

GUIDE DE LA PRÉVENTION

Exercer votre métier
avec plus de sécurité
pour créer en toute liberté.

GUIDE DE LA PRÉVENTION



PROTÉGER LES ARCHITECTES : LA RAISON D'ÊTRE DE LA MAF

Ce guide, enrichi et mis à jour pour sa quatrième édition, appartient à une longue aventure.

Les responsabilités étendues des architectes en constituent le fond, tandis que les risques se déplacent au gré de circonstances nouvelles liées à l'évolution de la réglementation, des techniques, des modes d'organisation de la maîtrise d'œuvre, de l'environnement juridique et de la conjoncture économique.

Aussi, la MAF continue-t-elle de vous informer sur ce qu'il est nécessaire de savoir pour éviter de s'égarer dans des situations à risques. En lisant ce guide, beaucoup d'entre vous pourront le constater, les conseils de la MAF montrent que nombre de litiges, qui mobilisent tant d'énergies, de temps et de moyens, pourraient être évités.

Et c'est bien ce qui constitue la trame et l'importance de cet ouvrage : vous aider à exercer votre métier avec plus de sécurité et créer en toute liberté.

En prolongement de cette lecture, la MAF vous invite à partager vos expériences professionnelles sur **mafcom.com**. Ce site communautaire, dédié à tous les adhérents de la Mutuelle, contribue à un échange bénéfique entre confrères sur des situations auxquelles les architectes peuvent être confrontés ; vos témoignages aident aussi votre Mutuelle à rester proche de vous.

La Mutuelle des Architectes Français assurances

Avertissement

Le présent guide a une vocation pédagogique et n'a pas pour objet de traiter de façon exhaustive tel ou tel sujet. Par l'évocation de cas particuliers vécus et jugés, tirés de l'ensemble des sinistres gérés par la MAF, ce guide a l'ambition d'éveiller l'attention des professionnels sur divers problèmes qu'ils peuvent rencontrer et de les amener à se poser les bonnes questions en temps voulu.

Il concerne en particulier les marchés privés pour lesquels une vigilance supplémentaire est nécessaire dans la mesure où les opérations de construction ne disposent pas systématiquement comme dans les marchés publics d'équipes techniques et d'un encadrement tel que la loi MOP, laquelle est déjà en elle-même un outil de prévention lorsqu'elle est correctement utilisée.



Signale les cas des sinistres survenus sur des chantiers de maisons individuelles.

Sommaire

8



AVANT-PROPOS

10



1. LE CONTRAT, UNE PRÉCAUTION INDISPENSABLE

- 1.1 | Exigez toujours un contrat écrit et précis
- 1.2 | Les dangers de l'absence d'écrits
- 1.3 | Lisez le contrat à la loupe... et respectez-le à la lettre
- 1.4 | Cas particulier : la conception-réalisation, une procédure exigeante

18



2. LA RELATION AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

- 2.1 | Demandez le programme
- 2.2 | Vérifiez que votre client a les moyens de ses ambitions
- 2.3 | Respectez l'enveloppe financière
- 2.4 | Renseignez-vous sur la finalité de l'ouvrage et jouez le jeu selon les règles
- 2.5 | Ne vous laissez pas imposer des solutions inappropriées
- 2.6 | Imposez des spécialistes
- 2.7 | Réclamez l'assurance de dommages-ouvrage

30



3. LA RELATION AVEC LES AUTRES PARTENAIRES

- 3.1 | Répartissez clairement les missions entre cotraitants
- 3.2 | Choisissez des sous-traitants bien assurés
- 3.3 | Ne soyez pas le seul constructeur complètement assuré

34



4. L'ARCHITECTE SUR LE CHANTIER

- 4.1 | Maîtrisez le suivi des travaux
- 4.2 | Soyez vigilant sur le choix des entreprises

38



5. LES CONSÉQUENCES DE LA RÉCEPTION ET LE DEVOIR DE CONSEIL

- 5.1 | Verrouillez la réception

40



6. L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DE LA CONSTRUCTION

- 6.1 | Les responsabilités professionnelles
- 6.2 | Les assurances professionnelles
- 6.3 | Deux recommandations pratiques essentielles
- 6.4 | La prévention des sinistres en maison individuelle avec l'AMI

46



7. LA DÉCLARATION DE SINISTRE



LA PRÉVENTION POUR UNE MEILLEURE PROTECTION

Acteur central de l'acte de construire, l'architecte doit faire face aux complexités administratives, juridiques et techniques inhérentes à beaucoup d'opérations.

| L'architecte et le maître d'ouvrage

L'architecte doit obtenir du maître d'ouvrage, en plus du contrat, un programme précis et établi en fonction de ses possibilités financières ainsi que de la faisabilité réglementaire du projet. Les besoins à satisfaire, les contraintes d'exploitation, les exigences de qualité doivent être clairement

exprimés par le maître d'ouvrage.

Les cas sont trop nombreux où des délais d'exécution draconiens et des économies préjudiciables sont imposés :

- en refusant tout sondage indispensable du sol, diagnostic de l'existant, ou constat de l'état des propriétés voisines,
- en écartant l'intervention de spécialistes,
- en refusant des travaux indispensables,
- en imposant l'entreprise la moins disante, généralement insuffisamment qualifiée et mal assurée.

La signature d'un contrat écrit préalable est indispensable.

| L'architecte et les entreprises

Pour emporter une affaire, certaines entreprises présentent des devis défiant toute concurrence et disparaissent en cours de chantier, ce qui engendre des retards de livraison et des surcoûts que le maître d'ouvrage pourra être tenté d'imputer à l'architecte.

La main-d'œuvre qualifiée diminue et elle est de plus en plus mal encadrée.

De plus, bien des entreprises ne sont pas assurées pour l'ensemble de leurs risques et se révèlent incapables de supporter le poids des sinistres.

| L'architecte et le contrôleur technique

Les rôles de l'architecte et du contrôleur technique sont étroitement liés. C'est pourquoi il faut obtenir de ce dernier :

- qu'il remette le premier rapport sur les documents de conception dans les délais prévus,
- qu'il agisse de même avec le rapport sur les plans et documents d'exécution ainsi qu'avec le rapport final,
- qu'il veille à la réalisation des essais demandés.

| L'architecte face à lui-même

L'architecte est le conseiller du maître d'ouvrage. Il doit l'aider à faire ses choix. À tout moment, il doit l'éclairer sur les divers aspects de l'opération, en particulier les risques ou les avantages et inconvénients qu'elle comporte. Le devoir de conseil ne consiste pas à décider et prescrire mais à informer et avertir. Il porte, non sur le contenu de la mission elle-même, mais sur tout ce qui est immédiatement autour. Tout conseil doit être confirmé par écrit.

L'architecte doit s'interdire de proposer à son client un projet qui excède ses capacités financières. Il ne peut pas prétendre à des honoraires pour un projet irréalisable.

L'architecte doit impérativement respecter les

réglementations, en particulier celles du Code de l'urbanisme, qui visent à sauvegarder l'intérêt général, et celles du Code de la construction, dont l'objectif premier est la protection et la sécurité des ouvrages et de leurs occupants. Ces réglementations doivent être appliquées ; l'architecte, au titre de son devoir de conseil, ne doit jamais accepter d'y déroger.



1. LE CONTRAT, UNE PRÉCAUTION ESSENTIELLE

Avant de s'engager dans une mission, quelles qu'en soient la nature et la durée, il est indispensable de signer une convention écrite et d'en respecter scrupuleusement les termes.

1.1 | EXIGEZ TOUJOURS UN CONTRAT ÉCRIT ET PRÉCIS

La signature d'une convention écrite définissant les obligations réciproques du maître d'ouvrage et de l'architecte est la première des précautions à prendre avant de démarrer une mission. En cas de sinistre, un contrat permet au juge de vérifier quelles tâches ont été confiées à l'architecte. Il peut ainsi évaluer la responsabilité de ce dernier dans la faute à l'origine du dommage.

Cas n°1 | Absence de contrat : pas de preuve du montant des honoraires

🏠 - Un maître d'ouvrage charge un architecte d'établir le projet de la maison de ses rêves. Une fois le travail accompli, ce juriste averti refuse le paiement des 16 000 € réclamés, se prévalant de l'absence de contrat.

La Cour d'appel reconnaît que l'architecte a mené une étude, attestée par les plans versés au dossier et par un compte rendu de réunion dressé par le maître d'ouvrage. Toutefois, elle rappelle les dispositions de l'article 1341 du Code civil, qui rend nécessaire la signature d'un contrat pour toute mission

rémunérée plus de 1 500 €. Et elle constate qu'il n'existe aucun contrat alors que la demande d'honoraires dépasse cette somme. Elle condamne alors le maître d'ouvrage à payer à l'architecte 1 500 €.

Cas n°2 | Pas d'écrit, pas de preuve de l'étendue de la mission

🏠 - Le maître d'ouvrage choisit un entrepreneur de ses amis, ni qualifié, ni assuré. Des erreurs d'exécution entraînent un sinistre. L'architecte est condamné solidairement avec cet entrepreneur pour défaut de direction de travaux. Pourtant,

il n'avait été chargé que de la seule conception de l'ouvrage. Mais la convention avec son client n'était que verbale. Il n'a donc pas pu établir la preuve de sa non-intervention sur le chantier.

CONSEIL MAF : concernant les cas 1 et 2

À chaque engagement professionnel, exigez du maître d'ouvrage un contrat écrit définissant la nature et l'étendue de vos missions et interventions, ainsi que les conditions de votre rémunération.

Sachez qu'à défaut de contrat, le juge fondera sa décision sur tous les autres moyens de preuve (lettres, télécopies, courriels, esquisses, plans, comptes rendus de réunions, témoignages...). Vous devez donc, dès la première entrevue, écrire à votre client pour lui confirmer la mission qui vous a été confiée.

