

MICHEL HUET

DROIT
DE
L'ARCHITECTURE

3^e édition



Michel Huet 2001

2.720-321-1



2-720-321-1

MICHEL

SOMMAIRE

DROIT DE L'ARCHITECTURE

3^e édition

 **ECONOMICA**

49, rue Héricart, 75015 Paris

SOMMAIRE

Avant-propos : profession de foi	1
---	---

INTRODUCTION

1. Essence du droit de l'architecture	3
2. Sources du droit de l'architecture	35
3. Actualité du droit de l'architecture	42

PREMIÈRE PARTIE

ÉMERGENCE D'UN NOUVEL OBJET DE DROIT : L'ARCHITECTURE

TITRE I

L'ARCHITECTURE-HISTOIRE, OBJET DE DROIT (du monument historique au patrimoine architectural)

I. Les servitudes d'architecture et d'urbanisme	167
II. Le droit protecteur des monuments historiques	185
III. Les mesures de sauvegarde planifiées du patrimoine architectural et urbain	191

TITRE II

L'ARCHITECTURE-CRÉATION, OBJET DE DROIT (de la création au travail architectural)

Manifeste pour la refondation du droit d'auteur	206
I. Architecture et droit d'auteur	213

II. Architecture et droit à et sur l'image	263
III. Les dessins et modèles	273

TITRE III

L'ARCHITECTURE, ENJEU DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE ET DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE PRIVÉE (de la culture à la production)

I. Ingénierie et architecture	289
II. Architecture et maîtrise d'ouvrage publique.....	301
III. Architecture et processus industriel.....	345

DEUXIÈME PARTIE

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE

TITRE I

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE EN FRANCE

A. Le cadre libéral

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice libéral.....	377
II. Pratiques groupées de l'exercice libéral	395

B. Le cadre commercial

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice commercial.....	413
II. Les nouvelles pratiques commerciales des architectes et agréés en architecture.....	417
III. Les différents types de sociétés	423

C. Le cadre salarial

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice salarial ...	437
II. Conventions collectives applicables aux architectes et gens d'architecture.....	445
III. Le contrat à durée déterminée (CDD) : une réalité du monde du travail architectural	457

D. Le cadre public

Introduction.....	468
I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice public	473
II. Métiers et emplois d'architecture du secteur public.....	489
III. Les institutions publiques au service de l'architecture	521

TITRE II

LE CADRE D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE EN EUROPE

- A. Les institutions européennes
- B. Les directives européennes
- C. Les pratiques de l'architecture,
de l'urbain et de la construction en Europe

TITRE III

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE À L'INTERNATIONAL

- I. **Le droit international** 617
- II. **Les organisations des architectes à l'international** 625
- III. **Les contrats d'architecture à l'international** 633

TROISIÈME PARTIE

ACTIONS ET « PROCÈS » D'ARCHITECTURE

TITRE I

LA COMMANDE ARCHITECTURALE

- I. **La commande publique** 649
- II. **La commande privée** 667

TITRE II

LES CONTRATS D'ARCHITECTURE

- I. **Les contrats privés d'architecture** 685
- II. **Les marchés publics concernant l'architecture** 715

TITRE III

RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

- I. **Les responsabilités liées aux pratiques architecturales** 785
- II. **Les responsabilités des structures des gens d'architecture** 799
- III. **Assurances** 807

TITRE IV

L'ESPACE DU PALAIS

- I. **Tableau récapitulatif des juridictions** 831
- II. **Exemples de procédures** 845
- III. **L'importance de l'expertise judiciaire** 855

**Conclusion : des malfaçons de la construction au bien-être
de l'architecture** 867

**Annexe : Loi sur l'Architecture et réflexions
pour une vraie réforme** 871

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos : profession de foi	1
---	---

INTRODUCTION

1. Essence du droit de l'architecture	3
1.1. Esthétique, architecture et droit	5
1.2. Éthique, architecture et droit	11
• L'éthique soigne mieux que le droit ou la Morale	11
• Le droit lave plus blanc que le blanc grâce à l'éthique.....	15
• Pour retrouver logos, appelez éthique 001 !	16
1.2.1. La confusion entre éthique, morale et déontologie...	17
1.2.1.1. La déontologie des architectes ou le chant d'Achille, le Code de Jules et la buvette de Philippo.....	17
• Le code de déontologie des architectes.....	18
1.2.1.2. La déontologie des métiers et emplois non réglementés	20
• Le code de déontologie des professionnels de l'économie de la construction	21
• Le code de bonne conduite des entrepreneurs de la fédération nationale des travaux publics.....	22
1.2.2. La régulation des conflits de droit.....	23
1.2.2.1. Le droit de propriété en question	23
1.2.2.2. Le conflit propriété matérielle du maître d'ouvrage/ propriété artistique du créateur	24

1.2.2.3. Le conflit propriété maître d'ouvrage/ propriété du créateur/propriété du photographe	25
1.2.2.4. Le conflit public/privé	25
1.2.3. La régulation des pratiques.....	26
1.2.3.1. Éthique et Urbanité	26
1.2.3.2. Éthique et concours.....	29
1.2.3.3. Éthique et Contrats.....	30
1.3. Pratique, architecture et droit	34
2. Sources du droit de l'architecture	35
2.1. Les sources légales et réglementaires	35
2.2. Le droit communautaire.....	37
2.3. Les sources extralégales	38
2.3.1. La jurisprudence.....	38
2.3.2. La déontologie	39
2.3.3. Les règles de l'art et les normes techniques	40
2.3.4. Les usages et coutumes	41
2.3.5. La Doctrine	42
3. Actualité du droit de l'architecture	42
a) Le multiplicité des structures	43
b) Les débouchés.....	45
3.1. Le renforcement de la fonction « maîtrise d'œuvre ».....	50
3.2. L'interminable réforme de l'Enseignement de l'architecture	51
<i>Les années 1970-1980 : le bouillonnement de la culture</i>	56
<i>Les années 1980-1990 : maturité et compromis ...</i>	57
<i>Les années 1990-2000 : Espérance ou désillusions ?</i>	60
– Le rapport de la Conférence des Présidents.....	60
– Le rapport Frémont de novembre 1992.....	62
– La réforme du 27 novembre 1997.....	67
Le décret relatif aux Études d'architecture.....	67
Le décret relatif à la formation continue diplomante en architecture	70
L'enseignement du droit dans les Écoles d'architecture	71
La licence d'exercice	77
3.3. L'indispensable réforme de la Loi sur l'architecture	82
3.3.1. Analyse critique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture	84
3.3.2. Le temps de la réflexion.....	85
3.3.3. D'une loi sur les architectes à une loi sur l'architecture et l'urbain	91
3.3.3.1. Une loi sur l'architecture et l'urbain	91
3.3.3.2. L'acte architectural fondateur de la loi	92
3.3.3.3. La déconnexion de l'acte architectural des autorisations de construire	93

