

# Fasc. 200-5 : RESPONSABILITÉ DES ARCHITECTES

*JurisClasseur Construction - Urbanisme*

## Fasc. 200-5 : RESPONSABILITÉ DES ARCHITECTES

Date du fascicule : 1er Juillet 2019

Date de la dernière mise à jour : 1er Juillet 2019

**Julie Gomez-Balat** - Avocat associé, Adamas avocats - Chargée d'enseignement à l'université Paris II Panthéon-Assas

### Points-clés

1. – L'architecte et plus généralement les maîtres d'œuvre, au cœur des projets de construction, se voient confier des contrats de louage d'ouvrage et sont qualifiés de constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, même si des pouvoirs de représentation peuvent leur être confiés parallèlement, de manière spéciale (V. [n° 1 à 4](#)).
2. – Du fait des multiples obligations mises à sa charge, l'architecte peut engager sa responsabilité tant sur le fondement des responsabilités légale et contractuelle à l'égard du maître d'ouvrage et des acquéreurs successifs de l'ouvrage, que sur un fondement délictuel à l'égard des tiers, intervenants ou non à la construction (V. [n° 5 à 8](#)).
3. – L'architecte, dont l'étendue des obligations est limitée par la mission qui lui est confiée par le maître d'ouvrage, est redevable d'une obligation générale de conseil et renseignements ainsi que d'obligations techniques, financières, comptables, administratives et juridiques, tout au long de sa mission (V. [n° 9 à 54](#)).
4. – L'architecte est soumis à une double obligation d'assurance ainsi qu'à des règles déontologiques du fait de son appartenance à une profession réglementée (V. [n° 55 à 64](#)).
5. – L'architecte engage sa responsabilité sur le plan civil à l'égard du maître d'ouvrage et des tiers et est par ailleurs passible de poursuites pénales ou disciplinaires (V. [n° 65 à 97](#)).

### Introduction

**1. – L'architecte, au centre du projet de construction** – Homme de l'art chargé de concevoir l'ouvrage sur le plan architectural, homme de la technique chargé également de concevoir l'ouvrage sur le plan technique et de diriger voire de surveiller ensuite l'exécution des travaux, conseiller permanent du maître d'ouvrage sur les aspects techniques, financiers, administratifs et juridiques du projet, l'architecte a un rôle central et majeur dans toute opération de construction (A. Caston, *Traité de la responsabilité des constructeurs : Le Moniteur*, 2018, p. 85s).

**2. – Architectes et maîtres d'œuvre** – Tous les architectes, faisant partie d'une profession réglementée dotée notamment d'un ordre professionnel et d'obligations propres et déontologiques, sont des maîtres d'œuvre ; tous les maîtres d'œuvre ne sont en revanche pas architectes. Les missions de maîtrise d'œuvre peuvent indifféremment être confiées à des architectes ou d'autres maîtres d'œuvre (bureau d'études techniques, ingénieurs-conseils...), à l'exception de la mission entrant dans le monopole des architectes tel que résultant des dispositions de l'article 3 de la loi n° 77 du 3 janvier 1977 sur l'architecture modifiée, à savoir l'établissement du projet architectural pour les travaux soumis à autorisation de construire. Cette obligation de recourir à un architecte pour l'établissement du projet architectural ne s'applique toutefois pas pour les personnes physiques souhaitant édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage d'habitation n'excédant pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (C. urb., art. 431-2, a) mod. par D. n° 2016-1738, 14 déc. 2016). Les règles de responsabilité de l'architecte s'appliquent indifféremment aux architectes et aux maîtres d'œuvre n'ayant pas la qualité d'architecte, l'étendue des obligations

de chacun étant définie par les missions qui lui ont été confiées (*Cass. 3e civ., 8 avr. 1992 : Gaz. Pal. Rec. 1992, 2, pan. 1re-2 nov. ; RDI 1993, p. 81, obs. Malinvaud*). Les architectes ont en revanche des obligations supplémentaires résultant de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 modifiée et du décret n° 80-210 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes (*V. n° 55 à 64*).

**3. – Qualification du contrat d'architecte (ou de maîtrise d'œuvre) : louage d'ouvrage** – Une controverse jurisprudentielle a existé sur la qualification du contrat de maîtrise d'œuvre, oscillant entre contrat de mandat de l'article 1984 du Code civil et contrat de louage d'ouvrage de l'article 1787 du même code. Ce débat a été tranché par la Cour de cassation par un arrêt de 1963, en faveur du contrat de louage d'ouvrage (*Cass. 1re civ., 21 janv. 1963, n° 58-11.450*). Cette qualification a ensuite été consacrée par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, ajoutant aux catégories principales de louage d'ouvrage et d'industrie, aux termes desquels figuraient déjà expressément les contrats des entrepreneurs d'ouvrages, "3° *Celui des architectes "... et techniciens par suite d'études, devis ou marchés*" (*C. civ., art. 1779*). À ce titre, l'architecte est expressément qualifié de "constructeur de l'ouvrage" au sens des articles 1792 et suivants du Code civil (*C. civ., art. 1792-1*) et est donc soumis aux règles de responsabilité spécifique relevant de ces dispositions (*V. n° 65 à 68*).

**4. – Maître d'œuvre mandataire** – Bien que les missions de maîtrise d'œuvre n'impliquent pas en elles-mêmes de mission de représentation, il est toutefois loisible au maître d'ouvrage de confier au maître d'œuvre un mandat, au titre duquel les pouvoirs de l'architecte devront être précisément définis pour pouvoir être opposables au maître d'ouvrage. Le mandat doit être spécial (*Cass. 3e civ., 17 févr. 1999, n° 95-21.412*). L'architecte peut par exemple se voir confier le pouvoir de signer les marchés avec le maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 28 janv. 1975, n° 73-12.734. – Cass. 3e civ., 8 févr. 1978, n° 76-11.395*) ou encore le pouvoir « de contracter, souscrire et s'acquitter du coût correspondant, et ce pour les différents contrats de travaux » (pour un architecte contractant général *Cass. 3e civ., 29 févr. 2012, n° 11-11.581 : RDI 2012, p. 273, obs. Boubli*). La jurisprudence va jusqu'à admettre que l'architecte puisse se comporter comme le mandataire apparent du maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 12 sept. 2006, n° 05-18.927*), d'autant plus si ce mandat apparent a ensuite été ratifié par le maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 12 mai 2010, n° 08-20.544 : RDI 2010, p. 379*). Pour les missions accomplies au titre d'un mandat, ce sont les règles des articles 1984 et suivants du Code civil qui trouvent à s'appliquer (sur cette question, *V. JCl. Civil Code, Art. 1984 à 1990, fasc. 10, 20 et 30*).

**5. – Primauté du droit spécial, non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle et combinaison des responsabilités** – Dans les rapports entre le maître d'ouvrage et l'architecte, la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle de ce dernier n'est que subsidiaire puisque « les désordres qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun » (*Cass. 3e civ., 10 avr. 1996 : Bull. civ. III, n° 100. – Sur cette question, V. JCl. Responsabilité civile et Assurances, fasc. 355-12 et 201-44*). Ce principe de subsidiarité du droit commun est désormais énoncé de manière générale par l'article 1105 du Code civil, tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Par ailleurs, le principe de non-cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle a été posé par la Cour de cassation (*Cass. 1re civ., 24 nov. 1954 : JCP G 1955, II, 8625*). Ce principe de non-cumul a notamment vocation à s'appliquer aux actions récursoires engagées par le maître d'ouvrage contre les constructeurs et notamment les architectes. Enfin, une même faute de l'architecte peut être d'une part contractuelle à l'égard du maître d'ouvrage et d'autre part délictuelle à l'égard d'un tiers, selon un principe posé par la jurisprudence et désormais constant (*Cass. ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : JurisData n° 2006-035298. – Cass. 3e civ., 27 oct. 2016, n° 15-22.920 : JurisData n° 2016-022492 : Constr.-Urb. 2016, comm. 159, M.-L. Pagès de Varenne. – Cass. 3e civ., 27 mars 2008, n° 07-10.473 : JurisData n° 2008-043347 : Constr.-Urb. 2008, comm. 81*).

**6. – Transmissibilité de l'action** – En matière de responsabilité décennale à l'encontre des constructeurs et donc des architectes, la jurisprudence a depuis longtemps admis la transmission de l'action en garantie à tous les acquéreurs successifs de l'ouvrage, comme étant un accessoire de l'ouvrage (*Cass. 3e civ., 21 mars 1979 : Bull.*

*civ. III, n° 73*), ce qui interdit corrélativement à l'acquéreur ou au sous-acquéreur de se placer sur un fondement délictuel (*Cass. 3e civ., 3 janv. 1969 : D. 1969, p. 411*). Cette solution a été expressément reprise par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, prévoyant la responsabilité de plein droit des constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, à l'égard du maître d'ouvrage, mais également de « tout acquéreur de l'ouvrage ». En matière de responsabilité contractuelle des constructeurs par ailleurs, cette transmissibilité de l'action a de la même manière été retenue par la jurisprudence, au motif que « l'acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur et dispose contre les locataires d'ouvrage d'une action contractuelle fondée sur un manquement à leurs obligations » (*Cass. 3e civ., 28 févr. 1996, n° 94-15.136, NP : RDI 1996, p. 222, obs. P. Malinvaud et B. Boubli. – Cass. 3e civ., 8 oct. 1997, n° 96-11.155 : JurisData n° 1997-003840 ; Bull. civ. III, n° 184 ; AJDI 1998, p. 364, obs. G. Teillais ; RDI 1998, p. 98, obs. P. Malinvaud et B. Boubli*). Ainsi, le maître d'œuvre d'exécution d'un ouvrage dont le contrat avait été signé par un précédent maître d'ouvrage, peut voir sa responsabilité contractuelle engagée par l'acquéreur du terrain au motif que « sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir contre les constructeurs, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire » (*Cass. 3e civ., 9 juill. 2014, n° 13-15.923 : JurisData n° 2014-016132 ; RDI 2014, p. 574, obs. Malinvaud*).

**7. – Clause de saisine préalable de l'ordre des architectes** – À l'instar de l'article G10 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014), de nombreux contrats de maîtrise d'œuvre prévoient une clause de conciliation obligatoire préalable devant le conseil régional de l'ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le défaut de mise en œuvre de cette clause relative aux litiges, dont la mise en œuvre suspend jusqu'à son issue le cours de la prescription, est sanctionné par une fin de non-recevoir devant être accueillie par le juge (*Cass. ch. mixte, 14 févr. 2003, n° 00-19.423 et 00-19.424. – Cass. 3e civ., 19 mai 2016, n° 15-14.464*) et ne peut pas être régularisée en cours d'instance (*Cass. ch. mixte, 12 déc. 2014, n° 13-19.684*). Cette clause ne peut toutefois trouver application que pour les litiges portant sur les obligations des parties en vertu du contrat et n'a pas vocation à s'appliquer dès lors que la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil (*Cass. 3e civ., 9 oct. 2007, n° 06-16.404*).

**8. – Plan** – Compte tenu des multiples obligations qui lui incombent, de tout type, liées à la nature des missions qui lui sont confiées et à son appartenance à une profession réglementée **(I)**, l'architecte pourra voir sa responsabilité engagée sur de nombreux fondements, tant à l'égard du maître d'ouvrage et des tiers, que sur le plan pénal ou disciplinaire **(II)**.

