

# **La responsabilité civile des architectes : limitation contractuelle**

## **I) Le contrat d'architecture**

### **a. Nature du contrat**

Le contrat d'architecture est un contrat de louage d'industrie au sens de l'article 1710 du Code civil, c'est-à-dire un contrat par lequel une personne s'engage à exécuter un ouvrage intellectuel, manuel ou mixte pour compte d'autrui, de manière indépendante et contre rémunération.

Le contrat d'architecture est passé entre l'architecte et le maître d'ouvrage.

S'agissant d'un contrat d'entreprise, au même titre que le contrat entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur, il est régi par les articles 1787 à 1799 du Code civil. L'architecte n'est toutefois pas tenu aux règles de contrat d'entreprise qui concerne manifestement les prestations matérielles dont l'entrepreneur est chargé.

Si le contrat d'architecture est un contrat intuitu personae qui instaure un lien privilégié entre ce dernier et l'architecte, il n'empêche que l'architecte ne peut se voir reprocher, pour certains actes (éventuellement plus simples), d'avoir recours à des collaborateurs au sein de sa société professionnelle, qui sont également architectes.

Il est prudent de se réserver cette faculté dans le contrat d'architecture.

Les obligations de l'architecte étant de nature civile (au contraire du maître d'ouvrage lorsque celui-ci est un commerçant), la preuve contre l'architecte ne pourra être fournie que conformément aux règles du droit civil. (art. 1341 du Code civil : exigence d'un écrit au dessus de 375 EUR).

Eu égard à la nature synallagmatique du contrat d'architecture, l'architecte bénéficie du droit d'invoquer l'exception *non adimpleti contractus* si le maître d'ouvrage ne respecte pas ses propres obligations. Cela permet à l'architecte, à tout moment, de suspendre l'exécution de ses propres obligations. Par ailleurs, l'architecte est en droit de demander résolution judiciaire du contrat sur base de l'article 1184 du Code civil.

### **b. Objet**

L'intervention d'un architecte a pour objet la protection des intérêts du maître d'ouvrage mais également de l'intérêt public. En application de l'article 2 de la loi du 20 février 1939, l'architecte jouit d'un monopole qui est d'ordre public. Ce monopole est limité aux actes de conception et de contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels une autorisation administrative est requise<sup>1</sup>. Ce sont toutefois les prestations intellectuelles (la conception) qui sont liées à ces actes, qui forment le monopole (il est donc possible de sous-traiter des tâches matérielles, comme le dessin des plans).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Article 4 de la loi du 20 février 1939. Sauf les cas d'exception visés par l'arrêté du 13 novembre 2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispenses de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte et, pour la Région wallonne, par les articles 262 à 265 du CWATUPE.

<sup>2</sup> J-F. HENROTTE, L-O. HENROTTE et Bruno DEVOS, l'architecte : contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge, Larcier, 2008, p.43-44.

Suivant la doctrine<sup>3</sup>, l'objet du contrat d'architecture doit contenir au minimum les informations suivantes :

- un programme qui définisse les desideratas du maître d'ouvrage sur l'ouvrage à construire ;
- la fixation d'un budget indicatif ou limitatif<sup>4</sup> ;
- la fixation d'honoraires déterminés ou déterminables<sup>5</sup>.

En tout état de cause, il est prudent de préciser dans le contrat écrit si celui-ci ne concerne que l'établissement d'un avant-projet ou, au contraire, une mission complète d'architecture. Par ailleurs, lorsque l'architecte réalise des prestations dans le cadre d'une phase préparatoire, son droit à la rémunération n'est pas contesté (pour autant qu'elle ait débouché sur un vrai travail d'avant-projet et pas simplement d'esquisses en vue de conclure contrat). Il est donc prudent que l'architecte le fasse confirmer par écrit, signé par le maître d'ouvrage s'il n'est pas commerçant.

### c. Obligations de l'architecte

Le contrat d'architecture soumet l'architecte à diverses obligations de droit commun :

- Devoir de conseil et d'assistance : devoirs de s'informer, d'informer (y compris juridiquement) et de traiter l'information ;
- Respect du programme et du budget ;
- Mission de conception : établissement de plans conformes aux règles de l'art, à l'urbanisme, l'aménagement du territoire et l'environnement, étude du sol et fondations, assistance d'ingénieurs-conseils, choix des matériaux ;
- Devoir de contrôle : contrôle à intervalles réguliers ou lorsque des travaux importants ou délicats sont exécutés, pouvoir de donner des directives, contrôle de l'ouvrage réalisé et non des travaux entrepris.
- Mission dans le cadre de la coordination sécurité-santé<sup>6</sup> : désignation d'un coordinateur sécurité-santé en présence de plusieurs entrepreneurs, interdiction de débiter les travaux avant désignation, veiller à ce que le coordinateur remplisse ses obligations et l'associer à la conception et à la réalisation ;
- Devoirs dans le cadre de la performance énergétique des bâtiments<sup>7</sup> : désignation d'un conseiller PEB pour concevoir les mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB et contrôle de l'exécution des travaux y relatifs.

---

<sup>3</sup> P. Rigaux, *l'architecte, le droit de la profession*, Larcier, 1975, p. 243.

<sup>4</sup> Bien que la jurisprudence ne considère pas cet élément comme essentiel à la validité du contrat : Cass. 4 novembre 2004, TBO, liv. 1, p.70 et Bruxelles 10 janvier 2002 cité par B. Louveaux, « Inédits du droit de la construction III », JLMB, 2004, p.1587.

<sup>5</sup> Bien que la jurisprudence ne considère pas cet élément comme essentiel à la validité du contrat : Cass. 4 novembre 2004, TBO, liv. 1, p.70.