3.3.3.4. La réglementation des professions de l'architecture, de l'urbain et du paysage	93
3.3.3.5. Renforcement de l'intervention architecturale, urbaine et paysagère dans le secteur privé.	94
3.3.3.6. La réforme de la déontologie des architectes	94
3.3.3.7. Une charte éthique entre les professionnels de l'architecture, de l'urbain et du paysage	95
3.3.3.8. Un Comité d'éthique	96
3.3.3.9. La mise en œuvre d'un Code de l'architecture et de l'urbain.....	96
3.4. Les réformes du territoire, de la ville et du logement social.	97
3.4.1. Le territoire	98
3.4.2. La Ville.....	102
3.4.2.1. La politique des Villes	102
3.4.2.2. La politique de la Ville	105
• La loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)	109
a) L'esprit du projet de loi	109
b) Contribution au projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain	110
c) Le texte de la loi SRU	115
3.4.3. Le logement	116
3.4.3.1. Logement social et HLM	116
• L'ANAH.....	118
• LES HLM	121
– Histoire	121
– La conception	123
– La production	127
3.4.3.2. La maison individuelle	133
3.4.3.2.1. Le marché de la maison individuelle.....	133
3.4.3.2.2. La législation d'ordre public des contrats de maison individuelle.....	133
3.4.3.2.3. Le rôle de l'architecte dans le cadre des dispositions de la loi du 19 décembre 1990.....	134
• Le rôle traditionnel de l'architecte au regard de la loi du 19 décembre 1990	136
– Le rôle de l'architecte dans un contrat de maison individuelle sans fourniture de plans.	136
– Le rôle de l'architecte dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de Plans	138
– Le nouveau rôle de l'architecte dans le cadre de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle	140
3.4.3.3. La réhabilitation	143
3.4.3.3.1. Les missions de réhabilitation dans la Loi MOP	146
• Études de diagnostic	148

3.4.3.3.2. Les contrats privés de maîtrise d'œuvre en réhabilitation	149
3.4.3.3.3. Problèmes juridiques spécifiques à la réhabilitation	150
– Le bail à réhabilitation	150
– Réhabilitation et vente d'immeuble	151
– Les autorisations de construire en réhabilitation	151
– Droit d'auteur et réhabilitation.....	151
– Les responsabilités concernant la réhabilitation ou les travaux sur existants.....	152
Bibliographie	155

PREMIÈRE PARTIE

ÉMERGENCE D'UN NOUVEL OBJET DE DROIT : L'ARCHITECTURE

TITRE I

L'ARCHITECTURE-HISTOIRE, OBJET DE DROIT (du monument historique au patrimoine architectural)

I. Les servitudes d'architecture et d'urbanisme	167
• Responsabilités Architectes et Notaires.....	167
• Non indemnisation des servitudes d'urbanisme	168
I.1. Les servitudes de hauteurs.....	169
I.2. Les servitudes d'alignement	170
I.3. Les servitudes de prospect et de Cour Commune.....	173
I.3.1. Sources législatives et réglementaires	174
I.3.2. Sources conventionnelles	175
I.3.2.1. La convention de prospect.....	175
I.3.2.2. La convention de Cour commune	176
I.3.3. Sources judiciaires	176
I.4. Aspect des constructions	177
I.5. Servitudes de jours et de vues	179
I.5.1. Les servitudes de jours de souffrance (ou de tolérance).	180
I.5.2. Les servitudes de vues	181
I.6. Enclave et droit de passage	181
I.7. Mitoyennetés	183
 II. Le droit protecteur des monuments historiques	 185
II.1. La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques	185
II.2. La Loi du 30 décembre 1966.....	188
II.3. La loi du 12 juillet 1985 sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique	189
II.4. La Loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive	190

III. Les mesures de sauvegarde planifiées du patrimoine architectural et urbain	191
III.1. La loi du 4 août 1962 sur les secteurs sauvegardés	191
III.2. La loi du 31 décembre 1976 sur les plans de sauvegarde et de mise en valeur et la restauration immobilière	192
III.3. Les ZPPAUP	193
Cas pratiques et jurisprudence	196
1. Règle des 500 mètres, visa de l'architecte des bâtiments de France	196
2. Règles de publicité pour l'inscription à l'inventaire	198
3. Recours Contentieux contre un décret portant classement d'un monument historique	198
4. Conflits entre législation des monuments historiques et arrêtés de péril.....	199
5. Responsabilités de l'Administration	199
6. Les travaux effectués sur des immeubles classés monuments historiques sont-ils des travaux publics ?.....	199
7. Recours contre une décision de classement.....	199
8. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)	200
9. L'Avis de l'Architecte des Monuments historiques (AMH)	200
10. L'affichage et les panneaux publicitaires	200
11. Contentieux des ZPPAUP	201
Bibliographie	202

TITRE II

L'ARCHITECTURE-CRÉATION, OBJET DE DROIT
(de la création au travail architectural)