## **I. - Obligations de l'architecte**

### **A. - Étendue des obligations de l'architecte**

**9. – Missions de l'architecte** – L'article 2 du décret n° 80-210 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes énumère les missions traditionnelles de l'architecte. L'article G3 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014) détaille ces missions classiques. L'architecte peut ainsi soit se voir confier une mission complète incluant l'ensemble des phases de conception et de suivi de l'exécution des travaux, ou seulement des missions partielles.

**10. – Étendue des obligations de l'architecte** – Les obligations de l'architecte dépendent de l'étendue de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage ; l'architecte n'est responsable que dans la limite des obligations qui lui sont confiées par le maître d'ouvrage (V. [n° 73](#)).

**11. – Mission gratuite** – Les obligations de l'architecte existent, même s'il intervient à titre gracieux à l'égard du maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 20 juin 1972 : Bull. civ. III, n° 405. – Cass. 3e civ., 31 janv. 1979 : D. 1979, IR*

p. 280). Ainsi, l'architecte qui intervient à titre bénévole est tout autant redevable de son devoir de conseil à l'égard du maître d'ouvrage que s'il était intervenu à titre onéreux (Cass. 3e civ., 3 juill. 2016, n° 94-18.377).

**12. – Preuve du contenu de mission** – La charge de la preuve de l'étendue de la mission repose sur le demandeur (Cass. 3e civ., 6 sept. 2018, n° 17-21.329 : RDI 2018, p. 550, obs. B. Boubli). Elle peut être établie par des éléments de preuve venant s'ajouter à un commencement de preuve par écrit (Cass. 3e civ., 28 févr. 1996, n° 94-14.766 : RDI 1996, p. 213, obs. P. Malinvaud, B. Boubli). Le contenu des engagements de l'architecte donne lieu à une appréciation souveraine des juges du fond qui déterminent l'étendue de la mission, sous réserve de ne pas en dénaturer le sens (Cass. 3e civ., 28 oct. 2003, n° 00-17.859. – Cass. 3e civ., 23 sept. 2014, n° 13-19.331 : BPIM 2014/6, n° 378).

## B. - Obligation générale : devoir de conseil et de renseignements

**13. – Obligation de conseil** – « L'architecte n'est pas seulement un homme de l'art qui conçoit et dirige les travaux ; il est aussi un conseiller à la technicité duquel le client fait confiance et qui doit l'éclairer sur tous les aspects de l'entreprise qu'il lui demande d'étudier et de réaliser. » (Cass. 1re civ., 25 juin 1963 : Bull. civ. I, n° 341 ; rapp. Ph. Malinvaud RDI 1993, p. 222 et A. Caston, *Traité de la responsabilité des constructeurs : Le Moniteur*, 2018, n° 132). En sa qualité de professionnel du bâtiment, l'architecte est ainsi tenu d'une obligation générale de conseil sur l'ensemble des aspects du projet, et cela pendant tout le temps de sa mission. Le devoir de conseil de l'architecte irrigue ainsi l'ensemble des phases de la mission de l'architecte, lequel peut à tout instant et pour toute mission et obligation contractuelle précise, commettre une faute au titre de son obligation de conseil. Le devoir de conseil doit être mis en œuvre en temps utile afin de permettre au maître d'ouvrage de mesurer les risques et les aléas du projet (CA Paris, 23e ch.civ., sect. A, 22 mars 2000 : AJDI 2000, p. 530 dans le cas du conseil tardif de l'architecte au moment du dépôt du permis de construire, portant sur la conformité du projet avec le POS en vigueur). L'architecte doit être complet et précis dans l'accomplissement de son devoir de conseil tout au long de sa mission et ne peut se contenter de « rares recommandations peu contraignantes et inefficaces » (Cass. 3e civ., 22 nov. 2000, n° 99-12.182). Il doit aller jusqu'à décider de ne pas retenir les choix du maître d'ouvrage soucieux de réaliser une construction à moindre prix, lorsqu'ils aboutiraient à compromettre la solidité de l'ouvrage (Cass. 3e civ., 13 janv. 1982 : JurisData n° 1982-700043 ; JCP G 1982, IV, p. 115. – CA Paris, pôle 4, ch. 6, 26 oct. 2012, n° 11/00202).

**14. – Obligation de se renseigner** – Dans le cadre de son devoir de conseil, l'architecte doit se renseigner sur les souhaits du maître d'ouvrage, même en cas de silence de ce dernier. L'architecte doit tenir compte des désirs du maître d'ouvrage et se soucier notamment de la destination de l'ouvrage ; si le maître d'ouvrage ne lui indique pas quelle sera la destination précise de l'ouvrage, il appartient à l'architecte de s'en préoccuper (au sujet d'un plan conforme aux stipulations contractuelles mais ne permettant pas la pose de cloisons traditionnelles ou d'un plancher chauffant qui n'avaient pas été demandés par le maître d'ouvrage en cours de conception Cass. 3e civ., 30 nov. 2011, n° 10-21.273. – Au sujet d'une dalle n'ayant pas une résistance suffisante pour le passage d'engins de levage dans un hall d'exposition, Cass. 3e civ., 2 juin 2016, n° 15-16.981 et 15-16.981 : Constr.-Urb. 2016, comm. 105, obs. Pagès de Varenne). L'architecte, chargé d'une mission de coordination entre les équipes de maîtrise d'œuvre et ayant participé à l'élaboration de documents précontractuels évolutifs, doit s'enquérir de la version définitive du contrat de cession partielle de bail à construction consentie au maître d'ouvrage et contenant des prescriptions techniques pour les constructions à édifier, à savoir notamment des obligations d'isolation phonique renforcée des façades (Cass. 3e civ., 9 mai 2015, n° 14-13.178). Il appartient à l'architecte de se renseigner sur la destination de l'immeuble au regard des normes d'accessibilité aux handicapés (Cass. 3e civ., 12 oct. 2017, n° 16-23.982 : JurisData n° 2017-019887 ; RDI 2018, p. 30). L'architecte doit par ailleurs prendre toutes les informations utiles à la réalisation du projet conformément aux souhaits de son client, auprès de ce dernier, mais également auprès des diverses autorités administratives compétentes (CA Chambéry, 20 nov. 2018, n° 15/01697).

**15. – Obligation de collaborer avec les autres intervenants à la construction** – Le devoir de conseil de l'architecte ne se limite pas au seul maître d'ouvrage. Ainsi, il se doit de collaborer avec les autres maîtres d'œuvre et les entreprises dans l'intérêt de l'opération (*Cass. 3e civ., 2 juin 2016, n° 15-16.981*). L'architecte ayant une mission complète doit à ce titre assurer la coordination des entreprises participant au chantier (*Cass. 3e civ., 12 juill. 1995, n° 93-17.003*).

**16. – Fondement du devoir de conseil** – La Cour de cassation a considéré que l'architecte « n'est pas seulement tenu de l'obligation essentielle d'éviter toute erreur de plan et tout vice de conception, en surveillant attentivement les travaux de l'entrepreneur, mais reste encore soumis aux obligations accessoires qui lui sont imposées par la loi, l'usage ou l'équité parmi lesquelles figure indiscutablement celle de renseignements entre cocontractants » (*Cass. 1re civ., 29 juin 1964 : Bull. civ. I, n° 345*).

**17. – Charge de la preuve** – C'est à l'architecte de démontrer qu'il a rempli son obligation de conseil (*Cass. 3e civ., 4 mai 1976, n° 74-14.119. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Constr.-Urb. 2005, 30, obs. Rousseau. – Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-28.019*).

**18. – Bénéficiaire de l'obligation de conseil** – Le principal bénéficiaire de l'obligation de conseil de l'architecte est son cocontractant maître d'ouvrage. Toutefois, l'architecte doit également conseiller et informer les autres intervenants du chantier pour les points relevant de sa compétence. Ainsi, l'architecte chargé d'une mission complète de maîtrise d'œuvre incluant la coordination des entreprises commet une faute en n'informant pas l'entrepreneur et le métreur des modifications intervenues sur le projet d'origine (*Cass. 3e civ., 12 juill. 1995, n° 93-17.003*).

**19. – Limites au devoir de conseil : étendue et durée de la mission du maître d'œuvre** – L'étendue de l'obligation de conseil de l'architecte dépend de l'étendue et de la durée de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 21 nov. 2012, n° 11-19.778. – Cass. 3e civ., 20 mars 2013, n° 11-27.122. – Cass. 3e civ., 19 mai 2016, n° 14-28.278, 14-29.708. – CA Montpellier, 1re ch. A1, 1er mars 2018, n° 12/06133*). Aussi, l'architecte chargé d'une mission relative à l'obtention de permis de démolir et de construire n'était pas tenu de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de la pollution éventuelle ni d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le risque d'acquérir le bien sans procéder à de telles investigations (*Cass. 3e civ., 30 janv. 2013, n° 11-27.792*). Par ailleurs, l'architecte dont la mission est limitée au dépôt d'une demande de permis de construire n'est plus redevable de son obligation de conseil postérieurement au dépôt de la demande (*Cass. 3e civ., 9 janv. 2002, n° 00-14.002*).

**20. – Limites au devoir de conseil : compétence du maître d'ouvrage, faits connus du maître d'ouvrage et évidence** – Le devoir de conseil de l'architecte subsiste en présence d'un maître d'ouvrage notoirement compétent. Aussi, la compétence notoire du maître d'ouvrage dans le domaine de la construction de cliniques ne dispense pas l'architecte de remplir son devoir d'information et de conseil en l'avertissant de l'insuffisance de l'installation de renouvellement de l'air prévue au regard de recommandations unanimement admises dans la profession (*Cass. 3e civ., 23 mars 2017, n° 15-16.077 : Constr.-Urb. 2017, n° 73, obs. Pagès de Varenne*). Toutefois, dans un contrat de maîtrise d'œuvre dans lequel le maître d'ouvrage, professionnel des opérations immobilières, devait fournir aux architectes « toute information nécessaire à une parfaite connaissance des caractéristiques juridiques, administratives, techniques ou fonctionnelles liées au terrain et à son environnement, susceptible de perturber ou d'influer sur les techniques et les coûts d'adaptation du projet au terrain » et alors que le maître d'ouvrage était informé des obligations sur la recherche d'amiante et qu'il avait été alerté par le diagnostiqueur de la présence d'amiante dans l'immeuble et de son obligation de faire procéder à un nouveau repérage avant d'entreprendre les travaux de démolition, « les architectes n'étaient pas tenus de fournir au maître d'ouvrage des éléments d'information dont il avait connaissance » (*Cass. 3e civ., 13 juill. 2016, n° 14-25.530*). L'architecte n'est par ailleurs pas tenu de conseiller le maître d'ouvrage sur des faits évidents et connus ou perceptibles de tous. L'architecte n'est ainsi pas tenu de rappeler au maître d'ouvrage son obligation de respecter les prescriptions du permis de

construire (Cass. 3e civ., 14 janv. 2009, n° 07-20.245, FS-P+B : JurisData n° 2009-046536 ; Constr.-Urb. 2009, comm. 48), ni d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur la disparition de 156 arbres sur le terrain au moment de la réception (Cass. 3e civ., 6 mars 2002, n° 99-20.637 : Constr.-Urb. 2002, n° 142, obs. Pagès de Varenne).

## C. - Obligations techniques

### 1° Les obligations techniques de l'architecte au stade de la conception

**21. – Contenu des missions de conception** – Les missions confiées à l'architecte en phase de conception se décomposent en plusieurs phases : élaboration d'études préliminaires puis d'avant-projets, établissement du dossier de permis de construire et élaboration d'un projet définitif (de conception générale) (contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes, version 2011 mise à jour en 2014). En phase de conception, les missions de l'architecte sont de manière classique menées à partir d'éléments remis par le maître d'ouvrage, à savoir un programme permettant à l'architecte d'établir son projet, l'enveloppe financière dont il dispose et notamment le montant affecté aux travaux, et les délais d'exécution souhaités (article G 2.1 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes, version 2011 mise à jour en 2014).