<sup>6</sup> Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires et mobiles.

<sup>7</sup> Décret wallon du 19 avril 2007 et ordonnance bruxelloise du 7 juin 2007.

## II) Les autres contrats de l'architecte

### a. Avec des bureaux d'études spécialisés

L'architecte peut également être en relation contractuelle avec certains autres auteurs de projets : ingénieur techniques spéciales, ingénieur stabilité, etc.

### b. Avec des promoteurs

Il peut être posé la question de savoir si l'architecte peut être lié d'une manière ou d'une autre à des entrepreneurs.

En vertu du principe d'incompatibilité consacré par l'article 6 de la loi du 20 février 1939, un architecte doit rester indépendant par rapport aux entrepreneurs.

Par conséquent, l'existence d'un lien contractuel entre l'architecte et l'entrepreneur est donc interdite.

Il existe cependant des cas où l'architecte pourra être lié à ces derniers, à savoir lorsque les entrepreneurs sont en réalité « promoteurs » du projet et donc maîtres d'ouvrage. En fonction des circonstances de l'espèce et du degré d'indépendance de l'architecte, la jurisprudence pourra admettre ou non<sup>8</sup> le contrat.

## III) La responsabilité de l'architecte

### a. Principes : faute – dommage – lien causal

La responsabilité civile de l'architecte peut être contractuelle ou extra-contractuelle.

Suivant l'article 1147 du Code civil, qui régit la responsabilité contractuelle, « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* »

Suivant l'article 1382 du Code civil, qui régit la responsabilité extra-contractuelle, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

La responsabilité civile de l'architecte peut également découler de la violation par ce dernier d'une norme déontologique<sup>9</sup>. L'exécution par l'architecte du contrat d'architecture doit donc être conforme à la déontologie, à défaut de quoi, il pourra éventuellement être reproché à l'architecte une violation de son obligation générale de prudence et diligence (faute extra-contractuelle) ou une violation de l'exécution de bonne foi des conventions (article 1134 du Code civil – faute contractuelle).

Dans tous les cas, la responsabilité de l'architecte sera retenue s'il est prouvé l'existence d'une faute dans son chef qui a causé un dommage.

<sup>8</sup> Cass. 1er décembre 1994, Arr. Cass. 1994, 1038; Bull. 1994, 1031; J.L.M.B. 1995, 1078, note MOISES, F.; J.T. 1995 (abrégé), 316; Pas. 1994, I, 1031; R.W. 1994-95 (abrégé), 1377.

<sup>9</sup> J-F. HENROTTE, op. Cit., p.101-102.

Il faut noter que la faute ne s'assimile pas au vice. L'existence d'un vice de construction n'implique pas nécessairement une faute, dans le chef des édificateurs.<sup>10</sup>

#### b. La responsabilité avant réception des travaux

Avant réception des travaux par le maître d'ouvrage, l'architecte est contractuellement responsable de toute faute qu'il commettrait dans l'exécution de sa mission, sur pied de l'article 1147 du Code civil.

Sauf cas de force majeure, l'architecte est tenu à réparer toute faute ou vice, quelque soit son caractère apparent et son importance.

L'architecte pourra toujours tenter de prouver qu'il n'a pas commis de faute ou encore que la faute est due au fait d'un tiers, voire du MO.

#### c. La réception des travaux

La réception de l'ouvrage est un acte juridique unilatéral, à poser par le maître d'ouvrage.

L'agrément des travaux n'est (sauf en ce qui concerne la loi Breyne<sup>11</sup>) soumise à aucune formalité et peut être tacite, si l'attitude du maître d'ouvrage implique la volonté d'accepter (par exemple, en cas de prise de possession des lieux ou de paiement complet des honoraires).

L'architecte est tenu de fournir au MO son assistance lors de la réception des travaux, afin que tous les défauts ou vices qu'il a pu constatés soient dénoncés. L'architecte est tenu de s'assurer que le MO bénéficie d'un délai suffisant, entre la prise de possession de l'immeuble et l'agrément des travaux. Il doit donc organiser le calendrier des réceptions de manière adéquate.

Suivant la Cour de Cassation<sup>12</sup>, la réception d'un ouvrage a pour effet de décharger l'architecte de toute responsabilité quant aux travaux réalisés, étant considéré que ses obligations ont été respectées, sauf vices cachés et dol.

Généralement, la réception-agrément des travaux a lieu en deux temps : une réception provisoire lorsque le MO prend possession des travaux et une réception définitive au terme d'un délai d'épreuve.

Si le contrat ne contient pas de précisions sur la portée de la réception provisoire, la réception provisoire est généralement considérée comme valant constat matériel d'achèvement des travaux. Si le MO estime que l'ouvrage n'est pas suffisamment terminé pour en prendre possession, il doit refuser cette réception.

La réception provisoire opère le transfert des risques sur le chantier. Lorsque l'architecte est gardien du chantier, il en est déchargé.

La réception définitive ou réception-agrément opère, sauf clause contractuelle contraire, agrément des travaux, après l'écoulement d'un délai d'épreuve. Par cet acte, le MO constate que les travaux ont été réalisés conformément au programme et aux règles de l'art. Elle exonère l'entrepreneur (et l'architecte en principe) des vices apparents et constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

#### d. La responsabilité décennale de l'architecte

<sup>10</sup> Cass. 15/12/95, JLMB, 1996, p.789.

<sup>11</sup> AR 21/10/1971, art. 2 §1<sup>er</sup>.

<sup>12</sup> Cass. 18 novembre 1983, Pas. 1984, I, p.303.

