

OPTION S9 - LE DROIT EN PRATIQUE			
Enseignants principaux :		Edité le : 20 nov. 2018	
Lorenzo ROCCARO Architecte d.p.l.g – juriste M.A. titulaire à l'ENSAM	Joëlle ESTEVE Avocat à la cour		
Durée : 30 heures	Cours théoriques : 0h	TD : 30 h	

L'architecte et le droit

Le contexte : La difficulté de l'architecte face aux problèmes juridiques.

Justification de l'intérêt du module :

La conjoncture économique actuelle est des plus difficiles. Le pouvoir d'achat des Français diminue alors que leur envie d'accéder à la propriété de leur logement reste forte. Les collectivités publiques doivent répondre aux exigences du service public avec des dotations de l'état de plus en plus réduites.

De nouveaux processus constructifs émergent en corrélation d'une exigence toujours plus grande en matière environnementale, niveau de performance énergétique des bâtiments, de l'accessibilité aux PMR, des règles de sécurité incendie, phonique, etc... le développement durable.

Il en résulte que la profession d'architecte comme beaucoup d'autres aussi complexes à haut niveau de services et de compétences se judiciarise de plus en plus. S'il est formé à connaître des matières architecturales, techniques, technologiques, etc. il se retrouve souvent désarmé face aux questions juridiques que soulèvent ces domaines d'intervention dans l'exercice de sa profession.

Du client mécontent d'un dépassement de budget, d'un autre qui conteste le règlement des honoraires, à celui qui fait de l'immixtion fautive dans la direction de chantier, l'architecte doit savoir réagir d'un point de vue juridique. Il lui faut maîtriser un minimum de notions de droit pour apprécier dans un premier temps des situations qui menacent aux contentieux et dans un deuxième temps savoir adopter la bonne posture pour se préserver et savoir agir en défense.

Plus précisément :

Quelles sont les clauses essentielles d'un contrat et pourquoi ?

Que doit faire l'architecte pour éviter le litige ?

Savoir réunir les documents en défense au procès, les ordonnancer par ordre de priorité.

Comprendre les actions en défense de l'avocat durant toute la procédure contentieuse.

Savoir créer une société d'architecture.

Contenu :

Après la dispense de notions théoriques de base nécessaires à la tenue des séances de travaux dirigés, les étudiants devront :

- rédiger un courrier à un maître d'ouvrage qui par exemple fait de l'immixtion fautive dans le suivi de chantier, qui refuse de payer les honoraires ou qui veut modifier la conception du projet alors même que le permis de construire a été délivré.
- A la remise d'un ensemble de documents concernant une affaire contentieuse tirée de la réalité opérationnelle remis par l'enseignant : constitution du dossier en défense avec une note destinée à l'avocat pour lui expliquer l'affaire et lui présenter vos arguments en procédure de défense ou d'attaque
- Apprendre à réunir les éléments constitutifs et informations nécessaires à la création d'une société d'architecture.

1 : Les clauses essentielles du contrat

CM : 0h00 - TD : 6h00:

→ Objectifs : Que doit faire l'architecte pour éviter le litige ? Quelles sont les clauses essentielles du contrat et pourquoi ?

- a. Au niveau de la conception
- b. Au niveau de la direction de l'exécution des contrats de travaux
- c. Au niveau de la réception des travaux
- d. Après la réception des travaux
- e. Le calcul de la rémunération et l'échéancier de règlement

2 : Les pièces nécessaires à la défense de l'architecte

CM : 0h00 - TD : 4h00:

→ **Objectifs : Savoir réunir les documents en défense au procès, les ordonnancer par ordre de priorité.**

- a. Le programme du maître d'ouvrage
- b. Les éléments relatif au projet : acte notarié, Plan du géomètre...
- c. Le contrat
- d. Les pièces contractuelles établies avec les autres intervenants à l'acte de construire : entre eux ou avec le maître d'ouvrage
- e. Les attestations d'assurance
- f. Les PV de chantier
- g. Les courriers
- h. Les plans
- i. Les DOE, le DGT...
- j. Les factures et les visas
- k. Le ou les PV de réception et liste de levées de réserves

3 : La défense au procès

CM : 0h00 - TD : 4h00:

→ **Objectifs : Comprendre les actions en défense de l'avocat durant toute la procédure contentieuse.**

- a. **Avant le procès**
 - 1) La saisine de l'avocat lorsque la situation risque de déraper
 - 2) Les courriers
 - 3) Le constat d'huissier
 - 4) La résiliation ou la suspension du contrat
 - 5) La saisine du conseil régional de l'ordre des architectes
- b. **Pendant le procès**
 - 1) La saisine de la juridiction:
 - i. Tribunal d'instance
 - ii. Tribunal de Grande Instance
 - iii. Tribunal de Commerce
 - iv. Tribunal administratif
 - 2) La saisine des comités consultatifs de règlement amiable des litiges de marchés publics
- c. **La procédure singulière en matière d'atteinte à la propriété intellectuelle**
 - 1) Le constat
 - 2) Le juge des référés
 - 3) Le tribunal compétent

4 : La création d'une société d'architecture

CM : 0h00 - TD : 6h00:

→ **Objectifs : La meilleure façon de savoir se préserver, c'est de savoir partir du « bon pied ». L'installation d'une agence d'architecture requiert au démarrage des connaissances incontournables en matière juridique, comptable, et fiscale. Beaucoup pensent qu'il suffit de télécharger les statuts types de l'ordre pour créer sa société. Mais, une société n'est pas qu'une question de contenant mais surtout de contenu. Il faut alors savoir s'adresser aux bonnes personnes comme on estime que les architectes sont indispensables à la réalisation d'un projet d'architecture.**

- a. Le choix d'un type d'exercice et de société
- b. La rédaction des statuts
- c. La rédaction d'un bail professionnel
- d. L'ouverture d'un compte bancaire