

Renforcement des mesures de protection des consommateurs : les architectes sont concernés

Vingt ans après sa promulgation, le code de la consommation comporte enfin une définition du consommateur, calquée sur le droit européen. Il est ainsi défini comme « toute **personne physique** qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale (*définition instaurée par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite « Loi Hamon »*).

Le consommateur se distingue donc du professionnel : l'un et l'autre ne se voient pas appliquer le même régime juridique dans le cadre d'un contrat, le régime applicable au consommateur étant particulièrement protecteur.

La qualification de consommateur permet en effet de bénéficier de protection dans de multiples domaines, et notamment en matière d'information sur les prix **(I.1)** d'informations précontractuelles obligatoires **(I.2)**, de règles plus protectrices en cas de recours à un prêt dans le domaine immobilier **(II.1)**, d'un droit de rétractation spécifique **(II.2)** ou encore du droit de recourir gratuitement à une médiation de la consommation **(II.3)**.

I - Avant signature du contrat - plusieurs obligations d'ordre général

I.1 - Fixation et affichage des prix dans les agences

La liberté des prix, principe fixé par les dispositions du code de commerce, engendre la nécessité, pour le consommateur, d'avoir une information claire et précise quant aux prix pratiqués par les professionnels.

C'est la raison pour laquelle, dans le but de protéger le consommateur, **tout prestataire de service doit, par voie d'affichage ou tout autre procédé approprié, informer le consommateur sur le prix** et les conditions particulières d'exécution de ses prestations de services.

I.1.1 - Le prix de toute prestation de service doit faire l'objet d'un affichage dans les lieux où la prestation est proposée au public

L'affichage consiste à indiquer, sur un document unique, **la liste des prestations de services offertes et du prix de chacune d'elles, indiqué hors taxe (HT) et exprimé en euros**. Ce document doit être exposé à la vue du public et doit être lisible de l'endroit où la clientèle est reçue ainsi que de l'extérieur.

Ainsi, le document doit être affiché dans la salle d'attente ou directement dans les bureaux, en l'absence de salle d'attente.

Si l'architecte exerce à son domicile et qu'il est amené à recevoir un client « consommateur », il doit également afficher ce document à son domicile, de manière à ce qu'il soit facilement consultable.

Pour une meilleure information du consommateur, ce document peut également être inséré sur le site internet de l'agence.

I.1.2 - Concernant le cas particuliers de la profession d'architecte

Les honoraires sont librement fixés entre l'architecte et le client en fonction de l'étendue et de la durée de ses missions, ainsi que de la complexité des missions confiées. Ainsi, les honoraires ne peuvent être calculés à l'avance en vue de leur affichage dans les locaux.

Dans ce cas, il convient donc de fournir aux consommateurs les éléments suivants :

- **le mode de calcul du prix** (*rémunération au temps à passer, au pourcentage, à la vacation, etc.*) et tous les frais supplémentaires (*article L. 112.1 du code de la consommation*)

- **les principaux paramètres utilisés pour calculer le prix total de la prestation**, tels que le coût de l'opération, la complexité du projet, l'étendue et la difficulté de la mission confiée, etc. (*Circulaire du 19 juillet 1988 portant application des dispositions de l'arrêté du 3 décembre 1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix*)

De cette manière, l'obligation légale d'affichage des prix en vue de l'information des consommateurs est tout à fait remplie.

I.1.3 - Les sanctions prévues à défaut d'affichage des prix

Le non-respect de cette obligation générale d'information sur les prix est passible d'une amende administrative pouvant atteindre 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (*article L. 141.1 du code de la consommation*).

Si ce manquement est susceptible d'induire le consommateur en erreur, le professionnel peut être sanctionné pénalement au titre des pratiques commerciales trompeuses. Ce comportement est puni par une peine d'amende de 300 000 € (1 500 000 € pour les personnes morales) et de 2 années d'emprisonnement (*articles L. 132-2 et L. 132-3 du code de la consommation*).

Sur le plan civil, le manquement à l'obligation d'information ne peut à lui seul entraîner la nullité du contrat (*Cass. civ. I, 15 décembre 1998, n° 96-19898*).