La responsabilité décennale des architectes est fondée sur les articles :

- 1792 du Code civil : « *Si l'édifice construit à prix fait périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, l'architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans* » ;
- 2270 du Code civil : « *Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés* ».

La responsabilité décennale de l'architecte prend cours à dater de l'agrément des travaux (qui ne coïncide pas nécessairement avec l'agrément donnée à l'entrepreneur). Si des réserves ont été émises par le MO lors de l'agrément, la responsabilité décennale à leur égard ne court pas.

La garantie décennale couvre les vices et malfaçons qui affectent la stabilité et la solidité de l'ouvrage (gros œuvre). Le vice doit donc être grave. Il peut être apparent ou non apparent.<sup>13</sup>

Par ailleurs, la responsabilité ne concerne que la structure de l'édifice et les parties maîtresses, au contraire des travaux de parachèvement.

La responsabilité n'est toutefois engagée que si une faute est prouvée dans le chef de l'architecte, la présence d'un vice ne suffisant pas (sauf les cas où l'architecte a une obligation de résultat).

Il s'agit d'une responsabilité d'ordre public (car elle protège la sécurité publique). Dès lors, aucune exonération contractuelle n'est possible : le délai ne peut pas être abrégé et le principe de la réparation intégrale ne peut être limité. Il est toutefois permis au maître d'ouvrage de renoncer à invoquer cette responsabilité lorsque le vice est apparu.

#### e. La responsabilité pour vices cachés véniels

La Cour de cassation a admis, depuis son arrêt du 25 octobre 1985 (JT 1986, p.438) le fait qu'un architecte puisse être, parallèlement à sa responsabilité décennale d'ordre public, responsable des vices cachés véniels qui apparaissent après l'agrément des travaux.

Les vices cachés sont des vices non apparents, même en germe, au moment de l'agrément (en tenant compte du degré de connaissance du maître d'ouvrage).

Les vices véniels sont des vices qui ne mettent pas en cause la stabilité de l'édifice mais qui sont d'une importance suffisante pour avoir justifié le refus de réception-agrément, s'ils avaient été connus du maître d'ouvrage. Il doit donc s'agir de vices qui limiteront l'utilisation de l'édifice.

Il s'agit d'une responsabilité contractuelle pour faute.

La responsabilité pour vices cachés véniels n'est pas d'ordre public.

L'action en responsabilité doit être introduite dans un délai « utile », prenant cours à la découverte du vice. Ce délai ne peut être supérieur au délai de la responsabilité décennale.

La responsabilité de l'architecte à l'égard des vices cachés véniels ne court pas à dater de l'agrément si des réserves ont été émises quant à des malfaçons. Ce n'est qu'à dater de la réparation des malfaçons que le délai de responsabilité court.

<sup>13</sup> Cass. 11 avril 1986, Pas. 1986, I, p.983.

#### f. La responsabilité extra-contractuelle de l'architecte

L'architecte peut être également tenu responsable, sur pied des articles 1382 ou 1383 du Code civil, lorsqu'il commet une faute, négligence ou imprudence que n'aurait pas commise un autre architecte raisonnablement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances.

La responsabilité extra-contractuelle de l'architecte peut être mise en cause lorsque celui-ci (i) se rend coupable d'une faute étrangère<sup>14</sup> à une inexécution du contrat ayant causé un dommage autre que celui résultant de l'inexécution du contrat et (ii) viole une obligation générale de prudence qui s'impose à tous.

La faute peut consister en :

- Un manquement à l'obligation générale de précaution et de prévoyance ;
- La violation d'une disposition légale ou réglementaire en matière de sécurité ;
- La violation d'une norme déontologique ;
- Le non-respect de règlements administratifs ou de servitudes.<sup>15</sup>

Il convient que les prestations de l'architecte soient conformes aux règles de l'art, c'est-à-dire toutes les compétences et connaissances techniques que l'on est en droit d'attendre de l'architecte au moment où il les met en œuvre.

### **IV) La protection contractuelle de la responsabilité de l'architecte**

#### a. Un contrat écrit

Le contrat d'architecture est un contrat qui n'est pas soumis à formalisme.<sup>16</sup>

L'établissement d'un contrat d'architecture écrit, au plus tard lorsque la mission a été définie, découle de l'article 20 du Règlement de déontologie du Conseil national des architectes, approuvé par l'arrêté royal du 18 avril 1985<sup>17</sup>.

Il ne s'agit cependant que d'une obligation déontologique qui ne prive pas l'architecte, suivant une jurisprudence importante<sup>18</sup>, du droit d'apporter la preuve de l'existence d'un contrat verbal.

---

<sup>14</sup> Depuis un récent arrêt de la Cour de Cassation du 29 septembre 2006 (n<sup>o</sup> 153, 946, note BOONE, I; Pas. 2006, liv. 9-10, 1911; RABG 2007, liv. 19, 1256; R.W. 2006-07, liv. 42, 1717 et <http://www.rw.be> (23 juin 2007), note VAN OEVELEN, A; R.G.D.C. 2008, liv. 9, 557; TBO 2007, liv. 2, 66, note VANHOVE, K) qui permet la mise en cause de la responsabilité quasi-délictuelle quand la faute constitue un manquement non seulement à l'obligation contractuelle mais aussi au devoir général de diligence qui lui incombe.

<sup>15</sup> A. Delvaux et D. Dessard, Contrat d'entreprise de construction, Rép. Not., tome IX, livre 8, éd. 1991.

<sup>16</sup> Hormis peut-être en ce qui concerne la mention de l'assurance professionnelle souscrite : art. 7 §2 de l'ar du 25 avril 2007 relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

<sup>17</sup> Cfr. Également les articles 1 et 2 de la recommandation relative à l'application de l'article 20 du règlement de déontologie de l'Ordre national des architectes.

