. I ièg. 16/04/2018. inédit. R.G.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

1.3 Implications – Applications (suite)

b. Etudes préalables (essais de sol → étude de stabilité).

- L'architecte doit adapter sa conception au sous-sol (Liège, 26/10/2009, cité par B. Louveaux, J.L.M.B 2011/9, p.893),
- Avant l'introduction de la demande de PU, sous peine de résolution du contrat (Liège, 10/05/2012, J.L.M.B 2013/15, p.834),
- Ou au stade du terrassement (Liège, 16/05/2019, Inédit, R.G. n°2017/RG/939, cité par J. Albert et F. Pottier, op. cit., p.74, n°20),
 - Concevable à condition d'informer le MO des suppléments qu'il risque de supporter (Liège, 17/05/2018, Inédit, R.G. n°2016/RG/751, ibidem).

c. Intervention d'un tiers spécialisé : Incidence ?

- Principe : l'architecte peut se décharger de sa RC au profit d'un technicien plus spécialisé que lui (J. Albert et F. Pottier, p.74, n°21) si :
 - L'architecte, compte tenu de sa formation, ne peut déceler les fautes du spécialiste ;
 - Le technicien consulté est, de notoriété publique, un choix adéquat ;
 - MAIS : « *L'architecte reste cependant responsable du choix du technicien (...) et de la coordination, au niveau de la conception, du travail des différents concepteurs, ainsi que de l'adéquation des différents travaux à la finalité de l'ensemble* » (J. Albert et F. Pottier, p.74-75, n°22).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

1.3 Implications – Applications (suite)

- Intervention d'un bureau d'études :
« Un architecte normalement prudent et diligent ne peut totalement se désintéresser des questions relatives à la solidité et à la stabilité des ouvrages sous 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 [conception inadéquate d'un mur de soutènement : mur en maçonnerie au lieu d'un voile de béton armé]. Il reste responsable de l'adéquation des différents travaux à la finalité de l'ensemble » (Bruxelles(2^{ème} ch.), 20/03/2015, J.L.M.B 18/997, cité par B. Louveaux, J.L.M.B 2019/3, p.104-105).
- Intervention d'un entrepreneur spécialisé : (B. Louveaux, J.L.M.B 2022/4, p.186, jurisprudence y citée) :
 - L'architecte est exonéré de sa responsabilité s'il n'était effectivement pas capable de déceler les erreurs du spécialiste, mais son rôle reprend là où s'arrête celui du spécialiste ;
 - Sa responsabilité n'est pas engagée lorsqu'il a conseillé au MO un entrepreneur spécialisé et qu'il n'est pas démontré que cet entrepreneur ne présente pas toutes les garanties de sérieux et de capacités (même s'il s'est trompé);

L'architecte reste responsable pour toutes les erreurs commises par

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

1.4 Illustrations (B.Kohl, p.p. 1000 à 1002 - J. Albert et F. Pottier, p.p. 77 à 79)

a. Choix des matériaux :

- L'architecte est responsable lorsqu'il choisit un matériau sans disposer d'une connaissance suffisante de ses caractéristiques ;
- Il est responsable également du choix d'un nouveau matériau opéré sans s'être entouré de toutes les précautions nécessaires à cet égard et s'être fait éclairer par un expert ;
- Il n'assume, en revanche, aucune responsabilité au choix du matériau lorsque le désordre affectant l'ouvrage provient en réalité de la mise en œuvre du matériau sur le chantier par l'entrepreneur (sous réserve de l'exercice adéquat du devoir de contrôle par l'architecte).

b. Elaboration des plans et des documents d'entreprise :

- Bien entendu, l'architecte doit dresser des plans exacts, rédiger un cahier de charges correct et fournir un métré exempt d'erreurs au MO afin de pouvoir ensuite s'enquérir des prix auprès des différents entrepreneurs ;
- L'architecte ne peut se fier aveuglément aux plans des sous-sols aux abords du bâtiment qui lui sont remis par le MO et se réfugier derrière les lacunes de ces plans pour tenter d'échapper à sa responsabilité ;
- La rédaction d'un cahier des charges équivoque ou incomplet est assimilable à une erreur de conception (absence, dans le cahier des charges, d'un poste relatif à la nécessité de protéger des intempéries un sous-sol aménagé, alors que les étages supérieurs et la toiture devaient être démolis);

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

c. Contraintes techniques usuelles :

- L'architecte est responsable du désordre résultant d'un phénomène de flexion des hourdis, lorsqu'il ne s'est pas préoccupé de déterminer la flexion maximale de ceux-ci ;
- L'absence de procédé d'étanchéité est assimilable à une faute de conception de l'architecte, ne s'agissant pas d'un détail d'exécution pouvant être laissé à l'appréciation de l'entrepreneur (même si la méthode de construction est extrêmement courante et simple) ;
- Etc.

1.5 Sanctions

a. Droit commun :

- Résolution du contrat aux torts de l'architecte ;
- Indemnisation du MO si existence d'un dommage en lien causal avec la faute ;

b. Remarque :

A propos du lien causal : même en cas de faute de conception avérée, aucune indemnité n'est due au MO si, en l'absence de cette faute (appréciation incorrecte de l'épaisseur d'une dalle en béton), le MO aurait, malgré tout, dû faire la dépense nécessaire pour réparer les conséquences de la faute (Liège, 26/05/2011, J.L.M.B, 2013/15, p.p. 841 et s.).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

2. Mission de conseil et d'assistance

2.1. Déontologie

- a. **Art. 16, RD** : Assistance au moment de la fixation du budget ;
- b. **Art. 19, RD** : Préservation des intérêts du MO (« *L'architecte doit veiller aux intérêts du MO dans les limites de la sauvegarde de l'intérêt public* ») ;
- c. **Art. 22, RD** : Assistance du MO dans le choix de l'entrepreneur (prix, qualité, garantie).