→ Un modèle d'affiche « **Information des consommateurs sur les prix** » à adapter librement à la spécificité de chaque agence (en fonction des pratiques professionnelles et du mode de calcul de la rémunération) est disponible sur le site de l'Ordre : www.architectes.org

I.2 - Des informations précontractuelles obligatoires

Avant toute signature d'un contrat avec un particulier, l'architecte est soumis à une obligation d'informations envers son client. Selon le lieu où est négocié et signé le contrat d'architecte, l'intensité de cette obligation varie. Conformément aux dispositions du code de la consommation, si le contrat est signé à l'agence de l'architecte cela implique un degré d'informations précontractuelles minimal (1.2.1) tandis que s'il est négocié ou signé en dehors de l'agence, les informations précontractuelles fournies au client sont renforcées (1.2.2).

I.2.1 - Lorsque le contrat est signé à l'agence

En application de l'article L. 111-1 du code de la consommation, l'architecte doit communiquer au maître d'ouvrage particulier, de manière lisible et compréhensible, un certain nombre d'informations obligatoires préalablement à la signature du contrat.

Quelles sont les mentions obligatoires ?

Les articles L. 111-1 et R. 111-1 du code de la consommation énumèrent les informations dont doit disposer le maître d'ouvrage particulier à savoir :

- Le nom ou la dénomination sociale, l'adresse postale et électronique, ainsi que le numéro de téléphone
- Les caractéristiques essentielles de la prestation de maîtrise d'œuvre
- Le prix de la mission
- Les modalités de paiement
- Les modalités prévues pour le traitement des réclamations
- En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel l'architecte s'engage à exécuter la mission
- La durée du contrat
- L'assurance professionnelle

Quand les communiquer ?

La communication de ces informations précontractuelles doit intervenir au moment des pourparlers précédant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

Sur quel support ?

La loi ne précise pas les modalités de transmission de cette information, ni le support requis à son exécution.

Cependant, les articles L. 111-3 et L. 111-5 du code de la consommation prévoit qu'en cas de litige, il appartient au professionnel d'apporter la preuve qu'il a correctement respecté son obligation d'information.

Quelle précaution prendre ?

Il est très vivement recommandé d'exécuter cette obligation d'information précontractuelle par écrit, en deux exemplaires, signé par les deux parties.

Quelles sont les sanctions ?

Tout manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. (Article L. 131-1 du code de la consommation)

→ Un modèle de document « **Informations précontractuelles à l'attention des consommateurs** » est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

1.2.2 - Lorsque le contrat est négocié et/ou signé « hors établissement »

Lorsque le contrat est négocié et/ou conclu en dehors de l'agence, le code de la consommation considère que le contrat est signé « hors établissement ».

Qu'entend-on par « hors établissement » ?

Conformément à l'article L. 221-1 du code de la consommation, le contrat est signé « hors établissement » dès lors qu'il est établi :

- Dans un lieu qui n'est pas l'agence de l'architecte (notamment dans le cadre du démarchage à domicile)
- A l'agence de l'architecte alors que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence (Le contrat qui est négocié avec le client sur les lieux du futur projet puis signé à l'agence de l'architecte entre dans cette catégorie)
- A distance mais que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence (Le contrat qui est négocié avec le client sur les lieux du futur projet puis signé par échange interposé de mails entre dans cette catégorie)

NB : Pour que ces règles contraignantes ne s'appliquent pas, il est préférable de négocier et signer le contrat à l'agence (*mais attention dans ce cas, l'agence peut être qualifiée d'espace recevant du public soumis à la réglementation applicable en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes handicapées*).

Quelles sont les mentions obligatoires ?

Dans ces cas de figure là, les obligations en matière d'information précontractuelles sont renforcées (articles L. 221-5 et suivants et R. 221-2 du code de la consommation). Elles doivent également être communiquées au moment des pourparlers précédant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

En dehors de l'agence, le document d'information précontractuelle doit non seulement contenir les informations imposées lorsque le contrat est signé à l'agence, mais également les informations suivantes :

- Il doit faire référence au code de déontologie des architectes et préciser où le maître d'ouvrage peut en obtenir une copie
- il doit indiquer la possibilité de recourir à une procédure extrajudiciaire de règlement des litiges à laquelle le professionnel est soumis et les modalités d'accès à celle-ci
- Il doit préciser les conditions, le délai et les modalités d'exercice du droit de rétractation.

Le formulaire type de rétractation doit être joint au document d'informations précontractuelles.

Sur quel support ?

Elles doivent être obligatoirement fournies au maître d'ouvrage sur support papier ou, sous réserve de l'accord du client, sur un autre support durable (article L. 221-8 du code de la consommation). Le code de la consommation définit la notion de support durable comme « *tout instrument permettant au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement. (...)* » (L. 221-1).