Manifeste pour la refondation du droit d'auteur	206
I. Architecture et droit d'auteur	213
Introduction.....	213
1) Les dix commandements du droit d'auteur.....	213
2) Le critère d'originalité en architecture	215
A. Le droit moral des architectes et des créateurs d'architecture	218
1. Le droit au nom des auteurs d'œuvre d'architecture.....	218
2. Le droit au respect de l'œuvre d'architecture	220
<i>L'affaire Gillet à Lille</i>	221
<i>L'affaire Bonnier C/Bull</i>	221
<i>L'affaire Dubuffet C/la Régie Renault</i>	228
B. Le droit patrimonial des architectes et des créateurs d'architecture.....	229
1. Le Droit de Reproduction de l'œuvre d'architecture	229
a) En matière de plans, dessins, maquettes.....	229
b) En matière d'études urbaines, plans et projets urbains	230

<i>L'affaire Martinez et la création des espaces urbains</i>	230
c) En matière de bâtiments	234
d) En matière de photographie et cinématographie	234
<i>L'affaire Christo</i>	235
<i>Le Pont de Tancarville</i>	236
<i>La Plagne</i>	236
e) Le rapport des œuvres d'architecture aux espaces publics	239
<i>L'affaire de la Tour Eiffel</i>	239
<i>L'affaire de la Tour Montparnasse</i>	240
2. Le Droit de Représentation	242
<i>L'affaire du centre Georges Pompidou</i>	242
3. Le Droit de Suite est-il possible en architecture ?.....	242
C. Le « partage » de la qualité d'auteur en architecture	244
1. Architecture, œuvre collective	244
a) Les manifestations du caractère collectif de l'œuvre d'architecture	245
b) La notion d'œuvre collective, structure d'accueil au profit de l'employeur en matière d'architecture .	245
c) L'abandon du caractère spécifique des éléments de l'article 9 de la loi de 1957 devenu article L. 113.2 du Code de la Propriété Intellectuelle définissant l'œuvre collective.....	247
2. Architecture œuvre de collaboration.....	248
a) La cession tacite ou expresse des droits patrimoniaux des salariés à leurs employeurs ?...	250
b) L'incessibilité des droits moraux des salariés .	251
c) Tous les salariés peuvent-ils revendiquer la qualité de créateur d'architecture ?.....	252
3. Architecture, œuvre composite	253
Conclusion : Logiciel et projet d'architecture : réflexion sur l'essence du droit d'auteur au regard de l'architecture et de l'informatique	256
II. Architecture et droit à et sur l'image	263
II.1. Le droit à l'image du Bien.....	264
II.2. Le droit à l'image de la Personne	268
II.2.1. Le droit de réponse	269
II.2.2. Atteinte à l'honneur, à la réputation et à la dignité	270
II.2.3. La diffamation :.....	270
III. Les dessins et modèles	273
Le système Soleau	274
Jurisprudence	274

Réflexions des institutions internationales sur architecture et droit d'auteur.....	276
Bibliographie	283

TITRE III

L'ARCHITECTURE, ENJEU DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLICQUE
ET DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE PRIVÉE
(de la culture à la production)

I. Ingénierie et architecture	289
I.1. Les fondements d'un concept.....	289
I.2. Les critiques portées aux principes et au fonctionnement des marchés d'ingénierie et d'architecture	292
I.2.1. La critique de l'Ordre des Architectes	292
I.2.2. Les critiques d'un ingénieur des Arts et Manufacture....	293
I.3. Les réformes successives de l'Ingénierie et de l'architecture.	294
I.3.1. La petite réforme de 1980	294
I.3.2. La préparation d'une grande réforme.....	297
I.3.2.1. La réitération des critiques	297
I.3.2.2. Les objectifs.....	298
I.3.2.3. Les mesures proposées.....	298
I.3.3. Le « décrochage » des collectivités locales.....	299
II. Architecture et maîtrise d'ouvrage publique	301
II.1. La première étape : La Loi MOP de 1985	302
II.1.1. Le statut de la maîtrise d'ouvrage publique.....	302
II.1.1.1. Les bénéficiaires.....	302
II.1.1.2. Les ouvrages concernés	303
II.1.2. Le programme : attribution essentielle du maître de l'ouvrage	303
II.1.2.1. La Directive Guide de 1976	304
II.1.2.2. Le Guide de la MIQCP	306
II.1.2.3. Le rapport Millier.....	307
II.1.2.4. Le programme dans la loi MOP.....	308
II.1.2.5. Réflexions sur le thème : « du programme au projet »	310
II.1.3. Les nouvelles règles du jeu des modes opératoires des maîtres d'ouvrages publics.....	317
II.1.3.1. « Le mandat-délégation »	319
II.1.3.2. Le « louage d'ouvrage-assistance »	320
II.2. La seconde étape de 1988 : la mini-réforme	321
II.2.1. Abandon du principe d'accords négociés pour la fixation du contenu détaillé des missions et des modalités de leurs rémunérations	322

II.2.2. Renforcement du dispositif des concours d'architecture	322
II.2.3. Exclusion des SEM et des SA d'HLM du champ de la loi	323
II.3. La troisième étape : Les trois décrets MOP du 29 novembre 1993.....	323
II.3.1. Le décret missions et rémunérations.....	324
II.3.1.1. Fondements.....	324
II.3.1.2. Application	332
II.3.2. Le décret concours d'ingénierie et d'architecture hors code des marchés publics	335
II.3.2.1. Fondements.....	335
II.3.2.2. Application	336
II.3.3. Le décret conception/réalisation	338
II.3.3.1. Fondements.....	338
II.3.3.2. Application	340
II.3.3.3. Le contentieux des architectes	341
II.3.3.4. Le contentieux du SNBATI	343
III. Architecture et processus industriel.....	345
III.1. Les systèmes de production industrielle	345
III.1.1. Les deux systèmes économiques d'intégration des fonctions	346
III.1.1.1. Le système « ingénierie renforcée »	346
III.1.1.2. Le système « enssembler »	347
III.1.2. Les deux systèmes juridiques de regroupement des acteurs.....	349
III.1.2.1. Le système « co-traitance »	349
III.1.2.2. Le système « sous-traitance »	351
• Les prestations intellectuelles dans le champ d'application de la loi du 31 décembre 1975	351
• Une dérogation notoire à l'application de la loi du 31 décembre 1975 en matière de prestations intellectuelles : le projet d'architecture du permis de construire de l'architecte	353
• Réflexions critiques quant à la pertinence de l'application de la loi du 30 décembre 1975 sur la sous-traitance à certaines structures ou fonctions des agents de la prestation intellectuelle .	354
III.2. Inventions, outils de la production industrielle.....	357
III.2.1. Brevets.....	357
III.2.2. Le savoir-faire	360
III.2.3. Les systèmes constructifs	360
Jurisprudence	362
Bibliographie	367

