

# Architecte maître d'œuvre

Réglementation – Responsabilités – Gestion des contrats

Anne-Marie Bellenger  
Amélie Blandin



EDITIONS

**LE MONITEUR**

## Les spécificités de la profession d'architecte

### Qu'est-ce que l'architecture ?

Dans le langage commun, deux sens complémentaires sont généralement attachés au terme « architecture ».

Le dictionnaire *Larousse* définit l'architecture de la manière suivante « Caractère, ordonnance, style d'une construction » et le dictionnaire *Le Robert* retient « l'art de concevoir et de construire des édifices ».

L'article 1<sup>er</sup> (alinéas 1 et 2) de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture pose les principes suivants :

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt... »

La reconnaissance du caractère d'intérêt public de l'architecture signifie qu'elle est considérée comme répondant à des besoins de la population dans son ensemble.

Le législateur proclame de manière forte l'intérêt culturel et social de l'architecture et son nécessaire respect.

Le statut et le rôle de l'architecte s'inscrivent dans ce cadre général.

### Qu'est-ce qu'un architecte ?

Le dictionnaire *Le Robert* l'identifie comme la « Personne dont le métier est de concevoir le plan d'un édifice et d'en diriger l'exécution. »

Dans la pratique, il est fréquent toutefois que l'architecte intervienne au-delà de ces champs de compétence naturels et particuliers que sont la conception architecturale du projet et le suivi de l'exécution des travaux.

C'est dans ce contexte et dans ces perspectives que les architectes sont formés et reconnus et que l'exercice de leur profession est spécifiquement encadré.

## **1.1 Devenir architecte**

L'obtention du diplôme sanctionnant les études d'architecture permet de porter le titre protégé et d'exercer la profession sous réserve d'inscription au tableau de l'Ordre des architectes.

### **1.1.1 Le cursus et le diplôme**

La loi de 1977 sur l'architecture<sup>(1)</sup> dispose que pour être inscrit à un tableau d'un ordre régional des architectes, il faut être titulaire « du diplôme d'État d'architecte ou d'un autre diplôme français d'architecte reconnu par l'État, et titulaire de l'habilitation de l'architecte diplômé d'État à l'exercice de la maîtrise d'œuvre en son nom propre délivrée par l'État (...) ».

L'enseignement et la formation sont assurés au sein de vingt-trois établissements répartis sur le territoire français :

- 21 écoles nationales supérieures d'architecture (ENSA), établissements publics sous la tutelle conjointe des Ministères de la Culture ;
- l'Institut national des sciences appliquées de Strasbourg (INSA) ;
- l'École spéciale d'architecture (ESA) de Paris, association de droit privé.

Tout titulaire du baccalauréat français (ou équivalent, sans distinction concernant les filières ou spécialités) peut candidater pour intégrer une de ces écoles.

Les études d'architecture sont organisées en trois séquences selon le modèle universitaire européen du LMD : licence, master, doctorat.

- premier cycle de trois ans au terme duquel l'étudiant obtient un DEEA : diplôme d'études en architecture ;
- deuxième cycle de deux ans permettant l'obtention du diplôme d'État d'architecte ;
- troisième cycle de trois ans permettant l'obtention du diplôme de docteur en architecture.

Le diplôme de docteur en architecture n'est cependant pas nécessaire pour accéder à la profession.

En effet, le titulaire du diplôme d'État d'architecte devra compléter son cursus par une formation professionnalisante d'un an comportant une séquence théorique (de 150 heures) et une mise en situation professionnelle (de six mois au moins). À l'issue de cette formation, il acquiert l'Habilitation à l'exercice de la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP), nécessaire à l'inscription au tableau de l'Ordre des architectes<sup>(2)</sup> et au port du titre protégé d'architecte.

---

(1) Article 10 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977.

(2) Voir *supra* 1.2.

## **1.1.2 Le titre protégé et le monopole**

Les architectes bénéficient d'un titre protégé et d'un monopole.

### **1.1.2.1 Le titre protégé**

La protection du titre d'architecte est établie par loi 77-2 sur l'architecture précitée et le décret<sup>(3)</sup> relatif au « port du titre de Titulaire du diplôme d'architecte ».

Deux conditions doivent être réunies : le diplôme et l'inscription à l'Ordre.

L'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi 77-2 dispose : « Les personnes physiques inscrites à un tableau régional d'architectes conformément aux dispositions des articles 10 et 11 ci-après peuvent seules porter le titre d'architecte ».

La protection s'étend également aux sociétés d'architecture<sup>(4)</sup>, mode d'exercice de la profession, au terme de l'alinéa 2 de l'article 9 : « Les personnes morales inscrites à un tableau régional d'architectes conformément aux dispositions de l'article 12 ci-après peuvent seules porter le titre de société d'architecture ».

Le non-respect de ces dispositions peut être sanctionné à la demande de l'Ordre des architectes ou d'architectes (et de sociétés d'architecture) estimant subir un préjudice du fait de l'usurpation du titre.

Il s'agira d'obtenir des juridictions saisies une interdiction d'utilisation du titre ainsi que la réparation des préjudices matériels et immatériels subis par l'Ordre représentant les Architectes et/ou par des architectes à titre individuel.

Le port illicite du titre d'architecte ou de société d'architecture est également sanctionné pénalement sur le fondement des dispositions de l'article 433-7 du C pénal :

« L'usage, sans droit, d'un titre attaché à une profession réglementée par l'autorité publique ou d'un diplôme officiel ou d'une qualité dont les conditions d'attribution sont fixées par l'autorité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

### **1.1.2.2 Le monopole**

Dans le prolongement de la proclamation de l'intérêt public de l'architecture, le législateur impose de faire appel à un architecte (ou à une société d'architecture) pour concevoir le projet architectural d'une opération nécessitant l'obtention d'un permis de construire.

L'article 3 alinéas 1 et 2 de la loi 77-2 dispose à ce titre :

« Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit

(3) Décret n° 80-218 du 20 mars 1980 – L'article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> dispose : « Peuvent seules porter le titre d'architecte les personnes physiques inscrites à un tableau régional de l'Ordre des architectes, conformément aux dispositions des articles 9, 10 et 11 de la loi sur l'architecture... ».

(4) Voir *supra* 1.4.

# Contractualiser la mission de l'architecte maître d'œuvre

Le contrat est l'acte par lequel l'architecte, de manière individuelle ou en groupement, va s'engager auprès d'un maître d'ouvrage (public ou privé) à réaliser une mission. Le contrat fait naître à l'égard de ses signataires ou « parties » au contrat, des obligations : il s'agit pour l'architecte maître d'œuvre, titulaire du contrat, principalement d'exécuter la mission qui lui est confiée selon les termes et conditions prévues au contrat ; s'agissant du maître d'ouvrage l'une de ses obligations essentielles est de régler son cocontractant des missions réalisées selon le prix convenu ; ces engagements principaux et respectifs des parties sont généralement détaillés, complétés dans le contrat et le plus souvent discutés lors d'une phase de discussions précontractuelles.