[Http://www.ordredesarchitectes.be/fr/textes/juridique/recommandation\\_contrat.htm](http://www.ordredesarchitectes.be/fr/textes/juridique/recommandation_contrat.htm)

<sup>18</sup> Cfr. Liège, 11 mars 1992, Pas. 1992, II., p.40 et Gand, 9 novembre 1993, Pas. 1993, II, p.18. Voir d'ailleurs, un arrêt du Conseil d'état du 4 mai 2005 (n<sup>o</sup> 144.181) qui annule la disposition similaire contenue dans le règlement de déontologie des agents immobiliers au motif que seule la loi pourrait restreindre la liberté de contracter de ces professionnels, en leur imposant un écrit.

Ceci étant, on ne saurait que conseiller, afin d'éviter des frais inutiles, la rédaction d'un écrit en début de mission.

De plus, l'utilité de signer un contrat de pré-étude, avant même la conclusion d'un contrat d'architecture, peut s'avérer utile lorsque l'architecte devra réaliser des travaux préparatoires conséquents, pour lequel paiement est dû.

Par ailleurs, lorsque le contrat est conclu avec un MO privé au sens de la loi du 2/08/2002, il faut que les clauses soient rédigées de manière claire et compréhensible, sachant qu'à défaut de doute le juge devra interpréter les dispositions contre l'architecte (art. 9 loi 20/08/2002).

Enfin, il faut bien entendu vérifier que le contrat écrit conclu entre les parties soit valablement signé par chacune d'elles.

#### b. Détailler l'objet de la mission et les obligations de l'architecte

Il résulte de la Directive « services » 2006/13/CE du 12 décembre 2006 qu'il appartient à l'architecte, prestataire de services, de correctement informer son client sur le contenu du contrat, sa portée et les obligations qui en découlent.

Si certaines obligations habituelles de l'architecte ne font pas partie de l'accord avec le maître d'ouvrage, il faut le mentionner dans le contrat. Ainsi, même si la doctrine considère que la définition du programme et du budget constitue un élément essentiel du contrat d'architecture, la Cour d'appel de Bruxelles a, par deux arrêts distincts, considéré que les parties pouvaient estimer que cela n'est pas nécessairement le cas. Le contrat devra donc être précis à ce sujet, si le budget n'est pas essentiel au contrat.

En ce qui concerne la mission de contrôle, l'architecte qui a conçu les travaux ne peut, en principe, s'en décharger, sauf s'il a l'assurance qu'un autre architecte s'est vu confié cette mission (art. 21 Règlement de déontologie). En cas de décharge en cours de mission par le maître d'ouvrage, l'architecte doit s'assurer qu'un autre architecte soit désigné pour le contrôle des travaux (Bruxelles, 12/11/2002, Entr. et dr., 2003, p.240).

Par ailleurs, la mission légale de contrôle n'implique pas une mission de surveillance continue de l'exécution des travaux, comme un contremaître en serait chargé. Si une telle mission n'est pas dévolue à l'architecte, il est prudent de le préciser.

Enfin, l'architecte peut être amené à prendre des décisions au nom et pour compte du maître d'ouvrage, que cela soit la désignation d'ingénieur ou le paiement d'honoraires aux entrepreneurs ou la délivrance de la réception provisoire. Sachant qu'un mandat peut être verbal ou apparent, il est préférable que l'architecte n'intervienne que moyennant stipulation précise dans son contrat des pouvoirs de mandataire qui lui sont conférés.

En ce qui concerne la coordination sécurité-santé, il est prudent de prévoir dans le contrat l'obligation pour le maître d'ouvrage de conclure un contrat<sup>19</sup> ou même de mandater l'architecte pour conclure un contrat avec un coordinateur, au nom du maître d'ouvrage. Si l'architecte dispose des qualifications requises et assure ce rôle de coordinateur, il faut le prévoir dans le contrat.

---

<sup>19</sup> Mais il faut vérifier que le MO l'a effectivement conclu sinon l'architecte pourrait être poursuivi pénalement pour infraction à la loi du 4 août 1996.

En ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, il est nécessaire de préciser si l'architecte assume lui-même la fonction de conseiller / responsable PEB ou si cette mission est dévolue à un tiers. En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 12 §1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 7 juin 2007 présume que l'architecte est le conseiller PEB si le contrat d'architecture ne précise rien à ce sujet.

Par ailleurs, l'architecte n'est, en principe pas, le gardien du chantier. Il est prudent de le préciser dans le contrat.

c. Se couvrir par écrit pendant l'exécution de la mission

En cours de mission, l'architecte limitera sa responsabilité en confirmant, par écrit, tous les conseils qu'il prodigue à son client.

Ainsi, il évitera d'engager sa responsabilité en cas de dépassement de budget s'il a confirmé par écrit, en cours d'exécution, que ce dépassement est dû à des demandes complémentaires du maître d'ouvrage ou à des contraintes urbanistiques imprévues.

Toute modification du projet en cours d'exécution du contrat nécessite, en vertu de l'article 1793 CC un écrit. La Commission des clauses abusives estime qu'il doit être expressément accepté par le client, lorsqu'il concerne des éléments essentiels du projet.

L'architecte sera également bien avisé de confirmer la réception-agréation des travaux dans un document écrit, co-signé par le maître d'ouvrage. Il est utile de préciser, lorsque le maître d'ouvrage est un promoteur, sa qualité car dans le cas d'une vente à un tiers, l'acheteur pourrait soulever la responsabilité de l'architecte pour des vices véniels. Eu égard à la qualité de professionnel du MO initial, certains vices devront être considérés comme apparents pour le MO initial et donc n'ouvriront pas d'action à l'égard de l'architecte.