DEUXIÈME PARTIE

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE

TITRE I

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE EN FRANCE

A. Le cadre libéral

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice libéral	377
I.1. Une règle de morale entre les professionnels : la déontologie.	377
I.2. Une organisation professionnelle : un Ordre.....	379
I.3. Un mode de rémunération spécifique : les honoraires.....	382
I.3.1. L'hétérogénéité des assiettes des honoraires des gens d'architecture	383
I.3.1.1. Pour les architectes	383
I.3.1.2. Pour les urbanistes	384
I.3.1.3. Pour les paysagistes	385
I.3.1.4. Pour les architectes d'intérieur.....	385
I.3.1.5. Pour les techniciens de l'économie et de la construction, métreurs vérificateurs, agréés en architecture et métreurs experts.....	386
I.3.2. Les difficultés de recouvrement des honoraires en matière d'architecture	386
I.3.3. Les recours possibles	388
I.4. Un système autonome de couverture sociale.....	390
I.4.1. Les allocations familiales.....	391
I.4.2. L'assurance vieillesse.....	391
I.4.3. Le régime complémentaire d'assurance vieillesse.....	391
I.4.4. L'assurance invalidité décès.....	392
I.4.5. Le régime de l'assurance maladie maternité.....	392
I.4.6. Les assurances complémentaires pour frais médicaux...	393
 II. Pratiques groupées de l'exercice libéral	 395
II.1. Les associations et sociétés d'architecture d'avant 1977.....	395
II.2. Les sociétés Civiles d'Architecture d'après 1977	396
II.2.1. Les Sociétés Civiles de Moyens (SCM)	397
II.2.2. Les Sociétés Civiles Professionnelles d'Architecture (SCPA)	397
Cas pratiques	399
1. Questions concrètes à poser aux juristes, avocats où autres pour la constitution d'une société d'architecture.....	399
2. Comparaison des modes d'exercice.....	400
Jurisprudence concernant les honoraires.....	404
I. Entre architectes et clients privés	404
1. Honoraires dus en cas d'absence de contrat écrit.....	404
2. En cas de missions supplémentaires	405

3. À moins qu'il y ait renonciation expresse de l'architecte à honoraires.....	406
4. Ou que le projet d'architecture soit irréalisable.....	406
5. Ou que le projet d'architecture du dossier de permis de construire viole les règles d'urbanisme.....	406
6. L'architecte dispose d'un droit de rétention sur l'ensemble des pièces, études et plans tant que ses honoraires ne sont pas réglés.....	406
II. Entre architectes et clients publics.....	407
1. Nécessité d'un contrat ou marché écrit.....	407
2. Cas de missions supplémentaires.....	407
3. Prescription quadriennale.....	407
Bibliographie	408

B. Le cadre commercial

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice commercial	413
I.1. Une règle du jeu entre professionnels commerçants : le code de commerce.....	413
I.2. Un contrôle judiciaire spécifique : les tribunaux de commerce.....	414
I.3. Une logique d'action intéressée : profits et bénéfices.....	415
II. Les nouvelles pratiques commerciales des architectes et agréés en architecture	417
II.1. Un changement de mentalité.....	417
II.2. Une pratique architecturale originale : les « architecteurs »	419
III. Les différents types de sociétés	423
III.1. Les sociétés commerciales de prestations architecturales ...	423
III.1.1. La SARLA.....	424
III.1.2. La SAA	425
III.1.3. La SCOPA.....	425
III.1.4. L'EURLA	425
III.2. Les sociétés commerciales de produits bâtis	426
III.2.1. Les sociétés de construction ventes	427
III.2.2. Les sociétés en nom collectif.....	428
Cas pratiques	429
1. La cession de l'agence d'architectes	429
2. Les actes juridiques de l'architecte : le périmètre du droit	429
Bibliographie	430

C. Le cadre salarial

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice salarial ...	437
I.1. Le lien de subordination.....	437

I.2. Le salaire.....	438
I.3. Le Code du travail	439
I.3.1. Histoire	439
I.3.2. Contenu	440
I.3.3. Contrôle	442
I.3.3.1. L'inspection du travail.....	442
I.3.3.2. Le Conseil des prud'hommes	443
II. Conventions collectives applicables aux architectes et g�ns d'architecture.....	445
II.1. La convention collective des agences d'architecture	445
II.1.1. Histoire	445
II.1.2. Contenu	452
II.1.2.1. Trois grands fondements	452
– Les avantages acquis	452
– Le droit syndical	452
– La formation et la promotion.....	452
II.1.2.2. Trois problèmes concrets.....	452
• L'engagement	452
• Classification et rémunération	453
• Licenciement.....	453
II.2. Les autres conventions collectives du secteur de la production du bâti.....	454
II.2.1. Bureaux d'études techniques et Ingénieurs conseils.....	454
II.2.2. Cabinets de métreurs vérificateurs, vérificateurs, techniciens et économistes de la construction	454
II.2.3. Les promoteurs constructeurs	455
II.2.4. Les paysagistes	455
II.2.5. G�om�tres, topographes, photographes, photogram�tres et experts fonciers.....	455
III. Le contrat à durée déterminée (CDD) : une réalité du monde du travail architectural	457
III.1. Objectifs et contenu du CDD	457
III.2. Les conséquences quant aux conditions d'exercice des partenaires sociaux de la production architecturale.....	459
III.2.1. Le critère de non-permanence.....	459
III.2.2. Les conditions nées des problèmes de la production de l'agence libérale ou des sociétés d'architecture	460
III.2.3. Les conditions nées de la politique des gouvernements contre le chômage	460
III.2.4. Les condition nées du caractère de l'emploi	461
Jurisprudence	461
1. Sur les vacataires.....	461
2. Sort d'un architecte ayant une activité libérale à l'étranger, son domicile en France et n'ayant pu faire valoir le lien de subordination qui lui aurait donné le statut de salarié	463