Les conditions de passation d'un contrat et son contenu diffèrent largement selon la nature privée ou publique de l'opération de construction envisagée.

Signer un contrat n'est donc pas anodin : le contrat constitue la loi des parties<sup>(1)</sup> c'est-à-dire l'outil juridique fixant leurs engagements réciproques l'une envers l'autre et permettant souvent d'anticiper les difficultés en cours d'exécution ; il est dès lors essentiel, pour chaque partie signataire, de :

- connaître les principales modalités juridiques, concrètes et pratiques de passation d'un contrat d'architecte ou de maîtrise d'œuvre (2.1) ;
- maîtriser la nature et le contenu des documents contractuels généralement souscrits en maîtrise d'œuvre (2.2) ;
- savoir gérer les discussions et négociations contractuelles (2.3).

---

(1) Code civil, art. 1103 : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

## 2.1 Les modalités de passation des contrats et marchés de l'architecte maître d'œuvre

### 2.1.1 La passation du contrat de maîtrise d'œuvre pour les opérations privées

Pour les opérations privées de construction, le contrat de maîtrise d'œuvre ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière : il est en conséquence soumis aux règles du *droit commun des contrats* définies par le Code civil et fondées sur le principe de la **liberté des parties** laquelle gouverne tant les modalités de passation, que la forme et le contenu du contrat, sous réserve du respect des dispositions d'ordre public.

#### **REMARQUE**

##### **Qu'est-ce qu'une disposition d'ordre public ?**

L'ordre public désigne l'ensemble des règles d'intérêt général régissant la vie en société : une règle dite d'ordre public est obligatoire et ne peut être contournée par une disposition contractuelle. Par exemple, sont d'ordre public et ne peuvent faire l'objet d'aucun aménagement contractuel les règles de la loi de 1975 sur la sous-traitance<sup>(2)</sup> ou encore, les règles sur la responsabilité décennale des constructeurs définies par les articles 1792 et suivants du code civil<sup>(3)</sup>.

#### **Liberté des parties dans les modalités de passation du contrat de maîtrise d'œuvre**

La passation d'un contrat liant un maître d'ouvrage et un architecte ou un maître d'œuvre privé<sup>(4)</sup> relève des règles du droit commun lesquelles admettent que l'existence du contrat est liée à *l'expression du consentement des parties de se lier entre elles*<sup>(5)</sup>, autrement dit le contrat se forme par le **simple échange des consentements** des parties sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire (sur la question de l'exigence d'un écrit voir *infra*) : le contrat est dit « consensuel ».

Un maître d'ouvrage privé qui souhaite confier une mission à un architecte est ainsi libre :

- de choisir le professionnel avec lequel il souhaite travailler et de lui proposer directement une mission ;
- ou bien de solliciter plusieurs professionnels pour obtenir différentes propositions de missions parmi lesquelles il choisira librement le prestataire qui lui semble le mieux répondre à ses attentes ;
- ou encore d'organiser une véritable mise en concurrence dont il aura défini les conditions dans un document de type cahier des charges ou règlement de la consultation et dont les règles s'imposeront tant aux candidats au contrat qu'au maître d'ouvrage lui-même.

---

(2) Loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

(3) Le caractère d'ordre public des règles définies en matière de responsabilité décennale est expressément prévu à l'article 1792-5 du Code civil.

(4) Par exception, certains maîtres d'ouvrage privés sont soumis, pour la passation des contrats qu'ils passent, aux règles de la commande publique (voir *infra*).

(5) Code civil, art. 1113 : « Le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.

Cette volonté peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque de son auteur ».

### 2.1.2 La passation d'un marché public de maîtrise d'œuvre

Les marchés publics sont catégorisés en fonction de leur objet : marché de travaux, marché de fournitures ou marché de services. Les missions exécutées par un architecte pour le compte d'un maître d'ouvrage public constituent des prestations intellectuelles qui relèvent de la catégorie des marchés de services<sup>(6)</sup>. La passation des marchés de l'architecte suit donc les règles définies par le Code de la commande publique pour les marchés de services. Néanmoins le Code de la commande publique tient compte de la spécificité inhérente à la commande de maîtrise d'œuvre et prévoit aussi un certain nombre de règles propres à la passation de ces marchés.

Contrairement aux contrats privés, les modalités de passation d'un marché de maîtrise d'œuvre relevant de la commande publique sont encadrées. En effet, parce qu'un marché public doit répondre à l'intérêt général et qu'il engage les deniers publics, les règles applicables aux contrats publics se distinguent de celles du droit commun des contrats. L'autonomie et la particularité du droit des marchés publics se révèlent notamment au stade de la formation du contrat : le choix de son cocontractant par un maître d'ouvrage public n'est pas libre mais repose sur des règles définies par le Code de la commande publique au cœur desquelles les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures fondent **l'obligation pour tout acheteur public d'organiser une publicité et une mise en concurrence préalablement au choix de tout titulaire d'un marché public**<sup>(7)</sup>.

Différentes procédures de mise en concurrence sont définies par le Code de la commande publique, lesquelles se distinguent selon le montant du marché à passer et l'acheteur (État ou collectivités territoriales). Il existe trois seuils distincts en fonction desquels les obligations imposées à l'acheteur public pour sélectionner le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre seront différentes : plus le montant du marché est élevé, plus l'acheteur est contraint par des formalités prévues par le Code de la commande publique ; pour les marchés dont le montant est important<sup>(8)</sup>, le respect d'une procédure dite « formalisée », dont le Code de la commande publique décrit chaque étape, est exigé. Les marchés publics répondant à un besoin dont la valeur estimée est égale ou supérieure aux seuils européens doivent être passés selon une procédure formalisée. Le Code de la commande publique prévoit trois types de procédure formalisée : l'appel d'offres, la procédure avec négociation et le dialogue compétitif.

(6) Sauf dans le cas des marchés de conception-réalisation qui relèvent de la catégorie des marchés de travaux.

(7) CCP, art. L. 3 : « Les marchés publics respectent les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Ces principes permettent d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics ».

(8) Seuils définis par la Commission européenne applicables du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2028 – Ces seuils font l'objet de révisions tous les deux pour tenir compte de l'évolution monétaire des États membres de l'Union européenne.