**22. – Obligation de garantir la faisabilité du projet au regard des contraintes techniques de l'existant** – L'architecte doit concevoir un projet réalisable tenant compte des contraintes du sol et du sous-sol (Cass. 3e civ., 25 févr. 1998, n° 96-10.598. – Cass. 3e civ., 12 nov. 2014, n° 13-19.894). Il doit vérifier les éléments du sous-sol et leur compatibilité avec la construction envisagée (Cass. 3e civ., 24 mai 1989, n° 87-19.169). L'architecte chargé d'une mission complète de conception et de surveillance des terrassements doit fournir au maître d'ouvrage les programmes d'études des sols permettant de définir le système de fondation du bâtiment à construire (pour l'apparition de fissures sur l'immeuble situé sur le fonds voisin Cass. 3e civ., 22 mars 2000, n° 98-17.814). L'architecte doit aller jusqu'à refuser d'assurer la maîtrise d'œuvre des travaux souhaités par le maître d'ouvrage présentant des risques au niveau du sol (pour des risques de glissements de terrain et de coulées de boue Cass. 3e civ., 6 oct. 2009, n° 08-16.209). L'architecte ne peut se prévaloir de l'absence de plan dressé par un géomètre qualifié ou encore de la remise par le maître d'ouvrage d'études de sol inappropriées (Cass. 3e civ., 4 déc. 2013, n° 12-29.533). Il n'appartient toutefois pas à un architecte chargé d'une mission relative à l'obtention de permis de démolir et de construire de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de la pollution éventuelle ni d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le risque d'acquérir le bien sans procéder à de telles investigations (Cass. 3e civ., 30 janv. 2013, n° 11-27.792). Engage par ailleurs sa responsabilité l'architecte qui conçoit un projet dans lequel les fenêtres de deux lots étaient obstruées par des constructions mitoyennes et qui partant, n'a pas respecté son obligation de contrôler la faisabilité du projet du maître d'ouvrage (Cass. 3e civ., 10 mars 2016, n° 15-14.16). L'architecte doit se rendre sur le terrain et le cas échéant visiter et vérifier les bâtiments existants. Ainsi, l'architecte chargé de l'établissement des plans destinés à la demande de permis de construire et à la coordination des travaux, prévoyant la démolition d'un mur porteur d'un immeuble déjà fragile se devait de tenir compte de ses contraintes et d'attirer l'attention du maître de l'ouvrage sur la nécessité de faire réaliser une étude technique et des sondages des murs (Cass. 3e civ., 14 mars 2001, n° 99-17.976).

**23. – Implantation** – L'architecte est également responsable de l'implantation du bâtiment. Ainsi, l'architecte commet une faute de conception première en dressant des plans de l'immeuble sans tenir compte de l'altimétrie et de la différence de niveau du terrain sur lequel le bâtiment devait être implanté (Cass. 3e civ., 5 oct. 2004, n° 03-16.276).

**24. – Choix des matériaux et des techniques utilisées (devoir de conseil)** – L'architecte est responsable du choix et de la qualité des matériaux qu'il préconise au maître d'ouvrage. L'architecte doit aller jusqu'à solliciter et obtenir la documentation technique utile quant à l'emploi des matériaux, sans pouvoir se fier uniquement à des « publicités » qui ne sont pas des documents techniques (Cass. 3e civ., 20 oct. 1993, n° 92-10.782). Le vice d'un matériau, même s'il n'était pas normalement décelable à l'époque de la construction, ne peut constituer en lui-même une cause étrangère exonératoire pour l'architecte (Cass. 3e civ., 7 mars 1990, n° 88-14.866), de même que

l'agrément du CSTB pour le matériau choisi (*Cass. 3e civ., 17 mai 1983 : Bull. civ. III, n° 115*). Le simple respect des normes ne suffit pas, l'architecte doit s'assurer que les matériaux utilisés sont adaptés à la situation précise des lieux (*Cass. 3e civ., 26 oct. 2005, n° 04-16.405*). L'architecte est responsable, aux côtés du couvreur et du contrôleur technique, pour avoir accepté le choix de panneaux d'isolation sur lesquels étaient survenus des désordres dus à une déformation structurelle des mousses de polyuréthane les composant, s'agissant d'un sinistre parfaitement connu de la profession (*CA Douai, 28 janv. 2014 n° 12/05641. – Cass. 3e civ., 7 janv. 2016, n° 14-17.033 : RDI 2016, p. 157, obs. Poumarède*). S'agissant de plaques composant le plafond d'un centre commercial, lesquelles se sont révélées inappropriées et dangereuses dans la mesure où elles ne répondaient pas aux normes de sécurité exigées d'un bâtiment accueillant du public, a commis une faute le maître d'œuvre qui n'a pas préconisé dès l'origine un matériau incombustible relevant du classement M0 (*Cass. 3e civ., 1er juill. 2009, n° 08-14.714*). Le marché de l'entreprise ne prévoyant aucune spécification concernant le carrelage d'un hall d'exposition et le carrelage posé étant non conforme à son usage en raison d'un mauvais choix du maître d'œuvre, ce dernier, tenu de choisir les bons matériaux, a pu être condamné à supporter le coût du remplacement du carrelage (*Cass. com., 6 déc. 2011, n° 10-11.616 et 10-30.506*). Le maître d'œuvre est responsable de la prescription de matériaux (triple vitrage) présentant tardivement des difficultés d'entretien (*Cass. 3e civ., 3 déc. 2002, n° 99-19.269 : Constr.-Urb. 2003, comm. 68*). Au titre de son obligation de conseil, le maître d'œuvre se doit d'alerter le maître d'ouvrage sur les risques découlant des choix des techniques utilisées (*Cass. 3e civ., 16 juin 2015, n° 14-17.198*).

**25. – Règles de l'art : définition** – Les règles de l'art peuvent être définies comme les règles qui correspondent à l'état de la technique au moment de la conception et de la réalisation de l'ouvrage. Il s'agit d'un ensemble de pratiques, qui sont pour partie codifiées dans des normes et notamment les documents techniques unifiés (DTU) établis par la « Commission générale de normalisation du Bâtiment/DTU » et l'Afnor (Association française de normalisation). Les règles de l'art sont considérées par les juridictions comme des obligations implicites auxquelles les constructeurs doivent se soumettre, sous peine d'engager leur responsabilité (*CE, 5 févr. 1998, n° 35687, Ville de Paris/Sté Linville*).

**26. – Respect des règles de l'art lors de la conception** – En sa qualité de professionnel de la construction, l'architecte se doit donc de respecter les règles de l'art dans ses missions de conception de l'ouvrage. Engage ainsi sa responsabilité le maître d'œuvre ayant conçu une toiture dont la pente était de 25 %, soit non conforme aux règles de l'art, une étanchéité parfaite ne pouvant être obtenue qu'avec une pente d'au moins 40 % (*Cass. 3e civ., 19 juin 1973, n° 72-12.183*). L'architecte commet une erreur de conception pour n'avoir conçu qu'un simple remaniement de la toiture avec changement ponctuels des ardoises, alors que les règles de l'art imposaient de la refaire en totalité (*CA Montpellier, 24 févr. 2004, n° 01/02461*). Le maître d'œuvre engage par ailleurs sa responsabilité pour n'avoir pas averti le maître d'ouvrage de l'insuffisance de l'installation de renouvellement de l'air « au regard de recommandations unanimement admises dans la profession » (*Cass. 3e civ., 23 mars 2017, n° 15-16.077*).

## 2° Obligations techniques de l'architecte au stade de la passation des marchés

**27. – Contenu de la mission d'assistance du maître d'ouvrage pour la passation des marchés** – Une fois le projet définitif établi, l'architecte prépare le dossier de consultation des entreprises (DCE). Il assiste ensuite le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises et procède à leur analyse comparative, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marchés de travaux (article G 2.1 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes, version 2011 mise à jour en 2014).

**28. – Compétence des entreprises et aptitude à réaliser les travaux (devoir de conseil)** – L'architecte doit vérifier que les entreprises qu'il propose au maître d'ouvrage de retenir ont les compétences suffisantes. Ainsi, il entre dans les obligations de l'architecte de vérifier les qualifications de l'entreprise (*Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-11.813. – Cass. 3e civ., 11 avr. 2012, n° 10-28.325 : JurisData n° 2012-007792 ; Constr.-Urb. 2012, comm.*

108, obs. M.-L. Pagès de Varenne ; *Resp. civ. et assur.* 2012, comm. 207). Commet ainsi une faute l'architecte qui choisit une entreprise pour l'exécution du gros œuvre alors qu'elle était insuffisamment qualifiée pour mettre en œuvre le procédé de construction spécifique retenu par le maître d'ouvrage qui impliquait la manutention et la mise en place d'éléments préfabriqués lourds, de grande portée et en béton précontraint fragile (*CA Aix-en-Provence, 3e ch., 13 janv. 2011 : JurisData n° 2011-032455*) ou encore celui qui choisit une entreprise insuffisamment compétente pour mettre en œuvre un produit expérimental difficile à mettre en œuvre (*CA Paris, ch. 19, sect. 2, 1er févr. 2008 : JurisData n° 2008-356872*). Viole son obligation de conseil dans le choix de l'entreprise, le maître d'œuvre qui a conseillé au maître d'ouvrage de recourir à une entreprise qui n'avait ni la dimension ni l'encadrement, ni les compétences pour mener à bien un chantier d'une certaine importance (*Cass. 3e civ., 21 juin 2018, n° 17-19.863*).

**29. – Assurance des entreprises retenues** – L'architecte doit également vérifier que les entreprises retenues sont bien assurées (*Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-11.83. – Cass. 3e civ., 11 avr. 2012, préc.*). Cette obligation ne le rend toutefois pas garant d'une attestation faisant présumer l'existence d'une assurance de l'entreprise (*Cass. 3e civ., 22 sept. 2004, n° 02-13.847 : Constr.-Urb. 2004, comm. 206*).

**30. – Solvabilité des entreprises** – Classiquement, la jurisprudence considère que l'architecte n'a pas à vérifier la solvabilité des entreprises retenues (*Cass. 3e civ., 17 mai 1995 : Gaz. Pal. Rec. 1996, pan., p. 18. – Cass. 3e civ., 7 juill. 2015, n° 14-19.543*). Certaines décisions semblent toutefois aller dans un sens contraire (*Cass. 3e civ., 24 févr. 2009, n° 08-11.335. – Cass. 3e civ., 11 avr. 2012, n° 10-28.325, préc.*).

### **3° Obligations techniques de l'architecte pendant l'exécution des travaux**

**31. – Contenu de la mission d'assistance du maître d'ouvrage pour la passation des marchés** – Aux termes de l'article G 3.7 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014), pendant les travaux, l'architecte est notamment chargé d'organiser et de diriger les réunions de chantier et d'en rédiger les comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés et de vérifier l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché. Il y est précisé que l'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier et que sauf disposition particulière prévue au CCP ou mission complémentaire, la fréquence moyenne des visites de l'architecte est hebdomadaire.

