



Vous et l'architecte

Vous êtes décidé à construire une maison ; ce sera pour vous une aventure délicate et passionnante. Vous allez devenir "maître d'ouvrage" d'une maison qui prendra sa place dans notre paysage.

Loi sur l'architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977.

Sommaire

Un architecte pourquoi ?	1
Quel est le rôle de l'architecte ?	2
Les étapes de la construction	2
1. Phase exploratoire	2
2. Préparation de votre dossier de demande de permis de construire	3
3. Le permis de construire	4
4. Ouverture du chantier	5
5. En cours de travaux	6
6. réception des travaux et clôture des comptes	6
Quand doit on faire appel à un architecte ?	8
Participation obligatoire	8
Participation facultative	8
Les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement	8
Quelles garanties vous offre l'architecte ?	9
Des responsabilités réglementées	9
Combien coûte un architecte ?	11



Un architecte pourquoi ?

Vous avez votre façon de vivre et vos goûts personnels.

Le rôle de votre architecte est avant tout de vous écouter ; à partir de vos besoins, de vos goûts, de votre mode de vie, de l'évolution possible de votre famille, l'architecte vous aide à définir votre projet : dispositions des lieux, utilisation judicieuse des surfaces, organisation des volumes intérieurs, aspect extérieur ...

Votre architecte vous propose un projet compatible avec vos moyens financiers ; il se fait ensuite votre avocat auprès des entreprises afin de vous faire bénéficier d'une réalisation de qualité aux meilleures conditions de prix.

Vous savez que le coût d'utilisation et d'entretien de votre maison dépendra autant de la qualité de sa conception que du sérieux avec lequel les travaux auront été réalisés.

Votre architecte conçoit votre maison en tenant compte du climat et du site dans lequel elle va s'intégrer : son orientation, son architecture, le choix des techniques et des matériaux de construction, le type de chauffage sont étudiés avec le souci de limiter au maximum votre future consommation d'énergie, ainsi que l'ensemble des frais d'entretien.

En cours de chantier, il vérifie pour votre compte la qualité des matériaux utilisés et la rigueur avec laquelle ils sont mis en oeuvre.

L'architecte est un professionnel, il engage sa responsabilité vis-à-vis de son client à chaque niveau de son intervention : conception du projet, direction des travaux.

Vous souhaitez que votre chantier s'ouvre le plus rapidement possible.

Pour construire, même sur un terrain qui vous appartient ou que vous êtes en train d'acquérir, vous devez obtenir l'accord de l'administration.

- votre architecte constitue, pour votre compte, votre dossier de demande de permis de construire ; celui-ci doit comporter, en plus de votre projet de maison, différents renseignements juridiques, administratifs et techniques que vous êtes en principe tenu de fournir : si vous le souhaitez, votre architecte peut faire à votre place les démarches nécessaires.
- il dépose auprès des services concernés votre dossier de demande de permis de construire et en suit l'instruction ; il peut, en fournissant sans attendre les renseignements demandés par l'administration, accélérer considérablement les délais d'obtention de votre permis.

Si votre maison doit avant tout vous plaire, elle doit aussi respecter l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Votre architecte veillera avec vous à ce que votre maison s'accorde avec le site qui l'accueillera.



Quel est le rôle de l'architecte ?

Vous êtes le maître d'ouvrage et votre architecte est chargé pour votre compte de concevoir et de réaliser votre projet.

Si l'architecte réalise le plan et se charge lui-même directement, de la construction : vous signez avec lui un « contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (voir « Vous et le Constructeur »).

Les étapes de la construction

Une maison se construit par étapes successives : afin d'accélérer la marche de votre chantier (le coût final de votre construction en dépend), votre architecte peut vous assister dans chacune des étapes, soit dans le cadre de sa mission normale de maîtrise d'oeuvre, soit parce que vous lui confiez des missions supplémentaires qui seront précisées dans le contrat que vous signerez.