**Tab. 2.1. Seuils des procédures de passation et de publicité  
des marchés publics de maîtrise d'œuvre**

| Montant du marché H.T.   |   | Procédure à respecter  | Publicité   |
|--|---|--|---|
| Inférieur à 60 000 euros <sup>(9)</sup>  |   | <b>Choix libre</b>   | <b>Non obligatoire</b>  |
| <i>Seuil de la procédure adaptée</i>   |   |  |   |
| Pouvoirs adjudicateurs centraux (marchés de l'État et de ses établissements publics) (1) entre 60 000 et 140 000 euros   | Autres pouvoirs adjudicateurs entre 60 000 et 216 000 euros | Procédure adaptée  | Entre 60 000 € et 89 999 €<br>Publicité adaptée   |
|  |   |  | Entre 90 000 € et seuil des procédures formalisées<br>Publicité OBLIGATOIRE :<br>au BOAMP<br>OU<br>dans un SHAL (2) <sup>(10)</sup> |
| <i>Seuil des procédures formalisées</i>  |   |  | <i>Au-dessus des seuils</i>   |
| ≤ 140 000 euros  | ≤ 216 000 euros   | <b>Concours de maîtrise d'œuvre obligatoire</b><br><i>Exception :</i><br>– marchés de maîtrise d'œuvre des bailleurs sociaux (3) et des CROUS ;<br>– opérations de réhabilitation ;<br>– marché de maîtrise d'œuvre sans mission de conception<br>– marché de maîtrise d'œuvre des collectivités territoriales, établissements publics locaux ou groupements de collectivités territoriales dont le montant est inférieur à 300 000 euros HT (5) | Publicité <b>OBLIGATOIRE</b> :<br>– au BOAMP<br>ET<br>– au JOUE (4)   |
| <p>(1) On désigne par « pouvoir adjudicateur » un acheteur public ou privé entrant dans le champ du Code de la commande publique pour la passation de ses marchés.<br/>Les pouvoirs adjudicateurs recouvrent trois catégories de personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les personnes morales de droit public,</li> <li>– les personnes morales de droit privé poursuivant une mission d'intérêt général et contrôlées ou financées principalement sur fonds publics,</li> <li>– les personnes morales de droit privé dotées de la personnalité juridique constituées par des pouvoirs adjudicateurs dans le but de réaliser certaines activités en commun.</li> </ul> <p>La liste des personnes publiques qualifiées de « pouvoirs adjudicateurs centraux » figure à l'annexe 2 du Code de la commande publique, il s'agit notamment de l'État, d'établissements publics d'État, de la Caisse des dépôts, etc.</p> <p>La notion d'entités adjudicatrices désigne les pouvoirs adjudicateurs, entreprises publiques ou organismes de droit privé exerçant une activité d'opérateur de réseaux (secteurs de l'énergie, de l'eau, des transports et des services postaux).</p> <p>(2) BOAMP : bulletin officiel des annonces relatives aux marchés publics – SHAL : support habilité à recevoir des annonces légales</p> <p>(3) Les organismes concernés sont : les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation c'est-à-dire les offices publics de l'habitat qui sont des établissements publics industriels et commerciaux, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré ; ainsi que les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux (CCH, art. L.481-1).</p> <p>(4) JOUE : Journal officiel de l'Union européenne</p> <p>(5) Décret n° 2026-117 du 20 février 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements.</p> |   |  |   |

(9) Décret n° 2025-1386 du 29 décembre 2025 modifiant certains seuils relatifs aux marchés publics

(10) BOAMP : bulletin officiel des annonces relatives aux marchés publics – SHAL : support habilité à recevoir des annonces légales.

# Les missions de l'architecte-maître d'œuvre

La clause des contrats et marchés relative aux missions constitue, en lien direct avec celle consacrée aux conditions de rémunération, est le point central des engagements souscrits et des responsabilités encourues.

Le maître d'ouvrage peut légitimement exiger de son prestataire cocontractant l'exécution des missions et des prestations définies au contrat ou au marché, dans les conditions et selon les modalités prévues, mais pas au-delà sauf à négocier et ratifier un avenant pour adapter les missions aux besoins nouveaux et adapter consécutivement, le cas échéant, les modalités et la rémunération.

Les responsabilités, contractuelles<sup>(1)</sup> sont appréhendées en considération des missions fixées contractuellement.

Les prestations à réaliser doivent être décrites :

- de manière suffisamment précise dans leur contenu, ampleur et modalités d'exécution<sup>(2)</sup> ;
- de manière adaptée à l'opération.<sup>(3)</sup>

Parmi les préalables nécessaires pour engager les missions de maîtrise d'œuvre, la négociation et la régularisation d'un contrat écrit permettant de fixer ces paramètres sont obligatoires en marchés publics et, *a minima*, très vivement conseillées en matière privée.

En amont devront être également établis (et annexés au marché ou contrat) le programme et le budget de l'opération qui constituent des éléments déterminants du contenu et des modalités d'exécution des missions et de leur valorisation.

---

(1) Voir Chapitre 8.

(2) Permettant ainsi également la fixation d'une rémunération adaptée.

(3) À cet égard, l'usage des modèles de contrat ou des contrats types requiert l'analyse attentive de la clause « missions » pour tenir compte des spécificités de chaque opération.

### **3.1 La maîtrise d'œuvre architecturale, paysagère et urbaine**

Aucune définition légale ou réglementaire des missions des maîtres d'œuvre, architectes, paysagistes, urbanistes... n'encadre les missions pour la conception et la réalisation des opérations privées à la différence des marchés relatifs à des projets publics<sup>(4)</sup> qui sont régis par les dispositions du Code de la commande publique reprenant notamment les dispositions de la loi MOP (abrogée) pour les ouvrages de bâtiment.

D'une manière générale, les contrats privés et marchés publics de maîtrise d'œuvre architecturale, paysagère ou urbaine ont pour objet la réalisation de prestations intellectuelles de conception d'un projet d'architecture, d'aménagement urbain et paysager et/ou de prestations relatives au suivi de son exécution et de sa réalisation (suivi des travaux).

Le contrat d'architecte porte sur la conception architecturale et le suivi architectural des travaux.

Le contrat ou marché de maîtrise d'œuvre est plus large et porte sur la conception architecturale et technique et sur le suivi architectural et technique des travaux.

Le contrat de maîtrise d'œuvre suppose donc l'intervention d'un architecte, paysagiste ou urbaniste mais aussi de BET (bureaux d'études techniques structure, fluide, etc.) et d'économistes, en cotraitance ou en sous-traitance. Les missions (générales et spécifiques) de chacun devront être identifiées et décrites aussi précisément que possible tant dans leur contenu que dans leurs modalités d'exécution<sup>(5)</sup>.