**32. – Direction des travaux** – Dans le cadre de sa mission de direction des travaux et partant, de son obligation de coordonner les entreprises, l'architecte est responsable du respect des délais d'exécution des travaux, sauf à établir la faute du maître d'ouvrage, celle des entrepreneurs ou l'existence d'un cas de force majeure. Ainsi, engage sa responsabilité au titre du retard dans les travaux, le maître d'œuvre qui « n'a pris aucune mesure pour pallier les carences des entreprises dont il pouvait se rendre compte dès l'origine et [a] laissé s'accumuler retards et malfaçons sans émettre de réserves » (*Cass. 3e civ., 19 juin 1996 : RDI 1996, p. 571*). L'architecte doit par ailleurs vérifier l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché. Ainsi, le maître d'œuvre est responsable à l'égard du maître d'ouvrage des matériaux mis en œuvre par l'entreprise et engage sa responsabilité à l'égard de ce dernier pour n'avoir pas vérifié la conformité des matériaux mis en œuvre par l'entreprise par rapport aux devis (*CA Metz, 22 sept. 2015, n° 13/02233*).

**33. – Rôle en cas de sous-traitance des travaux dans le cadre de la mission de direction (devoir de conseil)** – Le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux et de leur coordination se doit d'alerter le maître d'ouvrage sur la présence d'un sous-traitant non agréé sur le chantier (*Cass. 3e civ., 10 févr. 2010, n° 09-11.562*) et sur la carence de l'entreprise dans ses obligations en matière de sous-traitance (*Cass. 3e civ., 14 avr. 1999, n° 97-17.055*).

**34. – Limites de la mission de direction des travaux** – La mission limitée à la direction des travaux n'implique pas la surveillance du chantier (*Cass. 3e civ., 3 juin 1987, n° 85-10.621*).



**35. – Surveillance des travaux** – Le devoir de surveillance des travaux n'implique pas une présence et un contrôle permanents du maître d'œuvre sur le chantier (*Cass. 3e civ., 4 mai 2016, n° 15-14.671 et 15-18.717. – Cass. 3e civ., 10 mars 2015, n° 14-10.46*). Par ailleurs, l'étendue de la surveillance des travaux par l'architecte et la responsabilité en résultant ont varié en jurisprudence. Ainsi, la responsabilité du maître d'œuvre a pu être retenue pour des défauts ponctuels d'exécution (*Cass. 3e civ., 19 juill. 1995 : Bull. civ. III, n° 188*). La Cour de cassation a par ailleurs retenu la responsabilité du maître d'œuvre, investi d'une mission de conception générale et de surveillance de l'exécution des travaux, pour « une fragilité de la structure [qui] ne pouvait alors échapper au regard averti de l'homme de l'art » et à qui « il appartenait à tout le moins de s'assurer auprès des techniciens que le "problème technique" élémentaire de stabilité de cette charpente de grande portée avait été convenablement posé et sa solution validée, ce qu'il ne démontrait pas avoir fait, de sorte qu'il était manifeste qu'il n'avait pas accompli sa mission de surveillance avec une diligence normale » (*Cass. 3e civ., 6 mai 2009, n° 08-16.536*). Dans d'autres affaires, la Haute Juridiction a en revanche retenu que le maître d'œuvre était débiteur d'une obligation de moyens au titre de son devoir de surveillance et que seule la preuve d'une faute de l'architecte dans sa mission de surveillance était de nature à entraîner l'engagement de sa responsabilité (*Cass. 3e civ., 19 févr. 2002, n° 00-21.723. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2004, n° 03-17.947*). Une position plus restrictive a à nouveau été adoptée récemment, la Cour de cassation retenant que la mission complète confiée à l'architecte n'impliquait pas sa présence constante sur le chantier et ne lui conférait pas un pouvoir de direction sur l'entreprise réalisatrice, pour approuver la cour d'appel d'avoir justement déduit qu'aucune faute n'étant démontrée à l'encontre de celui-ci et de n'avoir pas retenu l'engagement de sa responsabilité (*Cass. 3e civ., 10 mars 2015, n° 14-10.469*). De la même manière, il a été jugé que « le non-respect du permis de construire, s'agissant de la hauteur du sol du rez-de-chaussée de la maison, constituait une faute de réalisation imputable uniquement au constructeur du gros ouvrage, qui ne saurait être reprochée à l'architecte, non tenu d'une obligation de veiller à la bonne exécution des travaux, et de vérifier le respect par chaque entreprise des côtes et des niveaux prévus au permis de construire » (*Cass. 3e civ., 24 mars 2016, n° 15-12.924*).

**36. – Rôle en cas de sous-traitance des travaux dans le cadre de la mission de surveillance (devoir de conseil)** – Le maître d'œuvre, chargé d'une mission de surveillance des travaux, avait pour obligation d'informer le maître d'ouvrage de la présence du sous-traitant et de lui conseiller de se le faire présenter et le cas échéant, de l'agréer et de définir les modalités de règlement de ses situations (*Cass. 3e civ., 10 déc. 2014, n° 13-24.892 : Resp. civ. et assur. 2015, comm. 94. – Comp. Cass. 3e civ., 16 juin 2009, n° 08-17.400*).

**37. – Respect des règles de l'art dans l'exécution des travaux** – Dans le cadre de sa mission de surveillance des travaux, l'architecte doit constater le manquement aux règles de l'art de la forme d'enrobé mise en œuvre et s'opposer à la réalisation de cet enrobé (*Cass. 3e civ., 29 oct. 2015, n° 14-22.358*). Des manquements aux règles de l'art constitués notamment par le non-respect par l'entreprise du DTU 52.1 pour des désordres d'infiltrations d'eau derrière le liner d'une piscine sont de nature à entraîner la responsabilité de l'architecte, chargé d'une mission complète de maître d'œuvre (*CA Bordeaux, 2e ch. civ., 5 oct. 2017, n° 13/04819*). Le non-respect du DTU 52.1 et des règles d'étanchéité propres à la nature des locaux (douches) et la présence d'infiltrations d'eau subséquentes sont de nature à entraîner la responsabilité décennale de l'architecte concepteur et surveillant des travaux, et il importe peu que ce DTU ait été prescrit ou omis dans la commande à l'entreprise (*CA Rouen, ch. 1, cabinet 1, 17 mai 2006, n° 04/03222*).

#### **4° Obligations techniques de l'architecte à l'issue des travaux**

**38. – Contenu de la mission d'assistance du maître d'ouvrage aux opérations de réception** – Aux termes de l'article G 3.8 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014), l'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux. Il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception et rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage, qui signe les procès-verbaux. Postérieurement à cette réception, l'architecte suit le

déroulement des reprises liées aux réserves et constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

**39. – Assistance du maître d'ouvrage lors des opérations de réception** – L'architecte doit assister et conseiller le maître d'ouvrage pour la réception des travaux (*Cass. 3e civ., 16 déc. 1970, n° 69-12.177*). Un procès-verbal de réception signé par le seul maître d'œuvre n'est pas de nature à engager le maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 17 févr. 1982, n° 80-13.761*).

**40. – Vices et défauts de conformité apparents à la réception : réserves (devoir de conseil)** – L'architecte doit signaler au maître d'ouvrage les désordres et défauts de conformité apparents à la réception (*Cass. 3e civ., 30 oct. 1991, n° 90-12.993*. – *Cass. 3e civ., 3 févr. 1999, n° 97-13.427*. – *Cass. 3e civ., 12 avr. 2012, n° 10-27.725*). Et cela même si les vices et défauts de conformité étaient connus du maître d'ouvrage, même professionnel (*Cass. 3e civ., 19 avr. 1989, n° 87-14.515*. – À noter toutefois *Cass. 3e civ., 27 sept. 2000, n° 98-22.403* dans laquelle la faute contractuelle de l'architecte ne signalant pas l'existence du vice est retenue mais l'engagement de sa responsabilité est en revanche rejeté pour défaut de lien de causalité, le promoteur professionnel n'ignorant pas les conséquences juridiques de l'absence d'émission de réserve à la réception). Toutefois, la jurisprudence paraît s'être assouplie sur ce point, ne retenant pas la responsabilité de l'architecte qui n'a pas attiré l'attention du maître d'ouvrage sur la disparition de 156 orangers sur le terrain (*Cass. 3e civ., 6 mars 2002, n° 99-20.637 : Constr.-Urb. 2002, n° 142, obs. Pagès de Varenne*). Pour les obligations juridiques lors de la réception (V. [n° 52](#)).

**41. – Suivi de la levée des réserves de réception** – Il entre également dans les missions de l'architecte d'assurer le suivi des levées de réserves émises à la réception. Engage ainsi sa responsabilité en cas de réserves non levées, l'architecte qui ne justifie d'aucune convocation, relance, mise en demeure aux entreprises et qui n'a donc pas effectué toutes les diligences nécessaires aux fins de levée de réserves (*CA Rennes, 4e ch., 15 mars 2018, n° 14/10037*. – *Comp. Cass. 3e civ., 29 sept. 2016, n° 15-21.839*).

#### **D. - Obligations financières et comptables**

**42. – Établissement du budget et capacités financières du maître d'ouvrage (devoir de conseil)** – Dans le cadre de son obligation de conseil et pour établir le budget des travaux, l'architecte doit d'une part renseigner le maître d'ouvrage sur le coût prévisionnel des travaux et d'autre part, se renseigner sur les possibilités financières du maître d'ouvrage avant d'établir les plans et les devis (*CA Paris, 1re ch., 21 nov. 1991 : JCP 1992, IV, 1917 ; RDI 1992, p. 519*). L'architecte est ainsi tenu de s'assurer de la solvabilité du maître d'ouvrage (*Cass. 1re civ., 13 nov. 1961 : Bull. civ. I, n° 518*) et d'attirer son attention sur les conséquences d'une économie excessive (*Cass. 3e civ., 16 mars 1977 : Bull. civ. III, n° 125*). L'architecte n'est toutefois pas tenu d'aller jusqu'à conseiller le maître d'ouvrage sur ses capacités financières (*Cass. 3e civ., 9 nov. 2005 : Bull. civ. III, n° 213*).

**43. – Respect du budget des travaux** – L'architecte se doit de faire respecter le budget défini en cours de travaux (*Cass. 3e civ., 29 mars 2011, n° 10-14.510*) ; il commet une faute lorsqu'il ne prévoit pas l'ensemble des travaux nécessaires à la construction d'un ouvrage dont le coût prévisionnel est déterminé (*Cass. 3e civ., 21 janv. 2000 : RDI 2000, p. 570*). L'estimation globale que l'architecte donne au stade de l'avant-projet définitif le lie dans la mesure où le coût définitif ne peut être sensiblement supérieur au coût prévisionnel. Un léger dépassement du prix des travaux de 3,16 % ne suffit en principe pas à engager la responsabilité de l'architecte (*Cass. 3e civ., 19 nov. 1997, n° 96-11.279, NP : BPIM 1998/1, inf. 19*). L'architecte a toutefois été jugé responsable d'un dépassement important du budget prévisionnel de plus du double (*Cass. 3e civ., 22 avr. 1971, n° 69-14.499*) ou encore de 45 % du budget initial (*Cass. 3e civ., 25 févr. 1975, n° 74-10.272*). L'architecte est responsable des conséquences de l'établissement d'un programme excédant les capacités financières du maître d'ouvrage (*Cass. 3e civ., 8 oct. 2013, n° 12-15.340*). L'architecte qui a largement sous-estimé le prix des travaux (61 %) malgré la réduction du projet initial ne peut en revanche pas être condamné à indemniser le maître d'ouvrage d'un préjudice résultant de la perte de plus-value espérée par les travaux initialement prévus dans la mesure où il n'était pas établi que les travaux

auraient pu être financés par le maître d'ouvrage, lequel n'aurait pu que revoir son projet à la baisse ou y renoncer (Cass. 3e civ., 14 janv. 2014, n° 12-27.924 : RDI 2014, p. 404, obs. Boubli).