Votre chantier ne pourra s'ouvrir qu'à trois conditions :

- vous avez vérifié que votre terrain est constructible ;
- vous avez obtenu le ou les prêts nécessaires à l'achat du terrain (si vous n'en êtes pas propriétaire), à la construction de la maison (différents branchements inclus) et, enfin, au paiement des honoraires de l'architecte, du notaire, du géomètre ...
- vous avez obtenu votre permis de construire.

Ce n'est que lorsque ces conditions seront remplies, que vous serez assuré de pouvoir entreprendre les travaux que vous envisagez.

Tout contrat signé avant l'obtention du ou des prêts auxquels vous avez prévu de recourir (et que vous aurez pris soin d'énumérer dans le contrat) doit être conclu sous la condition suspensive de leur obtention (loi du 13 juillet 1979 sur la protection des emprunteurs en matière de crédit). Vous avez, par ailleurs, intérêt à inclure des conditions suspensives concernant l'étude du certificat d'urbanisme ou l'obtention du permis de construire. Les conditions suspensives, incluses dans un contrat, empêchent son exécution jusqu'à leur réalisation.

1. Phase exploratoire

Cette phase exploratoire doit en principe être menée par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire par vous-même ; elle nécessite un certain nombre de démarches : vous pouvez demander à votre architecte de vous assister dans le cadre d'une « mission spéciale » que vous lui préciserez dans son contrat.

Votre terrain est-il constructible ?

Il s'agit du terrain dont vous êtes propriétaire ou pour lequel vous avez signé un engagement d'achat : « promesse de vente, compromis ».

Faites une demande de certificat d'urbanisme

Vous avez fortement intérêt à vous procurer ce document qui vous précisera, dans le cas où votre terrain est constructible, les servitudes administratives dont vous devez tenir compte et les dispositions d'urbanisme à respecter :

- servitudes administratives : projets d'expropriation, règles d'alignement, périmètres de rénovation ...
- dispositions d'urbanisme concernant la construction : densité autorisée, hauteur, aspect extérieur, destination, implantation par rapport aux voisins et à la voirie, autorisation si nécessaire de démolir des bâtiments existants, classement dans un secteur protégé, classé ou sauvegardé

La demande de certificat d'urbanisme doit être adressée en quatre exemplaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la mairie de la commune où se situe le terrain. Il s'obtient dans un délai maximum de deux mois. C'est vous qui en faites la demande si vous êtes propriétaire du terrain ; c'est votre vendeur ou son notaire qui vous le procure, si vous signez une promesse de vente.

Renseignez-vous pour savoir si votre terrain ne comporte pas de servitudes privées qui nuiraient à votre projet : droit de puisage et de passage, contrainte de mitoyenneté, servitude de vue sur les propriétés voisines, limites de propriété non précisées nécessitant une action en bornage, interdiction de construire (clause de « non aedificandi »).

Assurez-vous que votre terrain est « techniquement » constructible :



- vérification du sous-sol : si votre certificat d'urbanisme vous informe que votre terrain est situé dans une zone à risques (sous-sol instable par exemple), votre dossier de demande de permis de construire devra être accompagné d'une étude géologique qui vous précisera les précautions à prendre
- terrain viabilisé : raccordement aux égouts, voirie, alimentation en eau, alimentation en électricité, gaz et téléphone.

Ces informations vous sont fournies :

- raccordement aux égouts : par la Direction Départementale d'Action Sanitaire et Sociale
- voirie : par la Direction Départementale de l'Équipement ou la mairie
- alimentation en eau : par la compagnie concessionnaire du lieu
- alimentation en électricité et gaz : par EDF / GDF
- défrichement : par la Direction Départementale de l'Agriculture

- vérifiez si votre terrain est soumis ou non à la législation sur le défrichement.

Si votre terrain est inclus dans un lotissement, votre promesse de vente ou votre contrat de vente doivent comporter :

- une clause indiquant que l'arrêté de lotir et le cahier des charges ont été remis : vous ne devez effectuer aucun versement à votre vendeur avant d'être en possession de cet arrêté
- le règlement du lotissement et le cahier des charges précisant la répartition entre les différents propriétaires des charges concernant les parties communes du lotissement, ainsi que les servitudes administratives, d'urbanisme et de droit privé concernant le lotissement
- une clause indiquant qu'a été délivré au vendeur, selon le cas :
 - soit un certificat d'achèvement de l'ensemble des travaux imposés au lotisseur ; seule l'exécution des travaux de finition (revêtement des voies, aménagement des trottoirs) peut être différée, à condition que le lotisseur y ait été autorisé,
 - soit l'arrêté autorisant la vente des lots avant tout ou partie des travaux, sous réserve que le lotisseur justifie d'une garantie bancaire d'achèvement des travaux.