Cas n°3 | Aléa en cours de chantier

 - Un couple hérite d'une ancienne villa et décide de la réhabiliter. Leurs revenus sont modestes et ils spécifient bien à l'architecte qu'il leur est impossible d'aller au-delà de l'enveloppe financière qu'ils ont établie. Après un constat sur place, l'architecte juge ce montant réaliste. Le contrat est signé pour une mission complète.

Les premiers travaux font apparaître des problèmes d'humidité et de structure importants, nécessitant des travaux supplémentaires, imprévisibles et indispensables... dont le coût excède les possibilités financières des maîtres d'ouvrage. L'affaire est portée en justice. Les dommages seront imputés à l'architecte qui a commis l'erreur de ne pas réaliser un diagnostic adéquat. Il est condamné à verser des dommages et intérêts élevés incluant le coût de la protection des ouvrages, de l'achèvement des travaux, ainsi que les pertes financières.

CONSEIL MAF : concernant le cas 3

Pour les missions portant sur les existants, il convient de procéder, par étapes en ne s'engageant pas sur la base d'une enveloppe budgétaire déterminée dans le contrat, sans avoir au préalable effectué un diagnostic approfondi de l'existant permettant de soumettre au maître d'ouvrage un montant des travaux au plus près de la réalité.

Par ailleurs, il est conseillé d'insérer dans votre contrat une clause prévoyant que, dans le cas où surviendrait un aléa de chantier, le budget serait alors susceptible d'être révisé, sans que l'architecte puisse être tenu pour responsable de cette augmentation de budget.

(voir le contrat de l'Ordre sur les existants)

Bon à savoir

Suivant l'article 11 du Code des devoirs professionnels, toute mission doit faire l'objet d'un contrat écrit et préalable.



CONTRAT

1.2 | LES DANGERS DE L'ABSENCE D'ÉCRITS

L'architecte doit faire preuve de prudence dans tous les cas de figure, y compris quand sa mission est, soit restreinte, soit étendue, soit interrompue en cours de chantier. Le plus souvent, de simples écrits et quelques bons réflexes suffisent. En cas de sinistre, l'absence de pièces écrites est préjudiciable pour votre défense.

Cas n°1 | Attention aux ébauches

🏠 - Un architecte dresse l'esquisse d'une maison destinée à sa sœur. Celle-ci divorce cinq ans plus tard. L'ex-mari, qui avait confié, au vu de cette seule esquisse et sans plans d'exécution, la réalisation de la maison à un artisan non assuré, obtient la condamnation de l'architecte pour insuffisance de fondations.



Si vous réalisez l'ébauche d'un projet qui doit ensuite être poursuivi par d'autres professionnels, précisez que vos esquisses ou plans sommaires ne sont pas des plans d'exécution et qu'ils ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Cas n°2 | Modification du projet et du coût

🏠 - Le maître d'ouvrage commande à un architecte la réhabilitation d'une ferme, pour un montant de travaux estimé à 151 500 €. En cours de travaux, il demande au maître d'œuvre de procéder à l'ouverture d'une trémie puis à

l'ouverture d'un escalier. L'entreprise réalise un devis, le remet à l'architecte qui ne prend pas le soin de le faire valider par le maître d'ouvrage. En fin de travaux, l'entreprise et l'architecte se voient refuser le règlement de ces travaux par le maître d'ouvrage. Non seulement il n'obtient pas les honoraires réclamés, mais encore il est condamné à supporter une partie des travaux car il n'a pu produire ni contrat ni avenant sur la remise en état de celle-ci.



Si votre mission évolue, signez un avenant au contrat. À défaut, formalisez tous vos échanges par écrit dès la première entrevue (lettres, compte rendus de réunion, e-mails...) : ces documents sont les seuls moyens de preuve efficaces devant le juge.

Cas n°3 | Mission écourtée

🏠 - Un particulier, souhaitant exécuter lui-même les travaux de finition de son pavillon, demande à l'architecte de se retirer. Confiant, ce dernier s'exécute. Quelques mois plus tard, il est



poursuivi pour défaut de direction des travaux exécutés par son client. N'ayant pu prouver l'interruption de sa mission, il est condamné.



Vous devez interrompre votre mission ? Que ce soit pour cause de désaccord avec le maître d'ouvrage ou en commun accord avec lui, confirmez-lui immédiatement

votre départ par écrit. Dans votre courrier, dressez la liste des travaux restant à effectuer en dehors de tout contrôle de votre part et signalez aussi à votre client les mesures de sécurité indispensables à mettre en œuvre.

1.3 | LISEZ LE CONTRAT À LA LOUPE... ET RESPECTEZ-LE À LA LETTRE

Avant de signer un contrat, l'architecte doit vérifier que ses missions et interventions sont décrites avec clarté afin d'éviter le risque d'être impliqué dans des obligations autres que celles qui lui incombent. Une fois le contrat signé, il faut en respecter scrupuleusement les termes.

Cas | Réunions pièges en dehors de la mission

🏠 - Un architecte a été chargé d'une mission limitée par contrat à la conception architecturale et technique d'un pavillon dans un lotissement. Malgré ce contrat, il assiste à quelques réunions de chantier. Il est jugé coresponsable de l'erreur d'implantation et de la non-réalisation du cuvelage prévu. Aux yeux du juge, il se devait, en effet, d'attirer l'attention de son client sur ces deux défauts visibles.



Tenez-vous en à la seule mission qui vous a été confiée. Lorsque celle-ci est limitée à l'élaboration du projet architectural et du dossier de permis de construire, ne vous « aventurez » pas sur le chantier car votre responsabilité pourrait être recherchée s'agissant des choix techniques et des éventuelles erreurs d'exécution.

Plus précisément, l'on pourrait vous reprocher de ne pas avoir informé le maître d'ouvrage d'éventuelles difficultés

qui seraient susceptibles d'engendrer des dommages et/ou désordres. À noter cependant, qu'en dehors de toute réunion de chantier, vous pouvez vous rendre sur les lieux pour vous assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions de votre projet architectural et pour avertir le maître d'ouvrage si celles-ci ne le sont pas.

Limitez-vous au simple avertissement et ne fournissez aucun conseil ou proposition qui permettrait de présumer que vous avez participé au suivi des travaux, même partiellement.

Bon à savoir

La MAF a rédigé une clause sur la vérification de la conformité architecturale à insérer dans votre contrat.

Retrouvez-la dans la fiche conseil MAF "Le respect du projet architectural" à télécharger dans maf.fr > **espace adhérent** > **documentation**.



1.4 | LE CAS DE LA CONCEPTION-RÉALISATION : UNE PROCÉDURE EXIGEANTE

Dans ce type de marché, le maître d'ouvrage confie simultanément la conception et la réalisation d'un ouvrage à un groupement d'opérateurs économiques. Il s'agit d'un marché de travaux qui présente des grandes similitudes avec les Partenariats Publics Privés dans les relations entre les différents acteurs du marché.

Si à la base, la conception-réalisation est un marché public, elle est également utilisée par des maîtres d'ouvrages privés. Parallèlement à ce marché, une convention (contrat de droit privé) régissant les relations entre les différents partenaires au sein du groupement doit être conclue.

1 | Le groupement

Le maître d'ouvrage passe un marché avec un groupement composé d'une ou plusieurs entreprises, d'un architecte et de BET.

Le groupement doit être conjoint c'est-à-dire que chacun des membres du groupement s'engage à exécuter la ou les prestations qui lui sont attribuées dans le marché. Le groupement conjoint implique donc un partage clairement défini des prestations entre cotraitants.

Le mandataire du groupement est l'entreprise réalisant les travaux. Celle-ci est solidaire de tous les autres membres du groupement et responsable d'éventuelles défaillances auprès du maître d'ouvrage.



L'architecte ne peut pas être le mandataire du groupement puisqu'en cas de défaillance de l'entreprise, ses règles professionnelles lui interdiraient de reprendre la réalisation des travaux. Il n'est d'ailleurs pas assuré pour cela.

2 | Les rapports entre maître d'œuvre et entreprise

Le fait que l'entreprise et la maîtrise d'œuvre collaborent au sein d'un même groupement modifie les rapports entre ces deux intervenants.

Certaines missions, au sens de la loi MOP, n'ont plus d'objet, notamment, la mission Direction de l'Exécution des Travaux

(DET) qui n'est plus adaptée puisqu'il s'agit d'un autocontrôle de la part des membres du groupement. Les Opérations Préalables à la Réception (OPR) ont une importance capitale et doivent être revues également au niveau de la définition de la mission.

Dans ce type de marché, l'entreprise intervient généralement aux cotés de la maîtrise d'œuvre dès la phase conception, puisque le niveau d'études nécessaire pour répondre à un appel d'offre conception-réalisation se situe au niveau d'un Avant-Projet Définitif (APD) élargi.

Ces interventions de l'entreprise en amont doivent permettre de mieux maîtriser les coûts et les délais. Lors d'un sinistre, il faudra être en mesure de démontrer qui est impliqué en responsabilité en cas de faute de conception. L'entreprise, étant mandataire solidaire du groupement, doit veiller scrupuleusement à ne pas dépasser les délais fixés pour réaliser l'opération.

3 | La convention de groupement

Ce contrat détermine les droits et obligations de chacun.

Cette convention doit être complétée d'une grille de répartition des missions, la plus complète et précise possible. Quelques clauses type pourront être insérées dans la convention de groupement, ainsi que dans les rapports entre l'entreprise mandataire et l'architecte, la première s'engageant à ne pas rechercher la responsabilité du second au-delà du plafond de garantie opposable par son assureur.

En phase conception, la répartition des tâches doit être détaillée pour permettre de démontrer qui est impliqué en responsabilité au titre de la faute de conception. Il est important, à ce stade, de vérifier si l'entreprise est assurée pour les phases de conception qu'elle se réserve.