**V) Les clauses abusives**

a. Loi du 2 août 2002

Les contrats d'architecture passés avec des clients privés sont tenus au respect de la Loi du 2 août 2002 relative à la publicité trompeuse et à la publicité comparative, aux clauses abusives et aux contrats à distance en ce qui concerne les professions libérales. (ci-après LPL)

La Commission des clauses abusives a publié en décembre 2009 un avis n°26 « *sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client* ». <sup>20</sup>

b. Champ d'application : les « clients »

Sont considérées comme clients, au sens de la LPL, les personnes physiques ou morales qui, dans les contrats visés par la présente loi, agissent à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de leurs activités professionnelles.

Dès lors que l'immeuble dont la construction est projetée, est réalisé en vue d'une affectation professionnelle, la loi ne s'applique pas. En cas d'usage mixte (immeuble privé et professionnel), la protection ne joue pas non plus (ceci étant toutefois discuté en doctrine) <sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> [http://economie.fgov.be/fr/binaries/CCA26\\_tcm326-97626.pdf](http://economie.fgov.be/fr/binaries/CCA26_tcm326-97626.pdf)



A l'égard des clients personnes morales, le caractère professionnel est, sauf cas extrême, présent. La nouvelle loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur du 6 avril 2010 les exclut de la définition de consommateur. La directive européenne 93/13/CE également.

Il est donc utile de mentionner expressément dans le contrat le fait que le contrat est conclu dans le cadre des activités professionnelles, lorsque c'est le cas.

#### c. Interprétation du contrat

Lorsque le contrat est conclu avec un MO privé au sens de la loi du 2/08/2002, il faut que les clauses soient rédigées de manière claire et compréhensible (eu égard aux facultés de compréhension d'un consommateur moyen), sachant qu'à défaut de doute le juge devra interpréter les dispositions contre l'architecte (art. 9 loi 20/08/2002).

#### d. Notion de clauses abusives

Suivant l'article 7 §2 de la loi du 8/08/02, « *est abusive toute clause ou condition n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle et qui crée au détriment du client un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, à l'exception des clauses qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives ainsi que des dispositions ou principes des conventions internationales auxquelles la Belgique ou l'Union européenne est partie.* »

Le déséquilibre est donc d'ordre « juridique » et pas « économique ». <sup>22</sup> Il doit être en défaveur du client et significatif, c'est-à-dire que le juge ne peut le relever que s'il est évident et inacceptable.

Par ailleurs, la loi ne s'applique pas si la clause a été négociée de manière individuelle avec le client. A ce sujet, l'article 7 §3 de la loi précise que : « *Une clause est toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement et que le client n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion.* »

Dans la plupart des situations, l'architecte proposera à son client un projet de contrat. Cela n'en fait pas nécessairement un contrat d'adhésion si ce dernier a été soumis, en projet au client et que le client a pu faire valoir ses observations et négocier les clauses de ce contrat.

Il appartient toutefois à l'architecte de démontrer l'existence de cette possibilité de négociation.

La doctrine <sup>23</sup> recommande de préciser au-dessus de la signature que « *le client reconnaît avoir eu la possibilité de négocier les termes et conditions du présent contrat* » afin de tenter de démontrer qu'une négociation a eu lieu. Par ailleurs, l'envoi du contrat par courrier (fax ou email) en proposant au client un délai pour le lire, faire ses observations et, en cas d'accord, le signer, peut également démontrer

---

<sup>21</sup> B. SINDIC, « Contrat d'architecture et clauses abusives » in « l'exercice de la profession d'architecte », Larcier, 2010, p. 166-167.

<sup>22</sup> Cfr art. 8 de la loi d 2/08/02 et P. WERY et G. GATHEM, « Vue d'ensemble sur le régime des clauses abusives de la loi du 14 juillet 1991, in « La protection du consommateur », Ed. Jeune barreau de Liège, 2006, n°17.

<sup>23</sup> M. Clavie, « Les clauses abusives dans les contrats conclus entre les titulaires de professions libérales et leurs clients », in Guide juridique de l'entreprise, Traité théorique et pratique, livre 109.2bis, Kluwer 2006, n°250.

l'existence d'une négociation.<sup>24</sup> Des ajouts manuscrits sur le contrat peuvent également prouver une négociation.

Sont d'office considérées comme abusives en vertu de l'article 7 §4 de la loi du 2/08/02, les clauses suivantes qui prévoient :

- d'exclure ou de limiter de façon inappropriée les droits légaux du client vis-à-vis de l'architecte ou d'une autre partie en cas de non-exécution totale ou partielle ou d'exécution défectueuse par l'architecte d'une quelconque des obligations contractuelles, y compris la possibilité de compenser une dette envers l'architecte avec une créance qu'il aurait contre lui;
- de permettre à l'architecte de retenir des sommes versées par le client lorsque celui-ci renonce à conclure ou à exécuter le contrat, sans prévoir le droit, pour le client, de percevoir une indemnité d'un montant équivalent de la part de l'architecte lorsque c'est celui-ci qui renonce;
- d'imposer au client qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant disproportionnellement élevé;
- d'autoriser l'architecte à résilier le contrat de façon discrétionnaire si la même faculté n'est pas reconnue au client, ainsi que de permettre à l'architecte de retenir les sommes versées au titre de prestations non encore réalisées par lui, lorsque c'est l'architecte lui-même qui résilie le contrat;
- d'autoriser l'architecte à mettre fin sans préavis raisonnable à un contrat à durée indéterminée, sauf en cas de motif grave;
- de constater de manière irréfragable l'adhésion du client à des clauses dont il n'a pas eu, effectivement, l'occasion de prendre connaissance avant la conclusion du contrat;
- d'autoriser l'architecte à modifier unilatéralement les termes du contrat sans raison valable et spécifiée dans le contrat;
- d'autoriser l'architecte à modifier unilatéralement sans raison valable des caractéristiques du service à fournir;
- de prévoir que le prix des biens est déterminé au moment de la livraison, ou d'accorder à l'architecte le droit d'augmenter ses prix, sans que, dans les deux cas, le client n'ait de droit correspondant lui permettant de rompre le contrat au cas où le prix final est trop élevé par rapport au prix convenu lors de la conclusion du contrat;
- de supprimer ou d'entraver l'exercice d'actions en justice ou des voies de recours par le client, notamment en obligeant le client à saisir exclusivement une juridiction d'arbitrage non couverte par des dispositions légales, en limitant indûment les moyens de preuves à la disposition du client ou en imposant à celui-ci une charge de preuve qui, en vertu du droit applicable, devrait revenir normalement à une autre partie du contrat.