2. Préparation de votre dossier de demande de permis de construire

Votre projet doit résulter d'un dialogue entre vous et votre architecte

Les différentes phases qui vont se succéder aboutiront au « projet architectural » sur lequel l'administration prendra la décision de vous accorder ou non votre permis de construire.

Votre maison doit être conçue en tenant compte des conditions climatiques locales, afin de consommer le minimum d'énergie, tout en vous assurant un bon confort (parades techniques contre le froid et l'humidité, récupération maximale de la chaleur).

Ce diagnostic des lieux par un professionnel est un préalable indispensable à toute décision de transformation ou d'aménagement. C'est pour vous le seul moyen de savoir jusqu'où vous entraîneront vos travaux et de vous décider si le local en vaut la peine ou, éventuellement, s'il est préférable de renoncer à votre projet.

L'avant-projet sommaire comprend :

- un plan d'implantation de la maison sur le terrain : plan de masse
- un plan sommaire de la maison (échelle de 1 cm/m)
- la surface des pièces
- une notice explicative sur le projet proposé
- une évaluation globale du coût : il ne s'agit bien sûr que d'une estimation mais qui, à ce niveau d'information, devrait être exacte à 10 % près : seuls les devis des entreprises vous donneront une idée précise du coût de votre maison.

Votre architecte peut, sur la base de ces renseignements, commencer à travailler : pendant la période de conception qui va suivre, votre dialogue doit être permanent ; le parti qui sera adopté sera, en effet, l'expression de vos besoins, de vos goûts et de vos possibilités financières.

Les études préliminaires et l'avant-projet sommaire

Si vous envisagez de faire construire une maison, votre architecte étudie avec vous :

- votre terrain : sa localisation, son environnement, sa topographie, les caractéristiques de son sous-sol, les
- servitudes qui lui sont attachées



- le climat
- ce dont vous avez besoin et ce qui vous fait envie.

Si vous envisagez de transformer un logement, un atelier, une grange

Votre architecte doit procéder au préalable à l'examen de l'état des locaux : l'ampleur des travaux et leur coût en dépendent.

La combinaison de ces différents renseignements permet à votre architecte de vous faire une ou plusieurs propositions que l'on appelle « avant-projet sommaire ».

Après la phase d'esquisse qui donne une première idée de ce que pourra être votre maison et de ce qu'elle vous coûtera, l'avant-projet sommaire a pour objet de préciser la conception générale du projet : il est fait pour être discuté et modifié à votre convenance ; c'est à ce stade de la conception que vous allez déterminer un parti général sur lequel votre architecte pourra affiner son projet.

C'est à partir de l'avant-projet sommaire que vous avez choisi et approuvé que l'architecte peut passer au stade suivant, « l'avant-projet définitif ».

L'avant-projet définitif

Votre demande de permis de construire sera étudiée à partir de l'avant-projet définitif : l'esquisse à ce stade devient donc une proposition beaucoup plus précise.

Pendant la période d'élaboration de l'avant-projet définitif, vous avez encore la possibilité, si vous le souhaitez, de demander à votre architecte la modification des éléments qui ne vous conviennent pas. C'est un « avant-projet définitif » approuvé par vous qui fera l'objet de la demande de permis de construire.