Quel que soit le support choisi, il convient d'établir ce document d'informations précontractuelles, en deux exemplaires, signés par les deux parties.

Quelles sont les sanctions ?

Tout manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (Article L. 242-10 du code de la consommation).

→ Un modèle de document « **Informations précontractuelles à l'attention des consommateurs lorsque le contrat est négocié et/ou signé hors établissement** » est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

II - Une fois le contrat d'architecte signé

II.1 - Si le consommateur a recours à un prêt : l'annexe « Scrivener »

Les dispositions de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, dite loi Scrivener, codifiées aux articles L. 313 et suivants du code de la consommation s'appliquent aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le principe est le suivant : lorsque le contrat est signé avec un particulier et que ce dernier a recours à un ou plusieurs prêts pour financer son opération, le contrat d'architecte est obligatoirement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

Si le particulier n'obtient pas le ou les prêts nécessaires au financement de son opération, toute somme qui aura été versée d'avance par le maître d'ouvrage à l'architecte, est immédiatement et intégralement remboursable, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Jusqu'au 30 avril 2011, étaient concernés les prêts relatifs aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsque ces dépenses dépassent un montant fixé à 21500 euros.

La loi portant réforme du crédit à la consommation du 1er juillet 2010 a revu la définition et le champ d'application du crédit à la consommation quant à la nature et au plafond des opérations qui en relèvent, ce qui a eu des incidences sur le champ du crédit immobilier.

Ainsi, depuis le 1er mai 2011

1) Le contrat d'architecte est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt, **quel que soit son montant**, lorsqu'il a pour objet de financer :

- des opérations liées à des travaux de construction : c'est notamment l'hypothèse de la construction d'une maison individuelle

Ou

- des travaux sur existants (réparation, amélioration ou entretien) réalisés à l'occasion de l'achat d'un bien immobilier et financés par une même opération de crédit : c'est par exemple l'hypothèse où le maître d'ouvrage achète un bien à rénover.

2) Le contrat d'architecte est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt, lorsqu'il a pour objet de financer des **travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble** d'un bien appartenant déjà au maître d'ouvrage et que son montant excède **75 000 €**.

Conséquences de la condition suspensive : Si le particulier n'obtient pas son prêt, toute somme qui aura été versée d'avance par le maître d'ouvrage à l'architecte, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

La loi Scrivener est d'ordre public, il n'est donc pas possible de renoncer contractuellement à la condition suspensive. Il est en revanche possible de la limiter dans le temps.

C'est la raison pour laquelle l'article 14 du contrat « maison individuelle » stipule que la condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à **un mois**.

Quelles sont les précautions à prendre ?

Au moment de la signature d'un contrat avec un particulier, l'architecte doit s'informer du montant de l'enveloppe financière de son client et de l'éventualité d'une demande de prêt.

- Si le maître d'ouvrage n'envisage pas de recourir à un prêt, l'architecte lui demande de rédiger, en toutes lettres, de sa main, la clause prévue à l'article L. 313-42 du code de consommation, par laquelle le client reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra, en cas de non-obtention, se prévaloir du remboursement des sommes qu'il aura déjà versées.

- En cas de demande de prêts, il est recommandé de s'informer des conditions des prêts (ressources du ménage, obtention d'une copie des offres préalables des établissements de crédit)

L'annexe type du contrat de l'ordre prévoit une clause limitant la durée de validité de la condition suspensive. Cette durée ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature du contrat (art. L 313-41 du code de la consommation). Cette clause permet d'obliger le particulier à contacter rapidement les organismes bancaires pour obtenir le prêt.

→ Deux modèles d'annexes sont disponibles sur le site de l'Ordre www.architectes.org

- « **Annexe Loi Scrivener - Construction neuve ou travaux sur existant liés à l'acquisition d'un bien** »

- « **Annexe Loi Scrivener - Travaux sur existant non liés à l'acquisition d'un bien** »

II.2 - Si le contrat a été signé hors établissement

II.2.1 - Des mentions obligatoires supplémentaires

Conformément à l'article L. 221-9 du code de la consommation « *Le professionnel fournit au consommateur un exemplaire daté du contrat conclu hors établissement, sur papier signé par les parties ou, avec l'accord du consommateur, sur un autre support durable, confirmant l'engagement exprès des parties.*

Ce contrat comprend toutes les informations prévues à l'article L. 221-5.