2.2 Périmètre

- a. Lien avec le principe d'exécution de bonne foi des conventions (art. 5.71, NCC) et avec l'art. 4 de la Loi du 20 février 1939 ;
- b. **B. Kohl, p.1016-1017, n°411** :
 - « Ce devoir de conseil impose d'abord à l'architecte de s'informer correctement de toutes les contraintes matérielles, techniques, économiques et juridiques, afin d'assurer la conception d'un ouvrage dans les règles de l'art » puis d'en informer adéquatement le MO ;
 - « Au-delà de ce devoir d'informer et de s'informer, faisant indissociablement corps avec sa mission de concevoir et de contrôler l'exécution de l'ouvrage, l'architecte est également tenu d'un devoir de conseil étendu envers le MO, et qui porte sur les différents aspects du projet immobilier » ;
 - L'étendue de ce devoir est toutefois difficile à cerner avec précision, car intimement lié aux circonstances de fait de chaque dossier.
- c. **La mission de conseil et d'assistance est d'ordre public ! (Cass., 06/01/2012, R.G n° C.10.0182.F, <https://juportal.be>)** → on ne peut s'en décharger ni s'exonérer de la RC qui y est liée.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

2.3 Implications - Applications :

a. Choix de l'entrepreneur (Art. 22, RD)

- Obligation d'ordre public (Cass., 06/01/2012, déjà cité) :
 - Impossibilité d'y déroger ou de s'en exonérer !
- Selon la Cour de Cassation et les juridictions de fond (jurisprudence citée par J. Albert et F. Pottier, p.56-57, n°1), il incombe à l'architecte, avant que le MO s'engage, de :
 - Contrôler (via le site de la Banque-Carrefour des Entreprises <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub-m/>) : l'inscription de l'entrepreneur, ses compétences professionnelles déclarées et ses autorisations ;
N.B. : Cass., 20/05/2021, R.G. n° C.19.0399.F, <https://juportal.be>) : « Le devoir de conseil et d'assistance de l'architecte l'oblige à informer le MO de la réglementation relative à la profession et des conséquences qui peuvent en résulter, et à vérifier l'accès à la profession de l'entrepreneur lors de la conclusion du contrat d'entreprise » ;
 - Informer le MO de ses obligations de retenues en application de la réglementation relative aux dettes fiscales et sociales de l'entrepreneur ;
 - Solliciter de l'entrepreneur la production de la preuve de ses couvertures d'assurances obligatoires en vertu des lois du 13/05/2017 et 09/05/2019.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

- L'architecte doit déconseiller les entrepreneurs « notoirement incompetents ou insolubles », et informer le MO s'il apparaît que l'entrepreneur avec qui il souhaite s'engager est inadéquat, fragile sur le plan financier ou incompetent (Civ. fr. Bruxelles(75^{ème} Ch.), 17/11/2016, cité par B. Louveaux, J.L.M.B 2018/35, p.1661)
- Cependant :
 - Il n'est pas requis que l'architecte mène une enquête quant aux qualifications techniques ou à la solvabilité de l'entrepreneur ;
 - L'architecte n'a pas non plus l'obligation de soumettre une liste d'entrepreneurs au MO ni de trouver effectivement un entrepreneur.
- La charge de la preuve du manquement au devoir de conseil repose sur le MO (*ibidem*).

b. Aspects juridiques :

- L'architecte n'est pas le conseiller juridique du MO, mais « *il doit néanmoins être attentif aux règles juridiques qui entourent le projet immobilier* » (B.Kohl, p.1017, n°411), à la réglementation urbanistique en particulier (**art. 17, RD**) ! :
 - L'architecte doit informer le MO de la nécessité de désigner un coordinateur de sécurité, ainsi qu'un conseiller ou un responsable PEB ;
 - Il doit informer le MO de la nécessité de solliciter un permis modificatif pour la construction d'une cave non prévue sur les plans du permis initial (Bruxelles, 01/06/2018, RG n°2013/AR/2452 et 2013/AR/2548, <https://juportal.be>) ;
 - Il doit inviter le MO à procéder à un bornage si celui-ci est nécessaire à la bonne implantation de l'immeuble, compte tenu des prescriptions du PU (Liège, 03/02/2011, J.L.M.B 2013/15, p.858).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

- L'obligation est cependant limitée au respect des prescriptions légales réglementaires et déontologiques qui s'appliquent à sa mission : « *On ne peut comparer le devoir de conseil reposant sur l'architecte à celui que l'on peut attendre d'un professionnel du droit (par ex. un notaire ou un avocat) ou de la fiscalité* » (B.Kohl, p.1018, n°411).



- Si le projet suppose l'analyse de contraintes spécifiques sur le plan juridique (ou fiscal, ou économique, ou budgétaire) dépassant les compétences normalement attendues d'un architecte, il devra conseiller au MO de consulter un spécialiste en la matière !
- MAIS Liège, 10/01/2018 (inédit, R.G. n° 2016/RG/1121 et 2016/RG/1167, cités par J. Albert et F. Pottier, p.58, n°1) : retient l'existence d'un défaut de conseil de l'architecte qui n'a pas proposé au MO la signature d'un contrat d'entreprise prévoyant une date de début et une date de fin d'exécution et, éventuellement, l'application d'amendes de retard !

CONTRA : B. Kohl, p.1020, n°411 : On n'attend pas de l'architecte qu'il « *fournisse au MO un avis à propos du contenu du projet de contrat d'entreprise que lui soumet l'entrepreneur ou le promoteur immobilier* » !

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

- MAIS Liège, 05/02/2020 (inédit, R.G n°2018/RG/1029, cité par J. Albert et F. Pottier, p.69, n°15) : fait grief à l'architecte de ne pas avoir informé le MO de l'application de la loi Breyne (en particulier de sa règle protectrice en ce qui concerne le paiement des acomptes), en ces termes : « *Le conseil juridique incombant à l'architecte (...) implique d'avoir une bonne connaissance générale des règles de base contenues dans la loi Breyne et des dispositions protectrices qu'elle contient en faveur des acquéreurs et des MO* » !

c. Contraintes techniques :

- A fortiori, incombe-t-il à l'architecte d'informer le MO :
 - De la nécessité de s'entourer des conseils d'un spécialiste (essais de sols et étude de stabilité) ;
 - En cas de refus du MO de faire appel à un ingénieur, il revient à l'architecte qui entrevoit un risque pour la solidité du bâtiment de mettre fin à sa mission (J. Albert et F. Pottier, p.60, n°3 et jurisprudence y citée).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

2.4 Illustrations (tirées de J. Albert et F. Pottier, p.60-62, n°4 et 5) :

a. Constituent des entorses aux devoirs de conseil et d'assistance :

- Ne pas relever l'inadéquation entre les matériaux utilisés et leur destination, même si ces matériaux ont été livrés par le MO ;
- Autoriser le paiement de factures à l'entrepreneur en sous-estimant l'importance des retenues à opérer en raison des malfaçons et inachèvements constatés ;
- Ne pas avoir averti le MO des risques liés à la poursuite des travaux (alors que les remarques concernant les raccords de tuyauterie avaient été formulées) et s'être trouvé par conséquent devant le fait accompli (pose des chapes à un moment où les raccords de tuyauterie étaient devenus inaccessibles à la suite des travaux) ;
- Ne pas avoir informé le MO des carences répétées de l'entrepreneur, de son incapacité à remédier aux défauts relevés et de la nécessité de prendre des mesures, juridiques à son encontre ;
- Etc.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Ne constituent pas, en revanche, des entorses aux devoirs de conseil et d'assistance :

- Ne pas avoir conseillé l'arrêt des travaux au MO (alors que des remèdes pouvaient encore être apportés aux malfaçons constatées et que l'entrepreneur avait manifesté sa volonté de réparer) tout en ayant pris soin, cependant, d'informer adéquatement le MO des malfaçons de l'entrepreneur ;
- Avoir conseillé au MO d'opérer une retenue limitée à 10% sur les factures de l'entrepreneur afin de ne pas décourager ce dernier à intervenir en réparation et de ne pas bloquer l'avancement des travaux ;
- Etc.