Au-delà des missions elles-mêmes<sup>(6)</sup> et de leur mode d'attribution, la différence essentielle entre contrats privés et marchés publics porte sur les modalités d'attribution des contrats et marchés : une mise en concurrence est nécessaire en marché public.<sup>(7)</sup>

#### **3.1.1 Les caractéristiques des missions d'architecture, d'aménagement paysager et d'aménagement urbain**

##### **3.1.1.1 Les contrats ou marchés de maîtrise d'œuvre architecturale**

Ces contrats concernent la conception et le suivi de la réalisation de bâtiments englobant les constructions neuves, les rénovations, les réhabilitations, les réaménagements et extensions.

Les contrats privés ne relèvent d'aucune disposition spécifique<sup>(8)</sup>. Il est donc possible de décider de confier les missions dans le cadre de contrats séparés et/ou de répartir les missions nécessaires à l'objectif poursuivi entre différents prestataires et dans le cadre de différents contrats ; le cadre ainsi librement choisi devra permettre un fonctionnement cohérent des

---

(4) Pour le compte de l'État, des établissements publics et des collectivités publiques.

(5) L'objectif étant de déterminer le champ des responsabilités de chaque intervenant qui lui seront imputées au final (puisque la solidarité contractuelle ne bénéficie par principe qu'au maître d'ouvrage).

(6) Point 3.2 ci-après pour les missions de maîtrise d'œuvre « traditionnelles ».

(7) Voir tableau 2.1 *infra*.

(8) Ils sont cependant soumis aux règles du droit commun des contrats (Code civil, art. 1101 et s.).

différentes prestations qui comportent des interfaces incontournables ainsi qu'une vérification de la présence de toutes les compétences nécessaires à chaque étape.

C'est en ce sens que le processus contraignant et précis mis en place pour les marchés publics de maîtrise d'œuvre vise à la sécurisation et l'optimisation des conditions d'exécution de tels marchés. Le Code de la commande public précise que la mission de maîtrise d'œuvre est une mission globale « qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération. La mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle confiée aux opérateurs économiques chargés des travaux, sous réserve des dispositions relatives aux marchés globaux du chapitre I<sup>er</sup> du titre VII du livre I<sup>er</sup>. »<sup>(9)</sup>.

Ainsi une mission de base ne peut être scindée ; elle doit en outre être confiée à tous les intervenants nécessaires pour apporter au maître d'ouvrage la réponse architecturale, technique et économique à ses besoins, au sein d'un même contrat : le marché de maîtrise d'œuvre.

### 3.1.1.2 Les contrats ou marchés de maîtrise d'œuvre paysagère

Ces contrats répondent à des enjeux particuliers : ils concernent uniquement des aménagements extérieurs ou participent, pour la dimension extérieure, à une opération de conception et de construction d'un bâtiment (ou sa réhabilitation, extension...).

En contrats privés, l'absence de directives permettra de déterminer librement en concertation entre le paysagiste, le maître d'ouvrage et le cas échéant les autres intervenants de la maîtrise d'œuvre, les missions confiées et leurs modalités d'exécution ainsi que le cadre d'exécution (contrat autonome ou cotraitance avec les autres ou certains des autres prestataires maîtres d'œuvre)<sup>(10)</sup>.

En marchés publics, la mission de maîtrise d'œuvre concernant un projet paysagiste n'est pas intégrée aux dispositions reprises de la MOP<sup>(11)</sup> mais relève cependant des dispositions du Code de la commande publique<sup>(12)</sup>. Ce type de marché public est assimilé aux marchés des ouvrages d'infrastructure. La MIQCP leur a consacré une Fiche Médiation en 2022<sup>(13)</sup>/

Les missions du paysagiste portent par leur nature même sur des sujets d'expertise adaptés qui intègrent des préoccupations climatiques de plus en plus prégnantes.

Il s'agira notamment, au-delà de la conception d'un projet paysager original et répondant aux besoins :

– d'analyser le site existant et les infrastructures ;

(9) CCP, art. L. 2431-1.

(10) L'essentiel sera de veiller à ce que le contenu et les modalités d'exécution des missions de chaque intervenant maître d'œuvre soient cohérents, compatibles et opposables. L'outil principal répondant à cet impératif est un tableau de répartition des tâches (ou missions) identique et opposable à chaque prestataire (annexe au(x) contrat(s)).

(11) CCP, art. L. 2431-1.

(12) CCP, art. R. 2172-1 : « Les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour objet, en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un **projet urbain ou paysager**, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de la mission définie à l'article L. 2431-1 ».

(13) Maîtrise d'œuvre paysagère – Fiche Médiation – 2022 – MIQCP.

### 5.3.2.3 Le contrat de sous-traitance

La sous-traitance d'une partie de sa mission par l'architecte doit faire l'objet d'un contrat écrit dans lequel l'architecte sera attentif à faire notamment figurer :

- le détail précis de la mission sous-traitée et des tâches à accomplir par le sous-traitant ;
- la date de début d'exécution et la durée du contrat de sous-traitance ;
- le montant de la rémunération due au sous-traitant et les modalités de règlement ;
- les garanties de paiement prévues par la loi du 31 décembre 1975 ;
- les obligations d'assurance du sous-traitant – dont l'architecte vérifiera qu'elles sont remplies ;
- la clause de résiliation du contrat de sous-traitance : dans la mesure où l'architecte reste responsable de l'exécution de la mission sous-traitée, il est conseillé d'aménager une possibilité de résiliation qui lui permette de se séparer facilement de son sous-traitant.

Enfin, il est recommandé de prévoir que le sous-traitant est tenu de se conformer à toutes les clauses du marché principal, lequel doit être annexé au contrat ainsi que le calendrier d'exécution et tous les documents du marché, afin notamment de le soumettre aux pénalités qui y sont prévues et plus généralement aux risques que l'exécution du marché induit.

#### **IMPORTANT**

En marché public l'architecte maître d'œuvre peut sous-traiter une partie de son marché dès la phase de mise en concurrence et pendant toute l'exécution du marché à condition d'obtenir préalablement l'accord du maître d'ouvrage sur son sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement.

Le titulaire du marché public demeure seul responsable de l'ensemble des prestations exécutées au titre du contrat, par lui-même et par les sous-traitants.

### 5.3.3 L'interdiction pour l'architecte de sous-traiter le projet architectural du permis de construire

La sous-traitance est un droit et l'architecte maître d'œuvre peut donc toujours décider d'avoir recours à un sous-traitant sous réserve d'une double limite :

- d'une part, le Code de déontologie (article 37) interdit la sous-traitance du projet architectural du permis de construire : « L'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance la mission définie à l'alinéa 2 de l'article 3 sur l'architecture du 3 janvier 1977 »<sup>(16)</sup> ;

(16) Article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture « Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage.