Le contrat mentionne, le cas échéant, l'accord exprès du consommateur pour la fourniture d'un contenu numérique indépendant de tout support matériel avant l'expiration du délai de rétractation et, dans cette hypothèse, le renoncement de ce dernier à l'exercice de son droit de rétractation.

Le contrat est accompagné du formulaire type de rétractation mentionné au 2° de l'article L. 221-5.»

Sous peine de nullité, le contrat d'architecte doit donc obligatoirement comporter l'ensemble des mentions énumérées au chapitre **I.2.2**.

Par ailleurs, le formulaire type de rétractation doit être annexé au contrat.

L'absence du formulaire de rétractation détachable ou la remise d'un formulaire non conforme est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 150 000 euros (*article L. 242-6 du code de la consommation*).

II.2.2 - Une interdiction de recevoir un paiement avant un délai de 7 jours

L'architecte ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement (*article L.221-10 du code de la consommation*).

II.2.3 - Un droit de rétractation du consommateur dans un délai de 14 jours (*articles L. 221-18 et suivants du code de la consommation*)

Rappel : on entend par contrat signé « hors établissement », un contrat signé :

- dans un lieu qui n'est pas celui de l'agence de l'architecte (notamment dans le cadre du démarchage à domicile)
- à l'agence de l'architecte dès lors que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence
- à distance dès lors que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence

Dans le but de favoriser les consommateurs qui concluent des contrats hors établissement, l'article 9 de la loi Hamon du 17 mars 2014 relative à la consommation a doublé le délai dont dispose le consommateur pour exercer son droit de rétractation, c'est-à-dire pour renoncer à sa commande.

Ainsi, lorsque le contrat est signé hors établissement, le consommateur dispose d'un délai de **14 jours** à compter de la signature du contrat **pour exercer son droit de rétractation**.

Il peut exercer ce droit, sans avoir à motiver sa décision, ni à en supporter les frais.

Conditions cumulatives à remplir pour bénéficier de ce droit

- 1) Le contrat est négocié ou conclu au domicile, à la résidence ou sur le lieu de travail du maître d'ouvrage.
- 2) Le maître d'ouvrage doit être une personne physique. Les personnes morales ne bénéficient pas du droit de rétractation.
- 3) Le maître d'ouvrage doit contracter en tant que consommateur et non pour les besoins d'une activité professionnelle.

Attention : le délai de rétractation est prolongé de 12 mois dans l'hypothèse où l'architecte n'a pas informé le maître d'ouvrage de son droit à rétractation. Si, au cours de ce délai de 12 mois, l'architecte fournit les informations au maître d'ouvrage, la durée de 14 jours reprend son cours au jour où le maître d'ouvrage a reçu l'information.

Le consommateur doit informer l'architecte de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai le formulaire type de rétractation ou, toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté et exprimant clairement sa volonté de se rétracter.

Conséquences de cette protection pour l'architecte

L'architecte sera tenu de rembourser le maître d'ouvrage des honoraires éventuellement versés si ce dernier exerce son droit de rétractation dans les 14 jours qui suivent la signature du contrat.

NB : Décompte du délai de 14 jours : Le délai court le lendemain de la date de signature du contrat. Les jours fériés sont compris. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Le maître d'ouvrage peut demander que la prestation soit réalisée avant l'expiration du délai de rétractation. Dans ce cas, l'architecte doit impérativement recueillir la demande expresse écrite du maître d'ouvrage.

Si le maître d'ouvrage exerce son droit de rétractation, il devra alors verser à l'architecte le montant des honoraires correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat (*ce montant ne sera toutefois pas dû, à défaut, pour l'architecte d'avoir recueilli sa demande expresse*).

Attention : Le droit de rétractation ne peut être exercé si la prestation de services a été pleinement exécutée avant la fin du délai de rétractation

→ Un modèle de « **formulaire de rétractation** » est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

II.3 - La médiation du consommateur

Depuis quelques années, le législateur européen et national s'attèlent à mettre en place des obligations à la charge des professionnels envers les consommateurs en vue favoriser les modes extra judiciaire de règlement des conflits.

Initiée par une directive communautaire de 2013, le dispositif est transposé en droit national par une ordonnance du 20 août 2015 et deux décrets d'application des 30 octobre et 7 décembre 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution d'un litige qui l'oppose à un professionnel. Et c'est au professionnel qu'il revient de garantir l'effectivité de ce recours et d'en supporter le coût.