3. Adresses utiles des organismes et syndicats des gens d'architecture	465
Bibliographie	466

D. Le cadre public

Introduction	
1. Bilan et perspective	468
2. Les réticences des architectes quant à l'exercice de l'architecture dans un cadre public	469

I. Les critères de reconnaissance du mode d'exercice public 473

I.1. Le service public « à la française »	473
I.1.1. Histoire et définition du « service public »	473
I.1.2. Éthique et déontologie	477
I.1.2.1. L'éthique	477
I.1.2.2. La déontologie	479
I.1.3. Les relations entre citoyens et Administration	479
I.2. Le statut des agents publics	480
I.2.1. Le statut des fonctionnaires	480
I.2.1.1. Principes applicables à tous les fonctionnaires	480
• Conditions	481
• Garanties	481
• Accès	481
• Rémunération	482
• Retraite et Sécurité sociale	482
• Obligations	482
I.2.1.2. Le statut des fonctionnaires d'État	483
• Carrière	483
• Position	483
I.2.1.3. Le statut des fonctionnaires territoriaux	483
I.2.1.4. Règles particulières imposées aux architectes fonctionnaires	485
I.2.2. Le statut des contractuels	486
I.2.3. Le « statut » des vacataires	487
I.3. Droit applicable et juridictions compétentes : le Code de Justice administrative	488

II. Métiers et emplois d'architecture du secteur public..... 489

II.1. Les architectes intervenant dans le cadre ou au niveau de la fonction publique d'État	492
II.1.1. Les architectes et urbanistes de l'État (AUE)	492
II.1.1.1. Formation et conditions d'accès	492
II.1.1.2. Le statut	492
II.1.1.2.1. Bref rappel historique	493
• Les ABF	493

• Les urbanistes de l'État (UE).....	494
II.1.1.2.2. Statut actuel des AUE.....	496
II.1.1.3. Missions des AUE.....	496
II.1.2. Les Architectes des Monuments Historiques (AMH) ...	498
II.1.2.1. Formation et conditions d'accès	498
• Les écoles d'architecture	499
• Le Centre d'Études Supérieures d'Histoire et de Conservation des Monuments Historiques (CESHC) de Chaillot	499
• Le concours	500
II.1.2.2. Le statut	500
II.1.2.2.1. Rappel historique.....	500
II.1.2.2.2. Le statut des architectes en chef des monuments historiques (ACMH)	501
II.1.2.3. Missions	502
II.1.2.3.1. Les missions d'ordre général découlant de leur qualité de fonctionnaire	502
• Le concours au ministre de la Culture.....	502
• L'avis et contrôle en tant qu'inspecteur général	503
II.1.2.3.2. Les missions de maîtrise d'œuvre (du décret de 1980)	504
• Maîtrise d'œuvre publique	504
• Maîtrise d'œuvre privée	504
II.1.3. Les architectes-conseils et paysagistes-conseils ...	505
II.1.3.1. Formation et conditions d'accès	505
II.1.3.2. Le statut	505
II.1.3.2.1. Rappel historique.....	505
II.1.3.2.2. Le statut des architectes-conseils et paysagistes-conseils	506
II.1.3.3. Les missions	506
II.2. Les architectes intervenant dans le cadre ou au niveau de la fonction publique territoriale	508
II.2.1. Les architectes dans les habits d'ingénieurs subdivisionnaires	508
II.2.1.1. Formation et conditions d'accès	508
II.2.1.2. Le statut	510
II.2.1.2.1. Historique d'une non-reconnaissance... reconnue.....	510
II.2.1.2.2. Le statut.....	510
II.2.1.3. Les missions	511
II.2.1.3.1. Généralités	511
II.2.1.3.2. Les architectes communaux responsables de la maîtrise d'œuvre publique	511
II.2.2. Les architectes-voyers de la ville de Paris	516
II.2.2.1. Formation et conditions d'accès	516
II.2.2.2. Le statut	517

II.2.2.2.1. Rappel historique.....	517
II.2.2.2.2. Le statut des architectes-voyers de 1991	517
II.2.2.3. Missions	517
II.2.3. Les architectes-consultants des CAUE.....	518
II.2.3.1. Formation et conditions d'accès	518
II.2.3.2. Statut	518
II.2.3.3. Missions	519
III. Les institutions publiques au service de l'architecture	521
III.1. À l'échelon étatique	522
III.1.1. Les directions ministérielles	522
III.1.1.1. La direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) du ministère de la Culture en charge de l'Architecture.....	522
III.1.1.2. Les autres directions ministérielles intéressées par l'architecture.....	524
III.1.2. Les autres ministères concernés par l'architecture	527
III.1.3. La MIQCP : Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques	528
III.2. À l'échelon régional.....	532
• Les Directions régionales des Affaires Culturelles (DRAC)	532
III.3. À l'échelon départemental	533
III.3.1. Les services départementaux d'architecture et du patrimoine (SDAP)	533
III.3.2. Les directions départementales d'équipement (DDE) ..	535
III.3.3. Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)	537
III.4. À l'échelon communal.....	540
III.4.1. Les ateliers publics d'architecture et d'Urbanisme (APAU)	540
III.4.2. Les services techniques municipaux : STM	542
Cas pratique	543
1. Simulation de création d'un atelier public d'architecture ..	543
2. Les épreuves du concours d'Architecte et Urbaniste de l'État.....	544
3. Les services publics soumis aux règles de la concurrence de la Directive européenne de 1992	546
Jurisprudence	548
1. Sur la notion de service public et d'intérêt général	548
Bibliographie	549

TITRE II

LE CADRE D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE EN EUROPE

Mais qu'est-ce que l'Europe ?	552
-------------------------------------	-----

Le projet d'une architecture de l'Europe future.....	552
L'Europe des citoyens	553
L'Europe de l'Environnement.....	553
L'Europe des Cultures	554