L'avant-projet définitif comprend :

- un plan d'intégration de la maison dans le site : échelle 2 mm/m
- un plan de masse de la construction : échelle 5 mm/m
- un plan des façades avec détail des portes et fenêtres
- un plan des différents niveaux : échelle 1 cm/m
- des précisions concernant les matériaux, les toitures, les couleurs
- les surfaces construites
- une estimation globale du coût des travaux

3. Le permis de construire

Il permet le démarrage des travaux

Le permis de construire est obligatoire

- Pour toute construction neuve
- Pour tous les travaux réalisés sur un bâtiment existant ayant pour objet soit de changer la destination du bâtiment (granges ou ateliers transformés en logement), soit d'en modifier la façade ou le volume, soit de créer des niveaux ou des surfaces supplémentaires.

En plus de l'avant-projet définitif, qui précise par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, le traitement de leur accès et de leur abord, votre dossier de demande de permis de construire doit regrouper les renseignements suivants :

- votre identité et celle de votre architecte
- la situation juridique et la surface du terrain
- l'autorisation de défrichage, si nécessaire
- l'autorisation de démolir les bâtiments existants si nécessaire
- les financements envisagés
- si vous n'êtes pas propriétaire du terrain, l'identité du propriétaire

Les démarches à effectuer et l'instruction du dossier

Votre architecte regroupe, pour votre compte, l'ensemble des pièces nécessaires au dépôt de votre dossier. Le dossier est adressé, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune dans laquelle se situera votre maison (en quatre exemplaires). Votre architecte connaît les règlements et les pratiques administratives : en suivant personnellement l'instruction de votre dossier, en fournissant immédiatement les pièces manquantes et en apportant sans délai les précisions demandées par la mairie ou l'un des services sollicités (EDF, DDA etc.), il accélère considérablement la procédure d'obtention de votre permis.



Une fois votre permis de construire obtenu, votre architecte va procéder à la réalisation du projet détaillé de conception qui lui permettra, pour votre compte, de consulter les entreprises.

En règle générale, la réponse de l'administration vous parviendra dans un délai de deux mois à partir de la date à laquelle vous aurez reçu l'avis de réception des services vous informant que votre dossier est complet (environ quinze jours après leur avoir transmis votre dossier).

L'avis de réception de l'administration vous précise le délai d'instruction à prévoir ; il peut être de six mois dans le cas où votre terrain se situe dans un site classé

4. Ouverture du chantier

Votre architecte vous aide à choisir les entreprises et prend pour votre compte la direction des travaux.

Le projet détaillé de conception

Vous êtes maintenant au stade final de la conception ; le projet détaillé que vous soumet votre architecte comprend tous les éléments qui permettront aux entreprises consultées de vous faire des offres précises.

Le projet détaillé de conception comprend :

- les plans, coupes et élévations réalisés à l'échelle de 1 cm/m ou 2 cm/m
- un devis descriptif détaillé
- un calendrier indicatif d'exécution des travaux par corps de métier

Consultation des entreprises

Votre interlocuteur est :

- soit un entrepreneur unique qui se chargera de l'ensemble de la construction, en sous-traitant une partie des travaux à des entreprises spécialisées ; il est alors seul responsable de la bonne exécution du contrat
- soit les différentes entreprises concourant à votre construction : maçons, couvreurs, plombiers, peintres ...

Chaque entreprise est responsable, à votre égard, de la bonne exécution des travaux que vous lui avez confiés.

Quelle que soit la formule que vous retiendrez, votre architecte a le devoir de vous conseiller dans le choix de l'entreprise :

- il vérifie qu'elle présente les qualifications nécessaires et les garanties professionnelles suffisantes
- il étudie, en spécialiste, les devis qu'elle vous propose.

Votre architecte est tenu par son code des devoirs professionnels de vous informer des liens personnels qu'il pourrait avoir avec une entreprise.

Passation des marchés : contrats d'entreprise ou contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan

- Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction, vous signez avec elle « un contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan ». Ce contrat est réglementé ; un certain nombre de clauses sont obligatoires et l'entrepreneur est tenu de vous apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus.
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais une entreprise principale se charge au moins des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et des vitres) : vous signez avec elle un « contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan » et avec chacune des entreprises qui interviennent après la mise hors d'air (plombier, électricien, chauffagiste...), un « contrat d'entreprise » lot par lot.
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction et aucune d'elles ne se charge à elle seule des travaux de gros oeuvre, de hors d'eau et hors d'air, vous signez un « contrat d'entreprise » lot par lot avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...).