En phase chantier, le rôle de l'architecte doit être redéfini dans le cadre d'une mission qui ne sera pas tout à fait une mission DET et d'Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des Opérations de Réception (AOR).

CONSEIL MAF

Avec le concours de la MAF, désamorcez les conflits.

Une fois l'opération démarrée, si la tension est palpable entre l'entreprise et l'architecte, celui-ci a tout intérêt à prévenir la MAF qui fera intervenir un avocat ou un expert afin de rechercher des solutions, et, si le conflit ne peut être évité, de préparer le plus en amont possible la défense des adhérents de la MAF.





2. LA RELATION AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

S'assurer des objectifs de l'opération, coller à l'enveloppe budgétaire prévue, veiller au respect des règles, imposer des solutions techniques appropriées, vérifier les assurances des partenaires : la vigilance est de rigueur à toutes les étapes de la relation avec le maître d'ouvrage.

2.1 | DEMANDEZ LE PROGRAMME

Le maître d'ouvrage doit fournir à l'architecte un programme définissant les objectifs de l'opération et précisant le type d'ouvrage, les choix constructifs, les besoins à satisfaire ainsi que les qualités techniques, économiques et fonctionnelles souhaitées.

En cas de sinistre, si le programme n'est pas suffisamment détaillé, l'architecte pourra se voir reprocher un manquement à son devoir de conseil qui suppose, non seulement qu'il informe son client, mais aussi qu'il se soit préalablement informé sur les contraintes de l'opération en posant les bonnes questions sur la finalité de l'ouvrage...

Cas n°1 | Contraintes d'utilisation

Un architecte édifie un bâtiment destiné au stockage et à la vente de fruits et légumes. Son client ne lui a fourni aucun renseignement sur les contraintes liées à l'utilisation des lieux (délais de stockage des denrées, température nécessaire des locaux, etc.). Le bâtiment est néanmoins réalisé et mis en exploitation. La chaleur qui y règne empêche une bonne conservation des fruits et légumes et nuit à leur commercialisation. Le maître d'ouvrage s'adresse à la justice et l'architecte est condamné pour défaut de conseil.

Cas n°2 | Contraintes d'occupation

Les salariés d'un atelier de sérigraphie, agrandi et modernisé par un maître d'œuvre, souffrent de fréquents maux de tête, cause d'interruptions régulières de travail. À l'évidence, la ventilation mise en place dans les locaux est inadaptée aux besoins d'extraction et de soufflage nécessaires aux activités menées dans l'atelier. Dans le programme, le maître d'ouvrage n'avait fourni à l'architecte aucune information sur les particularités de l'exploitation. C'est pourtant le maître d'œuvre qui est condamné pour défaut de conseil.

Cas n°3 | Programme incomplet

Un industriel fait édifier un bâtiment non loin d'un fleuve. Dans son programme, il prévoit la réalisation d'un cuvelage dans le local destiné à abriter les archives, mais laisse le reste du sous-sol sans protection. Survient une crue : le sous-sol est inondé. Le juge considère que le maître d'œuvre devait, au titre de son devoir de conseil, préciser clairement par écrit à son client l'insuffisance de son programme. En l'absence de cette recommandation écrite, il déclare l'architecte responsable.

Cas n°4 | Règles implicites non formulées dans le programme

Un architecte est chargé de la construction d'un centre de remise en forme devant comprendre la fourniture et la pose de quatre terrains de badminton. En cours de chantier, on s'aperçoit que deux poteaux de soutien du bâtiment implantés aux deux extrémités de la salle sont positionnés dans les couloirs de jeu de terrains de badminton, empêchant la libre circulation des joueurs. Pour remédier à cette difficulté, il a fallu démonter les quatre terrains et n'en laisser subsister que deux. L'expert judiciaire a retenu, comme unique cause des désordres, une erreur de conception de l'architecte qui n'avait pas veillé à l'application des règles imposées par la fédération de badminton, alors même que ces règles n'étaient pas précisées au programme. Implicitement, il est reproché à l'architecte de n'avoir pas suffisamment interrogé le maître d'ouvrage sur la destination de ce centre et les éventuelles contraintes inhérentes à cette activité sportive.

 **CONSEIL MAF : concernant les cas 1 à 4**

N'entreprenez pas une mission avant d'être certain de savoir ce que veut votre client. Analysez avec soin le programme qu'il vous a fourni pour vérifier qu'il précise clairement les besoins fonctionnels à satisfaire et les prestations attendues (isolation phonique, protection contre les venues d'eau...).

Ce n'est pas le cas ? Demandez par écrit au maître

d'ouvrage de vous fournir toutes les informations utiles que vous estimez manquantes. Si vous n'obtenez pas de réponse, signalez-lui – toujours par écrit – l'insuffisance de son programme.



ENVELOPPE BUDGETAIRE



2.2 | VÉRIFIEZ QUE VOTRE CLIENT A LES MOYENS DE SES AMBITIONS

Le programme élaboré par le maître d'ouvrage doit impérativement faire apparaître une adéquation entre le projet souhaité et le budget prévu. Aussi, avant de démarrer une mission, l'architecte doit se renseigner sur les possibilités financières de son client afin de n'engager ni ce dernier ni ses partenaires constructeurs dans une impasse.

Cas | Capacités financières

 - Un architecte convainc un jeune couple de se lancer dans la construction d'un pavillon. Le couple, qui a emprunté pour acheter le terrain, ne peut acquitter la première facture présentée par l'entrepreneur et décide de rompre le contrat. Les travaux de gros œuvre, bien avancés, sont interrompus. L'entrepreneur assigne alors en justice l'architecte signataire de l'ordre de service. Ce dernier est condamné pour ne pas s'être préoccupé des possibilités financières de ses clients au moment de la conclusion du contrat.



Avant d'établir tout projet, plan, devis ou de présenter un dossier pour l'obtention d'un permis de construire, précisez le prévisionnel et vérifiez les capacités financières de votre client. N'hésitez pas à dissuader le maître d'ouvrage de construire s'il n'a manifestement pas les moyens de financer le bâtiment prévu. De votre côté, ne poursuivez pas une telle mission.

Bon à savoir

Le respect du budget constitue une obligation déontologique qui est inscrite dans le code des devoirs de la profession. Ainsi, l'article 36 du code des devoirs de la profession d'architecte prévoit que lorsque celui-ci a la conviction que les disponibilités dont dispose son client sont manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer [...].

Dans les litiges concernant l'insuffisance financière du maître d'ouvrage, les décisions ne sont bien sûr pas toutes pénalisantes pour l'architecte. Mais obtenir gain de cause est souvent long et difficile. Il faut donc être toujours vigilant.

2.3 | RESPECTEZ L'ENVELOPPE FINANCIÈRE

L'architecte doit concevoir un ouvrage respectant l'enveloppe financière prévue. Les manquements à cette obligation peuvent justifier la résiliation du contrat par le maître d'ouvrage et la condamnation de l'architecte à rembourser les honoraires payés.

Cas | Dépassement de budget

🏠 - Un architecte s'engage à réaliser une maison individuelle pour un coût estimé à 230 000 €. Très vite, il conclut un avenant avec son client, élevant le coût à 304 898 €. Puis il lui demande une nouvelle révision du prix de la construction, à 457 347 €. Excédé, le maître d'ouvrage renonce à son projet et assigne l'architecte. Il demande la résiliation du contrat et une indemnité correspondant aux dépenses engagées en vain. Le juge lui donne satisfaction. Il reproche à l'architecte d'avoir établi un projet sans rapport avec la réelle capacité financière du maître d'ouvrage et d'avoir remis des plans qu'il savait inutilisables dans le cadre de l'enveloppe financière.



[Signalez à votre client toute éventuelle modification du coût lié à la nécessité de réaliser des travaux non prévus mais indispensables. Obtenez toujours un accord écrit du maître d'ouvrage sur ces travaux.](#)

Bon à savoir

L'article 36 du code des devoirs de la profession d'architecte prévoit que 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 de l'ouvrage.

En cas de contestations débouchant sur un litige, le fait de pouvoir prouver que le maître d'ouvrage est informé et consentant dans l'engagement de dépenses supplémentaires est fondamental. Le juge va en effet rechercher la « commune intention des parties ».



2.4 | RENSEIGNEZ-VOUS SUR LA FINALITÉ DE L'OUVRAGE ET JOUEZ LE JEU SELON LES RÈGLES

Droit de propriété, limites et servitudes du terrain, règlement du lotissement, permis de construire ou de démolir... Pour éviter d'être mis en cause en cas de sinistre, l'architecte doit vérifier toutes les données du programme élaboré par son client, ne pas céder aux exigences pressantes d'un maître d'ouvrage, respecter scrupuleusement le droit des tiers et les règles de sécurité et d'urbanisme.

Cas n°1 | Limites de terrain

Un promoteur juge trop exigu un terrain sur lequel il souhaite construire un immeuble de dix étages. Il décide de déborder de 40 cm sur la propriété voisine appartenant à une vieille dame. Malgré les protestations renouvelées de celle-ci, la réalisation de l'ouvrage est poursuivie jusqu'à son terme. La voisine, qui se révèle être professeur de droit en retraite, assigne alors en justice promoteur et constructeurs. Or, une fois les appartements vendus, le promoteur se volatilise... Le juge ordonne une démolition et une reconstruction de l'immeuble dans les limites légales, aux frais de l'architecte et de l'entrepreneur.

Cas n°2 | Règlement de lotissement

 - Un architecte est condamné pour n'avoir pas su refuser à son client la construction d'un deuxième pavillon sur une

parcelle d'un lotissement. Le maître d'ouvrage s'était bien gardé de lui montrer le cahier des charges interdisant toute construction complémentaire. L'architecte avait négligé de consulter ce cahier des charges, ce qui constitue une faute professionnelle.