II.3.1 - Une obligation mise à la charge du professionnel

Le professionnel est tenu d'assurer un recours effectif et gratuit à un dispositif de médiation. Le principe de gratuité s'entend hors frais d'avocats si le consommateur souhaite être assisté et hors frais d'expertise.

Concrètement, l'obligation impose de communiquer au consommateur les coordonnées du médiateur dont relève le professionnel ainsi que l'adresse du site internet du médiateur.

Le professionnel doit inscrire ces informations obligatoires de manière visible et lisible sur son site internet, sur ses contrats ou sur tout autre support adapté.

Le non-respect de ces obligations est sanctionné par une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3000 € pour une personne physique et 15000 € pour les personnes morales.

Attention : Les amendes sont cumulables. Il est possible de sanctionner le professionnel autant de fois que des manquements sont constatés. Les contrôles débiteront à la fin de l'année 2016.

II.3.2 - Les conditions de saisine du médiateur de la consommation

Le médiateur doit mettre en place un site internet fournissant un accès direct aux informations relatives au processus de médiation. Ce site internet doit permettre aux consommateurs de déposer en ligne une demande médiation accompagnée des documents justificatifs.

Pour saisir le médiateur de la consommation, il faut que :

- la saisine émane du consommateur et qu'elle entre dans le champ de compétence du médiateur,
- le consommateur ait tenté au préalable de résoudre son litige directement auprès du professionnel ou que le professionnel n'ait pas répondu à la réclamation du consommateur,
- la demande du consommateur soit fondée et introduite dans l'année qui suit la date de la réclamation,
- le litige n'ait pas été précédemment examiné par un autre médiateur ou par un tribunal.

II.3.3 - L'examen du litige

Dès réception des documents sur lesquels est fondée la demande du consommateur, le médiateur notifie sa saisine aux parties par voie électronique ou par courrier simple et leur rappelle qu'elles peuvent à tout moment se retirer du processus.

Sauf complexité particulière, le médiateur dispose d'un délai maximum de 3 mois pour régler le différend.

Les parties peuvent demander au médiateur la communication de toute ou partie des pièces versées au dossier. Le médiateur peut décider de les recevoir ensemble ou séparément.

Le médiateur est chargé d'aider les parties dans leur réflexion en les orientant vers un consensus. Il propose sa solution si celles-ci n'arrivent pas à trouver un accord.

Si le médiateur est amené à proposer sa solution, il doit rappeler aux parties que :

- elles sont libres d'accepter ou de refuser sa proposition de solution,
- elles disposent toujours de la faculté de saisir un juge
- la solution proposée peut être différente de la décision qui serait rendue par un tribunal.

Il précise également quels sont les effets juridiques de l'acceptation de la proposition de solution et fixe un délai d'acceptation ou de refus de celle-ci.

II.3.4 - Un dispositif de médiation de la consommation sera institué pour la profession

Le CNOA a rencontré les services de la DGCCRF le 23 mars 2016 pour savoir si les conciliations organisées par les CROA peuvent satisfaire à l'obligation de mettre en place un dispositif de médiation de la consommation. Il ressort de cet entretien que les conciliations ne peuvent en aucun cas être qualifiées de médiation de la consommation **lorsque la saisine émane du consommateur**. Par conséquent, les architectes n'ont pas le choix lorsqu'ils contractent avec un particulier, ils sont tenus de proposer une médiation de la consommation dans leurs contrats.

Pour tous les autres litiges, il sera toujours possible de saisir le CROA pour solliciter une conciliation notamment lorsque le litige concerne deux professionnels, lorsque que celui-ci implique deux architectes ou encore lorsque le litige concerne un différend avec consommateur mais que la saisine intervient à l'initiative de l'architecte.

La DGCCRF a également insisté sur la notion **d'indépendance** du médiateur de la consommation. La médiation de la consommation ne peut être exercée ni par un CROA, ni par le CNOA ni par un conseiller ordinal ni par un salarié de l'Ordre.

Des réflexions sont actuellement menées au sein de l'Ordre afin d'instaurer un dispositif de médiation de la consommation pour que chaque architecte puisse intégrer une clause de médiation dans ses contrats le liant avec des particuliers avant la fin de l'année 2016.

III - Les outils disponibles sur www.architectes.org

Le site de l'Ordre www.architectes.org met à disposition des particuliers et des architectes un ensemble de documents leur permettant de préparer, de formaliser et de suivre leur partenariat.

