

MAF

informations

MAF & VOUS

Agence SCAU

Rencontre avec Mathieu Cabannes, associé **P-10**

MARCHÉS PRIVÉS

Boîte à outils chantiers

Veillez au bon cadrage des pénalités de retard **P-22**

COUP DE POUCE

Prévention

Déclarez toutes vos missions limitées au PC **P-28**



DOSSIER P-16

JUIN 2024 / n° 106

Entreprise d'architecture

LES CLÉS DE LA PROTECTION DES AGENCES ET DE LEURS DIRIGEANTS

MAF

Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

Sommaire

P- **5**

LA MAF DÉCHIFFRÉE

Baromètre 2023

Quels sont les piliers de la MAF selon ses clients ?



P- **6**

LES ACTUS DE LA MAF

/ Droits d'auteur
des photographes
/ Boîtes à outils
/ Fraude au RIB

P- **10**

LA MAF ET VOUS

L'Adidas Arena : ouvrage olympique

Rencontre avec Mathieu Cabannes,
associé de l'agence SCAU



P- **16**

DOSSIER Entreprise d'architecture

Les clés de
la protection
des agences et
de leurs dirigeants

P- **22**

MARCHÉS PRIVÉS Boîte à outils chantiers

Veillez au bon cadrage
des pénalités de retard

P- **28**

COUP DE POUCE

Déclarer ses missions limitées au permis de construire

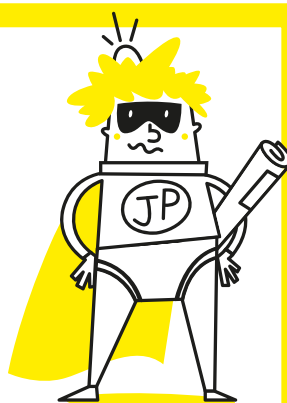
Entretien avec Benjamin Maillard,
responsable du service Hauts
Risques financiers de la MAF

P- **30**

CHANTIER MAUDIT

Justin Pépin...

... et l'anticipation
de l'autorisation
d'urbanisme



P- **31**

AGENDA

Rendez-vous MAF

La page pratique pour
ne manquer aucun
événement



© Nicolas Grosmond



Espace adhérent

Ce symbole indique que vous pouvez retrouver toutes les informations complémentaires sur votre espace adhérent

www.maf.fr

P - 24

PATRIMOINE

Boîte à outils permis de construire

Covisibilité : ce que disent la règle et la pratique

P - 32

INTERVIEW

À la MAF, que fait...

Olivier Lefebvre, responsable de l'équipe Médiation

édito

BOÎTE À OUTILS PERMIS DE CONSTRUIRE : L'OFFRE DE SERVICES MAF S'ENRICHIT !

Il y a 6 ans, la MAF lançait sa Boîte à outils chantiers qui totalise aujourd'hui plus de 350 000 consultations.

Aujourd'hui, la collection des Boîtes à outils s'enrichit d'une nouvelle édition consacrée au permis de construire.



Alors que les règles d'urbanisme ne cessent d'évoluer et de s'alourdir, la méconnaissance de l'architecte peut lui être fatale. C'est la philosophie qui a guidé le travail colossal de la MAF, compilé en 628 pages : cerner toutes les contraintes urbanistiques du projet, sécuriser et anticiper les situations à risque et accompagner les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Plus qu'un simple recueil de textes, la Boîte à outils permis de construire compile infographies, retours d'expériences et conseils pour éclairer l'architecte dans sa pratique quotidienne de l'urbanisme opérationnel.

Ce deuxième volume sera bientôt complété par deux autres Boîtes à outils : l'une consacrée aux contrats afin d'en faciliter la compréhension et la négociation avec les maîtres d'ouvrages, l'autre au BIM pour décrire les bonnes pratiques en la matière.

Pourquoi ?

Parce que nous sommes convaincus que c'est la force de la MAF. Au-delà de son contrat protecteur, aux garanties parmi les plus larges du marché, elle tient à partager ses connaissances et ses expériences et vous offre un service personnalisé, adapté à vos besoins pour vous permettre de créer, innover et expérimenter en toute sécurité.