A. Les institutions européennes

1. Le Conseil Européen.....	556
2. Le Conseil de l'Union.....	557
3. La Commission Européenne	557
3.1. Force de proposition	558
3.2. Gardienne des Traités et des Directives	560
4. Le Parlement Européen	561
5. La Cour de Justice.....	562
6. La Cour des Comptes.....	562

B. Les directives européennes

1. Définition et grands principes	564
1.1. L'intensité normative de la Directive	564
1.2. La primauté de la Directive sur les lois nationales.....	564
1.3. Les conséquences de la non-transposition d'une Directive	564
1.4. La Directive doit être appliquée par les tribunaux	565
2. Les Directives liées aux secteurs de l'Architecture et de l'Urbain	565
2.1. La Directive « études d'impact »	565
2.2. La Directive « clauses abusives dans les contrats »	565
2.3. Les Directives « marchés de travaux »	565
2.4. La Directive « reconnaissance mutuelle des diplômes »	566
2.5. La Directive « chantiers temporaires et mobiles »	566
2.6. La Directive « produits »	566
2.7. La Directive sur l'Architecture	567
2.7.1. Les grands principes	569
2.7.1.1. L'architecture d'intérêt public.....	569
2.7.1.2. La reconnaissance de la diversification des modes d'exercice.....	569
2.7.1.3. Le domaine de l'architecture non défini juridiquement.....	570
2.7.2. La reconnaissance mutuelle des diplômes.....	570
2.7.3. Le droit d'établissement (applicable depuis août 1987).....	571
2.7.4. La prestation de services (applicable depuis août 1988)	573
2.8. La Directive « Services »	575
2.9. Les Directives « Propriété intellectuelle ».....	576
2.9.1. La Directive « durée des droits d'auteur »	577
2.9.2. La Directive « Dessins ou modèles »	577
2.9.3. La Directive « base de données ».....	578

C. Les pratiques de l'architecture, de l'urbain et de la construction en Europe	
1. Les professionnels : leurs statuts et leurs contrats	582
1.1. La piste fonctionnelle.....	583
1.2. La piste sectorielle ou corporatiste.....	585
1.2.1. Les promoteurs	586
1.2.2. Les architectes	586
1.2.2.1. En France.....	586
1.2.2.2. En Grande-Bretagne	587
1.2.2.3. En Allemagne	587
1.2.2.4. En Espagne	588
1.2.3. Les ingénieurs.....	588
1.2.3.1. En Grande-Bretagne	588
1.2.3.2. En Allemagne	589
1.2.3.3. En Espagne	589
1.2.4. Les économistes.....	590
1.2.4.1. Économiste de la construction en France	590
1.2.4.2. Quantity surveyor en Grande-Bretagne.....	590
1.3. La piste contractuelle	591
1.3.1. Pratiques contractuelles d'architecte en Europe.....	592
1.3.1.1. En Allemagne	592
1.3.1.2. En Grande-Bretagne	594
1.3.2. Les pratiques contractuelles des ingénieurs	596
1.3.3. Les stratégies contractuelles des entreprises de construction.....	598
2. Les organismes professionnels à Bruxelles	599
2.1. Le lobbying	599
2.2. Le Conseil des Architectes d'Europe (CAE)	600
2.2.1. Objectifs	600
2.2.2. Fonctionnement	600
2.2.3. Éthique et déontologie	601
2.3. Le Conseil Européen des Urbanistes (CEU)	603
2.4. La Fondation Européenne des Métiers du Patrimoine (FEMP)	603
2.5. La Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction (FIEC).....	603
3. Les réseaux.....	605
4. La certification.....	607
Bibliographie	611

TITRE III

LES CADRES D'EXERCICE DE L'ARCHITECTURE À L'INTERNATIONAL

I. Le droit international	617
I.1. Les deux grands principes	617

I.1.1. La libre concurrence des marchands.....	617
I.1.2. Le libre échange des porteurs de culture	618
I.2. La situation des architectes à l'international	620
I.2.1. L'architecte étranger voulant exercer en France	621
I.2.2. L'architecte français voulant exercer à l'étranger	622
I.2.2.1. La prospection.....	623
I.2.2.2. La stratégie.....	623
I.2.2.3. Le droit applicable	624
II. Les organisations des architectes à l'international.....	625
II.1. L'Union Internationale des Architectes (UIA)	625
II.1.1. Objectifs et actions de l'UIA	625
II.1.2. L'UIA et les concours d'architecture et d'urbanisme	627
II.1.3. L'UIA et le droit d'auteur	628
II.2. L'Association des Architectes Français à l'Export (AFEX)	629
II.3. L'association Architectes Sans Frontières (ASF).....	630
III. Les contrats d'architecture à l'international.....	633
III.1. Rappel de quelques principes fondamentaux	633
III.2. Deux exemples de contrat d'architecture à l'international ..	636
III.2.1. Les contrats d'architecture aux États-Unis	636
III.2.2. Les contrats d'architecture en Suisse.....	638
Cas pratique	639
Version simplifiée : République de Côte d'Ivoire	639
Bibliographie	642

TROISIÈME PARTIE

ACTIONS ET « PROCÈS » D'ARCHITECTURE

TITRE I

LA COMMANDE ARCHITECTURALE

I. La commande publique.....	649
I.1. Les concours d'ingénierie d'architecture (de la loi MOP de 1985 et des décrets de 1993)	649
I.1.1. Critique et apologie des concours	650
I.1.2. La mécanique des concours	652
I.1.2.1. Définitions	652
I.1.2.2. Le « jeu de loi » de la procédure du concours d'ingénierie et d'architecture.....	653
<i>Case 1 : Le programme</i>	654