Sans préjudice de l'application de l'article 4 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, lorsque le maître d'ouvrage fait appel à d'autres prestataires pour participer aux côtés de l'architecte à la conception du projet, il peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires. Le contrat prévoit en contrepartie la rémunération de l'architecte pour ces missions ainsi que la répartition des prestations et la responsabilité de chacun des prestataires. »

– d'autre part en marchés publics, le maître d'ouvrage peut interdire, en cas de groupement, la sous-traitance des tâches essentielles à l'exécution de la mission<sup>(17)</sup> lorsqu'il estime que le recours à la sous-traitance est susceptible de nuire à la bonne exécution du contrat ou de certaines de ses tâches.

L'architecte chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète peut ainsi uniquement sous-traiter les études de conception ultérieures au permis de construire ainsi que toute la partie de mission relative à l'exécution des travaux : missions DET, VISA, AOR.

### **IMPORTANT**

L'architecte peut sous-traiter à un tiers l'exécution des missions qui lui sont confiées, à l'exception de la réalisation du projet architectural qu'il est interdit de sous-traiter (Code de déontologie). L'Ordre des architectes veille rigoureusement au respect de cette interdiction.

La sous-traitance est possible aussi bien pour un contrat privé que dans les marchés publics.

*Points communs à la sous-traitance en contrats privés/marchés publics :*

- l'architecte doit toujours obtenir préalablement obtenir l'accord du maître d'ouvrage du sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement ;
- l'architecte demeure responsable de la mission sous-traitée vis-à-vis du maître d'ouvrage ; il doit donc être assuré au titre des tâches sous-traitées ;
- l'architecte ne peut pas sous-traiter le projet architectural du permis de construire.

*Différences entre la sous-traitance en contrats privés/marchés publics :*

- en marchés publics, le maître d'ouvrage peut identifier les prestations essentielles à l'exécution du marché que l'architecte ne sera pas en droit de sous-traiter ; cette possibilité n'existe pas dans les marchés privés (et le contrat ne peut pas la prévoir) ;
- en marchés publics le sous-traitant (accepté et dont les conditions de paiement ont été agréées) bénéficie automatiquement et obligatoirement du paiement direct par le maître d'ouvrage ; en contrats privés le sous-traitant est en principe payé par le titulaire principal ;
- en contrats privés le sous-traitant qui rencontre des difficultés à obtenir le règlement de ses prestations par le titulaire principal dispose d'une action directe à l'encontre du maître d'ouvrage ;
- en contrats privés le titulaire principal doit obligatoirement fournir une garantie de paiement au sous-traitant qui prend la forme soit d'une caution bancaire soit d'une délégation de paiement au maître d'ouvrage.

La sous-traitance ne s'improvise pas, la méconnaissance des obligations attachées au droit de sous-traiter par l'architecte une partie de sa mission (à l'exception du projet architectural du permis de construire) sont lourdes de conséquences : elle expose l'architecte à la résiliation à ses torts du marché outre des sanctions disciplinaires lorsqu'il s'agit de la méconnaissance de l'interdiction de sous-traiter le projet architectural.

## **5.3.4 Questions/Réponses**

*L'architecte peut-il sous-traiter la totalité de sa mission ?*

**Non.** La loi sur l'architecture interdit la sous-traitance du projet architectural du permis de construire.

Pour les contrats dans lesquels la mission de l'architecte n'intègre pas le permis de construire, la sous-traitance totale de la mission est autorisée dans les opérations privées, mais interdite en marchés publics<sup>(18)</sup>.

---

(17) CCP, art. R. 2147-27 : « Pour les marchés de services ou de travaux et les marchés de fournitures nécessitant des travaux de pose ou d'installation ou comprenant des prestations de service, l'acheteur peut exiger que certaines tâches essentielles soient effectuées par l'un des membres du groupement, à condition de l'avoir mentionné dans les documents de la consultation ».

(18) Article 1<sup>er</sup> de la loi de 1975 et article L. 2193-2 du Code de la commande publique.

***Le contrat (privé ou public) peut-il interdire toute possibilité de l'architecte de sous-traiter ?***

**Non.** La sous-traitance est un droit et ne peut donc être interdite. Toutefois, en marché public, le Code de la commande publique<sup>(19)</sup> autorise l'acheteur public, en cas de candidatures en groupement, à restreindre la possibilité du titulaire de recourir à la sous-traitance uniquement pour les « tâches essentielles » de la mission et, à condition de l'avoir mentionné dans les documents de la consultation. De la même manière la sous-traitance des missions confiées à l'architecte « intuitu personae » c'est-à-dire à raison même de la personne de l'architecte, peut être prévue par le contrat privé.

***Le contrat (privé ou public) peut-il interdire la sous-traitance « en cascade » ?***

**Non.** De nombreux contrats prévoient l'interdiction du titulaire de sous-traiter au-delà du deuxième ou du troisième rang (c'est-à-dire l'impossibilité pour le sous-traitant de lui-même sous-traiter). Même si le souci du maître d'ouvrage d'éviter que l'exécution du contrat soit confiée à des tiers qu'il n'a pas lui-même choisis peut apparaître légitime, de telles interdictions sont toutefois contraires à la loi de 1975 et donc interdites. Le titulaire du contrat demeurant seul responsable de l'ensemble des prestations exécutées au titre du contrat, par lui-même et par les sous-traitants, le sous-traitant qui envisage lui-même de recourir à la sous-traitance doit obtenir l'accord préalable du titulaire.

***Le contrat de sous-traitance doit-il prévoir que le sous-traitant intervient « sous l'autorité » de l'architecte titulaire de la mission principale ?***

**Non.** L'architecte maître d'œuvre qui sous-traite une partie de sa mission ne doit pas intervenir dans l'exécution de la mission sous-traitée. Le sous-traitant réalise sa mission de manière indépendante, dans le respect des conditions définies au contrat de sous-traitance. Une clause prévoyant que le sous-traitant exécute les tâches qui lui sont confiées « sous l'autorité » de l'architecte expose automatiquement ce dernier à une responsabilité en cas de mauvaise exécution ou de défaillance de son sous-traitant. Même si en application de la loi de 1975 l'architecte qui sous-traite sa mission reste facilement responsable de la bonne exécution du contrat vis-à-vis du maître d'ouvrage cette responsabilité de principe ne doit pas conduire l'architecte à prendre part à l'exécution des tâches sous-traitées. Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage engage la responsabilité de l'architecte au titre de la mauvaise exécution d'une prestation sous-traitée, l'architecte se retournera contre son sous-traitant et recherchera à son tour sa responsabilité.