Vous pouvez compter sur la MAF pour vous accompagner et vous défendre. ■■■

Jean-Claude Martinez,
Président de la MAF

Mutuelle des Architectes Français assurances. Entreprise régie par le code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. 189, boulevard Malesherbes, 75856 Paris Cedex 17 - Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10 - maf.fr - ISSN : 1953-07-06. **Directeur de la publication :** Vincent Malandain - **Réalisation :** MAF : Direction communication et marketing - **Rédaction et conception graphique :** Here We Are - **Impression :** imprimé par Grafik Plus à 30 000 exemplaires - **Image couverture :** © Nicolas Grosmond - **Image Édito :** © Xavier Muyard



Partenaire du Prix de l'Équerre d'Argent,
la MAF parraine le Prix de la Première Œuvre.
Groupe scolaire - La Selle-Craonnaise, Mayenne -
Huitorel & Morais architectes.
Maître d'ouvrage : Mairie de La Selle-Craonnaise.

baromètre 2023

90 %

**... DES ADHÉRENTS JUGENT « BONNES »,
« TRÈS BONNES » ET « EXCELLENTES » LEURS
RELATIONS AVEC LEURS CORRESPONDANTS MAF**

Deux ans après la dernière édition, la MAF a lancé un nouveau baromètre client en 2023*. Recueillis et analysés par l'institut spécialisé Kantar, les résultats sont des indicateurs précieux dans le pilotage de la Mutuelle. Ils permettent de prendre régulièrement le pouls de la relation, de réaffirmer

ses forces et d'optimiser son offre. Le millésime 2023 confirme le niveau élevé de satisfaction relevé lors de la mesure précédente. Chez les architectes comme chez les autres concepteurs (bureaux d'études, économistes de la construction, architectes d'intérieur, paysagistes...),

les grands indicateurs sont à un très bon niveau: ils témoignent d'une dynamique positive et d'une proximité entre la MAF et ses adhérents. Ce baromètre permet à la MAF de prendre en compte les attentes de ses adhérents et de mettre en place des plans d'action adaptés.

LES TROIS PILIERS DE LA MAF SELON SES CLIENTS

ARCHITECTES

- 1 Le service**
Qualité de service, prestations, accompagnement
- 2 Le professionnalisme des équipes**
Spécialisation, réseau, compétence
- 3 La relation client**
Disponibilité, joignabilité, conseiller dédié

AUTRES CONCEPTEURS

- 1 Le professionnalisme des équipes**
Spécialisation, réseau, compétence
- 2 Les conseils et informations**
Réponses aux questions, proactivité, écoute
- 3 La réactivité**
Réponse, joignabilité, accompagnement

Merci à tous les participants à ce baromètre.

*907 adhérents interrogés : 707 architectes / 200 autres concepteurs / 250 prospects.

Droits d'auteur des photographes : restez dans le cadre !

Le monde de la création artistique et architecturale est régi par des lois de propriété intellectuelle communes. Lorsqu'un architecte conçoit un bâtiment et qu'un photographe capture des images de cette œuvre, dans quelles conditions l'image du bâtiment peut-elle être utilisée ?



Que contient la notion de droit d'auteur ?

En tant que créateur d'une œuvre de l'esprit au sens de l'article L. 112-2 du Code de propriété intellectuelle, l'architecte dispose sur son œuvre de droits patrimoniaux et de droits moraux. Les droits patrimoniaux subsistent 70 ans après la mort de l'auteur !

Parmi les droits patrimoniaux, il y a le droit de reproduction : c'est le droit de fixer matériellement son œuvre sur un support (une photographie sur un support papier par exemple).

Le droit moral revêt quant à lui le droit au nom, le droit à s'opposer à l'altération et à l'adaptation de son œuvre. Il est imprescriptible.

Selon la loi française, une autorisation expresse

et préalable est nécessaire afin de diffuser l'image d'un bâtiment protégé par le droit d'auteur :

« Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (article L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle).

Il faut cependant rappeler que pour bénéficier d'un droit d'auteur et ainsi être protégée par le Code de la propriété intellectuelle, l'œuvre architecturale et l'œuvre photographique doivent répondre au critère d'originalité. Ce critère n'est pas défini par le Code de la propriété intellectuelle mais reste à la discrétion du magistrat. L'œuvre revêt un caractère original si elle porte l'empreinte de la personnalité de son auteur.

En l'absence de cession, les droits d'auteur de l'architecte et du photographe peuvent se chevaucher.