<i>Case 2 : Le règlement</i>	655
<i>Case 3 : L'avis d'appel public à la concurrence</i> ...	657
<i>Case 4 : La commission technique</i>	658
<i>Case 5 : Le jury</i>	659
<i>Case 6 : La décision</i>	661
<i>Case 7 : La négociation</i>	661
I.2. Les consultations simplifiées : « références-moyens » et « extensions »	661
I.3. Le « jeu de dominos » de la procédure « étude de définition »/maîtrise d'œuvre.....	663
I.4. Le « concours des mariés » : maîtres d'œuvre/entrepreneurs	664
I.5. Le contentieux des concours	664
II. La commande privée	667
II.1. Les pratiques spécifiques aux métiers d'architecture.....	667
II.1.1. L'apport d'affaires (terrain + financement).....	667
II.1.2. L'apport de travail : du contrat oral au contrat écrit avec mission de base.....	668
II.1.3. La société en participation (entre promoteurs, entrepreneurs et architectes)	670
II.1.4. Les pratiques informatiques (CAO/DAO)	671
II.2. Les pratiques d'autres métiers que ceux de l'architecture ...	673
II.2.1. Promoteur immobilier	673
II.2.2. Agent immobilier et marchand de biens.....	674
II.2.2.1. Fonction	674
II.2.2.2. Statut	674
II.2.2.3. La responsabilité	676
Jurisprudence sur les concours d'architecture.....	676
Bibliographie	679

TITRE II

LES CONTRATS D'ARCHITECTURE

I. Les contrats privés d'architecture	685
A. LES CONTRATS DE PRESTATIONS DE SERVICES	685
1. Classifications des contrats d'architecture selon les types de mission.....	685
1.1. Contrats d'études urbaines et d'aménagement.....	685
1.2. Les contrats de programme	686
1.3. Les contrats d'avant-projet d'architecture de permis de construire.....	687
1.4. Contrat de coordination et/ou de pilotage	687
1.5. Contrat de projet d'architecture.....	688
1.6. Contrat de conception et de direction de travaux.....	689

1.7. Contrat de conformité architecturale.....	689
1.8. Les contrats de coordination des mesures de sécurité et de protection de la santé des travailleurs (CSPST).....	690
1.8.1. Selon les fonctions	691
1.8.2. Selon le niveau de l'opération	692
1.8.3. Selon le temps	693
2. Classification des contrats d'architecture selon leur objet	694
2.1. Contrat d'architecture pour l'aménagement et la décoration d'espaces	694
2.2. Contrat d'architecture en matière de réhabilitation.....	694
2.3. Contrat de galerie ou d'exposition d'œuvres d'architecture..	695
2.4. Contrat d'édition, de modèles (meubles ou immeubles) ..	696
3. Classification des contrats d'architecture selon la répartition des tâches entre les cocontractants.....	697
3.1. Contrat de groupement.....	697
3.1.1. L'association en participation.....	697
3.1.2. Les groupements momentanés.....	697
3.1.3. Le groupement d'intérêt économique (GIE)	698
3.2. Contrats de sous-traitance ou d'assistance.....	698
3.2.1. Contrat de conseil à architecte ou société d'architecture	698
3.2.2. Contrat de sous-traitance d'un architecte à un bureau d'études techniques (BET).....	698
3.2.3. Contrat d'assistance à un architecte étranger.....	699
B. LES CONTRATS DE CONSTRUCTION-VENTE	699
1. Le contrat de construction de maisons individuelles des « architectes »	699
2. Le contrat de vente d'un bâtiment avec décoration paysagère Guide pratique pour l'élaboration et la négociation de contrats d'architecture à l'usage des maîtres d'ouvrage privé et des maîtres d'œuvre	701
II. Les marchés publics concernant l'architecture	715
II.1. Les marchés de maîtrise d'œuvre.....	717
II.1.1. Les documents constitutifs du marché	717
– L'acte d'engagement et ses annexes	717
– Le programme	717
– Le CCAP ou cahier des clauses administratives particulières	718
II.1.2. La pièce générale : le CCAGPI.....	718
II.1.3. Les références légales et réglementaires.....	726
II.2. Les marchés de définition.....	726
II.3. Les marchés MOP.....	728
Cas pratiques	
1. Reproduction du CCAGPI (cahier des clauses administratives générales des prestations intellectuelles).....	734
2. Exemple d'acte d'engagement d'un marché de définition...	774

TITRE III
RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

I. Les responsabilités liées aux pratiques architecturales.....	785
I.1. Les trois grandes responsabilités du droit privé	786
I.1.1. Les responsabilités délictuelles ou quasi délictuelles des articles 1382 et suivants du Code civil.....	786
I.1.2. Les responsabilités contractuelles de droit commun de l'article 1147 du Code civil.....	787
I.1.3. Les garanties professionnelles post-réception de l'article 1792 du Code civil.....	787
I.2. Les différentes responsabilités du droit public.....	789
I.2.1. Les responsabilités administratives pour les décisions relatives aux autorisations de construire	789
I.2.2. Les responsabilités des architectes en droit administratif	790
I.2.2.1. Responsabilités contractuelles de droit commun...	791
I.2.2.2. Les garanties professionnelles des constructeurs post-réception de l'article 1792	791
I.3. Limites et étendues des responsabilités	792
I.3.1. Les causes internes au contrat	792
I.3.2. Les causes externes au contrat.....	793
I.3.2.1. La force majeure	793
I.3.2.2. Le fait ou la faute du maître d'ouvrage	794
I.3.3. La solidarité.....	795
I.3.4. Le devoir de conseil	796
 II. Les responsabilités des structures des gens d'architecture	799
II.1. La responsabilité des fonctionnaires.....	800
II.1.1. Les principes	800
II.1.2. Le cas des architectes communaux	801
II.2. La responsabilité des salariés	802
II.3. L'abandon de la différence de régime de responsabilités au sein des sociétés commerciales d'architecture	805
II.4. Les responsabilités des artisans.....	805
II.4.1. Les articles 1787 et suivants du Code civil.....	805
II.4.2. L'article 1792.....	806
II.4.3. Article 1147	806
II.4.4. Article 1641	806
II.4.5. Article 1384.1	806
 III. Assurances	807
III.1. Un impératif : s'assurer.....	807
III.2. Les différentes catégories d'assurances.....	810
III.2.1. Le contrat de base	810
III.2.2. Le contrat d'extension de garantie décennale	810