Cas n°3 | Non respect du POS

 - Un architecte est chargé de réaliser une maison individuelle sur un terrain où sont déjà édifiées des constructions. L'architecte omet de comptabiliser les ouvrages déjà construits dans les surfaces déclarées pour obtenir le permis de construire. Après la réalisation des travaux, la mairie relève notamment une non-conformité au POS par rapport au COS. L'erreur de l'architecte est directement à l'origine de cette difficulté et la seule solution envisageable consiste à indemniser le maître d'ouvrage du rachat de la parcelle voisine pour obtenir un permis de construire modificatif.

CONSEIL MAF : concernant les cas 1 à 3

Avant de réaliser le programme, la prudence commande d'examiner en détail et de vérifier auprès des services compétents (mairie, DDE, architecte des bâtiments de France...) toutes les réglementations limitant le droit de construire. Vous devez ensuite les respecter à la lettre. Votre client s'y oppose ? Précisez-lui que le non-respect peut lui valoir, comme à vous, une condamnation. Il peut même s'agir d'une condamnation pénale, dans le cas par exemple du non-respect du permis de construire. Le maître d'ouvrage s'obstine ? Sachez qu'une mise en garde de votre part est insuffisante pour vous dédouaner et préférez mettre fin à votre mission.

Cas n°4 | Troubles anormaux du voisinage

À l'occasion de la construction d'un entrepôt de vieillissement et d'expédition de vin, des voisins se plaignent de pertes de vue, de pertes d'ensoleillement et de gênes occasionnées par le passage incessant des camions. L'expert judiciaire analyse ces désordres comme des troubles anormaux du voisinage et la responsabilité des architectes est retenue au titre du devoir de conseil, alors même que le bâtiment est conforme aux règles d'urbanisme.

CONSEIL MAF : concernant le cas 4

Limitez le risque non négligeable d'être mis en cause pour un trouble de voisinage, pour devoir de conseil ou pour faute de conception, en respectant scrupuleusement toutes les règles d'urbanisme.

Cas n°5 | Non-respect des règles de sécurité

Un architecte est chargé de la construction d'un internat. En fin de chantier, il est constaté la non-conformité du bâtiment par rapport aux règles de sécurité. Ceci résulte, d'une part, de l'inadéquation entre la largeur des couloirs et le dimensionnement du désenfumage des locaux, et d'autre

part, des portes des issues de secours des couloirs qui ne présentent pas de tenue au feu. Ces manquements relèvent, pour partie prépondérante, d'une faute de conception de l'architecte.

Cas n°6 | Non-respect des règles parasismiques

Un architecte est chargé d'une mission complète pour la rénovation d'un ensemble immobilier. Après réception, des fissures apparaissent. Une expertise judiciaire est ordonnée, dont il ressort que la réhabilitation a été réalisée sur une structure vétuste. Le choix technique pour la réalisation des appartements a entraîné le report de charges. À l'occasion de cette expertise, l'expert judiciaire constate également que les règles parasismiques n'ont pas été prises en compte, ce qui aurait dû l'être étant donné l'importance de la réhabilitation.

CONSEIL MAF : concernant les cas 5 et 6

Que les travaux portent sur le neuf ou sur l'existant, préoccupez-vous d'abord de la conformité du projet aux normes de sécurité et imposez au maître d'ouvrage le respect de ces règles prioritaires.

Bon à savoir

Ne démarrez jamais un chantier sans que le permis de construire ait été obtenu et respectez à la lettre les règles de construction, les règlements d'urbanisme et les servitudes. À défaut, les sanctions encourues sont la démolition et la condamnation pénale du maître d'ouvrage et des constructeurs.



2.5 | NE VOUS LAISSEZ PAS IMPOSER DES SOLUTIONS INAPPROPRIÉES

Si le maître d'ouvrage impose des solutions techniques qui apparaissent inappropriées, notamment par manque de moyens financiers, l'architecte doit l'avertir par écrit des risques qu'il prend délibérément, pour éviter de voir sa responsabilité mise en cause en cas de dommages.

Cas n°1 | Entreprise non qualifiée

 - Le maître d'ouvrage impose à l'architecte, chargé d'une mission complète, une entreprise dont les ouvriers sont des néophytes recrutés à la hâte. Devant l'incompétence caractérisée de cette entreprise, le maître d'ouvrage s'affole et saisit le tribunal.

Dans son rapport l'expert judiciaire constate : fondations qui affleurent et ne sont pas hors gel ; aucun soutènement des terres alors que le terrain est en forte pente ; excavations béantes qui risquent d'emporter les constructions ; murs non axés sur les fondations ; absence de chaînage... L'entreprise et l'architecte sont finalement condamnés solidairement.



CONSEIL MAF

[Vous devez impérativement dissuader par courrier votre client de retenir une entreprise non qualifiée et ce, quelle](#)

[que soit la raison invoquée : délais, prix... À défaut de l'avoir dissuadé, ménagez-vous la preuve écrite que cette entreprise a été imposée par le maître d'ouvrage.](#)

Cas n°2 | Site inondable

 - Des pavillons non surélevés sont édifiés sur un site fréquemment inondé par une rivière proche. À la suite d'une inondation, les acquéreurs saisissent la justice. Le promoteur est mis hors de cause. Selon le juge, il n'était pas en mesure d'appréhender les risques inhérents au choix du site, contrairement à l'architecte, qui est condamné. Le juge considère que ce dernier devait dissuader son client de bâtir sur ce site et, en cas d'échec, obtenir au moins du promoteur les mesures indispensables pour éviter aux acquéreurs de subir les conséquences des crues de la rivière.



CONSEIL MAF

Lorsque le terrain choisi par votre client présente des risques d'inondation, indiquez-le lui par écrit dès la définition du programme. S'il maintient sa décision, exigez toutes les mesures techniques qui s'imposent pour éviter un dommage.

Cas n°3 | Bénévole mais prudent

 - Une association chargée de la réinsertion de jeunes délinquants confie à un architecte la réalisation de ses nouveaux locaux. Elle souhaite que les travaux soient réalisés avec l'aide de ces jeunes, non professionnels de la construction. Des fissures apparaissent à la fin du chantier et l'ouvrage doit être détruit. Bien qu'il soit intervenu à titre bénévole, l'architecte est condamné à la reconstruction intégrale de l'ouvrage.

CONSEIL MAF

Il ne faut jamais accepter de réaliser des travaux exécutés par des non-professionnels, souvent non garantis par une assurance.

Bon à savoir

Vous rendez service ? À défaut d'honoraires, demandez un dédommagement équivalent au moins à votre cotisation d'assurance. Cela permettra à votre assureur d'intervenir en cas de besoin.



2.6 | IMPOSEZ DES SPÉCIALISTES

L'architecte doit obtenir que le maître d'ouvrage commande les diagnostics et les études spécialisées qu'il juge indispensables à une bonne réalisation de l'opération.

Cas n°1 | L'intérêt d'une étude de sol

🏠 - Suite à des travaux de surélévation et d'extension d'un pavillon, des fissures apparaissent sur les façades du pavillon. La responsabilité de l'architecte est retenue à hauteur de 30 % pour ne pas avoir préconisé d'étude des sols et des fondations existantes.

Cas n°2 | Étude de sol inappropriée

🏠 - Un maître d'ouvrage fournit à son architecte une étude de sol réalisée sur le terrain voisin. L'architecte préconise donc le même système de fondation. L'expertise démontrera qu'une fondation profonde était en fait nécessaire. Son prix sera imputé par le juge à l'architecte responsable de l'erreur de conception.

Cas n°3 | Voisinage menacé

Un architecte se voit commander la réalisation d'un complexe hôtelier en centre-ville, sur un sol réputé pour sa mauvaise qualité. Cet ouvrage sera voisin d'un immeuble en bon état,

construit en maçonnerie traditionnelle. L'entreprise exécute le terrassement d'une rampe sans toucher aux fondations du bâtiment voisin dont une partie enterrée est, de ce fait, dégagée du sol. Ce bâtiment menace alors de s'effondrer. Le maître d'ouvrage assigne l'ensemble des constructeurs. L'expert judiciaire constate que le terrassement de la rampe a déclenché un phénomène de décompression. Le juge conclut que l'expertise a mis en évidence le caractère indispensable d'une étude plus approfondie de la structure de l'immeuble voisin. L'architecte, le contrôleur technique et l'entreprise doivent ainsi se répartir le coût de la remise en état de l'immeuble voisin du chantier.

Cas n°4 | Ravalement cache-misère ?

Un architecte se voit confier une mission de conception et de suivi des travaux de ravalement d'un immeuble en copropriété. La façade présente diverses dégradations qui devront être stoppées par tous les moyens appropriés, comme le précise le programme. La copropriété, dont le budget est limité, demande directement à l'entreprise d'apprécier l'importance des réparations. Cette dernière ne prend en compte que les

seuls défauts visibles. Dans son rapport d'analyse des offres, l'architecte avait pourtant mentionné ses craintes concernant la sous-évaluation des études préparatoires et avait averti son client des difficultés susceptibles de survenir en cours de chantier. Les travaux accomplis sont insuffisants pour enrayer la corrosion des armatures. La copropriété demande au juge la reprise intégrale des travaux de ravalement. L'expert judiciaire s'étonne de l'absence d'un véritable diagnostic qui aurait permis d'obtenir les informations indispensables sur le phénomène de corrosion et de choisir la technique de réparation appropriée. Le juge estime que le dommage rend l'ouvrage impropre à sa destination et condamne l'architecte et l'entreprise à réaliser un nouveau ravalement.