2.5 Sanctions - Droit commun

- Résolution du contrat aux torts de l'architecte si le manquement est jugé suffisamment grave + condamnation à des dommages et intérêts, le cas échéant (solution retenue à charge d'un architecte s'étant abstenu d'aviser le MO du risque d'un refus de permis d'urbanisme à la suite des réserves expresses exprimées dans l'avis de principe de la commune, sachant que rien ne permettait de démontrer que le MO avait imposé à l'architecte de

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

2.5 Sanctions : Droit commun (suite)

- Si la faute n'est pas jugée suffisamment grave, condamnation à des dommages et intérêts, sans résolution (solution retenue à charge d'un architecte ayant recommandé les services d'un entrepreneur sans vérifier s'il disposait des accès à la profession requis : condamnation in solidum à l'indemnisation du dommage résultant des malfaçons imputables à l'entrepreneur : [Civ. Bruxelles, 23/05/2017, Entr. et Dr., 2018/3, p.273, note I. Ekierman](#)) ;

3. Mission de conseil concernant le budget

3.1 Déontologie :

Art. 16, RD : L'architecte « *veille à soumettre des projets qui restent dans les limites du programme fixé dans la mission et du budget qui en découle, tels qu'ils apparaissent dans la convention conclue entre parties. Toute modification du programme fixé dans la convention et intervenant au cours de l'étude ou de l'exécution des travaux doit faire l'objet d'une convention additionnelle qui en mentionnera l'incidence financière».*

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

3.2 Périmètre d'application de la règle :

- a. Dépassement du budget en raison d'une mauvaise évaluation de départ.
- b. Modification du budget au gré de l'évolution du chantier (situations imprévues, demandes du MO, évolution des prix, etc.).
- c. Obligation persistant tout au long du chantier (B. Louveaux, J.L.M.B 2020/9, p.414, n°29).
- d. **Si le budget n'est pas un élément essentiel à la validité du contrat (supra : III.3, 3.1, a), il constitue cependant une obligation essentielle de l'architecte (B. Louveaux, ibidem, p.413, n°28).**



NB : Par ailleurs, les parties peuvent convenir que le budget sera un élément essentiel du contrat (donc une obligation de résultat, ce qui suppose de le mentionner dans une clause ad hoc) !

3.3 Implications – Applications concrètes :

a. Obligation de s'informer activement :

- Un architecte « *normalement prudent et diligent* » doit, avant de poursuivre l'étude d'un projet « *s'enquérir expressément du budget que les MO sont, en définitive, disposés à injecter dans leur projet constructif et tel qu'envisagé* », (Liège, 22 février 2018, R.G. n°2017/RG/21, <https://juportal.be>) ;

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

a. Obligation de s'informer activement (suite) :

- *Idem* si, en cours de chantier, il est envisagé ou s'avère nécessaire d'augmenter le budget (par ex., en raison de la présence d'eau dans le sol nécessitant l'intervention d'un ingénieur en stabilité et des aménagements particuliers des fondations, soit la mise en place de pieux forés) (*ibidem*) ;
- N.B. : dans l'affaire évoquée, l'architecte avait pourtant écrit au MO deux mois avant la signature de la convention d'architecture : « *Comme cela avait été clairement précisé, il est bien entendu que votre budget initial ne sera pas suffisant pour la réalisation de l'ensemble des travaux, je tenais à le rappeler* » : jugé insuffisant par la Cour, qui retient quand même que le MO est en partie responsable (*ibidem*)

b. Obligation d'informer activement le MO :

- L'architecte doit donner au MO une évaluation juste du coût des travaux ;
- En cours de chantier, si le projet évolue à la hausse en raison des desideratas du MO, il appartient à l'architecte de chiffrer le coût des modifications souhaitées et d'attirer son attention sur le fait que le budget provisionnel n'est plus du tout à l'ordre du jour, et de le faire en temps opportun, et non la veille des travaux (*Liège, 21 juin 2019, R.G. n°2018/RG/515, <https://juportal.be>*) ;

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Obligation d'informer activement le MO (suite)

- L'architecte doit aussi informer le MO de l'impact que l'inévitable et prévisible indexation des prix produira sur le budget, en raison du délai séparant le moment où il a été fixé et celui où les travaux débuteront (Liège, 20^{ème} Ch., 9 janvier 2020, inédit, cité par B. Louveaux, J.L.M.B. 2020/9, p.411, n°24) ;
- Même si la plus part des conventions prévoient que le budget est donné « à titre indicatif », et que le respect du budget est une obligation de moyens, ces données sont sans impact sur l'obligation de s'informer et d'informer adéquatement :
 - Marge de tolérance usuelle entre 10 et 15%, en jurisprudence ;
 - Au-delà, l'architecte doit démontrer que la cause du dépassement lui est étrangère ou est le fait du MO.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

c. Charge de la preuve :

- Il a été jugé que la charge de la preuve du manquement au devoir de conseil (en général) incombe au MO (Civ. Fr. Bruxelles (75^{ème} ch.), 17 novembre 2016, déjà cité), mais ;
- Fréquemment, les Cours et Tribunaux soulignent qu'il appartient à l'architecte, en particulier lorsqu'il est demandeur dans la procédure, de prouver que :
 - Il a fourni au MO les informations adéquates en matière de modification du budget ;
 - Il a obtenu l'accord du MO sur les travaux supplémentaires augmentant le budget initialement prévu (Liège (20^{ème} ch.A), 5 décembre 2013, commenté par B. Louveaux, J.L.M.B. 2018/35, pp. 1662 et 1663, déjà cité).

- En pratique :

→ Ecrire !

