

# Table des matières

<b>Avant-propos</b>	9
<b>Avertissement aux lectrices et lecteurs</b>	11
<b>Vue d'ensemble</b>	13
<b>Titre I. Le contrat d'architecture et certaines de ses clauses spécifiques</b>	15
<i>Joanne ALBERT</i>	
Section 1. Caractères, formation et validité du contrat d'architecture	15
A. Contrat d'entreprise	15
B. Contrat <i>intuitu personae</i>	15
C. Consentement des parties	16
D. Objet du contrat d'architecture	18
E. Licéité du contrat d'architecture	18
Section 2. Preuve de l'existence du contrat d'architecture, de l'étendue de la mission confiée et des honoraires pouvant être facturés	22
A. Preuve de l'existence du contrat	22
B. Preuve de l'étendue de la mission confiée	24
C. Fixation des honoraires	26
Section 3. Validité de certaines clauses du contrat d'architecture	28
A. Validité de la clause d'exclusion de l' <i>in solidum</i>	28
B. Validité des clauses contractuelles en relation avec la norme déontologique n° 2	32
C. Validité des clauses contractuelles relatives au mandat	34
<b>Titre II. La fin du contrat d'architecture</b>	35
<i>Guillaume GILLET et Florence ROSEN</i>	
Section 1. La résiliation unilatérale du contrat d'architecture par le maître de l'ouvrage	35
A. Définition et caractéristiques	35

B. Effets de la résiliation unilatérale	39
C. Indemnité de résiliation unilatérale	41
Section 2. La résolution du contrat	44
A. Définition et conditions de mise en œuvre de la résolution judiciaire	44
B. Définition et conditions de mise en œuvre de la résolution unilatérale	49
1. Principes	49
2. Contrôle <i>a posteriori</i> par le juge de la régularité de la résolution unilatérale	50
C. Effets de la résolution judiciaire ou unilatérale	51
Section 3. L'annulation du contrat	52
Section 4. La mort de l'architecte	53
<b>Titre III. Les obligations contractuelles de l'architecte</b>	55
Section 1. Le devoir de conseil et d'assistance	55
<i>Joanne ALBERT</i>	
A. Le devoir de conseil et d'assistance en général	55
B. Le devoir de conseil et d'assistance en lien avec le budget	62
1. Dépassement ou modification de budget	62
2. Conséquences du dépassement budgétaire	67
C. Le devoir de conseil et d'assistance en lien avec la loi Breyne	69
Section 2. Les missions de conception et de contrôle des travaux	70
<i>Léna GERON</i>	
A. La mission de conception de l'architecte	71
1. Principes	71
2. Les études préalables	71
3. L'établissement des plans	76
4. Quelques exemples de fautes de conception	77
B. La mission de contrôle de l'architecte	80
1. Principes	80
2. Le devoir de contrôle dans le cadre d'une délégation de certaines études techniques	82
3. Le devoir de contrôle dans le cadre du respect des prescriptions urbanistiques en particulier	83
4. Un devoir de contrôle des travaux et non de surveillance	84
5. Un pouvoir de directive et non de direction	87

6. La vérification de la conformité des factures par rapport aux travaux exécutés	88
7. Pluralité d'intervenants et partage de responsabilité – Le contrôle réciproque des fautes	90
Section 3. Les obligations de l'architecte en matière d'urbanisme	91
<i>Florence ROSEN</i>	
<b>Titre IV. Les obligations contractuelles du maître de l'ouvrage</b>	95
<i>Léna GERON</i>	
Section 1. Le maître de l'ouvrage doit permettre l'exécution de l'ouvrage	95
Section 2. Le maître de l'ouvrage doit payer les honoraires de l'architecte	97
<b>Titre V. La responsabilité contractuelle de l'architecte</b>	99
<i>Florence ROSEN</i>	
Section 1. La responsabilité de l'architecte avant la réception-agrégation	99
Section 2. La responsabilité de l'architecte après la réception-agrégation	99
A. Principe et formalisme de la réception des travaux	99
B. Absence de réception unique automatique des travaux en faveur de l'entrepreneur et de l'architecte	102
C. Devoir d'assistance et de conseil de l'architecte lors de la réception des travaux	102
D. La réception provisoire des travaux	103
E. La réception définitive des travaux	104
F. Effets de l'agrégation des travaux – Point de départ de la responsabilité décennale et de la responsabilité pour vice caché vénial	105
Section 3. La responsabilité décennale de l'architecte	107
A. Introduction et conditions de mise en œuvre de la responsabilité décennale	107
1. Responsabilité d'ordre contractuelle	108
2. Faute imputable à l'architecte	109
3. Gros ouvrage de nature immobilière	109
4. Vice grave	110
5. La problématique particulière de l'humidité	112

B. Le point de départ de la responsabilité décennale	114
C. Le délai d'action de la responsabilité décennale	114
D. Les titulaires de l'action en responsabilité décennale	117
Section 4. La responsabilité de l'architecte pour vices cachés véniels	119
A. Définition et conditions d'application de la responsabilité pour vice caché vénienel	119
B. Le double délai d'action de la responsabilité pour vices cachés véniels	121
1. Le délai de prescription	121
2. Le délai utile	122
C. Les titulaires de l'action en responsabilité pour vice caché vénienel	126
<b>Titre VI. Le dommage contractuel et sa réparation</b>	127
<i>Joanne ALBERT</i>	
<b>Titre VII. La responsabilité extracontractuelle de l'architecte</b>	131
<i>Florence ROSEN</i>	
Section 1. Application et conditions de mise en œuvre de la responsabilité extracontractuelle	131
Section 2. Lien entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité extracontractuelle – Coexistence et concours de responsabilités	132
A. Définition et conditions du concours de responsabilités	132
B. Définition et conditions de la coexistence passive et active de responsabilités	134
C. Délai de prescription de la responsabilité extracontractuelle	135
<b>Titre VIII. La responsabilité pénale de l'architecte</b>	137
<i>Florence ROSEN</i>	
<b>Titre IX. L'assurance de responsabilité civile de l'architecte</b>	141
<i>Joanne ALBERT</i>	
Section 1. Obligation dans le chef de l'architecte d'assurer sa responsabilité	141
Section 2. Régime applicable à l'obligation d'assurance	143

---

<b>Titre X.</b>	<b>L'incompatibilité d'exercice des professions d'architecte et d'entrepreneur</b>	149
<i>Joanne ALBERT</i>		
<b>Titre XI.</b>	<b>La protection des droits d'auteur de l'architecte</b>	153
<i>Thomas ESPEEL</i>		
Section 1.	Les conditions de protection du droit d'auteur	153
A.	La mise en forme de la création	154
B.	L'originalité	155
Section 2.	Les prérogatives conférées par le droit d'auteur	159
Section 3.	Les dispositions contractuelles relatives aux droits d'auteur	161
Section 4.	Le régime de taxation des droits d'auteur	163