 **CONSEIL MAF : concernant les cas 1 à 4**

Avant de démarrer un chantier, insistez auprès de votre client pour qu'un diagnostic approfondi des existants et des avoisinants (terrain, bâtiments...) soit réalisé, le cas échéant, par un spécialiste. S'il n'est pas d'accord, n'hésitez pas à vous montrer intransigeant. En cas de risque pour la pérennité de l'ouvrage, refusez la mission. Dans les autres cas, adressez une lettre au maître d'ouvrage précisant les risques qu'il prend délibérément en n'acceptant pas l'intervention d'un spécialiste. En utilisant le contrat-type de l'Ordre des architectes pour travaux sur existants, votre obligation de conseil en matière de relevés et diagnostics préalables sera largement facilitée.

(voir site de l'Ordre : www.architectes.org)

Bon à savoir

Le maître d'ouvrage ne peut transgresser l'obligation de faire appel à un contrôleur technique ou à un coordonnateur de sécurité lorsque les textes le prévoient. L'intervention d'un contrôleur technique est par exemple incontournable pour l'édification de tout bâtiment recevant du public.

Cas n°5 | Absence d'étude acoustique

Une mission complète est confiée à un architecte pour la réalisation de studios d'enregistrement et de répétition musicale. Le maître d'ouvrage ne définit pas clairement ses besoins et l'architecte, de son côté, ne préconise pas d'étude acoustique. À la réception, le maître d'ouvrage formule une réserve au titre de l'isolation acoustique. Les voisins se plaignent également de nuisances sonores. L'expert judiciaire conclut à la responsabilité totale de l'architecte qui aurait dû exiger l'intervention d'un acousticien.

Cas n°6 | Isolation phonique

Un club sportif décide de transformer le sous-sol de l'immeuble qu'il occupe en salles réservées à la pratique du squash. L'architecte n'étudie pas les conséquences de l'impact sonore des balles sur les murs des bâtiments voisins. Après l'ouverture des salles au public, une plainte est déposée. Le juge condamne l'architecte à payer le coût de l'isolation phonique indispensable.

 **CONSEIL MAF : concernant les cas 5 et 6**

Vous devez mener, dès la conception de l'ouvrage, une réflexion poussée sur l'isolation phonique qui fait l'objet de réglementations très détaillées. Lorsque vous l'estimez nécessaire, n'hésitez pas à demander à votre client le concours d'un ingénieur acousticien.



2.7 | RÉCLAMEZ L'ASSURANCE DE DOMMAGES-OUVRAGE

La souscription d'une assurance de dommages-ouvrage, qui garantit une indemnisation rapide en cas de dommages matériels de nature décennale, est obligatoire pour le maître d'ouvrage.

Cas | SOS D.O.

Un architecte, chargé de la construction d'une salle de remise en forme, éprouve de grandes difficultés à obtenir un travail satisfaisant de l'entreprise. Celle-ci ne corrige pas les malfaçons relevées par l'architecte et dépose son bilan. Le maître d'ouvrage assigne en justice le liquidateur de l'entreprise ainsi que l'architecte. L'expert judiciaire ne retient que la responsabilité de l'entreprise. Mais le tribunal condamne solidairement l'entreprise et l'architecte, ce dernier n'ayant pas pu apporter la preuve écrite qu'il avait conseillé à son client de souscrire l'assurance de dommages-ouvrage qui aurait financé les réparations.



CONSEIL MAF

En utilisant les contrats types de l'Ordre des architectes, vous satisferez à votre obligation de conseil en matière d'assurance. Il est, en effet, énoncé dans ces contrats types que le maître d'ouvrage déclare avoir été informé, non seulement de l'obligation de souscrire une assurance de dommages-ouvrage, mais aussi de la possibilité de souscrire en complément différentes assurances facultatives.

(voir site de l'Ordre : www.architectes.org)

Bon à savoir

L'assurance de dommages-ouvrage donne une plus grande certitude d'obtenir réparation, puisque la garantie est maintenue jusqu'à l'expiration des dix ans qui suivent la réception. Avec cette assurance, **le règlement des sinistres est plus rapide**, par le préfinancement des travaux de réparation obtenu dans les trois mois le plus souvent, et dans tous les cas, dans un délai qui ne peut légalement pas excéder 225 jours.

De plus, **les sinistres sont moins onéreux** puisqu'un règlement avec intervention de la justice coûte en moyenne quatre fois plus cher.

Enfin, la gestion des sinistres est beaucoup moins conflictuelle qu'en cas de recours à la justice, ce qui permet d'éviter une détérioration des relations avec le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage qui néglige de souscrire l'assurance de dommages-ouvrage s'expose à des sanctions pénales. Toutefois, le particulier qui construit un logement pour lui-même n'est pas passible de ces sanctions pénales. En revanche, il s'expose à obtenir un moindre prix de son bien, s'il le vend avant l'expiration de la garantie décennale, sans pouvoir justifier de la souscription de cette assurance.





3. LA RELATION AVEC LES AUTRES PARTENAIRES

Le défaut de contrat favorise la condamnation solidaire. Rappelez-vous que l'architecte qui sous-traite une partie de sa mission est juridiquement responsable des actes de son sous-traitant.

3.1 | RÉPARTISSEZ CLAIREMENT LES MISSIONS ENTRE COTRAITANTS

Lorsque le maître d'ouvrage signe un contrat avec plusieurs cotraitants, l'architecte doit prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter le risque d'une condamnation solidaire.

Cas | Mission partagée

Deux architectes sont chargés par un maître d'ouvrage de la réhabilitation de logements sociaux. Aux termes du contrat, la répartition d'honoraires est de 90 % pour l'un et 10 % pour l'autre pour toutes les phases de leur mission. À la suite d'un sinistre, tous les deux sont déclarés solidairement responsables, le juge ayant estimé que le diagnostic préalable à la définition des prestations à accomplir avait été insuffisant. L'architecte qui n'a perçu que 10 % des honoraires s'étonne de cette décision car son rôle a consisté uniquement dans le choix des coloris des immeubles ravalés. Mais cette mission réduite ne figure, ni dans le contrat, ni dans aucun autre document écrit. Le tribunal ne peut donc que condamner solidairement les deux architectes.



Lisez attentivement le contrat avant de le signer. Il ne doit pas contenir de clauses ayant pour effet de vous rendre responsable d'obligations incombant à d'autres (par exemple du retard d'une entreprise à exécuter le lot qui lui est confié ou bien d'un dépassement de l'estimation prévisionnelle des travaux, quelle qu'en soit la cause). Vérifiez qu'il fait apparaître sans ambiguïté les missions de chacun.





3.2 | CHOISISSEZ DES SOUS-TRAITANTS BIEN ASSURÉS

Les sous-traitants n'ont pas de lien contractuel avec le maître d'ouvrage. L'architecte, donneur d'ordre, répond seul, à l'égard du maître d'ouvrage, des dommages imputables aux prestations de ses sous-traitants.

Cas | Malfaçons en série

Un architecte sous-traite à un bureau d'études la direction des travaux de réhabilitation d'un grand restaurant. Après réception, le client constate que dans les cuisines, les carrelages tiennent mal, les relevés d'étanchéité se décollent, des canalisations éclatent... Il porte l'affaire en justice, évoquant une baisse sensible de son chiffre d'affaires imputable, selon lui, aux dommages qui perturbent les employés et nuisent donc à la qualité du service. Le juge condamne l'entrepreneur ainsi que l'architecte au titre de la direction des travaux. Par ailleurs, à l'occasion du recours contre le BET et son assureur, ce dernier oppose un plafond de garantie correspondant à environ 8 % de l'indemnité payée !



Le sous-traitant n'est tenu à aucune obligation légale d'assurance. Mais dans votre intérêt, imposez-lui, dans le contrat de sous-traitance, la souscription d'une assurance

offrant les garanties les plus étendues possibles. Vérifiez en particulier à mentionner qu'il intervient en tant que sous-traitant, que l'activité sous-traitée soit bien prise en compte et que le montant de la garantie soit suffisant au regard de la mission sous-traitée.



3.3 | NE SOYEZ PAS LE SEUL CONSTRUCTEUR COMPLÈTEMENT ASSURÉ

Les réclamations portant sur des préjudices financiers augmentent de façon constante. Ces préjudices ne relèvent pas d'une obligation légale d'assurance pour les constructeurs autres que les architectes.

Cas n°1 | Entreprise non assurée

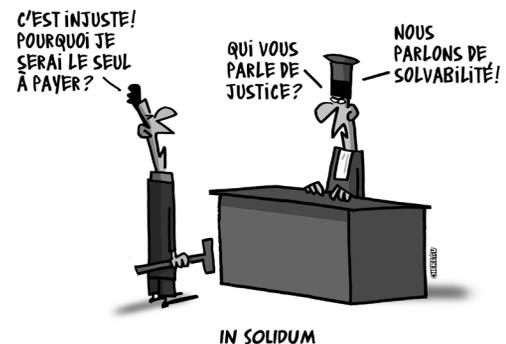
🏠 - En cours de chantier, une entreprise commet de nombreuses malfaçons. Le maître d'ouvrage prend possession des lieux, sans réceptionner l'ouvrage. Il allègue un préjudice de 226.000 € de travaux de reprise. Le tribunal lui alloue la somme de 169.000 € au motif que l'architecte, qui avait une mission complète, n'a pas vérifié les attestations d'assurance de l'entreprise principalement concernée et liquidée avant la fin des travaux.

Cas n°2 | Non vérification des garanties de l'entreprise

🏠 - Postérieurement à la réception, des désordres apparaissent et l'expert judiciaire désigné constate de nombreuses non-conformités portant notamment sur la structure de l'extension réalisée et le non-respect des règles d'urbanisme. Seule la responsabilité de l'architecte est recherchée. En effet, l'assureur de l'entreprise en charge des travaux dénie ses garanties au motif que l'activité de celle-ci n'était pas souscrite auprès de sa compagnie.