---

<sup>24</sup> Voir aussi Bruxelles, 28/02/2008, Rev prat imm 2/2008, p.83 qui affirme que le maître d'ouvrage a le devoir de lire les projets de contrats qui lui sont transmis avant signature et qu'il supporte la responsabilité de ses engagements s'il n'a pas posé de questions sur le contenu des clauses souscrites.

e. Nullité

Lorsqu'une clause est considérée comme abusive, elle est nulle. Le reste du contrat n'est toutefois pas affecté par cette nullité (art.7 de la loi du 2/08/02).

**VI) La limitation conventionnelle de la responsabilité de l'architecte**

a. Effets de la réception

Les parties sont libres d'attacher à la réception provisoire les effets juridiques qu'ils souhaitent, notamment en matière d'agrément. Si la réception provisoire vaut contractuellement agrément, elle fera courir le délai de responsabilité décennale prévue à l'article 2270 du Code civil.

De plus en plus, les contrats d'architecture prévoient l'agrément des travaux dès la réception provisoire de ceux-ci. Cette clause est légale (sauf pour les travaux loi Breyne qui impose un délai d'un an entre la prise de possession et l'agrément) mais l'architecte doit être prudent et s'assurer que le maître d'ouvrage ait eu la possibilité de vérifier par lui-même les travaux réalisés.

La réception des travaux à l'égard de l'entrepreneur ne vaut pas nécessairement à l'égard de l'architecte. Il est donc utile de prévoir dans le contrat que la réception donnée à l'entrepreneur bénéficie à l'architecte (après un délai d'épreuve permettant au MO de vérifier par lui-même la conformité des travaux) et fait courir, à son égard, le délai de responsabilité décennale.

Par ailleurs, il est également prudent de prévoir dans le contrat qu'en cas de disparition de l'entrepreneur principal, l'architecte établit un procès-verbal de carence, lequel vaudra réception-agrément des travaux à son égard et fera courir le délai de responsabilité décennale.

b. Exonération de la responsabilité in solidum

Lorsque des manquements à l'exécution de travaux surviennent, des fautes concurrentes de l'architecte et de l'entrepreneur peuvent survenir, avec la possibilité pour le maître d'ouvrage de solliciter la condamnation in solidum de l'architecte et de l'entrepreneur.

Deux cas de figure se présentent généralement :

- Faute de conception de l'architecte et faute de l'entrepreneur qui n'a pas, en sa qualité de professionnel, vu l'erreur ;
- Faute d'exécution des travaux par l'entrepreneur laquelle n'a pas été relevée par l'architecte, au moment du contrôle.

Le Tribunal de première instance de Liège a, par jugement du 21 décembre 2001, rappelé le principe : *« l'entrepreneur et l'architecte ne peuvent être condamnés in solidum que s'il est démontré, pour chaque malfaçon ou manquement constaté, que leurs fautes ont contribué ensemble à provoquer le dommage de telle sorte que, sans la faute de chacun d'eux, le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est réalisé. »*

La conséquence de cette responsabilité in solidum est que chaque auteur de fautes concurrentes sera tenu, à l'égard du maître d'ouvrage, de l'intégralité du dommage. L'architecte disposera toutefois d'une action récursoire contre les autres intervenants fautifs, pour la part de dommage dont ils sont personnellement responsables.

Pour pouvoir appliquer la responsabilité in solidum à l'architecte et d'autres intervenants, il n'est pas nécessaire qu'il soit impossible de déterminer la part de responsabilité de chacun des intervenants. Cet examen sera toutefois nécessaire dans le cadre des actions récursoires entre intervenants.

Il est admis par la jurisprudence majoritaire<sup>25</sup>, et l'Ordre national des architectes le recommande d'ailleurs, de prévoir expressément dans la convention d'architecture que l'architecte n'assume aucune responsabilité in solidum avec d'autres parties intervenantes à la construction, tels l'entrepreneur ou les bureaux d'étude. Ce faisant, l'architecte n'exonère pas sa responsabilité propre mais évite que le MO mette à sa charge la responsabilité d'autres intervenants.

*« Il est souhaitable que l'architecte indique dans son contrat, qu'il n'assume pas les conséquences financières des erreurs et fautes des autres édificateurs tels que l'entrepreneur, l'ingénieur, etc.; qu'il n'est pas non plus responsable des défauts internes de conception de fabrication des matériaux et éléments fabriqués ou préfabriqués. »*<sup>26</sup>

Ce faisant, l'architecte pourra ainsi éviter par exemple d'être responsable du dommage lié à la faute de l'entrepreneur (la réparation du manquement d'exécution) et voir sa responsabilité limitée au dommage qu'il a lui-même provoqué (les éventuelles aggravations de dommages suite à l'absence de contrôle correct).