III.1 - Les documents d'information

III.1.1 - Le guide « Construire avec un architecte »

Le guide définit le champ d'intervention de l'architecte auprès des particuliers, les garanties offertes ainsi que les éléments de coûts d'une mission. Il précise pratiquement le rôle de l'architecte au cours des étapes successives de la construction d'une maison : phase exploratoire, préparation du dossier de demande de

permis de construire, le permis de construire, l'ouverture du chantier, la direction des travaux, la réception et la clôture des comptes.

III.1.2 - La rubrique « Questions fréquentes »

Les questions les plus fréquentes posées par les particuliers ainsi que les réponses apportées sont compilées sur le site.

Si les particuliers ne trouvent pas de réponses à leurs interrogations dans cette « foire aux questions », ils peuvent poser leur question par le biais d'un formulaire électronique.

III.2 - Les contrats type

III.2.1 - Le contrat « Etudes préliminaires – Maison individuelle neuve»

La mission comporte une analyse du programme fourni par le maître d'ouvrage, une visite des lieux et la prise de connaissance par l'architecte des données juridiques, techniques et financières qui lui sont communiquées. Elle intègre des études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme. L'architecte établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le calendrier prévisible de leur réalisation. Le contrat prévoit une rémunération forfaitaire de cette mission.

Ce contrat est mobilisable pour une première approche architecturale de la construction. Ses dispositions permettent aux particuliers d'étendre la mission de l'architecte par la signature d'un nouveau contrat.

III.2.2 - Le contrat « maison individuelle »

Un ensemble de documents sont proposés aux consommateurs et aux architectes :

- La fiche « Programme »

Elle contient des éléments d'information et de programmation fournis par le maître d'ouvrage qui serviront de base à l'étude de faisabilité de l'architecte. Elle précise l'enveloppe financière totale dont dispose le maître d'ouvrage ainsi que ses souhaits en matière de calendrier de réalisation. Cette fiche a valeur contractuelle.

- Le contrat d'architecte « Maison individuelle »

Il est décliné en 3 types qui correspondent à différents périmètres d'intervention de l'architecte :

- Mission partielle : études préliminaires, études d'avant-projet et élaboration du permis de construire
- Mission partielle + études de projets
- Mission complète : des études préliminaires à l'assistance à la réception des travaux

- Un guide du contrat à l'attention des architectes

Ce guide a pour objet notamment d'alerter les architectes sur des points de vigilances tout au long de leur mission tels que l'importance de la programmation et de l'obligation de vérification d'adéquation du budget au programme, les nouvelles réglementations (RT 2012, parasismique par exemple) à prendre en compte dès la conception, les règles afférentes à la protection du consommateur (loi Scrivener), etc.

III.2.3 - Le contrat « Forfait rénovation »

Le contrat intègre une série d'outils offerts aux particuliers qui souhaitent recourir au service d'un architecte pour réaliser des **travaux de rénovation écologique** dans le cadre de projets de rénovation simples, d'un montant de travaux **inférieur à 50 000 €** et ne nécessitant pas de permis de construire.

Quatre outils sont disponibles sur le site architectes.org :

- Un contrat simplifié pour la réalisation d'une mission d'évaluation architecturale et écologique du bien
- Une fiche d'évaluation des potentialités architecturales et écologiques
- Une fiche d'auto-évaluation du bien remplie par le particulier. Cette fiche est destinée à aider l'architecte à mieux comprendre comment le particulier perçoit son bien
- Un contrat au forfait pour une mission de maîtrise d'œuvre de rénovation générale et écologique

III.3 - Les annexes et modèles de documents spécifiques lorsque le contrat est négocié et/ou signé avec un particulier

Un certain nombre d'annexes et de documents sont également disponibles sur le site et notamment :

- Les annexes « Scrivener » lorsque le particulier a recours à un prêt
- Un modèle d'affiche « Information des consommateurs sur les prix »
- Un modèle de document « informations précontractuelles à l'attention des consommateurs »
- Un modèle de document « informations précontractuelles à l'attention des consommateurs lorsque le contrat est négocié et/ou conclu hors établissement »
- Un modèle de formulaire de rétractation à annexer au contrat lorsque le contrat est négocié et/ou signé hors établissement

Le service juridique du Conseil national
Lydia Di MARTINO, Gwénaëlle CRENO, Alice ALLEGUE, Maxime DUTILLEUL et Benoit GUNSLAY