Le contrat d'entreprise est très peu réglementé et nécessite donc de votre part une vigilance particulière. Vous pouvez vous référer pour établir votre contrat à la norme NF P 3-001 élaborée par l'AFNOR (voir pour chacun de ces contrats « Vous et le Constructeur ».)

Clauses à faire figurer dans tout contrat d'entreprise :

- la nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise
- un devis descriptif et des plans d'exécution précis et détaillés par corps de métiers
- l'indication que l'entreprise est bien assurée pour sa responsabilité professionnelle



- le prix : son montant TTC et les révisions éventuelles ; si des révisions sont prévues, l'indice selon lequel elles seront calculées
- un calendrier de réalisation des travaux par corps de métiers
- l'échelonnement précis des paiements en fonction de l'avancement de chaque catégorie de travaux
- le délai prévu pour le démarrage du chantier et une date limite de finition, prévoyant des pénalités à la charge de l'entreprise en cas de retard
- le délai d'exécution des travaux de réparation des défauts apparus lors de la réception des ouvrages
- une retenue de 5 % du prix total qui vous garantit, si les défauts apparaissent au moment de la réception des travaux ou au cours de la première année qui suit, que les réparations seront exécutées ; la retenue de garantie sera restituée à l'entreprise un an après la réception, dans la mesure où l'entreprise aura bien effectué les réparations ; si l'entreprise est défaillante, le maître d'ouvrage peut faire opposition ; son opposition doit être dûment motivée dans une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La retenue de 5 % peut être remplacée par une caution d'un établissement financier agréé.
- la possibilité, si les réparations ne sont pas effectuées, de faire appel à une autre entreprise, aux frais de l'entreprise défaillante
- une clause suspensive concernant l'obtention de vos prêts (cf. « Les étapes de la construction »).

Vos obligations : l'assurance dommages ouvrage

Avant l'ouverture du chantier, vous devez souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance « dommages ouvrage » auprès de l'assureur de votre choix.

Cette assurance a pour but de permettre la réparation rapide de malfaçons en vous garantissant la prise en charge des travaux, indépendamment de la recherche des responsabilités.

Elle couvre, pendant dix ans après la réception, les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (défauts d'étanchéité de la toiture ou d'isolation thermique des murs, par exemple).

5. En cours de travaux

Une fois votre chantier ouvert, votre architecte prend pour votre compte la direction générale des travaux :

- il inspecte périodiquement le chantier et contrôle, par corps d'Etat, la bonne réalisation des travaux
- il vous tient régulièrement informé du déroulement des opérations
- il vérifie les situations établies par les entreprises et vous propose, au vu de l'avancement des travaux, de verser les acomptes prévus au contrat que vous avez signé avec elles.

6. réception des travaux et clôture des comptes

Votre architecte vous assiste lors de la réception des travaux.

Au moment où les travaux sont terminés, chaque entreprise vous demande de procéder à la réception de ses ouvrages.

La réception des ouvrages constitue, pour vous et pour les différents corps d'état intervenus sur votre chantier, un acte d'une très grande importance : c'est en effet le point de départ de leurs responsabilités et de vos garanties.

Votre architecte est présent et vous apporte sa complète assistance. Son rôle de maître d'oeuvre consiste, en effet, à vous alerter sur les éventuels défauts, malfaçons ou vices de construction apparents.

La réception des ouvrages doit être constatée dans un procès-verbal signé par vous-même et par les entreprises.

La réception des travaux constitue l'acte par lequel vous reconnaissez, en tant que maître d'ouvrage, que les travaux ont été exécutés conformément aux marchés d'entreprise, que leur mise en oeuvre est conforme aux règles de l'art et à leur destination.

- si l'ouvrage est déclaré en parfait état, la réception est prononcée sans réserve
- si des défauts ou imperfections sont décelés (vices apparents), vous pouvez, soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves : vos réserves seront précisées à l'entreprise responsable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; dans un cas comme dans l'autre, celle-ci doit, dans le cadre de l'exécution de ses obligations, faire les réparations dans les délais que vous avez fixés avec votre architecte dans le contrat d'entreprise. Si au-delà de ce délai, les travaux n'ont pas été réalisés, vous avez le droit de les faire exécuter par une autre entreprise aux « frais et risques » de l'entreprise défaillante ; le coût lui sera imputé au moment du règlement définitif de son mémoire.



