

LA FORMATION DES CONTRATS

Les conditions de validité

Les devoirs de l'architecte dans la phase préparatoire.

Cette phase est essentiellement une consultation.

La mise au point d'un programme requiert un échange de vues. L'architecte se fait préciser la nature des besoins à satisfaire, le type de construction souhaitée.. Il fixe dans des esquisses les différentes images qui lui sont suggérées.

Le règlement de déontologie, article 24, alinéa 2, énonce que l'architecte veille à soumettre des projets qui restent dans les limites des possibilités financières de son client.

Il a l'obligation de s'informer d'initiative afin de ne pas compromettre les intérêts du maître de l'ouvrage et de ne pas livrer un travail sans utilité.

A défaut d'accord des parties sur la hauteur des dépenses, il n'y a pas de contrat à défaut d'objet déterminé et, à tout le moins déterminable.

(V. RIGAUX, n° 355 ss).

1. Détermination de la mission: budget et programme

Il n'y a pas d'accord de volontés possible sans un objet sur lequel les volontés s'accordent.

Les conditions minimales de détermination de l'objet du contrat d'architecte sont les suivantes :

- l'ouvrage doit être défini par un programme;
- un budget doit être arrêté, soit de manière approximative par l'indication d'une dépense présumée, soit par la stipulation d'un montant maximum, à moins qu'il ne soit clair que les moyens financiers du maître de l'ouvrage sont très importants et suffisants pour l'exécution du programme quelles que soient les modalités de réalisation de celui-ci;

Budget et programme prennent de la sorte habituellement une importance peu mise en lumière.

2. Mode de détermination de la mission : la phase préparatoire ou consultation :

Une convention, même sommaire, concernant un programme et une dépense approximative n'est possible que moyennant une phase préparatoire d'étude, de réflexion et d'échange de vues. Car il ne suffit pas que l'une ou l'autre partie ait mentalement une notion plus, ou moins précise de ces deux éléments de l'accord. Il est indispensable qu'il y ait, de part et d'autre, connaissance et volonté de réaliser un programme dans les limites d'un budget.

Dans la plupart des cas, la définition du programme requiert la précision d'une estimation de la dépense.

3. Le programme

Le programme est l'élément fondamental de la détermination d'une mission d'auteur de projet. Il comporte à tout le moins la précision de la destination de l'ouvrage, de son importance et de ses dispositions principales. Cette définition minimale est suffisante pour permettre à l'architecte d'entreprendre l'étude d'un projet soit de consentir que l'objet de l'étude apparait de manière identique dans le chef des deux parties contractantes. Le coût de la réalisation d'un projet peut varier du simple au triple ou au quadruple suivant la recherche qu'on y met dans le choix des composantes, l'importance des équipements, le confort et le luxe des ouvrages.

Or il importe que l'objet du contrat soit commun aux parties.

4. le budget

Ces considérations font apparaître que la détermination d'une dépense approximative, admise de part et d'autre, constitue normalement un complément nécessaire du programme sur lequel le propriétaire bâtisseur et l'architecte doivent s'entendre avant qu'il ne puisse être question de convenir d'une mission d'architecture.

Non seulement cette précision dispense de toute supputation hasardeuse de ce que chacun a pu croire dans son for intérieur concernant le coût présumé de l'ouvrage mais elle permet encore aux parties d'éviter d'inverser l'ordre normale des opérations en obligeant l'architecte à se livrer à des études de projet avant même que l'on sache s'il est opportun, compte tenu des moyens financiers du maître, de pousser le travail à ce degré d'avancement.

(C. RIGAUX précité p. 242 ss).

LA FORMATION DES CONTRATS

LES POURPARLERS PRELIMINAIRES

La faute dans les pourparlers

Le pensée contemporaine n'admet pas que, dans la formation des contrats, l'information réciproque soit gravement défectueuse, fut-ce par légèreté et sans intention de nuire.

La culpa in contrahendo, faute préalable à la formation du contrat, sanctionne le devoir d'information qui

naît pour un professionnel dès qu'il entre en négociation en vue de la formation d'un contrat.

La mission de conseil de l'architecte l'oblige à fournir au maître de l'ouvrage des informations complètes aussi bien quant aux conditions personnelles de son engagement à l'objet du contrat qu'il propose, aux circonstances dans lesquelles il peut se former et aux actes qu'il se propose d'accomplir quant le contrat sera noué.

(V. RIGAUX, L'Architecte, le droit de la profession, Larcier 1975, p. 232 ss).

LA PREUVE DU CONTRAT ET DE L'ETENDUE DE LA MISSION

Preuve de l'existence du contrat.

L'architecte doit établir la preuve de sa mission et de sa créance d'honoraires par un écrit en bonne et due forme.

A défaut d'écrit, la preuve par témoignages et présomptions n'est admise que s'il existe un commencement de preuve par écrit, écrit émanant de la personne à laquelle il est opposé, duquel il résulte la vraisemblance du fait juridique allégué.

La signature du plan par le maître de l'ouvrage rend vraisemblable la commande de ce plan et permet à l'architecte de prouver plus amplement par présomptions.

Le seul fait que l'architecte a établi un plan ne prouve pas la commande de celui-ci. Il n'y a même pas de commandement de preuve par écrit, le plan émanant de l'architecte.

Des lettres missives du client à l'architecte doivent être interprétées avec prudence et connaissance des usages de la profession. Si elles prouvent l'existence de pourparlers, encore convient-il de savoir si ces négociations ont conduit à la formation du contrat.

Si l'architecte a été chargé d'une mission, il importe de s'inquiéter de savoir si celle-ci n'a pas été limitée à une consultation préparatoire donnant seulement lieu à rémunération en fonction des services rendus.

Si l'architecte a établi des plans et si le client s'en est servi pour solliciter une autorisation de bâtir, il y a preuve suffisante que l'architecte a été chargé d'une mission complète, du moins de l'établissement des plans, et qu'il a droit aux honoraires proportionnels de ce chef. En effet la demande d'un permis implique l'acceptation du plan par le maître de l'ouvrage. Il y a commencement de preuve par écrit dans la signature apposée sur celui-ci, et l'usage qui en a été fait constitue une présomption confirmative de la portée de cette écriture.

L'article 27 du règlement de déontologie fait obligation aux membres de l'ordre de faire constater leur mission par écrit dès qu'elle a été délimitée par le maître de l'ouvrage ceci en vue d'éviter des difficultés lors de paiement des honoraires afférents à des travaux d'études que le maître de l'ouvrage n'aurait pas fait poursuivre.

Il est expressément prévu dans l'écrit produit qu'aucun honoraire ne serait dû en cas de non réalisation des travaux. Celui exclut donc que puissent être admis dans le cas présent le droit à des honoraires du chef de l'assistance de l'architecte à des pourparlers préparatoires eu vue de la formation éventuelle de son contrat.

Il apparaît bien qu'au terme de la phase préparatoire les parties ne se sont pas accordées sur un programme, un budget et une mission, de sorte que ne s'est pas formé entre elles un contrat véritable.

LA FIXATION DE L'HONORAIRE DANS LA CONVENTION

Référence à la norme déontologique n° 2.