

BULLETIN D'INFORMATIONS JURIDIQUES

JANVIER 2025

DÉPASSEMENT DE BUDGET DANS LE CADRE D'UN CONTRAT D'ARCHITECTE

Le dépassement du budget de construction est une cause fréquente de mise en cause de la **responsabilité de l'architecte**. Celui-ci par **son devoir de conseil** doit prendre en compte à la fois les souhaits du client mais aussi ses capacités financières. Ainsi, l'architecte est tenu d'informer le maître d'ouvrage sur le coût prévisionnel des travaux, afin de prévenir tout dépassement budgétaire et garantir une gestion financière adéquate du projet.

Article 36 du Code de déontologie des architectes :

“Lorsque l'architecte a la conviction que les disponibilités dont dispose son client sont manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer.

Outre des avis et des conseils, l'architecte doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il lui rend.

L'architecte doit rendre compte de l'exécution de sa mission à la demande de son client et lui fournir à sa demande les documents relatifs à cette mission.

L'architecte doit s'abstenir de prendre toute décision ou de donner tous les ordres pouvant entraîner une dépense non prévue ou qui n'a pas été préalablement approuvée par le maître d'ouvrage.”

En tant qu'architecte, indiquer un budget prévisionnel de travaux dans votre contrat avec le client est essentiel pour plusieurs raisons pratiques et juridiques.



DEVOIR DE CONSEIL ET D'INFORMATION

L'architecte a un **devoir de conseil** envers son client. Cela inclut l'obligation de fournir des informations sur le coût prévisionnel des travaux. En ne fournissant pas cette estimation, l'architecte est perçu comme ne remplissant pas votre mission de manière adéquate, ce qui peut entraîner une mise en cause de sa responsabilité en cas de dépassement de budget.



PRÉVENTION DES LITIGES

L'établissement d'un budget prévisionnel constitue une pratique essentielle pour assurer la bonne gestion d'un projet. L'estimation des coûts dès le début permet d'éviter les malentendus entre l'architecte et le client sur le financement du projet. En clarifiant dès le départ les attentes financières, le budget prévisionnel offre **un cadre précis, réduisant ainsi les risques de conflits ou de réclamations** liées à des dépassements ou des imprévus pendant l'exécution des travaux.



RESPONSABILITÉ EN CAS DE DÉPASSEMENT

Si un dépassement de budget n'est pas anticipé ni communiqué clairement au client, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée. Le client pourrait estimer que le devoir d'information et de conseil n'a pas été respecté, entraînant ainsi des risques de litiges. **Une gestion transparente des coûts** est donc essentielle pour éviter ces situations.

**✓ VÉRIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ ENTRE PROGRAMME, BUDGET ET DÉLAI**

Avant la signature du contrat, l'architecte doit s'assurer que le programme, le budget et les délais du maître d'ouvrage sont compatibles. Si ce n'est pas le cas, il doit alerter son client par écrit.

✓ PROPOSITION D'UN CONTRAT D'ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

Proposer une étude préliminaire pour vérifier l'adéquation entre les intentions du maître d'ouvrage et les moyens financiers. Un diagnostic préalable de l'existant peut aussi être recommandé.

✓ DÉTAIL DU BUDGET DANS LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

L'architecte doit, dans son contrat de maîtrise d'œuvre, préciser de manière détaillée l'enveloppe financière du projet, comprenant le coût des travaux, ses honoraires ainsi que les frais directs. Il est également conseillé d'ajouter une marge de tolérance (généralement de 5 à 10 %) pour faire face à d'éventuels imprévus. Les réserves concernant l'état des existants, qui peuvent influencer le coût final, doivent aussi être mentionnées. En outre, l'architecte doit compléter cette estimation par une liste des dépenses non comprises dans l'enveloppe financière, afin de ne pas laisser place à des ambiguïtés.

✓ ESTIMATION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DU COÛT PRÉVISIONNEL

L'architecte doit établir une estimation provisoire du coût des travaux dès la phase APS, en se basant sur les premières données disponibles. Dans la phase de APD, l'architecte devra proposer une estimation définitive plus précise, prenant en compte les choix définitifs de matériaux, d'entreprises et de solutions techniques, et la faire valider par le client.

✓ GESTION DES DÉPASSEMENTS DE BUDGET

En cas de dépassement du budget après l'ouverture des offres, l'architecte propose des ajustements du projet pour respecter l'enveloppe financière initiale. Ces ajustements doivent être validés par écrit par le client avant toute modification, afin de garantir la transparence et la conformité aux attentes du maître d'ouvrage. Cette validation permet de s'assurer que les modifications sont bien comprises et acceptées par le client, et évite tout conflit ultérieur.

✓ COMMUNICATION CLAIRE ET TRANSPARENTE AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Tout au long du projet, l'architecte doit maintenir une communication transparente avec le maître d'ouvrage concernant l'évolution du budget et des coûts. Si des dépassements ou des ajustements sont nécessaires, il doit en informer rapidement le client par écrit et l'impliquer dans les décisions qui en découlent.

✓ SUIVI RIGOREUX DU BUDGET PENDANT LA PHASE DE TRAVAUX

Durant la phase de réalisation des travaux, l'architecte doit effectuer un suivi rigoureux du budget. Toute variation importante doit être rapidement communiquée au maître d'ouvrage.

Exemples jurisprudentiels de la responsabilité de l'architecte en matière de gestion du budget**▶ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 25 février 1975, 74-10.272, Publié au bulletin.**

La Cour de cassation retient la faute de l'architecte en cas de dépassement du coût des travaux eu égard aux capacités financières du client, dans l'hypothèse de sous-évaluation de la dépense.

▶ CA Pau, 21 novembre 1991, n° 1936/90, Juris-data n° 1991-050266.

L'établissement d'un projet dépassant de manière significative le budget prévu par le maître d'ouvrage, ainsi que l'absence de mention du montant estimatif des travaux dans le contrat, constituent un manquement grave aux obligations contractuelles de conseil. Ces erreurs justifient la rupture du contrat par le maître d'ouvrage et la condamnation de l'architecte à restituer les acomptes perçus.

▶ CA Rennes, 10 février 2011, Juris-data 2011-026842.

La Cour d'Appel de Rennes a condamné un architecte pour ne pas avoir suffisamment informé son client sur les perspectives financières du projet de construction. L'architecte avait commis une erreur dans le devis estimatif initial, entraînant une mauvaise estimation du coût de l'ouvrage, ce qui a engagé sa responsabilité pour manquement à son devoir de conseil et d'information envers le maître d'ouvrage.

▶ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 octobre 2013, 12-15.340.

L'architecte est responsable des conséquences de l'établissement d'un programme excédant les capacités financières du maître d'ouvrage. En ne prenant pas en compte les limites budgétaires du client, l'architecte engage sa responsabilité pour manquement à son devoir de conseil et d'information.