**44. – Comptabilité des travaux : contenu de la mission** – Aux termes de l'article G 3.7 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014) relatif à la mission de direction des travaux, l'architecte doit notamment vérifier l'avancement des travaux, vérifier les situations de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours à compter de leur réception et établir les propositions de paiement, vérifier les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception, établir le décompte définitif en fin de chantier et proposer le règlement pour solde.

**45. – Vérification des décomptes** – Dans le cadre de ses missions de direction, l'architecte doit vérifier les situations des entreprises et leurs décomptes en fonction de l'avancement du chantier. Il doit vérifier les mémoires établis par les entreprises, établir le décompte définitif en fin de chantier et proposer le règlement au maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre engage sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage en cas d'insuffisance de vérification (Cass. 3e civ., 21 sept. 2010, n° 09-15.747). L'architecte engage sa responsabilité envers le maître d'ouvrage pour le retard pris dans la vérification des mémoires, alors même que les éléments lui avaient été remis en temps utile (Cass. 3e civ., 25 juin 1963 : AJPI 1967, p. 130). Engage par ailleurs sa responsabilité le maître d'œuvre qui commet des fautes de nature à empêcher le maître d'ouvrage de contester le bien-fondé du mémoire de l'entreprise et à le priver de tout recours pour discuter des sommes réclamées (Cass. 3e civ., 28 oct. 2003, n° 02-15.385).

## E. - Obligations administratives et juridiques

**46. – Principe général de respect de la réglementation et devoir de conseil** – L'architecte doit remplir son rôle en respectant la réglementation. Son obligation de conseil lui impose d'avertir le maître d'ouvrage des difficultés réglementaires qui pourraient survenir. Tenu d'une obligation générale de conseil, l'architecte doit guider les choix de son client, et notamment refuser de diriger des travaux non conformes à la réglementation (CA Aix-en-Provence, 16 févr. 2017, n° 2017/052).

**47. – Urbanisme** – L'architecte doit s'assurer de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme. Il lui appartient de respecter les dispositions des règlements d'urbanisme dont la connaissance relève de son art (Cass. 3e civ., 12 sept. 2012, n° 10-28.167 dans le cas de l'annulation définitive d'un permis de construire et d'un permis de construire modificatif par le juge administratif pour violation pour l'un du PLU de la commune et pour l'autre d'un plan de prévention des risques naturels. – Cass. 3e civ., 25 sept. 2012, n° 11-11.936 dans le cas d'une part d'un retrait de permis de construire pour violation du POS de la commune et d'autre part, pour refus de permis de construire faute de non-respect de la réglementation du Code de l'urbanisme en matière de protection incendie). L'architecte doit ainsi rechercher et respecter la législation d'urbanisme susceptible de s'opposer au projet demandé par son client (Cass. 3e civ., 14 févr. 1973, n° 71-13.659. – Cass. 3e civ., 10 nov. 1998, n° 97-11.128. – Cass. 3e civ., 20 févr. 2002, n° 00-14.846). C'est à l'architecte de déterminer quelle est la réglementation applicable au projet (CA Paris, 19e ch., sect. B, 29 nov. 2007, n° 04/05299 : Constr.-Urb. 2008, comm. 46, obs. N. Rousseau). L'architecte doit aller jusqu'à s'assurer de la conformité du document d'urbanisme applicable (en l'espèce, le POS de la commune) avec les dispositions du Code de l'urbanisme prescrivant une urbanisation en continuité avec les constructions existantes (Cass. 3e civ., 7 avr. 2015, n° 14-11.198). L'architecte doit tenir compte des prescriptions qui conditionnent l'obtention du permis de construire et par exemple des prescriptions du cahier des charges d'un lotissement (Cass. 3e civ., 17 nov. 1981 : Bull. civ. III, n° 190. – Cass. 3e civ., 28 févr. 2007, n° 06-10.832). Les dispositions de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les rapports entre l'architecte et le maître d'ouvrage (Cass. 3e civ., 20 févr. 2002 : Bull. civ. III, n° 46, p. 39 ; Constr.-Urb. 2002, n° 117, obs. Cornille). Toutefois, lorsque l'architecte a attiré l'attention du maître d'ouvrage sur les non-conformités du projet aux règles d'urbanisme, le refus de permis de construire ne peut lui être reproché (Cass. 3e civ., 7 juin 2005, n° 03-13.164 : RDI 2005, p. 439)

**48. – Copropriété** – L'architecte se doit d'alerter le maître d'ouvrage sur la nécessité d'obtenir l'autorisation du syndicat des copropriétaires avant le démarrage des travaux (*Cass. 3e civ., 25 janv. 2011, n° 10-11.720*).

**49. – Respect des règles de mitoyenneté** – L'architecte doit vérifier la faisabilité de son projet avec la législation applicable et notamment tenir compte des règles civiles relatives à la mitoyenneté, aux limites du terrain et aux règles d'urbanisme. Il doit donc se renseigner sur ces aspects. Ainsi même s'il n'a pas participé à la destruction de l'ancien existant, l'architecte ne peut se contenter d'une confirmation du maître d'ouvrage sur l'implantation de l'ancienne construction sans vérifier la véracité de cette affirmation, nécessaire pour déterminer si les travaux envisagés nécessitent un permis de construire ou une simple déclaration de travaux (*CA Aix-en-Provence, 16 févr. 2017, n° 2017/052, cité n° 46*).

**50. – Respect des servitudes** – Il appartient à l'architecte en charge d'une mission complète, d'informer ses clients des contraintes liées aux servitudes de vue prévues par les articles 678 et suivants du Code civil (*CA Douai, ch. 1, sect. 2, 22 avr. 2015, n° 14/01305*). Le vendeur qui garantit l'acquéreur de son éviction du fait du non-respect par l'architecte d'une servitude, peut exercer un recours récursoire contre ce dernier sur le fondement de sa responsabilité de droit commun (*Cass. 3e civ., 7 janv. 2016, n° 14-24.777*). L'architecte ne peut toutefois se voir reprocher de ne pas avoir examiné des actes anciens dont la lecture requiert une interprétation et un examen spécifique en raison notamment du changement de la numérotation cadastrale des parcelles (*CA Chambéry, ch. civ., sect. 1, 16 janv. 2018, n° 16/00983*).

**51. – Limites : acceptation des risques par le maître d'ouvrage** – Pour se dégager de sa responsabilité au titre du non-respect des règles d'urbanisme, des limites de terrain et du permis de construire, l'architecte ne peut se contenter de démontrer qu'il avait soulevé cette situation au cours du chantier. Il doit démontrer que les maîtres d'ouvrage ont accepté, délibérément et de façon non équivoque, en parfaite connaissance de cause, la contrariété aux règles (*CA Versailles, 25 févr. 2013, n° 11/04215 ; pour le non-respect des règles du Code civil*).

**52. – Respect des règles de construction** – La connaissance et le respect des règles de construction prévues aux articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'imposent aux architectes. Ces règles concernent notamment les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les conditions d'accessibilité des locaux d'habitation, des lieux de travail et des établissements et installations recevant du public aux personnes handicapées, la performance énergétique des bâtiments, les caractéristiques acoustiques des bâtiments et la protection contre les risques d'incendie. Aussi, en application de l'article R. 431-2 du Code de l'urbanisme, la demande de permis de construire indique que l'architecte a "connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation".

**53. – Conseil sur les conséquences juridiques d'une réception sans réserve (devoir de conseil)** – Il appartient à l'architecte d'aller jusqu'à informer le maître d'ouvrage des conséquences d'une absence de réserves quant aux désordres apparents, à savoir la perte des recours à l'égard des entreprises pour les désordres concernés (*Cass. 3e civ., 30 oct. 1991, n° 90-12.993*). Le maître d'œuvre doit attirer l'attention du maître d'ouvrage sur la conséquence de la prise de possession lorsqu'elle vaut réception sans réserve (*Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 00-10.153*).

**54. – Remise des documents de la construction au maître d'ouvrage** – À l'issue de l'achèvement des travaux et généralement lors de la réception, l'architecte doit remettre au maître d'ouvrage les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) qu'il aura collationnés auprès des entreprises, ainsi que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

## **F. - Obligations d'assurance**

**55. – Obligation d'assurance de responsabilité décennale** – L'architecte, en sa qualité de constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil, est soumis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale prévue à l'article L. 241-1 du Code des assurances.

**56. – Obligation d'assurance professionnelle** – En vertu de l'article 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, *“tout architecte, personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, doit être couvert par une assurance. Chaque année, toute personne assujettie à cette obligation produit au conseil régional de l'ordre des architectes dont il relève une attestation d'assurance pour l'année en cours”*. L'ordre des architectes est responsable en cas de défaut d'assurance de l'architecte, la vérification de son existence entrant dans le cadre de ses compétences (CE, 6 déc. 1995, *Boisson et a.* : AJDA 1996, p. 248 ; RGDA 1996, p. 360, obs. *Périnet-Marquet*). Cette obligation d'assurance, propre à la profession réglementée d'architecte et qui en fait une profession très recherchée lors de contentieux, dépasse le champ d'application de l'assurance construction obligatoire ; en effet, l'architecte se doit d'être couvert pour l'ensemble des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés et pas seulement être garanti de l'indemnisation des désordres de nature décennale susceptibles d'affecter les ouvrages dont il a assuré la maîtrise d'œuvre.

### G. - Obligations déontologiques

**57. – Code de déontologie des architectes** – Les obligations déontologiques des architectes sont édictées au titre II *“Devoirs professionnels”* du Code de déontologie des architectes, issu du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, lequel est divisé en trois chapitres : règles générales, règles particulières à chaque mode d'exercice, règles relatives à la rémunération.

**58. – Obligations d'ordre général : règles personnelles (C. déont. arch., art. 3 à 10 bis)** – Lorsque l'architecte donne son avis sur la proposition d'un entrepreneur, un document contractuel, apprécie la compétence d'une entreprise ou la qualité d'exécution de ses ouvrages il doit faire preuve d'objectivité et d'équité (C. déont. arch., art. 3). L'architecte a la possibilité de cumuler plusieurs activités de natures différentes si celles-ci sont parfaitement distinctes, indépendantes et de notoriété publique. L'ambiguïté de la situation ne doit pas lui procurer d'avantages à l'insu du client (art. 8). L'architecte a toutefois la possibilité d'avoir des liens avec ceux qui « tirent profit directement ou indirectement » de la construction. Les prises de participations par l'architecte dans les sociétés ne sont pas prohibées mais doivent être portées à la connaissance de tout intéressé (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 18 sur l'architecture). Seul le compérage, c'est-à-dire la fraude, est interdit (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 8). L'architecte doit, par ailleurs, éviter les situations où il est juge et partie, ce qui lui interdit d'exercer à la fois une activité de conception architecturale et des fonctions de contrôle ou d'expertise (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 9). La signature de complaisance, c'est-à-dire la signature des projets à l'élaboration desquels il n'a pas participé, est interdite (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 5).

**59. – Obligations d'ordre général : devoirs envers les clients (C. déont. arch., art. 11 à 16)** – Tout engagement de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable et préciser la nature et l'étendue de ses missions ainsi que les modalités de sa rémunération (C. déont. Arch., art. 11). Le contrat écrit est uniquement une obligation déontologique et non probatoire ou *ad validatem* (CA Angers, 13 mars 2018, n° 15/02981). L'architecte est également soumis au titre de ses obligations déontologiques au respect des règles de l'art, à une obligation d'intégrité et de clarté. Ainsi, le projet architectural qu'il élabore doit au minimum comporter les éléments graphiques et écrits cités par l'article 16 du Code de déontologie des architectes (insertion, implantation, composition et organisation des bâtiments, expression des volumes et choix des matériaux et des couleurs).