👍 **CONSEIL MAF : concernant les cas 1 et 2**

Prenez soin de choisir des entreprises assurées pour les activités qui leur sont confiées. Au-delà de l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale, exigez des entrepreneurs celle de la responsabilité civile générale qui s'applique aux préjudices financiers, aux dommages causés aux avoisinants et, le cas échéant, aux existants.





4. L'ARCHITECTE SUR LE CHANTIER

Sur le chantier, plus que jamais, l'architecte est le maître de l'œuvre.

Sa présence ne s'impose pas seulement dans la conception, mais aussi dans le suivi des travaux.

4.1 | MAÎTRISEZ LE SUIVI DES TRAVAUX

Suivre les travaux, c'est prévoir un nombre suffisant de visites, à des moments clés, pour pouvoir vérifier l'avancement des travaux et leur conformité avec les plans et avec les prescriptions des marchés.

Cas n°1 | Suivi de travaux insuffisant

Un architecte laisse une entreprise de terrassement réaliser, hors de sa présence, une fouille destinée à accueillir les fondations d'un immeuble de bureaux. L'entreprise creuse à quelques centimètres d'un cinéma vétuste, sans poser le moindre étai. Le cinéma s'écroule, heureusement après son évacuation. Finalement, le juge retient, bien sûr, la responsabilité prépondérante de l'entreprise, ignorante du minimum de précautions à prendre en pareil cas, mais aussi celle de l'architecte pour suivi des travaux insuffisant.



CONSEIL MAF

Lorsque vous avez une mission de suivi des travaux, exercez-la pleinement. Les choix constructifs, les modes opératoires et les prestations attendues à partir du programme établi par le maître d'ouvrage doivent être précisément définis.

Avant le début des travaux, organisez des réunions avec les intervenants sur le chantier pour bien préparer les prestations à fournir par chacun. Veillez à l'élaboration d'un planning réaliste.

Bon à savoir

Si le compte rendu de chantier n'a pas de valeur contractuelle, il n'en constitue pas moins, dans les faits, un moyen de preuve efficace pour apprécier l'origine des dommages et imputer les responsabilités. Un compte rendu doit donc toujours être détaillé et communiqué à chacune des personnes convoquées, qu'elles aient été ou non présentes.

Cas n°2 | Vérification des factures

🏠 - Un architecte, surchargé, adresse à son client, avec son visa et sans les avoir contrôlées, les factures de l'entreprise. Le maître d'ouvrage effectue les règlements. Peu après, l'entreprise en difficulté abandonne le chantier et tombe en liquidation judiciaire. L'architecte et son client s'aperçoivent alors que certains travaux facturés n'ont pas été réalisés. Le maître d'ouvrage obtient en justice la condamnation de l'architecte à lui rembourser la somme correspondante pour défaut de surveillance des travaux et manquement à son obligation de vérification de la comptabilité des travaux.

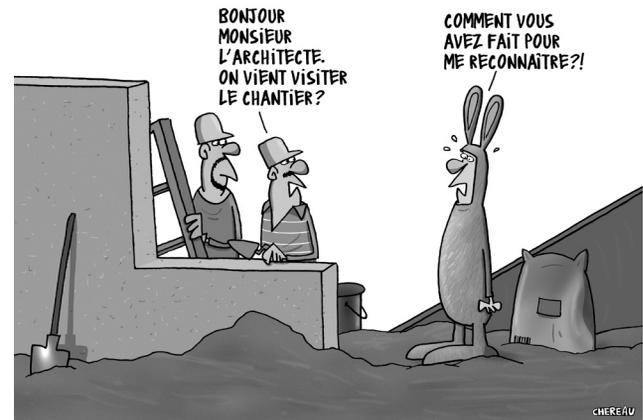
👍 CONSEIL MAF

Les litiges portant sur un trop-perçu par une entreprise qui disparaît avant la fin des travaux, sont fréquents. Montrez-vous particulièrement attentif en vérifiant les situations présentées par l'entreprise. Assurez-vous qu'elles correspondent à des travaux réellement et correctement exécutés.

Bon à savoir

La jurisprudence a retenu divers critères permettant de qualifier le suivi de travaux. Ainsi, récemment, la Cour de Cassation précise que **la mission complète n'implique pas une présence constante sur le chantier et ne confère pas à ce dernier un pouvoir de direction sur l'entreprise.** Plus précisément, la constatation de défauts d'exécution ponctuels et limités, imputables à l'entrepreneur, ne caractérise pas un manquement de l'architecte à son obligation de surveillance. L'architecte est débiteur uniquement d'une obligation de moyens, de sorte que la preuve de sa faute doit être rapportée et que la seule constatation de malfaçons commises par un entrepreneur n'implique pas pour autant une faute de sa part dans la direction des travaux.

Nous vous conseillons de rédiger régulièrement les comptes rendus de chantier et de les adresser, par tous les moyens à votre convenance (lettre ou e-mail), de sorte à pouvoir, le cas échéant, démontrer que vous avez correctement effectué votre mission de suivi de chantier.



SURVEILLEZ LE CHANTIER!



4.2 | SOYEZ VIGILANT SUR LE CHOIX DES ENTREPRISES

Pour un bon déroulement du chantier, l'architecte doit, préalablement, s'être montré rigoureux lors de la consultation des entreprises.

Cas n°1 | Défait d'autorité

Le promoteur d'une résidence de vacances impose une entreprise sans aucune référence et réputée être en grande difficulté financière. Les travaux ne donnent pas satisfaction. Malgré de nombreuses mises en demeure, l'entreprise ne corrige pas les malfaçons. Le maître d'ouvrage exige de l'architecte la poursuite des travaux, en faisant prévaloir le respect des délais sur la qualité de la construction. Puis, les malfaçons devenant trop criantes, le maître d'ouvrage assigne l'ensemble des constructeurs. Les experts judiciaires constatent alors les dommages suivants : piliers de travers, poutres en béton armé mal coulées ou rallongées, liaisons défectueuses entre poutres et poteaux. Ils concluent que la démolition du bâtiment est inévitable, la capacité portante de la structure étant irrémédiablement atteinte. Les constructeurs sont condamnés solidairement.



Vérifiez, au moment de la consultation, l'adéquation entre la taille des entreprises et l'importance du chantier ainsi que l'existence des qualifications et des garanties nécessaires.

Cas n°2 | Moins-disant... méfiance

Afin d'améliorer son image de marque, une entreprise participant à un appel d'offres pour la construction d'un siège social prestigieux décide de proposer un prix coûtant. Une deuxième entreprise emporte finalement le marché, avec un devis inférieur de 20 % à la première. Mais dès le démarrage du chantier, cette entreprise use de tous les moyens pour réclamer des indemnités, se plaignant par exemple de la difficulté à obtenir à temps les plans d'exécution. Le planning



serré imposé par le maître d'ouvrage et l'imprécision des missions confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre lui facilitent les choses. Après la réception, l'entreprise porte l'affaire devant les tribunaux, invoquant la carence des maîtres d'œuvre ainsi que les moyens humains et matériels supplémentaires qu'elle a dû employer pour éviter un trop grand dépassement des délais. Elle obtient partiellement gain de cause.

CONSEIL MAF

Écartez les entreprises qui présentent des offres anormalement basses pour obtenir le marché : elles tenteront de récupérer, devant les tribunaux, le manque à gagner. Pour ce faire, elles n'hésiteront pas à produire des pièces en quantité importante afin d'impressionner l'expert judiciaire.

Bon à savoir

En cas de marché à forfait, toutes les prestations indispensables à la réalisation du bâtiment selon les règles de l'art sont comprises dans le prix forfaitaire, même si elles ont été omises dans le marché, ou bien différent des prévisions de ce marché. L'entrepreneur n'a pas droit au paiement des travaux supplémentaires qu'il a exécutés sans ordre écrit du maître d'ouvrage et sans accord préalable sur le prix des travaux supplémentaires. En cas d'augmentation du prix du marché, n'oubliez pas que l'architecte doit faire signer à son maître d'ouvrage un avenant qui le prend en compte.



5. LES CONSÉQUENCES DE LA RÉCEPTION ET LE DEVOIR DE CONSEIL

5.1 | VERROUILLEZ LA RÉCEPTION

La réception est un acte formel d'une grande importance puisqu'elle consiste à vérifier que tous les travaux, objets des marchés d'entreprise, sont achevés conformément aux spécifications des marchés. La mission de l'architecte prend fin à la réception sans réserve des travaux ou à la levée des réserves émises lors de la réception. Enfin, la réception déclenche le versement du solde des honoraires et les garanties légales.

Cas | Absence de réception

 - Une maison sur garage semi-enterré est terminée à l'exception de la finition des abords. L'architecte demande à l'entreprise de terrassement de les réaliser mais celle-ci vient de tomber en liquidation judiciaire. Un devis est alors demandé à une autre entreprise. Les clients s'installent alors que la réception n'est pas prononcée. Trois mois s'écoulent et un dégât des eaux imputable à l'entreprise en liquidation survient avec inondation du garage. L'assureur de la responsabilité décennale de cette entreprise refuse d'intervenir puisque l'ouvrage n'est pas réceptionné et que la garantie n'est due qu'à compter de la réception. Les clients se retournent alors contre l'architecte, qui lui est assuré aussi bien avant qu'après la réception.



La réception déclenche le mécanisme des garanties obligatoires et conditionne son application. Lorsque l'entreprise est défaillante, l'architecte doit informer le maître d'ouvrage des conséquences d'une absence de réception. Il peut lui proposer une réception tacite si l'ouvrage est en état d'être habité, de sorte que l'assurance de l'entreprise interviendra pour les désordres non réservés ou non connus à la réception. Sinon, il lui faudra trouver une autre entreprise pour achever les travaux.