L'architecte ne sera ainsi pas responsable des vices et malfaçons relevant de la technique propre et courante des entrepreneurs.

L'insertion d'une telle clause dans le contrat n'apparaît pas comme contraire à la loi relative aux clauses abusives dans la mesure où la clause n'a pas pour objet de limiter la responsabilité professionnelle de l'architecte mais seulement d'éviter que l'architecte soit tenu responsable de fautes commises par des tiers. Il convient toutefois que cette clause soit rédigée de manière suffisamment claire et précise.

#### c. Limitation de la responsabilité à l'égard d'études techniques

Certaines études techniques nécessitent l'intervention d'ingénieurs spécialisés (ingénieurs-conseils en stabilité, en techniques spéciales, etc). Ces intervenants participent à la mission de conception de l'ouvrage aux côtés de l'architecte.

Si l'architecte est responsable de la compatibilité et de l'intégration de ces études dans le projet architectural global<sup>27</sup>, il n'est pas responsable des fautes commises par ces bureaux d'études sauf si :

- Le technicien consulté par l'architecte s'avérait, de notoriété publique, ne pas être un bon choix ;
- Ou que l'architecte aurait dû, eu égard à ses compétences, se rendre compte de la faute.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Bruxelles, 11/10/91, JLMB 1992, p.397 ; Bruxelles, 26 novembre 1998, Entr. Et dr., 1999, p.323 ; Liège, 28 juin 2002, RRD, 2002, n°105.

<sup>26</sup> Article 3.6 de la recommandation relative à l'application de l'article 20 du règlement de déontologie de l'Ordre national des architectes.

<sup>27</sup> Bruxelles, 15/02/96, JLMB, 1996, p.1482.

<sup>28</sup> Cass. 3/03/78, RCJB, 1982, p.181. Le contrôle par l'architecte des fautes commises pas d'autres relève de la théorie dite « du contrôle réciproque des fautes ».

Ainsi, l'architecte pourra exonérer sa responsabilité pour les missions de conception (et de contrôle) liés à la stabilité ou à la résistance des matériaux ou au sol ou encore aux calculs du béton et des armatures en acier.

Lorsque de tels techniciens sont impliqués dans le projet, il est prudent que l'architecte s'assure qu'ils sont liés avec le maître d'ouvrage par un contrat de prestations de services, afin qu'ils soient tenus de la responsabilité décennale. Eventuellement, il faut prévoir expressément dans le contrat d'architecture que l'architecte est mandaté pour signer, au nom et pour compte du maître d'ouvrage, des contrats avec ces ingénieurs. A défaut, ces techniciens pourraient être considérés comme des agents d'exécution de l'architecte. Si ces bureaux d'études sont sous-traitants de l'architecte, le MO pourrait se voir priver de recours direct contre eux (en vertu de la quasi-immunité de l'agent d'exécution qui ne peut être assigné que pour une faute extracontractuelle, distincte d'une faute contractuelle, ayant causé un dommage distinct du dommage résultant de l'inexécution du contrat), alors même que l'architecte ne peut, eu égard à la jurisprudence de la Cour de Cassation<sup>29</sup>, se voir reprocher aucune faute.

Si l'architecte contracte avec des sous-traitants, il peut être utile, afin d'éviter une assignation personnelle par le MO, de prévoir dans ces contrats une stipulation pour autrui, en vertu de laquelle le sous-traitant accepte être directement responsable auprès du MO qui peut l'assigner en responsabilité en cas de faute.

Lorsque des ingénieurs spécialisés se voient confier une mission de conception, il est prudent de spécifier que ceux-ci endossent également la responsabilité du contrôle de l'exécution des travaux liés à ces études. La jurisprudence<sup>30</sup> considère en effet qu'à défaut d'une telle précision, l'architecte reste responsable de cette mission qui n'a pas expressément été déléguée.

L'architecte ne pourra toutefois pas exonérer sa responsabilité pour le choix erroné du bureau d'études, la mauvaise coordination des études ou encore les fautes qu'il aurait dû constater eu égard à ses compétences personnelles.

#### d. Limitation de la responsabilité à l'égard des prédécesseurs

Lorsque l'architecte succède à un autre architecte et reprend son travail, il assume la responsabilité du travail du précédent.

Il est donc prudent d'insérer dans le contrat une clause par laquelle le maître d'ouvrage décharge l'architecte de toute responsabilité en ce qui concerne le travail du précédent architecte, sous réserve bien sûr de l'obligation pour l'architecte de dénoncer au plus tôt les malfaçons constatées.

#### e. Limitation de la responsabilité pour les vices cachés véniels

La responsabilité des architectes à l'égard des vices cachés véniels est une construction prétorienne. N'étant pas d'ordre public, les dérogations contractuelles sont permises.

Les contrats conclus avec les maîtres d'ouvrage peuvent limiter cette responsabilité dans le chef de l'architecte, sans pour autant la réduire à néant. Dès lors que prévoir une exonération de cette responsabilité à la réception provisoire rendrait inefficace toute responsabilité, la doctrine recommande de prévoir dans le contrat un délai limité (1 an ?) pour la mise en œuvre d'une telle responsabilité. Ainsi, l'architecte pourra être déchargé de sa responsabilité à l'égard des vices cachés véniels un an à dater de la réception provisoire des travaux.

<sup>29</sup> Cass. 3/03/78, RCJB, 1982, p.181.

<sup>30</sup> Liège 26 janvier 2007 cité in B. Louveaux, « Inédits du droit de la construction V, JLMB 2008, p.419.