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

3.4 Illustrations :

a. Constitue un manquement au devoir de conseil de l'architecte :

- N'avoir chiffré le coût des travaux de manière précise qu'au jour du démarrage du chantier, alors que cette évaluation s'élevait à plus du double de l'estimation budgétaire provisoire mentionnée dans le contrat (Liège, 21 juin 2019, déjà cité) ;
- S'être limité à attirer l'attention du MO sur l'insuffisance du budget prévu initialement, en raison de la présence d'un mauvais sol, mais sans vérifier de quel budget précis disposait le MO (Liège, 22 février 2018, déjà cité) ;
- N.B. : La Cour retient, néanmoins, une faute dans le chef du MO qui, par son comportement, a laissé croire à l'architecte, pendant de nombreux mois, que leurs dispositions financières ne constituaient pas un obstacle au projet constructif. → 50/50 !

b. Ne constitue pas un manquement au devoir de conseil de l'architecte :

- Un dépassement du budget non contesté par le MO en temps utile, après la transmission par l'architecte des informations relatives à cette augmentation, et qui n'ont pas empêché la réalisation du projet, sans renonciations quelconques (Bruxelles, 17 novembre 2014, T.D.E 2015/2, p.106).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

3.5 Sanctions :

a. Résiliation du contrat :

- aux torts de l'architecte,
- mais, parfois, à torts partagés.

b. Résiliation unilatérale motivée par le MO.

c. Indemnisation du préjudice résultant du dépassement de budget :

- Indemnisation *ex aequo et bono* (Liège, 9 janvier 2020, T.B.O 2020/5, p.438)
- En cas de restriction du projet : restitution des honoraires perçus par l'architecte si le travail s'avère inutile ou réduction des honoraires aux prestations utiles (Liège, 10 mai 2012, J.L.M.B 2013/15, p.834)
- En cas d'abandon du projet : dommages et intérêts compensant tout préjudice non réparé ou toute dépense inutilement exposée (frais de notaire, frais bancaires, frais d'ingénieur, etc.) (Liège, 27 mars 2014, RG n° DC2015/5, p.p.273-278)
- MAIS le MO ne peut être indemnisé à concurrence du supplément payé si ce supplément accroît la valeur du bien concerné (Liège, 9 janvier 2020, déjà cité) !



IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

4. [Mission de contrôle](#)

4.1 Déontologie :

Art.21 RD :

- a. **Principe** : l'architecte ne peut accepter la mission d'élaborer un projet d'exécution sans être chargé simultanément du contrôle de l'exécution des travaux.
- b. **Exception** : avoir l'assurance qu'un autre architecte est chargé du contrôle.

4.2 Loi du 20 février 1939 :

- a. **Principe** : pour tout projet impliquant une demande préalable de PU, obligation de recourir à un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution.
- b. **Selon la Cour de Cassation** : Le « *contrôle de l'exécution* » par l'architecte « *implique une visite régulière au chantier qui lui permet de contrôler si les travaux ont été effectivement exécutés conformément aux plans et, eu égard à son expérience professionnelle, d'agir lorsque des problèmes surgissent lors de l'exécution et, le cas échéant, de les résoudre* » (Cass. (1^{ère} ch.), RG D.06.0001.N, 27 octobre 2006, Pas., 2006, p.2185).
- c. **Par ailleurs, selon la doctrine** : Cette mission de contrôle implique, de la part de l'architecte, que « *des instructions claires, précises et complètes, soient communiquées en temps utiles à l'entrepreneur. Elle emporte le devoir de l'architecte d'avertir le MO lorsque les méthodes d'exécution proposées ou mises en œuvre par l'entrepreneur ne respectent pas les normes techniques ou les règles de l'art* » (B.Kohl, p.1006, n°409).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

4.3 Implications – Applications :

a. Contrôle ≠ surveillance

- Obligation de passer régulièrement sur le chantier permettant de détecter erreurs et malfaçons en temps opportun ≠ obligation de présence quasi permanente permettant de les détecter en temps réel :
 - **Obligation de moyen !**
 - La seule circonstance que des désordres apparaissent ne fait pas présumer l'existence d'un manquement de l'architecte à son devoir de contrôle (B.Kohl, p.1008, n°409).
- MAIS : obligation d'intensification des visites et des présences lors de chaque étape essentielle de la construction = travaux « *déliçats, importants, difficiles ou décisifs* » ou encore dont la bonne exécution ne pourra plus être vérifiée a posteriori, ou dont la rectification sera malaisée par la suite, voir impossible (B. Kohl, p.1009, n°409) :
 - travaux de fondations,
 - de stabilité,
 - d'étanchéité,
 - pose des hourdis,
 - entame des travaux de construction d'un toit,
 - pose de la chape (recouvrant certaines installations),
 - etc.

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

a. Contrôle ≠ surveillance (suite)

- Etape essentielle ≠ travaux relevant de la technique courante des entrepreneurs et dont la mauvaise exécution n'engage pas la RC de l'architecte (Jurisprudence citée par J. Albert et F. Pottier, p.86, n°41) :
 - la pause d'une simple membrane d'étanchéité ;
 - la pause non conforme d'un drain ;
 - L'emboîtement d'un avaloir de toiture et d'un tuyau de descente et la pause d'un joint étanche.

- CEPENDANT : l'architecte conserve une responsabilité résiduaire s'il a la possibilité de déceler la faute commise lors de l'exécution des travaux :



- s'il ne le fait pas, sa RC sera engagée, mais son obligation d'indemnisation sera « *limitée au développement du dommage que son intervention plus rapide ou plus efficace aurait pu éviter, mais non au dommage initial* » (B. Louveaux, « La mission de contrôle de l'architecte et la responsabilité « in solidum » », note sous Civ. Charleroi, 30 mars 1995, J.L.M.B. 96, p. 796);

- MAIS, « réciproquement, l'entrepreneur a l'obligation d'assumer, au moins partiellement, la responsabilité des vices de conception si le vice est manifeste compte tenu de l'état des techniques à la date de la construction » (J. Albert et F. Pottier, p. 90):

- Contrôle réciproque (mais inégal) des fautes !

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Contrôle ≠ direction du chantier

- L'architecte donne des « directives » à l'entrepreneur, mais seul le MO a la « direction » des travaux.
- Si le travail n'est pas conforme (aux plans, aux documents techniques, aux normes ou aux règles de l'art)
 - L'architecte interpelle l'entrepreneur et lui dit comment remédier aux manquements.
- Si l'entrepreneur est récalcitrant (ou incapable de rectifier ses erreurs)
 - L'architecte informe le MO qui, ensuite :
 - adresse mise en demeure à l'entrepreneur ;
 - le cas échéant, le fait remplacer :
 - **Art. 5.235 NCC :**
 - Si la prestation s'y prête, le créancier (MO) a le droit de se faire autoriser par le juge à exécuter lui-même l'obligation (travaux) ou à la faire exécuter par un tiers (nouvel entrepreneur) aux frais du débiteur (entrepreneur défaillant) ;
 - Le créancier (MO) a le droit de demander la destruction de tout ce qui a été fait par contravention à l'engagement et de se faire autoriser à y procéder aux frais du débiteur (entrepreneur défaillant) ;
 - Le juge peut condamner le débiteur au paiement d'un montant