Bon à savoir

La réception des travaux par le maître d'ouvrage doit être constatée par écrit, seul moyen de preuve efficace. À défaut d'écrit, il existera un doute sur la date de réception des travaux qui devra être appréciée, au cas par cas, à partir de faits. Par exemple : le maître d'ouvrage a manifesté sa volonté sans équivoque de recevoir les travaux, il en a pris possession, les travaux ont été intégralement réglés.

Aussi longtemps que la réception n'est pas formellement établie par un écrit daté, il arrive que les assureurs de responsabilité décennale refusent de prendre en compte le dommage allégué.



6. L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DE LA CONSTRUCTION

La responsabilité s'attache à toute activité de la vie, donc à la vie professionnelle. Être responsable, c'est répondre d'une situation engendrée par ses actes, donc par ses actes professionnels.

La responsabilité civile est l'obligation incombant à une personne de réparer le dommage qu'elle a causé à une autre personne. Elle oppose des personnes physiques ou morales entre elles. Elle peut être partagée.
Article 1382 du Code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

La responsabilité pénale a pour objet de sanctionner l'auteur d'une infraction (action ou omission définie et punie par la loi pénale) et pour but de défendre la société contre les actes qui portent atteinte à l'ordre public.

Elle pèse exclusivement sur la personne auteur de l'acte fautif (amende, prison). Elle est inassurable.

Un même événement peut donner lieu simultanément à la responsabilité civile et à la responsabilité pénale (non-respect de certaines règles d'urbanisme ou de construction).

La responsabilité civile professionnelle des constructeurs est régie par :

- des règles spécifiques (responsabilité décennale et responsabilités annexes) ;
- les règles générales du Code civil (droit commun).

6.1 | LES RESPONSABILITÉS PROFESSIONNELLES

1 - LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE ET LES GARANTIES ANNEXES

La responsabilité décennale et les garanties annexes s'appliquent aux dommages matériels qui atteignent la construction ayant fait l'objet des contrats de louage d'ouvrage (contrats d'architecte, marchés d'entreprise).

→ La responsabilité décennale

Domaine

Articles 1792 et 1792-2 du Code civil. Les dommages concernés sont, d'une part, ceux qui compromettent la solidité des éléments constitutifs de la construction ainsi que la solidité des éléments d'équipement indissociables du gros-œuvre et, d'autre part, ceux qui rendent la construction impropre à sa destination.

Durée

Article 1792-4-1 du Code civil : dix ans à compter de la réception des travaux.

Régime juridique

La responsabilité décennale est d'ordre public. Elle est présumée (de plein droit, objective). L'exonération n'est possible qu'en prouvant la cause étrangère, c'est-à-dire soit la force majeure, soit la faute de la victime (maître ou acquéreur de

l'ouvrage), soit le fait d'un tiers.

Personnes assujetties

→ Les constructeurs : article 1792-1 du Code civil. Ce sont essentiellement les promoteurs, vendeurs d'immeubles à construire, architectes, ingénieurs, bureaux d'études, économistes et entrepreneurs liés directement par contrat aux maîtres d'ouvrage. Les sous-traitants ne sont pas concernés.

→ Les fabricants d'éléments préfabriqués ou composants (par opposition aux fabricants de matériaux indifférenciés) : article 1792-4 du Code civil.

→ Les contrôleurs techniques : article L 111-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Bénéficiaires

Les maîtres d'ouvrage et les propriétaires successifs des ouvrages.

→ Les garanties annexes

La garantie de bon fonctionnement

Article 1793-3 du Code civil. Elle est due par les constructeurs ainsi que par les fabricants de composants pendant une durée minimale de deux ans à compter de la réception des travaux. Les dommages concernés sont ceux qui affectent les éléments d'équipement dissociables du gros-œuvre lorsqu'ils ne rendent pas la construction impropre à sa destination.

La garantie de parfait achèvement

Article 1792-6 du Code civil. Elle est due par les seuls entrepreneurs pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux. Elle porte sur tous les désordres, soit signalés lors de la réception des travaux, soit apparus pendant ce délai d'un an.

2 - LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE DROIT COMMUN

Les dommages relèvent de la responsabilité civile de droit commun lorsque ne sont pas réunies les conditions de la mise en jeu de la responsabilité décennale ou des garanties annexes.

- La responsabilité civile contractuelle

Elle se rattache à l'exécution d'un contrat et elle est encourue à l'égard du cocontractant (maître d'ouvrage et architecte, maître d'ouvrage et entrepreneur, entrepreneur principal et sous-traitant).

Elle s'applique aux dommages résultant de la mauvaise exécution ou de l'inexécution de prestations prévues au contrat. Elle se prescrit par cinq ans à compter du fait dommageable.

Exemples concernant les architectes : erreur d'implantation, dommages matériels atteignant les ouvrages et survenus avant la réception des travaux,

dommages subis par les existants avant ou après la réception des travaux, erreur dans la vérification des mémoires ou tout autre erreur à caractère financier, réserves omises lors de la réception des travaux, non-respect des délais fixés dans le contrat pour l'établissement des études...

- La responsabilité civile quasi délictuelle

Résulte d'une faute envisagée en dehors de tout point de vue contractuel. Elle concerne soit les tiers à la construction (voisins, locataires...), soit les participants à la construction, tiers entre eux (architectes et entrepreneurs, maîtres d'ouvrage et sous-traitants...). Pour les dommages matériels et immatériels, elle se prescrit par cinq ans à compter de

la connaissance du fait dommageable. En ce qui concerne les dommages corporels, elle se prescrit par dix ans à compter de la consolidation du dommage.

Exemples concernant les architectes : empiètement de l'ouvrage sur le terrain voisin, dommages causés aux bâtiments voisins, non-respect de servitudes privées ou de règles d'urbanisme, dommages corporels consécutifs au non-respect de règles d'accessibilité ou de sécurité, préjudices financiers causés aux entrepreneurs résultant d'insuffisances dans les études techniques et entraînant des travaux imprévus...

6.2 | LES ASSURANCES PROFESSIONNELLES

→ L'assurance obligatoire de la responsabilité décennale

Conformément aux articles L 241-1 et L 243-1-1 du Code des assurances, l'assurance obligatoire des constructeurs s'applique à la responsabilité décennale (pas aux garanties annexes), à toutes les personnes assujetties à cette responsabilité et aux seuls ouvrages de bâtiment. En ce qui concerne les architectes, le poids financier de la responsabilité décennale représente environ 55 % de la charge totale des sinistres. L'obligation d'assurance implique l'obligation d'assurer correctement, c'est-à-dire d'offrir des garanties fiables, ce qui est rendu effectif par les clauses-types édictées par l'article A 243-1 du Code des assurances et portant sur le montant de la garantie, la franchise, les exclusions et le maintien de la garantie :

- en matière de construction, autre que d'habitation, le montant de la garantie peut être plafonné à 150 millions d'euros lorsque la construction est d'un coût supérieur ;
- la franchise, qui est à la charge de l'assuré, est inopposable au bénéficiaire des indemnités (maître ou acquéreur de l'ouvrage) ;
- les cas d'exclusion de la garantie

sont très limités (force majeure, défaut d'entretien, usage anormal...) ;

- la garantie est maintenue pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux.

→ L'assurance professionnelle obligatoire des architectes

L'article 16 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture dispose notamment : « Tout architecte [...] dont la responsabilité peut être engagée à raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel [...] doit être couvert par une assurance ».

En application de ce texte, tout contrat d'assurance des architectes doit garantir toutes les responsabilités professionnelles (décennale, contractuelle et quasi délictuelle), pour tous dommages (corporels, matériels et immatériels), pour tous ouvrages immobiliers (de bâtiment et de génie civil, y compris les voies et réseaux divers – V.R.D. –), pour tous travaux (constructions nouvelles ou travaux sur bâtiments existants, travaux de techniques courantes ou innovantes) et pour toutes missions (conception, direction des travaux, expertise, diagnostic, état des lieux...), même lorsqu'elles ne sont pas rémunérées.

Bon à savoir

Le contrat d'assurance des architectes proposé par la MAF :

- couvre le risque de condamnation « in solidum » avec les constructeurs insolvable, sans cotisation complémentaire. Cette condamnation est prononcée par le juge et permet au maître d'ouvrage d'obtenir la réparation de l'intégralité des dommages en ne poursuivant qu'un seul des constructeurs coresponsables, sauf le recours de celui-ci ou de son assureur contre les autres ou leurs assureurs.

Pour éviter une condamnation au titre de l'in solidum, votre contrat de maîtrise d'œuvre doit prévoir une clause d'exclusion de solidarité. (Retrouvez cette clause dans la fiche d'information J1 « Le contrat d'architecte » **à télécharger sur maf.fr > espace adhérent > documentation**).

Dans le cadre d'un litige de nature hors décennale, cette clause permet de tenter d'obtenir que la condamnation de l'architecte soit limitée à sa propre part de responsabilité.

- ne prévoit aucune franchise en cas de sinistre survenu après le départ en retraite ou le décès.

6.3 | DEUX RECOMMANDATIONS PRATIQUES ESSENTIELLES

1 - LA NÉCESSITÉ DES ÉCRITS

- La signature d'un contrat

Le contrat écrit constitue le moyen indispensable pour apporter la preuve des limites de la mission confiée ainsi que celle du montant des honoraires convenus.

- Informations et avertissement

Les informations et avertissements que l'architecte est amené à donner, au titre de son devoir de conseil, tout au long des phases de conception et de réalisation, doivent être confirmés par des écrits. En

effet, de tels écrits sont le seul moyen efficace d'apporter la preuve que ces informations et avertissements ont été effectivement donnés.