**60. – Obligations d'ordre général : devoirs envers les confrères (C. déont. arch., art. 17 à 25)** – Les architectes entretiennent entre eux des liens confraternels, ce qui prohibe : les actes de concurrence déloyale (C. déont. arch., art. 18), de nature à discréditer un confrère (C. déont. arch., art. 19), ou de plagiat (C. déont. arch., art. 24). La confraternité justifie que soient réglementées les conditions dans lesquelles il est possible de remplacer

un confrère, de lui succéder (*C. déont. arch., art. 22*) ou de le contrôler (*C. déont. arch., art. 23*). Le nom et les titres de tout architecte ayant participé à l'élaboration du projet doivent apparaître explicitement mentionnés après accord de l'intéressé sur les éléments (*C. déont. arch., art. 5*).

**61. – Obligations d'ordre général : devoirs envers l'ordre et les administrations publiques (*C. déont. arch., art. 27 à 32*)** – Tout architecte est tenu, à leur demande, de déclarer au conseil régional de l'ordre des architectes au tableau duquel il est inscrit, ou à l'administration chargée de l'architecture, les projets de construction qui lui sont confiés et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire (*C. déont. arch., art. 28*). L'architecte doit payer ses cotisations ordinaires (*C. déont. arch., art. 27*) et est soumis à une obligation de déclaration des assurances obligatoires qu'il souscrit et des liens d'intérêt personnel ou professionnel qu'il entretient avec les personnes physiques ou morales dont l'objet est de tirer profit, directement ou indirectement, de la construction (*C. déont. arch., art. 29*).

**62. – Obligations liées à chaque mode d'exercice : exercice libéral ou en société (*C. déont. arch., art. 33 à 42*)** – L'architecte libéral ou en société a l'interdiction formelle de prendre ou donner en sous-traitance le projet d'architecture du dossier de permis de construire (*L. 3 janv. 1977, art. 3 et 37 sur l'architecture*). Le recours à la sous-traitance pour les autres missions nécessite l'acceptation du sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement par le maître d'ouvrage (*C. déont. arch., art. 37*).

**63. – Obligations liées à chaque mode d'exercice : exercice salarial (*C. déont. arch., art. 43 à 44*)** – Le contrat liant l'architecte salarié à son employeur doit contenir des précisions mentionnées à l'article 43 du Code de déontologie des architectes.

**64. – Règles relatives à la rémunération (*C. déont. arch., art. 46 et 47*)** – La rémunération de l'architecte doit être calculée en fonction des missions qui lui sont confiées. Elle est à la charge exclusive du client si l'architecte est libéral et à la charge exclusive de l'employeur si l'architecte est salarié.

## II. - Sanctions des obligations de l'architecte

### A. - Sur le plan civil

#### 1° À l'égard du maître d'ouvrage

##### a) Responsabilité légale des constructeurs (décennale et biennale)

**65. – L'architecte est un constructeur** – "*Est réputé constructeur de l'ouvrage : 1° Tout architecte [...] ou toute autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage*" (*C. civ., art. 1792-1*). L'architecte, et plus généralement toute personne ayant conclu un contrat de maîtrise d'œuvre avec le maître d'ouvrage, est considéré comme un constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

**66. – Responsabilité de plein droit** – En sa qualité de constructeur, l'architecte est soumis à la responsabilité de plein droit des articles 1792 et suivants du Code civil relatifs aux responsabilités biennale et décennale des constructeurs emportant présomption de responsabilité. Ainsi, l'architecte est :

- d'une part, responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (*C. civ., art. 1792, al. 1er*) ; et également des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (*C. civ., art. 1792-2, al. 1er*) ;

- d'autre part, redevable de la garantie biennale de bon fonctionnement portant sur les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage (C. civ., art. 1792-3).

**67. – Absence de faute (indifférence)** – Ainsi, dans la mesure où les dommages constatés satisfont les conditions des articles 1792, 1792-2 et 1792-3, la présomption de responsabilité de ces garanties spécifiques implique l'engagement des garanties décennale ou biennale de l'architecte. L'absence de faute de l'architecte n'est ainsi pas de nature à exonérer l'architecte de sa responsabilité (Cass. 3e civ., 16 févr. 1983, n° 81-12.168). Sa responsabilité ne peut ainsi être écartée s'il s'est vu confier une mission complète et l'architecte peut se voir recherché pour des désordres résultant uniquement de défauts d'exécution (Cass. 3e civ., 19 juill. 1995 : JCP N 1995, 2285 ; RDI 1995, p. 756, obs. Malinvaud et Boubli. – Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 00-12.130). Dans ce cas, seule la preuve d'une cause étrangère pourra être de nature à exonérer l'architecte de sa responsabilité (Cass. 3e civ., 20 juin 2001, n° 99-40.242 : RDI 2001, p. 368). Les règles de mise en œuvre de la responsabilité biennale ou décennale telles qu'appliquées par l'architecte ne présentent pas de spécificité particulière (V. JCI. Construction – Urbanisme, fasc. 201-41, 201-42 et 201-43).

**68. – Garantie de parfait achèvement (non)** – En revanche, l'architecte n'est pas redevable de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil, laquelle n'est due que par l'entrepreneur (Cass. 3e civ., 7 juill. 2004, n° 03-11.248).

#### **b) Responsabilité contractuelle de droit commun**

**69. – Champ d'application : en cas de dommages à l'ouvrage** – La responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte trouvera tout d'abord à jouer à l'égard du maître d'ouvrage en cas de dommages à l'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application des responsabilités décennale et biennale des articles 1792 et suivants. Ainsi, la responsabilité de droit commun de l'architecte trouvera à s'appliquer en présence de dommages affectant un ouvrage non réceptionné (Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : RDI 1995, p. 333, obs. Malinvaud et Boubli), de l'absence de levée des réserves à la réception (Cass. 3e civ., 29 sept. 2016, n° 15-21.839 : Constr.-Urb. 2016, comm. 148, M.-L. Pagès de Varenne qui casse l'arrêt de la cour d'appel d'avoir condamné l'architecte pour les réserves de réception non levées alors que le maître d'ouvrage n'avait pas établi la preuve que le maître d'œuvre n'avait pas tout mis en œuvre pour lever les réserves) ou encore de défauts de conformité ou de dommages ne satisfaisant pas les conditions posées par articles 1792 et suivants du Code civil, et notamment n'atteignant pas les seuils de gravité requis (dommages intermédiaires) (Cass. 3e civ., 30 nov. 2017, n° 16-24.298 pour des désordres purement esthétiques – petits fendillements sur l'enduits – qui casse l'arrêt d'appel ayant rejeté l'engagement de la responsabilité de l'architecte sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'architecte n'avait pas commis une faute dans la conception des travaux en prévoyant les reprises de la façade à l'enduit plâtre et non à l'aide d'un mortier plâtre-chaux conformément au DTU 26.1, aux règles professionnelles « façade plâtre » du mois de juin 1997 et aux préconisations du fournisseur de peinture).

**70. – Champ d'application : en l'absence de dommages à l'ouvrage** – La responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte trouvera ensuite à s'appliquer à l'égard du maître d'ouvrage en cas de manquements à son obligation de conseil n'entraînant pas de désordres à l'ouvrage (Cass. 3e civ., 30 nov. 2011, n° 10-21.27), de manquements dans le cadre de ses obligations comptables et financières (Cass. 3e civ., 21 sept. 2010, n° 09-15.747), de retard dans la réalisation des travaux (Cass. 3e civ., 28 oct. 2003, n° 02-13.986 a contrario, aucune faute n'était ici retenue à l'égard de l'architecte pour le retard dans l'exécution des travaux), ou encore de dépassement du coût des travaux (Cass. 3e civ., 8 oct. 2013, n° 12-15.340. – Sur ce point V. n° 43.).

**71. – Responsabilité pour faute prouvée (obligation de moyens)** – Traditionnellement, la jurisprudence considérait que l'architecte était redevable d'une obligation de moyens à l'égard du maître d'ouvrage, nécessitant ainsi la preuve d'une faute en lien avec le préjudice allégué pour engager sa responsabilité (Cass. 3e civ., 3 oct. 2001, n° 00-13.718). Toutefois, la Cour de cassation a pu un temps évoluer dans ses décisions, jugeant par

exemple que devait être cassé l'arrêt de la cour d'appel qui avait considéré que les désordres liés à l'exécution des travaux pour lesquels l'architecte était recherché sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, n'étaient pas imputables à ce dernier alors qu'il était relevé que l'architecte était investi d'une mission complète (*Cass. 3e civ., 14 avr. 2010, n° 09-65.475 : Constr.-Urb. 2010, comm. 101*). La Haute Juridiction paraît néanmoins revenir sur l'exigence de la preuve d'une faute de la part du maître d'œuvre et donc sur la nature d'obligations de moyens. Ainsi, a par exemple été cassé l'arrêt d'une cour d'appel qui a déduit de l'absence de responsabilité de l'entrepreneur et du caractère généralisé des désordres, une erreur de conception imputable à l'architecte et susceptible d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du Code civil (*Cass. 3e civ., 4 déc. 2012, n° 11-19.370 : Constr.-Urb. 2013, comm. 25, M.-L. Pagès de Varenne*). La charge de la preuve reste toutefois inversée en matière de défaut de conseil, dans le cadre duquel il appartient à l'architecte de démontrer avoir dispensé son obligation de conseil au maître d'ouvrage *Cass. 3e civ., 4 mai 1976, n° 74-14.119. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Constr.-Urb. 2005, 30, obs. Rousseau. – Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-28.019*).

**72. – Délais de mise en œuvre** – Les actions engagées à l'encontre des architectes pour des dommages affectant l'ouvrage sur le fondement contractuel sont soumises au délai de 10 ans à compter de la réception, en vertu de l'article 1792-4-3 du Code civil, issu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008. Une controverse doctrinale existe en revanche sur la soumission à cet article des actions contractuelles dirigées à l'encontre des constructeurs en l'absence de dommages à l'ouvrage (sur ce point, *V. JCl. Construction – Urbanisme, fasc. 201-44*).

### **c) Causes limitatives et exonératoires de responsabilité**

#### **1) Causes internes au contrat de maîtrise d'œuvre**

**73. – Limites de la mission confiée à l'architecte** – Que cela concerne la responsabilité contractuelle ou les responsabilités légales des articles 1792 et suivants du Code civil, la responsabilité de l'architecte doit être circonscrite à l'étendue de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage. Ainsi, il n'appartient pas à l'architecte chargé d'une mission limitée à l'obtention des permis de démolir et de construire de réaliser des travaux de reconnaissance de sol pour effectuer un diagnostic de pollution éventuelle ni d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le risque d'acquérir le bien sans procéder à de telles investigations ; il n'engage donc pas sa responsabilité contractuelle à ce titre (*Cass. 3e civ., 30 janv. 2013, n° 11-27.792*). De la même manière, l'architecte qui avait uniquement conçu un procédé de fabrication mais qui n'était en charge d'aucune mission de maîtrise d'œuvre d'exécution ou de surveillance des travaux et qui n'avait pas été chargé de réaliser l'adaptation du matériau préconisé au climat tropical, ne saurait être responsable contractuellement de désordres prenant leur source dans une mise en œuvre d'un matériau inadapté au climat (*Cass. 3e civ., 18 janv. 2006, n° 04-15.521*). N'engage par ailleurs pas sa responsabilité décennale pour des désordres de nature décennale dus exclusivement à des défauts d'exécution, le maître d'œuvre chargé d'une mission partielle portant sur l'esthétique du projet (*Cass. 3e civ., 17 mars 1993, n° 91-14.460*).