New

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

c. Contrôle des techniques spéciales et des spécialistes

- En cas d'intervention de techniciens spécialisés (bureau d'étude, par ex.), le contrôle de l'exécution appartient d'abord aux spécialistes concernés :
 - L'architecte, en principe, n'a pas à supporter la responsabilité de ce contrôle ;
- Cependant, dans les limites de ses compétences, l'architecte conserve l'obligation de contrôler si les études ont été effectivement faites (J. Albert et F. Pottier, p.82, n°34) :
 - Supporte une responsabilité résiduaire !

d. Contrôle et conformité urbanistique

- L'architecte est le « *gardien du respect des règles urbanistiques* », non seulement au stade de la conception, mais aussi au stade de l'exécution et du contrôle des travaux (Civ. Bruxelles, 75^{ème} Ch., 17 novembre 2016, déjà cité, commenté par B. Louveaux, JLMB 2019/3, p,111, n° 55).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

d. Contrôle et conformité urbanistique (suite)

- L'architecte doit s'opposer à toute exécution non conforme au permis d'urbanisme et s'assurer que l'entrepreneur, le cas échéant, démolisse et reconstruise l'ouvrage érigé en contrariété avec le permis. La circonstance que le MO ait éventuellement été informé de la situation et l'ait acceptée en contrepartie d'un abattement budgétaire sur la faute de l'architecte est sans incidence ! (ibidem).

e. Contrôle des factures

- La mission de contrôle de l'architecte implique une obligation d'examen attentif des factures présentées par l'entrepreneur :
 - Doit conseiller au MO de ne pas payer (tout ou une partie) des factures correspondant à des travaux inadéquats ou de ne pas libérer le solde de l'entreprise si des désordres subsistent (Civ. Nivelles, 24 octobre 1997, J.L.M.B 2000, p.159). La vérification (puis l'approbation) des factures porte non seulement sur la vérification de l'état d'avancement des travaux, mais aussi sur leur conformité, au moins apparente : l'architecte a l'obligation de déduire de la valeur de l'état d'avancement les malfaçons qu'il constate (Liège, 26 mai 2011, J.L.M.B 2013, p.847, commenté par B. Louveaux, 2019/3, p.111, n°56)

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

4.4 Illustrations

a. Changement de matériau à l'initiative de l'entrepreneur

Sur proposition de l'entrepreneur, le MO et l'architecte acceptent le remplacement, pour les fondations du GO et les voiries, de schiste houiller ou de pierres concassées par des scories en provenance de la sidérurgie. Ce matériau se révèle inadapté et entraîne de graves désordres (Liège, 20^{ème} Ch. A, 26 mai 2016, déjà cité) :

→ La Cour estime que l'architecte n'a pas commis de manquement à sa mission de conception, mais elle lui impute une faute dans l'exécution de sa mission de contrôle :

« L'état des connaissances quant au comportement des scories en 1989 avait déjà été évoqué. Les risques liés à son utilisation avaient fait l'objet de publications du C.R.R., et tout architecte normalement prudent et diligent pouvait, en s'informant, obtenir des précisions sur les propriétés du matériau. (...) Mis face à la décision des entrepreneurs de se tourner vers un matériau non prévu au cahier des charges et mal connu, l'architecte ne pouvait se contenter de faire une confiance aveugle aux entrepreneurs. Il lui appartenait de s'interroger sur la nature du matériau mis en œuvre et, s'agissant de résidus d'aciéries, de vérifier si sa composition était compatible avec les travaux envisagés »

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Défaut de prévoyance et de précautions en cours d'exécution

Manque à son devoir de contrôle l'architecte qui s'abstient d'intervenir auprès de l'entrepreneur pour que ce dernier assure une protection adéquate des maçonneries en cours d'érection, contre les intempéries (Mons, 10 juin 2014, déjà cité).

4.5 Sanctions :

a. En cas de faute avérée en lien causal avec un dommage : sanctions usuelles

- Résolution ;
- Dommages et intérêts.

b. Limites

- Le manquement au devoir de contrôle implique la démonstration d'une faute et celle-ci ne peut résulter de la seule constatation d'un défaut d'exécution imputable à un entrepreneur (Mons, 22^{ème} Ch., 14 novembre 2017, J.L.M.B. 18/648, commenté par B. LOUVEAUX, J.L.M.B. 2019/3, p. 107, n°51);
- Le devoir de contrôle ne peut avoir pour conséquence de rendre l'architecte personnellement responsable ou coresponsable de manquements aux règles de l'art au respect desquelles tout entrepreneur normalement avisé, consciencieux et compétent est tenu, même si certaines erreurs n'ont pas été dénoncées par l'architecte (Civ. Namur, Div. Namur, 5^{ème} Ch., 24 avril 2014, J.L.M.B. 2016/34, p. 1631);

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Limites (suite)

- Dans la mesure où les choix opérés par l'architecte pour concevoir le système d'étanchéité ne sont pas révélateurs d'options *a priori* erronées ou risquées, on doit logiquement en déduire que les désordres constatés sont la conséquence des erreurs de mise en œuvre et, par conséquent ne sont pas imputables à l'architecte (*Ibidem*);
- La défaillance de l'architecte dans sa mission de contrôle n'implique pas automatiquement l'obligation pour ce dernier de supporter toutes les conséquences du manquement de l'entrepreneur (B. Louveaux, J.L.M.B. 2019/3, p. 123, n° 72) :
 - Pour chaque poste d'un préjudice, il faut donc préalablement identifier le ou les manquements qui en sont à l'origine. En cas de fautes concurrentes, la faute « *originnaire* » doit être déterminée par rapport à la défaillance au niveau de contrôle *a posteriori*;
 - Après imputabilité de ces manquements à leur auteur, il convient d'évaluer la part de dommage en lien causal avec la négligence du contrôleur, laquelle peut aggraver l'étendue du dommage causé par la faute initiale du concepteur ou de l'exécutant, mais pas nécessairement (*ibidem*).

IV. L'ARCHITECTE DURANT L'EXECUTION DU CONTRAT

b. Limites (suite)

- Le lien causal entre le défaut de contrôle et le dommage doit être certain : la question est de savoir si l'acte de contrôle aurait permis d'éviter au MO le dommage dont il se plaint, ou d'en limiter les conséquences négatives ; à défaut, le lien causal n'est pas établi (Cass., 30 mai 2001, Pas., 2001, p. 994 et Cass., 1^{er} avril 2004, Pas., 2004, p. 527).
- MAIS : dans tous les cas, c'est au MO qu'il incombe de prouver l'existence du défaut de contrôle, de son dommage et du lien causal entre les deux.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

1. 1ère occurrence : arrivée du terme contractuel

- a. La plupart du temps : le contrat d'architecture prend fin à la réception provisoire
- b. Modèles de contrat proposés par l'OA : « *le contrat prend fin à la réception provisoire à l'exception des dispositions légales en matière de responsabilité décennale et de l'obligation d'assistance du MO jusqu'à la réception définitive* ».