2 - LES ASSURANCES DES PARTENAIRES

- Les attestations d'assurance des entrepreneurs

L'architecte qui dirige les travaux doit exiger que les entrepreneurs fournissent des attestations d'assurance comportant nécessairement l'activité ou chacune des activités garanties. Il doit vérifier que la date d'ouverture du chantier (D.O.C. ou premier ordre de service) soit comprise dans la période de validité de ces attestations. Le cas échéant, celles-ci

doivent être demandées chaque année, jusqu'à l'année au cours de laquelle les éventuelles réserves sont levées.

- L'assurance de dommages-ouvrage du maître d'ouvrage

L'architecte doit attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les réels avantages que lui offre l'assurance de dommages-ouvrage. Celle-ci donne une plus grande certitude d'obtenir réparation, puisque la

garantie est obligatoirement maintenue jusqu'à l'expiration des dix ans qui suivent la réception des travaux. Elle permet que le règlement des sinistres soit plus rapide (préfinancement des travaux de réparation obtenu le plus souvent dans les trois mois), moins onéreux (recourir à la justice coûte en moyenne quatre fois plus cher) et beaucoup moins conflictuel que dans le cadre d'une procédure.

6.4 | LA PRÉVENTION DES SINISTRES EN MAISON INDIVIDUELLE AVEC L'AMI

La réalisation d'une maison est un exercice délicat. **L'Accompagnement Maison Individuelle (AMI)** vous aide à ne faire aucune impasse sur les règles et les méthodes en vous alertant sur une série de points identifiés comme causes récurrentes de sinistres.

Cette **check list** vous accompagne à chaque étape de l'opération et vous aide à réunir les meilleures conditions pour la réussite de votre projet :

- ▣ Avez-vous un contrat de maîtrise d'œuvre signé par votre client ?
- ▣ Devoir de conseil : avez-vous informé par écrit votre client de la nécessité de faire réaliser une étude structure lorsque celle-ci est obligatoire ?
- ▣ Devoir de conseil : avez-vous informé par écrit votre client de la nécessité de faire réaliser une étude thermique complète en phase de conception générale ?
- ▣ Devoir de conseil : avez-vous informé par écrit votre client de la nécessité de

souscrire l'assurance obligatoire de dommages-ouvrage ?

- ▣ L'attestation de prise en compte de la RT 2012 au niveau du permis de construire est-elle réalisée ?
- ▣ L'étude de sol est-elle réalisée ?
- ▣ L'étude structure est-elle réalisée ?
- ou, à défaut, avez-vous mis à la charge des entreprises la réalisation des études d'exécution si l'opération ne doit pas respecter les règles PS générales ?
- ▣ L'étude thermique est-elle réalisée ?
- ▣ Avez-vous intégré les contraintes réglementaires à vos descriptifs de travaux, marchés, CCTP ?
- ▣ Avez-vous prévu de faire réaliser un test intermédiaire d'étanchéité à l'air ?
- ▣ Avez-vous mis à la charge de toutes les entreprises le respect de l'étanchéité à l'air ?
- ▣ Avez-vous désigné toutes les entreprises chargées des travaux et fait signer toutes les pièces du marché avant le commencement des travaux ?
- ▣ Ces entreprises sont-elles assurées

spécifiquement pour les prestations qui leurs sont confiées le jour de l'ouverture du chantier ?

- ▣ L'assurance de dommages-ouvrage a-t-elle été souscrite par le maître d'ouvrage ?
- ▣ Le contrôle de l'implantation du bâtiment a-t-il été réalisé ?
- ▣ Avez-vous contrôlé les plans d'exécutions (visa architectural et non technique) ?
- ▣ Avez-vous signé vous-même l'attestation de prise en compte de la RT 2012 à l'achèvement des travaux ?
- ▣ La réception a-t-elle été prononcée ? avec ou sans réserves ?

Pour accéder à l'application
Accompagnement Maison Individuelle, connectez-vous à votre espace adhérent à partir du site www.maf.fr et cliquez sur le lien « Mes demandes préalables Maison Individuelle » disponible sous l'onglet « Déclarations ».



7. LA DÉCLARATION DE SINISTRE

1

QU'EST-CE QU'UN SINISTRE ?

Au sens juridique du terme, un sinistre est une réclamation, ou mise en cause, adressée à l'assuré architecte par son client, par un partenaire constructeur (bureau d'études, entrepreneur...), par un assureur, ou, de façon générale, par toute personne qui estime avoir subi un préjudice du fait d'un dommage survenu à l'occasion d'une opération de construction.

↳ **La réclamation** peut prendre plusieurs formes : lettre simple ou recommandée ; sommation par huissier, assignation ou requête en justice.

↳ **Le dommage** peut être matériel (détériorations ou destruction de choses ou de substances) ou immatériel (préjudice financier résultant de la privation de jouissance d'un droit, de l'interruption d'un service ou de la perte d'un bénéfice).

2

QUAND DÉCLARER UN SINISTRE ?

↳ Dès que vous avez eu connaissance des désordres, anomalies, difficultés ou défauts graves susceptibles d'engendrer un sinistre. Quelle que soit la forme de la réclamation.

↳ Dès que vous avez connaissance d'une réclamation à la suite de dommages pouvant engager votre responsabilité.

3

COMMENT DÉCLARER UN SINISTRE ?

Le formulaire de déclaration de sinistre peut être obtenu en ligne sur le site internet :

maf.fr > espace adhérent > sinistres > mes déclarations de sinistre > déclarer un nouveau sinistre > créer un nouveau dossier.

MISE EN CAUSE PAR L'ASSUREUR DE DOMMAGES-OUVRAGE

Toute convocation émanant d'un expert mandaté par un assureur de dommages-ouvrage ne nécessite pas de déclaration à la MAF.

Vous devez si possible assister aux réunions d'expertise et fournir à l'expert tous les éléments de nature à dégager votre responsabilité (le contrat définissant votre mission, la participation de cotraitants, de sous-traitants, d'un contrôleur technique...). En cas d'impossibilité, vous devez contacter l'expert pour lui indiquer les limites de votre mission et lui proposer de revenir vers vous en cas de sinistre susceptible de vous concerner. La MAF sera directement saisie par l'expert ou l'assureur de dommages-ouvrage.

MISE EN CAUSE AMIABLE

Vous êtes mis en cause directement par votre client ou par une convocation émanant d'un expert non mandaté par un assureur de dommages-ouvrage. Vérifiez si votre client a souscrit une assurance de dommages-ouvrage.

→ **Dans l'affirmative**, vous devez l'inviter à déclarer le sinistre à son assureur de dommages-ouvrage. L'expertise se déroulera suivant les modalités évoquées ci-avant.

→ **Dans la négative** :

- si vous êtes mis en cause directement par votre client, vous devez déclarer immédiatement le sinistre à la MAF ;
- si vous êtes convoqué à une réunion d'expertise, vous devez impérativement y assister pour prendre connaissance du problème. Dans le cas où votre responsabilité est évoquée, ne prenez aucun engagement et saisissez sans délai la MAF.

MISE EN CAUSE JUDICIAIRE

Un acte de procédure (généralement une requête ou une assignation) vous a été délivré. Il est impératif de saisir la MAF sans délai afin qu'elle puisse désigner l'avocat compétent.

CONSEIL MAF

Voici quelques recommandations pour être bien défendu :

La MAF procède à l'ouverture d'un dossier de sinistre lorsqu'une réclamation nécessite l'intervention d'un avocat ou d'un expert (procédure engagée contre l'adhérent) ou lorsque la responsabilité de l'adhérent est susceptible d'être recherchée.

Dans tous les cas, vous devez :

- *participer aux réunions d'expertise auxquelles vous êtes convoqué ;*
- *ne prendre aucun engagement (transaction...) ni reconnaître une quelconque responsabilité ;*
- *vous abstenir de communiquer quelque document que ce soit, à toutes personnes autres que la MAF, ses experts ou ses avocats qui assument votre défense ;*
- *participer à la gestion de votre sinistre avec les experts et les avocats, en tant qu'auteur du projet et sur certains détails techniques.*

Le Guide de la prévention est téléchargeable sur :

→ ***maf.fr > espace adhérent***

→ ***mafcom.com > contenu documentaire***

↪ ***Conception & rédaction : communication MAF, avec le concours de la direction des contrats et de la direction des sinistres.***

↪ ***Crédits Photos : Ecliptique / Laurent Thion ©***

Architectes : (p 4-5) Jean-Pierre Lott – (p 6) Philippon-Kalt
(p 8-9) Vib architecture – (p 13) Lelli Architectes – (p 15) Vib architecture
(p 25) Chemetov – (p 29) Dominique Coulon – (p 31) Vib architecture
(p 37) Laraqui Bringer – (p 39) Agence Escudié-Fermaut
(p 40) Lacaton & Vassal.

↪ ***Illustrations : Antoine Chereau pour MAFCOM***

↪ ***Réalisation & graphisme : www.usedaystudio.com***

↪ ***Impression : Grafik plus / 2ème trimestre 2019***

189 boulevard Maiesherbes 75856 Paris Cedex 17
Tél. : 01 53 70 30 00 – Fax : 01 53 70 32 10 – www.maf.fr

Numéro d'identification MAF

N° :

Mon correspondant MAF

Nom :

Prénom :

Téléphone :

Email :

Restons en contact

Connectez-vous sur votre **ESPACE ADHÉRENT (maf.fr)** pour :

- déclarer vos activités professionnelles ;
- consulter la documentation ;
- retrouver nos différentes offres ;
- avoir accès aux coordonnées de vos correspondants ;
- et bien plus encore.

Rendez-vous sur votre communauté en ligne **MAFCOM** où vous trouverez :

- les carnets d'experts de la MAF ;
- les discussions des adhérents ;
- les dossiers thématiques ;
- et les contenus documentaires.

Retrouvez également votre Mutuelle sur les **RÉSEAUX SOCIAUX** :



@MAFassurances



/MAFassurances