Attention : cette possibilité ne vous est offerte que si vous avez pris soin d'en faire état dans votre contrat d'entreprise (cf. « Clauses à faire figurer dans tout contrat d'entreprise »).

Après la réception, votre architecte vérifie les mémoires de chaque entreprise intervenue sur le chantier et les arrête pour solde.

Le coût total des travaux doit correspondre au montant qui a été précisé dans les marchés d'entreprise.

L'architecte opère les déductions prévues au contrat :

- abattements ou pénalités de retard, le cas échéant ;
- 5 % de retenue de garantie : que la réception ait été faite avec ou sans réserve, les 5 % consignés ne seront versés à l'entrepreneur qu'un an après la date de réception ; excepté bien sûr si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations : vous devez alors lui notifier votre opposition motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'architecte opère les revalorisations éventuelles prévues au contrat :

- pour les travaux supplémentaires que vous avez commandés
- pour tenir compte, le cas échéant, de l'évolution de l'indice que vous avez pris comme référence dans votre contrat.

Le certificat de conformité

30 jours maximum après la fin des travaux, vous devez adresser au maire de votre commune, la déclaration d'achèvement des travaux signée par l'entreprise générale ou les entreprises qui ont travaillé sur votre chantier et par votre architecte.

Dans les trois mois qui suivent, on vous délivre votre « certificat de conformité » qui précise que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.



Quand doit on faire appel à un architecte ?

Loi sur l'architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977 (article 3)

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toutes les constructions ou transformations importantes.

Participation obligatoire

En règle générale, la participation d'un architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire, qu'il s'agisse de :

- la construction d'une maison
- la transformation ou de l'agrandissement d'un logement ou d'un local

Vous avez toujours intérêt à confier à votre architecte, non seulement la conception et l'établissement de votre projet, mais également la responsabilité de diriger et de coordonner votre chantier : vous y gagnerez en temps et en qualité.

Participation facultative

La participation d'un architecte est facultative dans deux cas :

- Si les travaux portent sur une surface de faible importance
 - Vous faites construire une maison : la surface « hors oeuvre nette » de la maison ne doit alors pas dépasser 170m²

La surface du plancher hors oeuvre nette est égale à la somme des surfaces du plancher de chaque niveau après déduction :

- des surfaces occupées par les combes et sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les balcons, les loggias et les stationnements de véhicules ;
- des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- d'une surface forfaitaire de 5 % destinées à prendre en compte l'isolation thermique et phonique.

- Vous modifiez l'aspect extérieur d'une construction existante : la surface « hors oeuvre nette » de la construction existante ne doit alors pas dépasser 170 m²
- Vous faites agrandir une construction existante : la surface « hors oeuvre nette » de la construction existante doit être inférieure, avant travaux, à 170 m².

La surface « hors oeuvre nette » de la partie agrandie doit également être inférieure à 170 m² . Si, par contre, l'agrandissement porte sur une construction dont la surface « hors oeuvre nette » est supérieure à 170 m², l'intervention de l'architecte est obligatoire, quelle que soit la surface agrandie.

- Si les travaux effectués à l'intérieur d'une construction existante n'en modifient pas l'aspect extérieur : transformation d'une grange ou d'un atelier en logement, modification des volumes intérieurs par suppression ou ajout de niveaux ...

Quelle que soit la nature des travaux et les surfaces en jeu, vous avez toujours intérêt à demander les conseils d'un architecte ; lui seul peut, en effet, concevoir des plans bien adaptés à vos souhaits.

Les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Si, malgré tout, vous ne souhaitez pas faire appel personnellement à un architecte : avant de déposer votre dossier de demande de permis de construire, allez présenter votre projet au C.A.U.E. de votre département ; vous y rencontrerez un architecte qui vous conseillera, notamment sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur votre terrain et vous proposera, éventuellement, des modifications propres à satisfaire au mieux, aux règles d'urbanisme en vigueur.

