



LE RECOURS À L'ARCHITECTE

La loi sur l'architecture précise que tout Permis de Construire doit être établi par un architecte.

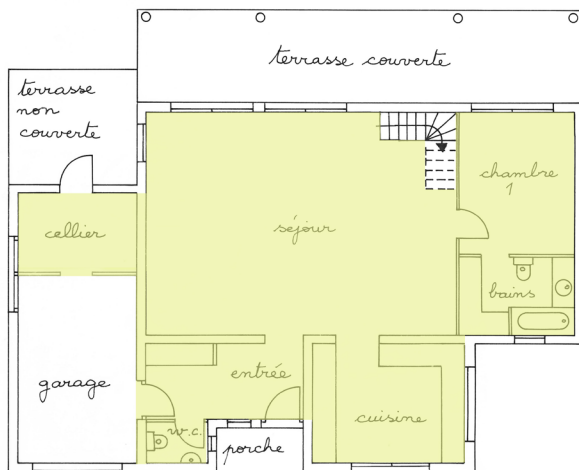
exonération de recours à un architecte

Sont exonérées de recourir à un architecte :

- les exploitations agricoles,
 - les personnes physiques construisant pour elles-mêmes, leurs ascendants ou descendants
- Pour une construction dont les surfaces sont inférieures aux limites citées ci-dessous.

Cette exonération ne se limite pas aux personnes qui entendent affecter la construction à leur usage personnel pour y habiter ou y exercer leur profession, mais s'étend à l'ensemble des personnes qui construisent en vue de conserver pour elles-mêmes la propriété de la construction, que celle-ci soit destinée à un usage personnel ou à être donnée en location*.

Surface de Plancher



architecte obligatoire

Un Permis de Construire doit être obligatoirement établi par un architecte dans les cas suivants :

- lorsque la Surface de Plancher** créée, dépasse 150m² pour les constructions autres qu'agricoles, ou 800m² pour les constructions agricoles, ou 2 000m² pour les serres ;
- si le demandeur est une personne morale (société, SCI, collectivité, association, ...).



Remarque : dans le cas d'une extension, si la surface totale du projet (existant + extension) dépasse 150m², un Permis de Construire doit être déposé et le recours à l'architecte est obligatoire***.

En vertu des articles 3 et 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, l'architecte doit établir et signer le projet architectural et donc tous les documents qui le composent. Il doit donc réaliser les différents plans, les signer et signer également le formulaire CERFA dans la rubrique réservée en 4.1

D'autre part, la loi sur La Création Artistique, à l'architecture et au Patrimoine**** informe que toute personne qui a sollicité un architecte doit mentionner sur le panneau d'affichage du Permis de Construire le nom de l'architecte ainsi que la date d'achèvement du bâti. Il doit également obligatoirement mentionner le nom de l'architecte et la date d'achèvement de l'ouvrage sur l'une des façades du bâtiment. Le propriétaire de l'ouvrage ne pourra pas s'opposer à cette demande, mais l'architecte pourra lui proposer une plaque de son choix. Le coût restant au propriétaire.

Permis modificatif

Le permis modificatif doit être instruit dans les mêmes formes que le permis initial.

Si pour le Permis de Construire initial il y avait un recours obligatoire à l'architecte, le Permis de Construire Modificatif y est également soumis.

Il ne doit cependant pas être obligatoirement déposé par le même architecte.

Mais attention ! L'architecte dispose d'une propriété intellectuelle sur son oeuvre, il faut donc disposer de l'autorisation du 1er architecte pour que le second puisse déposer un modificatif.

la signature de complaisance

Le projet architectural objet d'une demande de Permis de Construire ne doit pas être simplement signé et tamponné d'un architecte ; il doit avoir été conçu par ce même architecte.

La signature de complaisance est caractérisée dès lors que l'architecte a signé un projet qu'il n'a pas établi. Peu importe que cette signature ait donné lieu à rémunération ou pas.

L'architecte encourt des sanctions pénales et une radiation temporaire de l'Ordre des architectes.

Son client, le constructeur ou le maître d'oeuvre, peuvent être désignés complices de l'infraction.

L'architecte prend également le risque que son assureur ne le garantisse pas en cas de sinistre.

le conseil CAUE

- Ne pas oublier de signer un contrat***** avec son architecte.

références

* Cf. CAA. 17 mai 1994, n°93BX : JC éd. N 1995, jurispr., p.155 et note C. Debouy

** Cf. fiche CAUE : "les surfaces".

*** Cf. fiche CAUE : "travaux sur constructions existantes".

**** article 78 de la loi LCAP qui reprend le nouvel article L 650-2 du code du patrimoine.

***** Cf. fiche CAUE : "les contrats de maîtrise d'oeuvre"

Recours à l'architecte :

- Loi sur l'architecture du 3 Juillet 1977

- article 82 de la loi sur La Création Artistique, à l'architecture et au Patrimoine.

- Code de l'urbanisme : Articles L431-1 à L431-4

FICHES PRATIQUES CAUE / LE RECOURS À L'ARCHITECTE

MISE À JOUR : NOVEMBRE 2016

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

140 AVENUE DE LA MARNE 33700 MÉRIGNAC / 05 56 97 81 89 / www.cauegironde.com