***L'architecte participant à une mise en concurrence publique peut-il modifier un sous-traitant en cours de procédure ?***

**Oui.** La possibilité de remplacer un sous-traitant entre la phase de candidature et la remise de l'offre doit être analysée au cas par cas en fonction des capacités professionnelles, techniques et financières présentées par l'architecte candidat (ou le groupement candidat). Ainsi, dès lors que les capacités du sous-traitant sont susceptibles d'avoir été déterminantes pour la candidature du groupement, alors le remplacement du sous-traitant est très vivement déconseillé.

(19) CCP, art. R. 2142-27.

Le concept d'œuvre composite, en architecture, est mobilisable dans les cas, de plus en plus fréquents, d'opérations de rénovation, extension, réhabilitation objet de la dernière partie du présent chapitre.

## **9.4 Rénovation, extension, réhabilitation et droit d'auteur**

Les projets d'intervention sur existants se multiplient et prennent de plus en plus d'importance au regard des projets de démolition et/ou de constructions neuves.

Ce sujet doit être envisagé sous de nombreux aspects juridiques afin de sécuriser son déroulement, parmi lesquels celui du droit d'auteur de l'auteur de l'ouvrage sur lequel on s'apprête à intervenir.

Les principaux acteurs concernés sont :

- l'auteur de l'ouvrage ;
- l'architecte appelé à concevoir le nouveau projet ;
- le propriétaire et actuel maître d'ouvrage.

Toutefois l'ensemble des acteurs peut voir sa responsabilité engagée puisque toute personne qui participe à une atteinte aux droits d'auteur doit en assumer les conséquences à l'égard du titulaire des droits « victime » s'il établit l'atteinte et son préjudice. Ainsi, les entreprises de travaux qui réalisent les travaux et les maîtres d'œuvre qui dirigent les travaux ne peuvent totalement s'en désintéresser.

L'œuvre composite est définie comme « l'œuvre nouvelle à laquelle est incorporée une œuvre préexistante sans la collaboration de l'auteur de cette dernière »<sup>(15)</sup>.

En l'occurrence le bâtiment objet des travaux sera l'œuvre préexistante et le bâtiment issu de l'opération sera l'œuvre nouvelle.

### **TEXTE OFFICIEL**

#### **Code de la propriété intellectuelle, art. L. 113-4**

« L'œuvre composite est la propriété de l'auteur qui l'a réalisée, sous réserve des droits de l'auteur de l'œuvre préexistante. »

Les acteurs de l'opération doivent donc mettre en œuvre les mesures permettant de préserver les droits de l'auteur de l'œuvre initiale.

L'architecte sera le premier concerné :

- en tant que professionnel et au titre de son devoir de conseil, il devra alerter le maître d'ouvrage sur le sujet et lui indiquer les démarches à entreprendre ;
- en tant qu'architecte, il sera tenu au titre des règles déontologiques auxquelles ils sont soumis et tout premier lieu à celle de la confraternité.

Au titre de la seule déontologie, le second architecte sera tenu de prévenir son confrère dans tous les cas de figure et par délicatesse<sup>(16)</sup>.

(15) Code de la propriété intellectuelle, art. L. 113-2 al. 2.

(16) Code de déontologie des architectes, art. 7.

Au titre du droit d'auteur cette démarche sera également nécessaire dès lors que l'ouvrage présentera les caractéristiques qui lui confèrent le bénéfice des dispositions du Code de la propriété intellectuelle, à savoir la formalisation et l'originalité.

Le statut d'auteur ne permet pas cependant de revendiquer un quelconque monopole sur les évolutions de l'ouvrage. À cela s'ajoute, pour les maîtres d'ouvrage publics l'obligation de mise en concurrence à laquelle ils sont soumis.

À noter également concernant les maîtres d'ouvrage publics que le CCAG maîtrise d'œuvre de 2021, prévoit que « Le maître d'ouvrage s'engage à informer le maître d'œuvre préalablement aux adaptations ou modifications ultérieures de l'œuvre qui n'auraient pas fait l'objet d'une autorisation spécifique dans les documents particuliers du marché et qui seraient susceptibles de l'altérer ou de la dénaturer »<sup>(17)</sup>.

En termes de droit d'auteur, une des questions essentielles, outre la vérification de l'originalité de l'œuvre préexistante, est celle déterminer les impacts possibles du projet sur cette œuvre.

En effet, s'il s'agit d'interventions strictement structurelles et/ou qui n'ont pas de conséquence sur l'aspect de l'ouvrage et sur ses éléments originaux, l'ouvrage en tant qu'œuvre n'est pas en cause.

S'il en est autrement, il convient de tenir compte de la jurisprudence sur le respect de l'œuvre qui est illustrée notamment par l'arrêt *Agopyan* :

#### **JURISPRUDENCE**

**CE 11 septembre 2006, n° 265174**

« Considérant que si en raison de la vocation d'un stade, l'architecte qui l'a conçu ne peut prétendre imposer au maître de l'ouvrage une intangibilité absolue de son œuvre, ce dernier ne peut toutefois porter atteinte au droit de l'auteur de l'œuvre en apportant des modifications à l'ouvrage que dans la seule mesure où elles sont rendues strictement indispensables par des impératifs esthétiques, techniques ou de sécurité publique, légitimés par les nécessités du service public et notamment la destination de l'ouvrage ou son adaptation à des besoins nouveaux ».

C'est sous cet angle que le projet devra être appréhendé dès sa conception puis géré par la suite.

L'auteur de l'ouvrage initial, dont les droits sont réservés, pourra donc les faire valoir pour obtenir une suspension, une remise en état et/ou indemnités des préjudices subis.

Pour anticiper une telle situation, il est donc recommandé de ne pas éluder ce sujet et pour le moins d'aviser le concepteur initial (ou ses ayants droit) de l'existence du projet ; il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation mais d'une information.

S'il réagit, il convient d'engager le dialogue et de trouver le cas échéant un accord équilibré ou pour le moins de montrer la prise en considération des inquiétudes et questionnements et expliquer dans quelle mesure et les raisons pour lesquelles ils ne peuvent pas être (totale-ment) pris en compte.

À défaut de réaction, et en cas de sollicitation, la tardiveté pourra être invoquée.

---

(17) CCAG MOE, art. 24-2-1-3, 4<sup>e</sup> al. Rappel : le CCAG Maîtrise d'œuvre est applicable à tous les marchés lorsque les pièces particulières y font référence.

Dans tous les cas de figure la démarche préventive doit associer le maître d'ouvrage et le nouvel architecte celui-ci ne disposant pas de tous les moyens pour traiter les différents sujets en jeu<sup>(18)</sup>.