2. 2ème occurrence : résiliation unilatérale par le MO

- a. Principe : article 1794 ACC (toujours en vigueur)
 - Le MO « *par sa seule volonté* » peut résilier le contrat, « *quoique l'ouvrage soit commencé* », mais en dédommageant l'architecte « *de toutes des dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise* »
- b. Titularité du droit :
 - Appartient au seul MO, légalement ;
 - MAIS art.1794 ≠ OP :
 - Le droit est modulable et aménageable selon la volonté des parties (NB : limite : « clauses abusives ») ;
 - Le contrat peut octroyer à l'architecte un droit équivalent !

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

c. Mise en œuvre

- Sans formalité ni formalisme ;
- De manière expresse ou tacite, pour autant qu'elle soit certaine ;
- À tout moment, sans explication ni justification (par exemple la faute de l'architecte) ;
- Sans besoin d'une acceptation par l'architecte.

d. En pratique

- Laisser l'architecte dans l'ignorance de la mise à exécution du projet pendant une période prolongée, en dépit de l'envoi de plusieurs rappels au MO = résiliation unilatérale tacite (Anvers, 2 mars 2015, T.B.O., 2015/3, pp. 146-147);
- Absence de permis d'urbanisme rendant impossible la poursuite des travaux et fin des échanges de courriers = résiliation unilatérale tacite et certaine (Cass., 24 mai 2018, RG n° C.17.0613.N, <http://stradalex.be>);
- N.B. : compte tenu de ses obligations déontologiques et légales, l'architecte doit se ménager la preuve que le contrat est effectivement résilié.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

e. Effets :

- Résiliation immédiate (non rétroactive) :
 - soit au moment de la notification de la résiliation expresse,
 - soit au moment où la résiliation tacite peut être objectivée dans le temps.
- Résiliation définitive et irrévocable ;
- Conséquence de principe : résolution ultérieure (pour faute antérieure) impossible ;
- Cependant : Liège, 21 juin 2019, RG n° 2018/RG/515, <https://juportal.be>, commenté par B. Louveaux, in J.L.M.B. 2020/9, p. 416): l'exercice du droit de résiliation unilatérale par le MO ne le prive pas du droit :
 - d'une part, d'invoquer que sa décision est fondée sur une faute de l'architecte (en l'occurrence le non-respect du budget) ;
 - d'autre part, et par conséquent, de réclamer des dommages et intérêts.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

- En toute hypothèse, l'architecte a droit à l'indemnité de résiliation prévue à l'art. 1794 ACC (compensée, le cas échéant avec les dommages et intérêts dus au MO);
- En cas de résiliation, quelles que soient les causes et circonstances : obligation pour l'architecte d'avertir l'OA de lui communiquer le nom de l'architecte qui lui succède.

f. Indemnité de résiliation

- Indemnité de dédit : « prix » du droit de résiliation (exorbitant par rapport au DC) dont dispose le MO ;
- Indemnité inclut :
 - les honoraires afférents aux prestations accomplies préalablement à la résiliation ;
 - le manque à gagner résultant de la résiliation :
 - ≠ totalité des honoraires restant à percevoir, MAIS,
 - = bénéfice non réalisé (= honoraires restant à percevoir – frais et charges de toute nature).
- Charge de la preuve : l'architecte doit prouver la consistance de son

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

- Conséquence : l'indemnité de dédit est, la plupart du temps, contractualisée : = X% des honoraires qui auraient été promérités pour les prestations restant à accomplir.



MAIS l'indemnité conventionnelle ne doit pas être disproportionnée au regard des droits et obligations : danger d'assimilation à une « *clause abusive* ».

N.B. : forfait de 30 % habituellement admis.

3. 3ème occurrence : la résolution du contrat

a. Principes : art. 5.90 N.C.C. (art. 1184 A.C.C) :

New

!

- Tout contrat synallagmatique peut être résolu lorsque l'inexécution du débiteur est suffisamment grave (ou lorsque les parties sont convenues qu'elle justifie la résolution).



- Le contrat peut aussi être résolu, « *dans des circonstances exceptionnelles* », lorsqu'il est manifeste que le débiteur, après avoir été mis en demeure de donner, dans un délai raisonnable, des assurances suffisantes de la bonne exécution de ses obligations, ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour le créancier

→ « *anticipatory breach* » ! (v. 5.4 *infra*)

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

b. Résolution judiciaire : art. 5.91 N.C.C.

- Mise en œuvre : art. 5.83 N.C.C. :

La demande de résolution judiciaire doit être précédée d'une mise en demeure, sauf si, en raison des circonstances, la MED ne présente plus d'utilité (art. 5.233 N.C.C.).

- Aboutissement : le Juge peut, « selon les circonstances » :

- prononcer la résolution, le cas échéant avec réparation complémentaire du dommage qui n'est pas réparé par la résolution elle-même ; ou
- accorder un délai au débiteur afin de lui permettre d'exécuter ses obligations ; ou
- lorsque chacune des parties demande la résolution du contrat aux torts de l'autre, prononcer la résolution aux torts réciproques si chacune s'est rendue responsable d'une inexécution justifiant la résolution.

c. Résolution par mise en œuvre d'une clause résolutoire : art. 5.92 N.C.C.

- Principe : pareille clause reconnaît au créancier le droit de résoudre le contrat sans intervention préalable du Juge, lorsque le débiteur manque à l'une de ses obligations.
- Mise en œuvre :
 - doit en principe être précédée d'une mise en œuvre, sauf si la clause, comme c'est le cas la plus part du temps, en dispense ;
 - doit indiquer les manquements qui sont reprochés au débiteur.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

d. Résolution unilatérale par notification du créancier : art. 5.93 N.C.C.

New!



- « Après avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur », le créancier, « à ses risques et périls », peut prendre l'initiative de résoudre le contrat en notifiant sa décision au débiteur.
- Mise en œuvre :
 - Doit en principe être précédée d'une mise en demeure (« prendre les mesures utiles pour établir l'inexécution (...) ») ;
 - Ensuite, notification écrite indiquant impérativement les manquements reprochés au débiteur et justifiant la résolution.
- Contrôle de régularité a posteriori (art. 5.94 N.C.C) : la notification par laquelle le créancier résout le contrat est inefficace si les conditions de la résolution ne sont pas remplies ou si elle est abusive
 - contrôle judiciaire *a posteriori* à l'initiative du débiteur qui a subi la résolution.

e. Résolution partielle : art. 5.96 N.C.C.