III.2.3. Le contrat complémentaire de responsabilité civile aux tiers	811
III.2.4. Le contrat pilotage de chantier.....	811
III.3. Les questions clés pour cerner son assurance	811
Cas pratiques	813
1. Les conseils juridiques de la Mutuelles des architectes français (MAF)	813
2. Conséquences d'une déclaration incomplète à l'assureur...	822
3. De la non-responsabilité décennale des salariés.....	823
Bibliographie	824

TITRE IV

L'ESPACE DU PALAIS

I. Tableau récapitulatif des juridictions	831
I.1. Les juridictions civiles	832
I.1.1. Le Tribunal d'Instance (TI)	832
I.1.2. Le Tribunal de grande instance (TGI)	833
I.1.3. La cour d'appel.....	834
I.1.4. La Cour de cassation	834
I.2. Les juridictions administratives	835
I.2.1. Le tribunal administratif (TA)	835
I.2.2. Les Cours administratives d'appel (CAA).....	836
I.2.3. Le Conseil d'État	837
I.3. Les juridictions commerciales	837
I.4. Les juridictions prud'homales	839
I.5. Les juridictions disciplinaires	840
I.6. Les juridictions pénales	840
I.7. Les juridictions européennes.....	841
I.8. Les juridictions d'arbitrage	842
II. Exemples de procédures	845
II.1. Les moyens rapides.....	845
II.1.1. Types de procédures à disposition	845
II.1.1.1. La requête	845
II.1.1.2. Les référés.....	846
• L'assignation en référé.....	846
• L'assignation en référé d'heure à heure	846
• La passerelle du jour fixe	846
• Les référés administratifs.....	846
II.1.2. Les exemples	847
II.1.2.1. Le référé expertise.....	847
II.1.2.2. Le référé provision	847
II.1.2.3. Le référé préventif.....	847

II.1.2.4. Le référé précontractuel.....	848
II.2. Les saisies, hypothèques et privilèges.....	848
II.2.1. La saisie-arrêt ou opposition.....	848
II.2.2. Les saisies conservatoires.....	849
II.2.3. Les saisie contrefaçons.....	849
II.2.4. L'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire.....	849
II.2.5. Le privilège de l'architecte.....	850
II.3. Les mesures au fond.....	850
II.3.1. Civiles ou commerciales.....	850
II.3.1.1. Injonction de payer et déclaration au greffe.....	850
II.3.1.2. Injonction de faire.....	851
II.3.1.3. Assignation pour recouvrement d'honoraires.....	851
II.3.1.4. Assignation en contrefaçon.....	851
II.3.1.5. Assignation en demande de dommages-intérêts pour rupture du contrat.....	852
II.3.1.6. Conciliation, médiation, transaction.....	852
II.3.2. Administratives.....	853
II.3.2.1. Le contrôle de la légalité.....	853
II.3.2.2. Le recours en annulation.....	854
II.3.2.3. Le recours indemnitaire.....	854
III. L'importance de l'expertise judiciaire.....	855
III.1. Les missions de l'expert en architecture.....	857
III.2. Les règles de l'expertise.....	859
III.2.1. Aller droit aux faits sans faire du droit.....	860
III.2.2. Le respect du principe du contradictoire.....	860
III.2.3. Le respect des délais.....	860
III.2.4. La discrétion et la confidentialité.....	860
III.3. Le déroulement de l'expertise.....	861
III.3.1. La convocation des parties.....	861
III.3.2. Les dires des parties.....	861
III.3.3. Le rôle de l'avocat.....	861
III.3.4. Le dépôt du rapport.....	861
III.4. Les honoraires et frais de l'expert.....	862
III.5. Les responsabilités de l'expert.....	864
Conclusion : des malfaçons de la construction au bien-être de l'architecture.....	867
Annexes.....	871
1. Loi n° 77.2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.....	871
2. Réflexions sur la réforme de la loi de l'architecture.....	885
2.1. Propositions de la Commission permanente du Conseil national de l'ordre des architectes : pour une réforme de la loi sur l'architecture.....	886

2.2. Contribution du syndicat de l'architecture à une réflexion sur l'architecture	894
2.3. L'académie d'architecture face a une reforme de la loi sur l'architecture (<i>Revue d'Architecture</i> , n° 83, mai 1998)	899
2.4. Extraits de la contribution à la réforme de la profession d'architecte de l'Association MOUVEMENT :.....	902
2.5. Propositions de Francis CHASSEL, Inspecteur Général de l'Architecture et du Patrimoine, Rapporteur du groupe de travail n° 4 concernant l'organisation professionnelle des architectes.....	909
2.6. Débat à la Société Française des Architectes (SFA).....	914
2.7. Position de l'UNSA.....	916
2.8. Synthèse des réflexions des groupes de travail ministériels établie par la SFA	917
Index	927

La troisième édition du DROIT DE L'ARCHITECTURE n'est pas une simple actualisation des éditions précédentes, mais devient un véritable traité couvrant les aspects pratiques et théoriques de l'architecture saisie par le droit.

LE DROIT DE L'ARCHITECTURE fondé sur la création, l'histoire et la production, saisit l'esthétique, l'éthique et la pratique, déploie l'acte architectural dans toutes ses dimensions : aménagement urbain, logement social, maison individuelle et réhabilitation.

LE DROIT DE L'ARCHITECTURE s'étendant à l'Europe et à l'International décrit et critique les systèmes de mise en concurrence de la maîtrise d'œuvre et conseille les acteurs du bâti et de l'urbain pour négocier leurs contrats et expose les procédures pour faire valoir leurs droits.

*
* *

Michel HUET, Docteur en Droit, Avocat à la Cour, Professeur à l'École d'Architecture de Versailles et au CERCOL de l'Université de Paris 2 plaide pour l'unité du Droit, la réconciliation entre l'action et la pensée, l'équilibre entre le service public et l'intérêt des particuliers.

En couverture : dessin à l'encre de Claude Parent, architecte, créé en avril 2001 pour Michel Huet.



ISBN 2-7178-4256-X
360,78 F
55 €