**74. – Clauses limitatives de responsabilité** – L'article G 6.3.1 du contrat-type préconisé par l'ordre national des architectes (version 2011 mise à jour en 2014) et repris dans un certain nombre de contrats de maîtrise d'œuvre prévoit une clause d'exclusion de solidarité de la manière suivante : « l'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni *in solidum*, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération. ». La validité de cette clause, en ce qui concerne l'exclusion des condamnations solidaires ou *in solidum* sur le fondement de la responsabilité de droit commun, est admise en jurisprudence (*Cass. 3e civ., 19 mars 2013, n° 11-25.266 : RDI 2013, p. 316*) ; elle ne peut *a contrario* pas trouver application lorsque la responsabilité de l'architecte est engagée sur le fondement des garanties légales, compte tenu de leur caractère d'ordre public. En tout état de cause, une clause de limitation de responsabilité ne



peut avoir pour effet d'exonérer l'architecte des conséquences des manquements à ses obligations essentielles (Cass. 3e civ., 24 janv. 1973, n° 71-13.677).

**75. – Pluralité et succession d'architectes sur le projet** – La présence de plusieurs architectes sur l'opération ou leur succession n'entraîne pas nécessairement d'exonération de responsabilité conséquente. En effet, l'architecte d'opération intervenu tardivement sur le chantier aux côtés d'un architecte principal engage sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage dans des proportions appréciées souverainement par les juges du fond (Cass. 3e civ., 26 nov. 1991, n° 90-11.957). Engage par ailleurs sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage, le maître d'œuvre qui s'en est remis à un précédent maître d'œuvre pour l'établissement des plans et des devis et qui a commis une négligence en acceptant cette situation sans vérification personnelle et en couvrant de son autorité la demande de permis de construire présentée par l'autre maître d'œuvre (Cass. 3e civ., 8 mars 1968 : Bull. civ. III, n° 101).

**76. – Cas des groupements** – Les architectes et maîtres d'œuvre se regroupent fréquemment sous la forme de groupement momentané d'entreprises prévoyant expressément la répartition des missions des différents intervenants, la désignation d'un mandataire représentant du groupement à l'égard du maître d'ouvrage, et les responsabilités de chacun des intervenants, et du mandataire. Ces conventions de groupements peuvent ou non prévoir l'absence de solidarité entre les membres du groupement à l'égard du maître d'ouvrage, et la solidarité du mandataire avec les autres membres du groupement à l'égard du maître d'ouvrage. À défaut d'une mention expresse en ce sens dans la convention de groupement, les juges du fond apprécient l'étendue des obligations des intervenants à l'égard du maître d'ouvrage. Ainsi, dans le cadre d'une convention d'ingénierie passée avec le groupement nommé « le concepteur » qui précisait que la mission comprenant cinq éléments était celle du « concepteur », que l'article 5 de cette convention faisait état des obligations et de la responsabilité du « concepteur » sans distinguer les obligations et les responsabilités de chacun des cocontractants et que les honoraires prévus n'étaient pas différenciés, chacun percevant la même quote-part de la rémunération de chaque élément de mission quel que soit le travail accompli, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et qui a souverainement déduit de ses constatations que les cocontractants s'étaient engagés solidairement vis-à-vis du maître d'ouvrage, a légalement justifié sa décision de ce chef (Cass. 3e civ., 11 juill. 2012, n° 10-28.535, 10-28.616 et 11-10.995 : Constr.-Urb. 2012, comm. 156, obs. M.-L. Pagès de Varenne).

**77. – Décès de l'architecte** – Les ayants droit d'un architecte décédé sont tenus à l'égard du maître d'ouvrage des conséquences dommageables de l'exécution du contrat de maîtrise d'œuvre, en raison de la transmission des obligations du *de cuius* (Cass. 3e civ., 30 janv. 2019, n° 18-10.941).

## 2) Causes extérieures au contrat de maîtrise d'œuvre

**78. – Force majeure** – L'architecte pourra être exonéré de sa responsabilité en rapportant la preuve de la survenance d'un cas de force majeure satisfaisant aux critères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité (sur ce point V. l'étude complète dans *JCI. Construction – Urbanisme, fasc. 201-43*).

**79. – Fait d'un tiers** – Le fait d'un tiers n'est exonératoire que s'il revêt les caractères de la force majeure. Ainsi, les fautes commises par un ingénieur chauffagiste n'ont pas été considérées comme imprévisibles et irrésistibles, s'agissant de canalisations enfouies et dont la protection devait être connue (Cass. 3e civ., 2 nov. 1982 : Bull. civ. III, n° 209). Sur le fondement décennal, le maître d'œuvre ne pourra invoquer la faute, même exclusive, d'un autre locateur d'ouvrage pour s'exonérer de sa responsabilité (Cass. 3e civ., 19 nov. 1997, n° 95-15.811 pour des défauts d'exécution imputables à l'entreprise. – Cass. 3e civ., 16 avr. 1986, n° 84-16.731 pour des manquements du contrôleur technique) ou plus largement de tout intervenant sur le chantier, y compris dans le cas d'un vice indécélable des plans (Cass. 3e civ., 25 janv. 1989 : Bull. civ. III, n° 18, p. 10). Il ne pourra pas plus invoquer la faute d'un sous-traitant, tant sur le plan contractuel que décennal, l'architecte étant responsable à l'égard du maître d'ouvrage des fautes et défaillances de son sous-traitant (Cass. 3e civ., 21 juin 2006, n° 05-12.955. – Cass. 3e civ., 4 févr. 2016, n° 13-23.654. – CA Aix-en-Provence, 3e chambre B, 22 avr. 2010, n° 08/03096. – CA Colmar, 2e ch. civ., sect. A, 13 sept. 2012, n° 11/03929). L'action de l'architecte contre sous-traitant est enfermée par les délais de

2 et 10 ans prévus à l'article 1792-4-2 du Code civil (sur ce point V. l'étude complète dans *JCI. Construction – Urbanisme, fasc. 201-43*).

**80. – Faits du maître d'ouvrage : faute et défaut d'information** – Le maître d'ouvrage peut tout d'abord commettre des fautes de nature à exonérer totalement ou partiellement le maître d'œuvre de sa responsabilité. N'a ainsi pas engagé sa responsabilité le maître d'œuvre à l'insu duquel le maître d'ouvrage avait commandé directement des travaux à l'entreprise, en avait informé tardivement l'architecte, en violation des règles prévues au contrat de maîtrise d'œuvre et sans que l'architecte puisse établir en conséquence le programme d'intervention des entreprises (*Cass. 3e civ., 5 juin 2012, n° 11-13.149*). Au stade de la conception, le maître d'ouvrage doit par ailleurs remettre un certain nombre d'informations au maître d'œuvre. Ainsi, le maître d'ouvrage engage sa responsabilité à l'égard du maître d'œuvre pour ne pas lui avoir signalé la présence d'une canalisation de gaz enfouie sur le terrain (*Cass. 1re civ., 17 mars 1969 : JurisData n° 1969-000114 ; Bull. civ., n° 114 ; D. 1969*), pour ne pas lui avoir signalé un problème d'étanchéité des sols pourtant bien connu (*Cass. 3e civ., 15 juin 1988 : JCP G 1988, IV, 297*) et pour ne pas avoir indiqué au maître d'œuvre que le terrain se trouvait dans le périmètre d'un lotissement (*CA Douai, 1re ch., 13 sept. 2004 : Constr.-Urb. 2005, comm. 28*).

**81. – Faits du maître d'ouvrage : immixtion fautive et acceptation délibérée des risques** – L'immixtion fautive du maître d'ouvrage ne peut valoir cause exonératoire totale ou partielle de responsabilité pour le maître d'œuvre que si le maître d'ouvrage était notoirement compétent (*Cass. 3e civ., 21 janv. 2015, n° 13-25.268 : RDI 2015, p. 317, obs. Malinvaud*). Ainsi, engage sa responsabilité et corrélativement exonère le maître d'œuvre de sa responsabilité, le maître d'ouvrage, spécialisé dans l'entreposage et le négoce de produits surgelés, bien qu'avisé lors de premiers travaux du risque que la mauvaise implantation d'une longrine ferait courir à l'installation au cas d'extension des locaux, avait négligé d'apporter des informations aux constructeurs de cette malfaçon, et que le fonctionnement defectueux de la ventilation provenait de ce qu'il avait modifié lui-même les plans établis avant de les transmettre pour exécution à l'entrepreneur (*Cass. 3e civ., 7 déc. 1988, n° 87-11.581*). La prise de risque du maître d'ouvrage est également de nature à exonérer le maître d'œuvre de sa responsabilité, la compétence notoire du maître d'ouvrage n'étant ici pas exigée. Ainsi, l'architecte n'engage pas sa responsabilité dans le cas où la décision de procéder à la suppression des gouttières, des cuvelages, et de l'étanchéité des murs drainés avait été prise, malgré l'avis contraire de l'architecte expressément formulé par courrier, par le maître de l'ouvrage de manière persistante et délibérée, avec réitération de sa volonté en cours de chantier lors de la nouvelle présentation d'un devis intégrant ces travaux (*Cass. 3e civ., 15 déc. 2004, n° 02-16.581 : JurisData n° 2004-026178 ; RD imm. 2004, p. 132, obs. Malinvaud ; Defrénois 2006, art. 70, obs. Périnet-Marquet*). Il en est de même pour les choix économiques faits par le maître d'ouvrage, qui avait été informé des risques de la construction d'une dalle dépourvue d'étanchéité et les avait acceptés délibérément (*Cass. 3e civ., 9 juin 1999, n° 97-18.950 : JurisData n° 1999-002329 ; RD imm. 1999, p. 410, obs. Malinvaud ; Constr.-Urb. 1999, comm. 269, obs. Cornille ; Defrénois 1999, art. 37055, obs. Périnet-Marquet*).

**82. – Faits du maître d'ouvrage : usage anormal de l'ouvrage** – L'architecte peut être exonéré partiellement ou totalement de sa responsabilité lorsqu'après réception, le maître d'ouvrage utilise anormalement l'ouvrage. Il en est ainsi d'un changement d'activité du maître d'ouvrage ayant créé une surcharge au niveau du dallage (*Cass. 3e civ., 8 juill. 1988 : Bull. civ. III, n° 157 ; Constr.-Urb. 1998, comm. 168*) ou encore de l'utilisation anormale d'un sas dans une boulangerie, la porte entre le sas et les fournils restant ouverte quasiment en permanence, ce qui était à l'origine d'une forte condensation à l'origine des désordres (*Cass. 3e civ., 6 févr. 2002, n° 00-10.543*).

## 2° À l'égard des tiers

**83. – Responsabilité délictuelle à l'égard des intervenants au chantier** – L'architecte peut être amené à garantir les autres locataires d'ouvrage. Ainsi, l'architecte qui commet des fautes dans l'exercice de sa mission doit garantir l'entrepreneur des condamnations prononcées contre lui (*Cass. 3e civ., 6 déc. 2000 : RDI 2001, p. 161*). La preuve d'une faute de sa part est nécessaire à l'engagement de cette responsabilité. Par ailleurs, responsable de la

sécurité du chantier, le maître d'œuvre peut par exemple être rendu responsable d'un accident intervenu sur le chantier, pour n'avoir pas rappelé aux entreprises la nécessité de recourir à la coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs (CA Lyon, 16 mai 2017, n° 16/01060).