- Lorsque le manquement justifiant la résolution n'affecte qu'une partie du contrat, la résolution, quel qu'en soit le mode, peut se limiter à cette partie.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

f. Effets de la résolution : art. 5.95 N.C.C.

- La résolution prive le contrat d'effets depuis la date de sa conclusion ;
- Toutefois, la résolution ne rétroagit qu'à la date du manquement qui y a donné lieu, pour autant que le contrat soit divisible dans l'intention des parties, eu égard à sa nature et à sa portée ;
- Les prestations fournies depuis cette date donnent lieu à restitutions réciproques : → restitution en nature ou, si c'est impossible ou abusif, en valeur, estimée au jour de la restitution (art. 5.119 N.C.C.).

g. Illustrations de manquements ayant justifié la résolution du contrat aux torts de l'architecte :

- Manquement au devoir de contrôle lors des étapes essentielles de la construction alors qu'un contrôle effectif aurait permis de détecter les défauts et d'y apporter remède ou d'éviter leur aggravation (Mons, 18 novembre 2019, D.A O.R, 2020/134, p.p. 46-48) ;
- Dépassement de budget obligeant le MO à abandonner le projet (Liège, 27 mars 2014, R.G.D.C. 2015/5, p.273) ;
- Manquement à l'obligation de vérifier si l'entrepreneur dispose de l'accès à la profession requis, sachant que le défaut à l'accès a entraîné l'annulation du contrat d'entreprise (Mons, 29 mars 2016, Res. et jur. imm., 2016/4, p.347).

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

h. Sanction complémentaire :

- Outre la résolution (déjà assimilable à une sanction) et les restitutions qu'elle implique, la partie défaillante peut, en outre, être condamnée à des dommages et intérêts dont la consistance et l'ampleur varient en fonction des circonstances.

4. 4ème occurrence : résolution unilatérale par notification du créancier en cas d'inexécution anticipée du débiteur (« anticipatory breach »)

New!



a. Principe (nouveau !) : art. 5.90 al. 2 N.C.C.

- Le contrat peut aussi être résolu, « *dans des circonstances exceptionnelles, lorsqu'il est manifeste que le débiteur, après avoir été mis en demeure de donner, dans un délai raisonnable, des assurances suffisantes de la bonne exécution de ses obligations, ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour le créancier* »

b. Conditions de mise en œuvre :

- Mise en demeure préalable accordant un délai suffisant au débiteur pour qu'il fournisse des garanties ;
- Circonstances exceptionnelles (urgence, dommage imminent, etc.) ;
- La défaillance potentielle du débiteur doit être évidente ;
- Questions à se poser : tout autre personne prudente et raisonnable, à la place du créancier, aurait-elle également constaté la future défaillance

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

c. Mise en œuvre : art. 5.90 al. 3

- En justice, par application d'une clause résolutoire ad hoc ou par simple notification du créancier, à ses risques et périls (voir supra, à propos de chacun de ces modes de résolution).

d. Droit supplétif

- Art. 5.90 al. 2 de droit supplétif → Les parties peuvent, dans leur convention, aménager à leur guise la clause d'« *anticipatory breach* », par exemple, pour rendre sa mise en application plus aisée.

5. 5^{ème} occurrence : annulation du contrat

a. Causes de nullité des contrats : art. 5.57 N.C.C.

- Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul :
 - absence de consentement libre et éclairé de chaque partie (« *vices de consentement* » : erreur, dol, violence et « *abus de circonstances* ») ;
 - absence d'objet ou de prestation déterminable et licite (N.B. : une prestation est illicite lorsqu'elle crée ou maintient une situation qui est contraire à l'ordre public ou à des dispositions légales impératives) ;
 - clause abusive (rappel = créant un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties).
- Toutefois, le contrat demeure valable dans les cas prévus par la loi, ou lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard aux buts de la règle violée.

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

b. Classification des nullités : art. 5.58 N.C.C.

- La nullité est absolue quand la règle violée est d'ordre public, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde de l'intérêt général (ex. : accès à la profession, responsabilité décennale, etc.) :
→ Toute personne justifiant d'un intérêt peut s'en prévaloir, ainsi qu'un juge, d'office ;
- La nullité est relative quand la règle violée est impérative, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde d'un intérêt privé (ex. : clause abusive) :
→ Seule la personne protégée peut s'en prévaloir ;
- La personne protégée par une nullité relative peut aussi renoncer à l'invoquer (hypothèse de la « *confirmation* » : art. 5.61 N.C.C.).

c. Mise en œuvre de la nullité : art. 5.59 N.C.C.

- L'annulation résulte la plupart du temps d'une décision de justice qui admet l'existence de la cause de nullité ou d'un accord des parties à ce sujet ;
- L'annulation d'un contrat sous seing privé peut également résulter d'une notification écrite que toute personne habilitée à se prévaloir de la nullité

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

d. Nullité partielle : art. 5.63 N.C.C.

- Lorsque la cause de nullité n'affecte qu'une partie du contrat, l'annulation se limite à cette partie pour autant que le contrat soit divisible, eu égard à l'intention des parties ainsi qu'au but de la règle violée.
- La clause réputée non écrite par la loi, une fois annulée, laisse subsister le reste du contrat.

e. Effets de l'annulation : art. 5.62 N.C.C.

- L'annulation du contrat prive celui-ci d'effet depuis la date de sa conclusion (effet rétroactif) ;
- Les prestations fournies en vertu de celui-ci donnent lieu à restitutions, lesquelles s'effectuent en nature ou, si cela s'avère impossible ou abusif, en valeur estimée au jour des restitutions (art. 5.119 N.C.C) ;
- Le contrat étant anéanti avec effet rétroactif, aucune demande ni action ne peut être fondée sur le contrat (Liège, 20^{ème} Ch., 16 février 2018, J.L.M.B 18/459, p.1669) ;

→ La partie lésée peut toutefois réclamer des dommages et intérêts sur

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

6. 6^{ème} occurrence : dissolution du contrat en cas d'impossibilité définitive de l'exécuter lorsque cette inexécution n'est pas imputable au débiteur (art. 5.99 à 5.102 N.C.C)

a. Principe

- En cas d'impossibilité totale et définitive d'exécuter une obligation principale, sans que cette impossibilité soit imputable au débiteur, le contrat est dissous de plein droit dans sa totalité :
Ex. : refus définitif de PU.
- Force majeure (art. 5.226 N.C.C).

b. Effets d'une impossibilité définitive d'exécution (art. 5.101 N.C.C)

- L'impossibilité définitive d'exécution qui n'est pas imputable au débiteur prive le contrat d'effets depuis la date de cette impossibilité ;
- Les prestations fournies sans contrepartie(s) avant cette date donnent lieu¹⁰⁵ à des restitutions. (voir supra)

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

7. 7^{ème} occurrence : dissolution du contrat en raison du décès de l'architecte (art. 1795 et 1796 A.C.C.)

a. Rappel

- Le contrat d'architecture est un contrat *intuitu personae*, conclu en fonction et en raison de la personnalité et des compétences de l'architecte.

b. Conséquences

- Art. 1795 A.C.C. : Le contrat d'architecture est dissous par la mort de l'architecte ;
- Art. 1796 A.C.C. : Le MO doit, à la succession de l'architecte, « *la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles* ».