L'architecte du CAUE vous conseille gratuitement, mais ne peut prendre en charge la maîtrise d'oeuvre de votre opération (cf. adresses utiles).



Quelles garanties vous offre l'architecte ?

Des responsabilités réglementées

Votre architecte est un professionnel dont la compétence est reconnue par l'Etat.

- Titulaire d'un diplôme ou agréé en architecture, il est inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de sa région.
- Il s'est engagé à respecter le code des devoirs professionnels des architectes qui définit ses missions, ses devoirs à l'égard de son client, les règles de sa rémunération.

Le code des devoirs professionnels de l'architecte est disponible au Journal Officiel, 26 rue Desaix Paris XV (décret n° 80-217 du 20.3.80)

La mission que vous confiez à votre architecte fait l'objet d'un contrat écrit, indiquant clairement vos obligations mutuelles.

Code des devoirs professionnels de l'architecte : article 11

Le contrat écrit est une obligation ; il doit préciser :

- l'étendue exacte de la mission que vous confiez à votre architecte et qu'il s'engage à remplir pour votre compte.
- le montant et le mode de règlement de ses honoraires : votre architecte vous propose un calendrier précis des versements que vous effectuerez au fur et à mesure du déroulement de sa mission, depuis les études préliminaires jusqu'à la phase finale
- pendant la phase de conception, les délais précis qu'il doit respecter pour l'exécution des différents documents et ceux que vous devez respecter pour les approuver.
- les assurances légales que votre architecte et vous-même en tant que maître d'ouvrage, êtes tenus de souscrire.

L'Ordre des Architectes propose aux architectes et à leurs clients un modèle de contrat que vous pouvez vous procurer auprès de leurs instances régionales.

Votre architecte est obligatoirement assuré pour couvrir l'ensemble des actes qui engagent sa responsabilité professionnelle.

Loi sur l'architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977 : article 16

Il est ainsi assuré pour couvrir :

- ses engagements professionnels (Responsabilité contractuelle du droit commun)
- les dommages causés à une tierce personne (Responsabilité civile à l'égard des tiers : article 1382 et suivants du Code civil)
- les désordres et malfaçons dont il peut être reconnu responsable (Loi sur l'assurance construction n° 78-12 du 4 janvier 1978)

Cette loi institue :

- pour chacun des corps d'état intervenant sur votre chantier l'obligation de souscrire une assurance pour couvrir les défauts ou malfaçons dont ils peuvent être responsables. L'architecte est bien sûr tenu par cette obligation.
- pour vous-même, l'obligation en tant que maître d'ouvrage de souscrire avant l'ouverture du chantier une assurance « dommage ouvrage ».

Cette assurance est obligatoire, que vous décidiez ou non de prendre un architecte ; mais le montant de la prime doit normalement être moins élevé si vous précisez à votre assureur que le chantier se déroulera sous la responsabilité d'un architecte. Les tarifs n'étant pas réglementés, interrogez plusieurs assureurs pour obtenir le meilleur contrat au meilleur prix.

En cas de désordre de construction grave, vous êtes garanti d'être remboursé, dans un délai rapide, à compter du jour où vous avez fait votre déclaration après de votre assureur. Les frais de réparation seront pris en charge par l'assurance du corps d'état jugé responsable.

C'est la date de réception des travaux (construction neuve ou réfection d'un logement ancien) qui constitue le point de départ de ses responsabilités et de vos garanties.

Votre architecte vous assiste pour la réception des travaux : si vous constatez des malfaçons ou des défauts, il apprécie l'étendue et la nature des réparations à effectuer.

L'architecte peut voir sa responsabilité décennale ou biennale engagée :

- Pendant dix ans après la réception : garantie décennale



Vous êtes garanti contre tous les dommages et malfaçons qui compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée ; ceci est vrai, même si le dommage provient d'un vice du sol. S'il est prouvé qu'il est dû à une erreur de conception de l'architecte, c'est son assurance qui prendra en charge le coût des travaux.