## 9.5 Questions/Réponses

### *Peut-il exister des abus dans l'exercice du droit moral au respect de l'œuvre ?*

L'auteur est celui qui exerce le droit moral incessible sur son œuvre, l'article L. 121-1 du Code de la propriété intellectuelle dispose : « L'auteur jouit du **droit au respect** de son nom, de sa qualité et **de son œuvre** », l'objectif étant que l'œuvre soit conservée et utilisée selon les choix opérés par l'auteur. Toutefois, la jurisprudence pose le principe de l'absence d'intangibilité de l'œuvre d'architecture, aussi une prétention en ce sens serait rejetée, voire le cas échéant considérée comme abusive.

### *L'auteur d'une œuvre de l'esprit est-il nécessairement une personne physique ?*

**Oui**, puisque nécessairement l'esprit émane de personnes humaines et non de personnes dites morales qui sont des fictions juridiques.

Toutefois, le titulaire des droits d'auteur peut être une personne morale, c'est-à-dire une société d'architecture si l'ouvrage est conçu dans les conditions de **l'œuvre collective**<sup>(19)</sup> (sur initiative d'une personne morale et lorsque la contribution de chaque auteur, personne physique, se fond dans un ensemble qui ne permet pas de l'identifier).

### *Quelles sont les conséquences de l'emploi de l'IA dans la conception d'un ouvrage architectural ?*

Une conception entièrement confiée à l'intelligence artificielle ne peut constituer une œuvre de l'esprit faute d'esprit mais également par défaut de pouvoir satisfaire à la condition d'originalité laquelle est considérée comme la marque de la personnalité de son auteur.

Le droit d'auteur nous semble en conséquence et en l'état ne pas être mobilisable.

La protection ne pourra se faire que par d'autres moyens (secret des affaires, concurrence déloyale, parasitisme...).

### *Quel lien entre le droit d'auteur et les références ?*

Le ou les titulaires coauteurs de l'œuvre d'architecture peuvent utiliser l'œuvre notamment à titre de référence (et sous réserve de l'ampleur des cessions de droit qu'ils ont consenties).

(18) A.-M. Bellenger et A. Blandin, « Droit d'auteur et opérations de réhabilitation, rénovation et transformation », *Dossiers techniques de la construction*, éditions Le Moniteur, janvier-mars 2025.

(19) Code de la propriété intellectuelle, art. L. 113-2 al. 3.

### **11.1.3 Les modes de règlement amiable des litiges : médiation, conciliation, arbitrage**

Les parties à un contrat ont toujours la faculté de prévoir conventionnellement l'obligation de recourir à une tentative de conciliation ou de médiation ; elles peuvent également prévoir de recourir à l'arbitrage. Même en l'absence de toute clause contractuelle en ce sens, les parties qu'un différend oppose peuvent tenter de le régler amiablement en mettant spontanément en œuvre l'un de ces procédures.

Conciliation, médiation et arbitrage constituent trois modes de règlement alternatif des litiges par l'intermédiaire d'un tiers autre qu'un juge. Alors que le conciliateur et le médiateur ont pour mission de rapprocher les parties pour trouver un terrain d'entente sans toutefois pouvoir leur imposer un accord ni *a fortiori* son contenu, l'arbitre a le même rôle qu'un magistrat : il tranche le litige et sa sentence (« sentence arbitrale ») s'impose aux parties. En matière de conciliation et médiation, les parties qui parviennent à un accord signeront une transaction, document contractuel qui matérialise l'accord et ses conditions. Il pourra être prévu dans l'accord que cette transaction fasse l'objet d'une homologation<sup>(5)</sup> par le juge aux fins de rendre l'accord exécutoire et ainsi renforcer sa sécurité juridique.

#### **REMARQUE**

Le Code de procédure<sup>(6)</sup> civile organise également des procédures de règlement amiable avec l'aide d'un juge, d'un conciliateur de justice, d'un médiateur ou, dans le cadre d'une procédure participative, de leurs avocats. Ces modes de règlement peuvent être mis en œuvre même si le tribunal a déjà été saisi.

Pour les litiges dont le montant est inférieur à 5 000 euros, l'engagement d'une procédure de règlement amiable est obligatoire.

## **11.2 Le règlement juridictionnel des litiges des marchés de l'architecte maître d'œuvre**

Qu'il soit à l'initiative de la procédure judiciaire (désigné alors comme le « demandeur » à l'action) ou qu'il la subisse (il sera alors le « défendeur ») l'architecte maître d'œuvre est susceptible de connaître différentes procédures judiciaires à l'occasion de l'exécution de ses missions contractuelles. La multiplicité des actions existantes dans le paysage judiciaire impose de porter une attention particulière à celles auxquelles l'architecte maître d'œuvre est le plus souvent confronté.

### **11.2.1 Les juridictions compétentes**

La détermination de la juridiction compétente est un préalable indispensable à l'introduction de tout recours.

---

(5) Procédure d'homologation prévue par les articles 1565 et suivants du Code de procédure civile.

(6) Code de procédure civile, art. 1528 et s.

### 11.2.1.1 Les juridictions judiciaires compétentes pour les litiges de droit privé

En matière de contrats de maîtrise d'œuvre privés, les juridictions compétentes sont celles de l'ordre judiciaire ; il s'agira :

- du tribunal judiciaire ;
- ou du tribunal de commerce.

Le tribunal judiciaire connaît de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles compétence n'est pas attribuée, en raison de la nature de la demande, à une autre juridiction<sup>(7)</sup>.

La saisine du tribunal de commerce n'est donc possible – et s'impose – uniquement pour les litiges que la loi lui attribue, c'est-à-dire les contestations relatives : aux engagements entre commerçants, entre artisans, entre établissements de crédit, entre sociétés de financement ou entre eux ; de celles relatives aux sociétés commerciales ; de celles relatives aux actes de commerce entre toutes personnes<sup>(8)</sup>.

#### **IMPORTANT**

Le tribunal de commerce est seul compétent pour juger d'un litige entre deux sociétés commerciales (notamment SARL, SAS, SA). La profession d'architectes, activité libérale réglementée, peut être exercée aussi bien sous la forme d'une société commerciale que civile (sociétés libérales d'architecture : SELARL, SELAFA, SELAS, SELCA). L'exercice d'une activité libérale, par nature civile, sous la forme d'une société commerciale ne permet pas de déroger à la compétence exclusive du tribunal de commerce. Le tribunal de commerce est donc seul compétent lorsque le litige oppose deux sociétés commerciales dont l'une est une société d'architecture « indépendamment de son objet, qui a trait à l'exercice de la profession libérale d'architecte, réglementée par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, la société [...] ayant opté pour un exercice professionnel sous la forme d'une société commerciale à responsabilité limitée et non d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée est régie par le Code de commerce ; par suite c'est à bon droit que le tribunal de commerce de Créteil s'est déclaré compétent pour connaître du présent litige opposant deux sociétés commerciales au sens des dispositions de l'article L 721-3 2° du Code de commerce »<sup>(9)</sup>.