Par ailleurs, il peut éventuellement être prévu un délai dans lequel le MO doit agir en justice à dater de la découverte du vice caché (6 mois ?).

Pour les contrats conclus avec des consommateurs, la Commission des clauses abusives estime toutefois qu'un délai de 3 ans est plus raisonnable.<sup>31</sup>

f. Troubles de voisinage

L'architecte ne peut être tenu des désagréments causés à un fonds voisin, sur base de l'article 544 du Code civil. Cette disposition, qui instaure une responsabilité sans faute pour les nuisances anormales causées au voisinage, ne peut donc être invoquée contre l'architecte qui conçoit et contrôle un chantier.

Seule une violation fautive de la norme de prudence et diligence (1382 CC) peut justifier qu'un voisin agisse contre l'architecte.

Les contrats peuvent toutefois éventuellement mettre à charge de l'architecte la responsabilité des risques du chantier, même en dehors de toute faute de la part de l'architecte, notamment pour les troubles anormaux causés au voisinage. Il convient donc d'être prudent lors de l'écriture des contrats pour éviter ce type d'engagement.

g. Clauses exonératoires de responsabilité illicites

Suivant la Commission des clauses abusives, « (...) la limitation de la responsabilité ('in solidum' ou non) ne peut jamais avoir pour conséquence:

- que l'architecte limite ou exclue la responsabilité décennale (art. 1792 C.C.), qui est d'ordre public.
- de limiter ou d'exclure la responsabilité pour des fautes personnelles volontaires;
- que l'architecte limite ou exclue de manière inopportune sa responsabilité pour des une de ses obligations contractuelles essentielles. Les clauses qui ont par exemple pour conséquence que l'architecte limite ou exclue sa responsabilité pour toute faute de l'architecte qui aurait été en partie responsable d'un défaut de l'acoustique sonore, sont contraires à l'article 1.b) de liste de la loi 'professions libérales. »

L'obligation de conseil de l'architecte découle de la loi du 20/02/1939 qui est d'ordre public. Une clause qui exonère l'architecte de sa responsabilité à cet égard, notamment pour les conseils juridiques à fournir au MO sur ses relations avec l'entrepreneur serait nulle. (Cass. 9 juin 1997, JLMB 1997, p.1276) Toutefois, afin de ne pas engager sa responsabilité, l'architecte peut toujours conseiller à son client, à consulter un spécialiste technique ou un juriste pour s'assurer de la légalité des contrats ou opérations envisagées.<sup>32</sup>

Toute clause qui exonère l'architecte de sa responsabilité décennale est nulle, car cette responsabilité est d'ordre public. Ainsi, l'architecte ne pourra pas exonérer sa responsabilité liée à l'obligation de se préoccuper de la qualité du sol et du type de fondations à prévoir.

---

<sup>31</sup> Avis n°26, p. 21-22.

<sup>32</sup> A. Delvaux, La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités, Anthemis, 2009/2, p.18

Par ailleurs, une clause qui limiterait la responsabilité de l'architecte en cas de dol est également nulle.

Cela est également le cas d'une clause qui exonère l'architecte de toute responsabilité à l'égard d'une obligation essentielle du contrat. Un exemple est à trouver dans une clause qui ferait présumer l'accomplissement de l'obligation de contrôle dans le chef de l'architecte par des passages toutes les semaines sur le chantier. L'obligation de contrôle ne se résume pas à des passages périodiques. L'essentiel de cette obligation est que l'architecte s'assure, chaque fois que cela s'avère nécessaire en fonction de l'évolution du chantier et des difficultés des travaux, de la conformité des travaux réalisés par rapport au programme et aux plans.

Si l'architecte assume les responsabilités de coordinateur sécurité-santé, dès lors que les obligations essentielles de cette fonction découlent de la loi du 4 août 1996 qui est d'ordre public, les clauses qui exonèrent le coordinateur de toute responsabilité quant à ces obligations seraient illicites.<sup>33</sup>

L'architecte peut limiter l'indemnisation du préjudice subi par le MO suite à sa faute, à concurrence des montants couverts par sa police d'assurance professionnelle. Il convient toutefois que son client soit dûment informé. *« Si l'architecte veut limiter sa responsabilité vis-à-vis du client à ce qui s'applique dans sa police d'assurance responsabilité professionnelle, alors il doit informer clairement le client sur les éléments essentiels de cette police. Les risques assurés, le montant maximum de l'indemnisation et les principales exceptions doivent être clairement communiqués de telle sorte que le client puisse savoir préalablement (avant la conclusion du contrat) à quelles limitations il peut se heurter. Afin de pouvoir faire appel aux limitations des clauses du contrat d'assurances, il est exigé que ces clauses soient annexées au contrat avec le client. Un renvoi 'passif' au fait qu'une copie de ces conditions est transmise, sur demande, au client n'est en tout cas pas suffisant pour la rendre opposable au client. »*<sup>34</sup>

La Commission estime également que des clauses interdisant, en cas de conflit, de réclamer au cocontractant les frais de conseils juridiques sont sujettes à discussion. En matière de litiges judiciaires, ces clauses sont contraires à l'article 1022 du Code judiciaire. En matière de litiges réglés par d'autres voies, ces clauses peuvent avoir pour effet de limiter les recours du MO contre l'architecte et donc constituer une violation de l'article 1.º de la loi du 2/08/2002.

\*  
\* \* \*

Bruxelles, le 20 mai 2010,

Gauthier ERVYN  
Avocat  
Vanden Eynde Legal

---

<sup>33</sup> A. Delvaux, op. Cit., p.68.

<sup>34</sup> CCA, Avis n° 26, p. 27.