**84. – Responsabilité à l'égard des tiers au chantier** – La responsabilité du maître d'œuvre peut tout d'abord être engagée par des voisins du chantier, sur le fondement de la théorie prétorienne au titre de laquelle « nul ne doit causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ». Sur le fondement de cette théorie, l'architecte a tout d'abord été considéré comme un voisin occasionnel, au même titre que l'entrepreneur, alors responsable de plein droit des préjudices subis par les voisins des travaux (Cass. 3e civ., 20 déc. 2006, n° 05-10.855). Depuis, la jurisprudence exige que soit rapportée la relation de cause directe entre le trouble de voisinage et les missions confiées au constructeur (Cass. 3e civ., 27 avr. 2011, n° 10-14.516 et 10-14.517. – Cass. 3e civ., 19 oct. 2011, n° 10-15.303). Ainsi, l'architecte ayant une mission complète de conception et de direction des travaux qui, par principe, porte sur les sujétions représentées par les avoisinants, doit être considéré comme voisin occasionnel en ce qui concerne l'exercice de cette mission. En tant que responsable de la bonne conception et de la prévision de tous les ouvrages nécessaires, il engage sa responsabilité en raison des dommages causés aux avoisinants (CA Paris, pôle 4, ch. 5, 17 avr. 2013, n° 09/18859 : *JurisData* n° 2013-007645 ; *Constr.-Urb.* 2013, *comm.* 101). La responsabilité délictuelle de l'architecte peut également être engagée, pour faute prouvée, par les voisins d'ouvrage, subissant un empiètement de l'ouvrage causé par la faute de l'architecte (Cass. 3e civ., 28 juin 2006 n° 02-15.640). – Pour une étude complète de la responsabilité délictuelle des constructeurs, V. *JCl. Construction – Urbanisme*, fasc. 201-45.

## B. - Sur le plan pénal

**85. – Défaut d'assurance de responsabilité décennale** – Selon l'article L. 243-3, alinéa 1er du Code des assurances, *“Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement”*. Aussi, l'architecte qui n'a pas souscrit d'assurance de responsabilité décennale obligatoire encourt ces sanctions pénales.

**86. – Défaut d'assurance professionnelle** – Aux termes de l'article 20 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, l'absence de souscription d'une assurance professionnelle par l'architecte est punie d'une amende de *“de 2.000 à 200.000 Francs”*. Le tribunal peut en outre interdire à l'architecte l'exercice de la profession, soit à titre temporaire pour une durée qui ne peut excéder 3 ans, soit à titre définitif.

**87. – Défaut de déclaration** – Les sanctions applicables à l'absence de souscription d'une assurance de responsabilité professionnelles sont les mêmes s'agissant de l'omission par l'architecte de déclarer les projets qui lui sont confiés (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 17) ou encore de déclarer préalablement à tout engagement professionnel, au conseil régional de l'ordre ainsi qu'au client, ses liens d'intérêt personnel ou professionnel avec toutes personnes physiques ou morales exerçant une activité dont l'objet de tirer profit, directement ou indirectement, de la construction (L. n° 77-2, 3 janv. 1977, art. 18).

**88. – Faux, usage de faux (C. pén., art. 441-1) et escroquerie (C. pén., art. 313-1)** – L'architecte qui signe des attestations de complaisance en matière d'avancement des travaux dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement est passible d'une condamnation pénale au titre de faux et d'escroquerie (Cass. crim., 26 janv. 2011, n° 10-82.946). A justifié sa décision la cour d'appel qui a condamné pour escroquerie un architecte ayant demandé à un entrepreneur d'établir des factures de travaux majorées qu'il a ensuite validées et transmises à l'Agence nationale de l'habitat pour que les propriétaires puissent percevoir des subventions (Cass. crim., 18 juill. 2017, n° 16-82.421).

**89. – Violation des règles d'urbanisme** – Aux termes du premier alinéa de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme *“le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des*

*obligations imposées par les titres ler à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable*” est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé. Ces peines peuvent être prononcées *“contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux”*(C. urb., art. L. 480-4, al. 2). Ainsi, a été condamné pénalement l'architecte dont il était établi qu'il avait élaboré la demande de permis de construire et dirigé les travaux (Cass. crim., 3 avr. 2001, n° 00-85.644). En revanche, l'architecte ayant élaboré l'avant-projet ne peut être tenu pénalement responsable des travaux réalisés sans permis de construire, dès lors qu'il n'est pas établi que l'architecte ait pris part personnellement au suivi de l'exécution de ces travaux (CA Aix-en-Provence, ch. 5, 16 avr. 1993 : JurisData n° 1993-044527).

**90. – Homicide involontaire** – En vertu de l'article L. 221-6 du Code pénal, *“le fait de causer, dans les conditions et selon les distinctions prévues à l'article 121-3, par maladresse, imprudence, inattention, négligence ou manquement à une obligation de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement, la mort d'autrui constitue un homicide involontaire puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende”*. A été retenu responsable pour homicide involontaire, l'architecte qui n'avait pas relevé l'erreur d'un plan d'implantation situant faussement un immeuble en dehors d'une zone d'avalanche répertoriée, dans le cas du décès d'un occupant à la suite d'une avalanche ayant envahi le rez-de-chaussée de cet immeuble (Cass. crim., 5 janv. 2000, n° 99-81.817).

**91. – Usurpation de titre** – Aux termes de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 modifiée, *“toute personne qui ne remplit pas les conditions requises par la présente loi et qui porte le titre d'architecte ou d'agréé en architecture ou accompagne ou laisse accompagner son nom ou la raison sociale de la société qu'elle dirige de termes propres à entretenir dans le public la croyance erronée en la qualité d'architecte ou d'agréé en architecture ou de société d'architecture, est punie des peines prévues à l'article 433-17 du code pénal pour l'usurpation de titres.”*. A été condamnée pour usurpation de titre, la personne qui ne faisant pas partie de l'ordre des architectes, a fait usage du titre d'architecte, même en le faisant précéder du titre d'ingénieur (T. corr. Chambéry, 7 nov. 1947 : JCP G 1948, II, 4181, note J. S.). Le délit d'usage sans droit du titre d'architecte peut être retenu distinctement du délit d'escroquerie, même si la fausse qualité d'architecte est un élément constitutif du délit d'escroquerie, la finalité de l'incrimination des deux infractions n'étant pas la même, l'une protégeant les individus, l'autre la profession réglementée (Cass. crim., 13 mars 2013, n° 11-89.142).

### C. - Sur le plan disciplinaire

**92. – Faits donnant lieu à des sanctions disciplinaires** – Toute violation des lois, règlements ou règles professionnelles, toute négligence grave, tout fait contraire à la probité ou à l'honneur commis par un architecte, un agréé en architecture ou un détenteur de récépissé peut faire l'objet d'une sanction disciplinaire (D. n° 77-1481, 28 déc. 1977, art. 41, mod. par D. n° 2007-790, 10 mai 2007, art. 34). Peuvent ainsi être sanctionnées sur le plan disciplinaire les fautes contre l'honneur, les fautes pénales ou encore les fautes professionnelles.

**93. – Nature des sanctions** – Les chambres régionales et nationale de discipline des architectes peuvent prononcer les sanctions suivantes : avertissement, blâme, suspension (avec ou sans sursis) de l'inscription au tableau régional des architectes pendant une période de 3 mois à 3 ans, radiation du tableau régional des architectes (L. n° 77-2, 3 janv. 1977 mod. Ord. n° 2005-1044, 26 août 2005, art. 28 et 29, al. 5).

**94. – Illustrations** – A ainsi fait l'objet d'une radiation définitive l'architecte ayant fait l'objet d'une condamnation pénale jugée contraire à l'honneur et à la probité pour avoir, alors qu'il était co-gérant d'une société civile immobilière, d'une part procédé à des prélèvements à son profit sans autorisation de l'autre gérant sur les comptes de la société et d'autre part perçu des subventions de la part de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,

sur la base de renseignements inexacts (*CE, 4e et 5e ss-sect. réunies, 2 févr. 2005, n° 259206*). A fait l'objet d'une suspension pour une période d'une année, l'architecte ayant commis des manquements au devoir de confraternité constituant des manquements à l'honneur professionnel pour avoir, à l'insu d'un confrère avec lequel il avait conclu un premier contrat de maîtrise d'œuvre, conclu un nouveau contrat dont son confrère était évincé et perçu la totalité des honoraires sans reverser à son confrère la part qui aurait dû lui revenir (*CE, 19 juin 1992, n° 109095*).

**95. – Organes compétents pour engager des poursuites disciplinaires** – L'action disciplinaire peut être engagée par des représentants de l'État ou par le conseil régional de l'ordre des architectes agissant soit d'office soit à la requête de toute personne intéressée (*L. n° 77-2, 3 janv. 1977 mod. Ord. n° 2005-1044, 26 août 2005, art. 27*). Les représentants de l'État ayant qualité pour engager l'action disciplinaire sont le préfet, le commissaire du gouvernement institué auprès du conseil régional de l'ordre des architectes et le procureur général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est fixé le siège du conseil régional (*D. n° 77-1481, 28 déc. 1977, art. 43, mod. par D. n° 2007-790, 10 mai 2007*).

**96. – Organes compétents pour statuer en matière disciplinaire** – Le pouvoir disciplinaire est dévolu aux chambres de discipline régionales en première instance et nationale pour les recours à l'encontre des décisions de première instance (*L. n° 77-2, 3 janv. 1977 mod. Ord. n° 2005-1044, 26 août 2005, art. 27 et 29*). Ces chambres sont composées d'un magistrat de l'ordre administratif, en activité ou honoraire, pour les chambres régionales et d'un conseiller d'État, en activité ou honoraire, pour les chambres nationales, ainsi que de trois architectes désignés par le conseil de l'ordre des architectes concernés (conseil régional ou conseil national).

**97. – Recours en cassation** – Les décisions de la Chambre nationale de discipline sont susceptibles de recours en cassation devant le Conseil d'État. Ce recours, qui doit être introduit dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision, n'est pas suspensif (*D. n° 77-1481, 28 déc. 1977, art. 56, mod. par D. n° 2007-790, 10 mai 2007*).

## Bibliographie

### Ouvrages

**J.-B. Auby , R. Noguellou et H. Perinet-Marquet**

*Droit de l'urbanisme et de la construction* : Montchrestien, Précis Domat, 11e éd., 2017

**A. Caston , F.-X. Ajaccio , R. Porte et M. Tendeiro**

*Traité de la responsabilité des constructeurs* : Le Moniteur, 8e éd., 2018

**M. Huet**

*Droit de l'architecture* : Economica, 3e éd., 2001

*L'architecte maître d'œuvre* : Le Moniteur, 2001

**Ph. Jestaz , P. Jourdain , Ph. Malinvaud et O. Tournafond**

*Droit de la promotion immobilière* : Précis Dalloz, 9e éd., 2014

**L. Karila et C. Charbonneau**

*Droit de la construction : responsabilités et assurances* : LexisNexis, coll. Litec immo, 3e éd., 2017

**Ph. Malinvaud**

*Droit de la construction* : Dalloz Action, 2018/2019

**M. Zavaro**

*La responsabilité des constructeurs* : LexisNexis, coll. Droit et professionnels, Urbanisme et construction, 3e éd., 2013, n° 180

© LexisNexis SA