- Pendant deux ans après la réception des travaux : garantie de bon fonctionnement

Les éléments d'équipement défectueux vous sont également garantis, dans la mesure où l'on peut les enlever, les démonter ou les remplacer, sans détériorer la construction. S'il est prouvé que ces défauts sont dus à une erreur de conception de l'architecte, c'est son assurance qui prendra en charge le coût des travaux ;

- Pendant un an après la réception : garantie de parfait achèvement

L'architecte n'est pas tenu de cette garantie qui incombe au seul entrepreneur.

Tous les désordres que vous avez signalés lors de la réception ou que vous constaterez au cours de la première année doivent être obligatoirement réparés par les entreprises concernées. S'il est prouvé qu'ils sont dus à une erreur de conception de l'architecte, c'est son assurance qui prendra en charge le coût des travaux.

Enfin, un chantier doit être suivi régulièrement

C'est votre architecte qui, pour votre compte, dirigera votre chantier ; il organisera pour cela environ une réunion de chantier par semaine.



Combien coûte un architecte ?

Les honoraires d'un architecte dépendent de la complexité du projet. Ils varient entre 8 % et 12 % hors taxe du coût de la construction.

Les missions confiées à l'architecte sont plus ou moins étendues et plus ou moins complexes.

Afin de coller au mieux à la réalité, il existe plusieurs modes de rémunération des services de l'architecte ; c'est à votre architecte qu'il revient de vous proposer celui qui est le mieux adapté à votre cas.

Le contrat que vous allez signer avec votre architecte doit préciser son mode de rémunération, ainsi que le montant de ses honoraires (cf. « quelles garanties vous offre un architecte ? »)

Les honoraires de l'architecte ne sont pas réglementés ; leur montant est donc librement débattu

Il dépend essentiellement de trois facteurs :

- du coût de l'opération
- de sa complexité
- de l'étendue et de la difficulté de la mission que vous lui avez confiée.

Il est impossible de connaître le coût exact de la construction, tant que les entreprises consultées n'ont pas présenté leur devis ; en conséquence, le contrat d'architecte peut prévoir une marge dite « de tolérance » entre le montant estimé des travaux et le coût total réel : elle peut être de 10 % maximum, si l'estimation intervient au tout début de la phase de conception.

Le montant des honoraires prévus au contrat ne pourra être accru que dans trois cas :

- Si le contrat précise qu'ils peuvent augmenter en fonction d'un indice explicitement prévu dans le contrat.
- Si vous commandez des transformations du projet que vous avez arrêté, entraînant une modification des plans ou des matériaux, par exemple.
- si vous confiez à votre architecte des missions supplémentaires : décoration de votre logement par exemple.

Les différents modes de rémunération qui vous seront éventuellement proposés

- La rémunération au forfait. Cette formule peut s'appliquer que lorsque la mission et le projet de construction sont parfaitement connus à l'avance ; le montant du forfait est alors défini avant que la mission ne débute. Codes des devoirs professionnels de l'architecte (art. 46-47)
Cette formule est obligatoire lorsque la surface de la construction est inférieure à 170 m² (cf. « Quand doit-on faire appel à un architecte ? »).
- La rémunération au pourcentage du coût des travaux. Elle s'applique de préférence lorsque la mission est bien définie à l'avance, mais que le projet de construction ne l'est pas.
- La rémunération à la vacation horaire. Elle s'applique à des missions courtes et bien définies, du type « expertise d'un local avant travaux ».

Ces différents modes de rémunération peuvent également être combinés entre eux.

Votre architecte ne vous coûte pas seulement de l'argent : il vous fait aussi faire des économies ...

- en organisant une véritable concurrence entre les entreprises susceptibles d'intervenir sur votre chantier
- en vérifiant que les matériaux utilisés et les techniques de mise en oeuvre correspondent parfaitement et non approximativement à ce qui a été prévu dans les marchés d'entreprise
- en s'assurant en permanence que le calendrier de construction sera respecté

Votre architecte a intérêt à vous satisfaire : votre maison et vous-même, serez ainsi sa meilleure publicité.