8. 8^{ème} occurrence : le droit à la suspension (art. 5.239 N.C.C.)

a. Exception d'inexécution (classique)

- Dans un contrat synallagmatique, tel le contrat d'architecture, le créancier d'une obligation exigible peut suspendre l'exécution de sa propre obligation jusqu'à ce que le débiteur exécute ou offre d'exécuter la sienne. La suspension doit être appliquée de bonne foi.
- La preuve que le débiteur a exécuté ou offert d'exécuter son obligation

V. L'ARCHITECTE AU MOMENT OÙ LE CONTRAT PREND FIN

New!

b. *Exceptio timoris*

- Le créancier peut aussi suspendre l'exécution de son obligation lorsqu'il est manifeste que son débiteur ne s'exécutera pas à l'échéance, et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour lui. Le créancier ne peut plus suspendre l'exécution de son obligation si le débiteur donne des assurances suffisantes de la bonne exécution de la sienne.
- Comparaison avec l'« *anticipatory breach* ».

c. Avertissement préalable ?

- Lorsque l'obligation du débiteur n'est pas encore exigible ou que la bonne foi l'impose, la suspension doit faire l'objet d'une notification écrite donnée sans retard injustifié. Cette notification doit énoncer la cause de la suspension et les circonstances qui la justifient.
- Dans les autres cas : pas d'obligation d'avertissement !

VI. L'ARCHITECTE APRÈS LA RÉCEPTION – AGRÉATION DES TRAVAUX (APERCUS)

1. La réception – Achèvement et agréation

a. Réception provisoire ≠ Réception définitive :

- Réception provisoire (RP) = achèvement des travaux.
- Réception définitive (RD) = agréation des travaux.
- En pratique, dans les marchés privés : agréation au moment de la RP.
- Les réceptions (RP et RD) sont expresses ou tacites → pas de formalisme (par ex. : agréation tacite par prise de possession des lieux).

b. Réception provisoire :

- A pour objet la constatation d'un certain degré d'achèvement des travaux (B.Kohl, *Contrat d'Entreprise*, p.1014) ;
- L'achèvement requis dans le cadre de la réception provisoire n'est pas un achèvement complet mais uniquement un achèvement qui permet de livrer et d'utiliser normalement l'ouvrage réalisé (Liège, 19 janvier 2017 (20^{ème} ch. A), cité par B. Louveaux, *J.L.M.B* 2018/35, p.1674)

VI. L'ARCHITECTE APRÈS LA RÉCEPTION – AGRÉATION DES TRAVAUX (APERCUS)

c. Réception définitive :

- A pour objet la constatation de l'exécution de l'intégralité des obligations confiées au constructeur.

d. Agréation (moment, effets):

- Au moment de la RP ou de la RD, selon les cas et les conventions.
- Couverture des vices apparents = vices qui doivent être découverts lors d'un examen minutieux de l'ouvrage pendant la réception des travaux par tout homme normalement prudent et diligent, et éventuellement assisté d'un homme de l'art indépendant, le statut « profane » du MO devant étant pris en compte pour l'analyse du caractère apparent ou non du vice (Liège, 19 janvier 2017, déjà cité).
- Point de départ de la R.C. décennale et de la R.C. pour vices cachés véniels.



VI. L'ARCHITECTE APRÈS LA RÉCEPTION – AGRÉATION DES TRAVAUX (APERCUS)

2. R.C. décennale

a. Conditions :

- Ne concerne que les « gros ouvrages » = tout ce qui concerne directement par répercussion la structure de l'ouvrage ou l'une de ses parties maîtresses → l'ensemble du bâtiment ne doit donc pas nécessairement menacer ruine pour que la R.C. décennale puisse être engagée (J. Albert et F. Pottier, p.109, n°17, citant ^{#10-11} Civ. Bruxelles, 28 novembre 2019, inédit, R.G. n° 2015/AR/360, p.18),
- Illustrations
- Implique l'existence d'un vice grave, c'est-à-dire menaçant la stabilité ou la solidité ^{#12} de l'immeuble (Cass., 11 janvier 2019, R.G. n°C.18.0351.N, <https://juportal.be>).
- Illustrations # 13
- C'est au MO qu'il incombe de rapporter la preuve de l'existence d'un vice grave (illustration).

VI. L'ARCHITECTE APRÈS LA RÉCEPTION – AGRÉATION DES TRAVAUX (APERCUS)

b. Délai de l'action en R.C. décennale :



- 10 ans à compter de l'agréation = délai de forclusion !
- N.B. : Travaux de réparation conséquents (assimilables à de « gros ouvrages » exécutés après l'agréation des travaux initiaux : un nouveau délai cours à partir de l'agréation des travaux de réparation) (Civ. Liège, 6 mars 2017, J.L.M.B 2017/25, p.p. 1196-1203).

3. Responsabilité pour vices cachés véniels

a. Notion

- Vice non décelé au moment de l'agréation des travaux et ne relevant pas du champ d'application de la R.C. décennale, mais d'une gravité suffisante pour justifier que si le MO avait eu connaissance du vice, il n'aurait pas agréé les travaux ou l'aurait fait à un prix inférieur (J-F. et L-O. Henrotte, n°606)
- Illustrations

VI. L'ARCHITECTE APRÈS LA RÉCEPTION – AGRÉATION DES TRAVAUX (APERCUS)

b. Délai de l'action en R.C. (délai double !)

- D'une part : 10 ans à compter de l'agréation des travaux ;
- MAIS d'autre part, l'action doit être introduite dans un « *délai utile* » (notion jurisprudentielle) ;



- « *Délai utile* » = délai prenant cours au moment de la découverte du vice et au-delà duquel l'absence de réaction du MO ne peut être interprétée que comme une acceptation de la situation viciée (Cass., 15 septembre 1994, R.W. 95-1996, p.454) :

→ Appréciation souveraine, et en fait, des Tribunaux !

- Si agréation des travaux le 10 mars 2014 → Dernier jour utile pour entamer une action = 10 mars 2024, mais pour que l'action soit jugée recevable, encore faudra-t-il que durant cette période de 10 ans, l'action ait été lancée dans un délai jugé « *utile* » à compter du jour de la découverte du vice !