En revanche lorsque la société d'architecture exerce sous forme de SEL, c'est bien le tribunal judiciaire qu'il faudra saisir.

Le tribunal territorialement compétent est, au choix, soit celui du lieu où demeure le défendeur<sup>(10)</sup> (pour une personne physique l'adresse de son domicile, pour une personne morale celle de son siège social – pour une société disposant de plusieurs établissements, possibilité de retenir l'adresse de l'établissement impliqué dans le litige dès lors qu'il représente valablement la personne morale), soit celui de la situation de l'immeuble objet du contrat de maîtrise d'œuvre<sup>(11)</sup>.

### 11.2.1.2 Les juridictions administratives compétentes pour les litiges relatifs aux marchés publics

En matière d'exécution des marchés publics, la juridiction compétente en premier ressort est le tribunal administratif.

Il convient toutefois d'être attentif à certaines hypothèses particulières dans lesquelles le tribunal administratif n'est pas compétent, notamment lorsque le marché, bien que passé selon

(7) Code de l'organisation judiciaire, art. L. 211-3.

(8) Code de commerce, art. L. 721-3.

(9) Notamment cour d'appel de Paris, 13 septembre 2023, n° 22/12412.

(10) Code de procédure civile, art. 42.

(11) Code de procédure civile, art. 46.

les règles du Code de la commande publique, est en réalité un contrat privé : par exemple, les marchés des organismes privés d'HLM sont soumis aux règles du Code de la commande publique, en particulier s'agissant de leur passation, pour autant les contrats qu'ils concluent demeurent des contrats de droit privé dont le contentieux relève des juridictions judiciaires.

S'agissant du tribunal territorialement compétent, le Code de justice administrative<sup>(12)</sup> prévoit que le tribunal administratif compétent est celui dans le ressort duquel se trouve le lieu prévu pour l'exécution du contrat, les parties pouvant déroger à cette compétence de principe dans le marché (c'est toutefois rarement le cas). Dans la majorité des cas le tribunal administratif à saisir sera donc celui dans le ressort duquel le maître d'ouvrage a son siège (le lieu d'exécution du marché y étant généralement situé).

### **IMPORTANT**

Les litiges portant sur des actions civiles relatives à la propriété littéraire et artistique relevant de l'article L. 331-1 du Code de la propriété intellectuelle sont toujours portés devant la juridiction judiciaire compétente<sup>(13)</sup>, quel que soit le contrat (public ou privé).

## **11.2.2 Les contentieux de l'architecte maître d'œuvre en contrats privés**

### **11.2.2.1 Les procédures d'urgence**

#### **Le référé « urgence »**

L'article 834 du Code de procédure civile<sup>(14)</sup> permet, en cas d'urgence, de solliciter du juge qu'il ordonne toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Le requérant doit donc démontrer d'une part l'existence d'une situation d'urgence justifiant la mesure sollicitée nécessaire à la préservation des droits ou intérêts du demandeur ; et d'autre part, soit l'absence de contestation sérieuse soit l'existence d'un différend. Si ces conditions sont satisfaites, l'éventail des mesures que le juge peut ordonner est large : il pourra notamment prononcer une injonction, une astreinte, mais aussi ordonner une provision ou une expertise.

#### **Le référé provision**

Prévu par l'article 835 du Code de procédure civile<sup>(15)</sup>, cette procédure d'urgence a pour objet d'obtenir le paiement d'une somme d'argent, dès lors que la créance revendiquée n'est pas

(12) Code de justice administrative, art. R. 312-11.

(13) Pour les recours en matière de droit d'auteur voir *Le droit d'auteur en architecture*, A.-M. Bellenger et A. Blandin, *Droits d'auteur en architecture*, éd. Le Moniteur, 2024.

(14) Code de procédure civile, art. 834 : « Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. »

(15) Code de procédure civile, art. 835 : « Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

Chargé de concevoir, coordonner et piloter la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation, l'architecte maître d'œuvre joue un rôle clé dans le processus de maîtrise d'œuvre. Interlocuteur central du maître d'ouvrage, des entreprises et des autres intervenants, il garantit la cohérence à la fois technique et architecturale du projet et sécurise l'ensemble des relations contractuelles de l'opération.

Cet ouvrage, véritable guide pratique, présente de manière claire et opérationnelle le cadre juridique applicable à l'exercice de la maîtrise d'œuvre architecturale. Il met en lumière les spécificités de la profession d'architecte, les modalités de passation et de négociation des contrats de maîtrise d'œuvre, précise la définition et l'étendue des missions confiées à l'architecte, ainsi que les règles encadrant la détermination de sa rémunération.

L'ouvrage s'attache également à décrypter la place de l'architecte au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre, la gestion de l'exécution des contrats, les modalités d'achèvement des missions et les différents régimes de responsabilité auxquels il est soumis. Il aborde enfin les évolutions récentes de la profession, notamment le développement du BIM et le recours croissant aux outils d'intelligence artificielle dans la conception et la gestion des projets.

Structuré de façon pédagogique et enrichi d'analyses juridiques approfondies, de questions-réponses ainsi que de nombreux conseils opérationnels, ce guide s'impose comme un outil indispensable pour sécuriser les relations entre les acteurs d'une opération de construction et appréhender les enjeux juridiques de la maîtrise d'œuvre architecturale.

**Anne-Marie Bellenger** est avocate associée du cabinet Bellenger-Blandin. Elle intervient aux côtés d'architectes, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage tant en conseil qu'en contentieux.

**Amélie Blandin** est avocate associée du cabinet Bellenger-Blandin. Elle anime des formations professionnelles auprès des acteurs de la construction.

Cet ouvrage permet :

- aux architectes de sécuriser leurs missions et clarifier leurs responsabilités pour exercer avec plus de sérénité ;
- aux maîtres d'œuvre de mieux encadrer la conduite des projets et maîtriser les relations contractuelles ;
- aux juristes de disposer d'une vision opérationnelle et actualisée du cadre juridique de la maîtrise d'œuvre ;
- et aux avocats d'affiner leur conseil et anticiper les risques contentieux liés aux opérations de construction.

ISSN 2267-0149

ISBN 978-2-281-13754-5



9 782281 137545

EDITIONS

**LE MONITEUR**