© Adobe Stock

À l'instar de l'architecte, le photographe est également un créateur artistique protégé par le droit d'auteur. Lorsqu'il capture des images d'un bâtiment conçu par un architecte, il peut être amené à créer une œuvre photographique distincte. **En tant que tel, le photographe détient les droits d'auteur sur ses photographies, y compris le droit exclusif de reproduction, de distribution et de représentation publique.**

De plus, les droits patrimoniaux sont cessibles et dans de nombreux contrats de maîtrise d'œuvre, ils sont cédés au maître d'ouvrage. Dans ce cas, l'architecte ne pourra plus faire valoir son droit de reproduction, notamment en cas de prises photographiques de l'œuvre qu'il a conçue. Le photographe devra solliciter l'autorisation du maître d'ouvrage pour photographier le bâtiment.

En l'absence de cession, les droits d'auteur de l'architecte et du photographe peuvent se chevaucher.

Si un photographe capture une image d'un bâtiment protégé par le droit d'auteur de l'architecte, les deux parties peuvent revendiquer des droits sur l'œuvre finale. La photographie est une œuvre distincte et le photographe conserve généralement les droits sur ses photos, même si elles représentent des œuvres architecturales protégées. Le photographe doit cependant obtenir l'autorisation préalable de l'architecte uniquement si le bâtiment est l'objet essentiel de la photo (exception d'arrière-plan).

S'il souhaite utiliser les photos de son bâtiment à des fins promotionnelles, l'architecte doit également obtenir l'accord écrit préalable du photographe. En l'absence d'accord, l'architecte s'expose à des poursuites pour violation du droit d'auteur avec un risque de condamnation à la clé si la photo est reconnue originale. Notre conseil est de trouver une solution à l'amiable en payant un dédommagement pour éviter une condamnation en justice.

Pour éviter les litiges et les violations des droits d'auteur, **il est crucial pour les architectes et les photographes d'établir des accords clairs sur l'utilisation des photographies.** Les photographes peuvent accorder aux architectes une licence d'utilisation limitée des photos moyennant une compensation appropriée.

S'il n'a pas cédé son droit de reproduction, l'architecte peut prendre lui-même des photos du bâtiment qu'il a conçu et les utiliser à titre de référence. Cependant, là encore une difficulté peut survenir vis-à-vis du maître d'ouvrage, lequel sous couvert du droit à la vie privée peut vous interdire de prendre en photo le bâtiment que vous avez conçu, que ce soit l'intérieur comme l'extérieur. La jurisprudence est venue rappeler que même depuis l'extérieur la photographie du bâtiment pouvait porter atteinte à la personnalité ou à la vie privée du propriétaire sur le fondement de l'article 9 du Code civil qui dispose que « chacun a droit au respect de sa vie privée ». Cependant, le propriétaire devra prouver que la photographie lui cause un trouble anormal.

En conclusion, le lien entre le droit d'auteur de l'architecte et celui du photographe soulève des questions importantes sur la propriété intellectuelle et la protection des œuvres créatives. En comprenant les droits et les responsabilités de chaque partie, les architectes et les photographes peuvent travailler ensemble de manière harmonieuse tout en respectant les règles légales régissant leur droit d'auteur. En établissant des accords clairs et en obtenant les autorisations nécessaires, ils peuvent éviter les litiges et protéger leurs droits de propriété intellectuelle respectifs.

Erratum

Le crédit photo des images de la salle de spectacle et amphithéâtre de plein air du Domaine de Bayssan à Béziers publiées dans le *MAF Informations* numéro 105 (novembre 2023) est erroné : il revient à la photographe Sophie Oddo. Toutes nos excuses à cette auteure pour cette erreur bien involontaire. Découvrez son travail sur www.sophieoddo.fr

Permis de construire, contrats, BIM : les nouvelles Boîtes à outils de la MAF

En 2018, la Boîte à outils chantiers voyait le jour. Six ans et plus de 350 000 visites plus tard sur le site dédié, de nouvelles éditions vont venir étoffer la collection.

BOÎTE À OUTILS PERMIS DE CONSTRUIRE (AVRIL 2024)

En quoi consiste le devoir de conseil de l'architecte en urbanisme ? Quelles sont les règles incontournables du Code de l'urbanisme ? Quelles règles d'urbanisme s'appliquent au projet ? Quels sont les bons réflexes ? Cette Boîte à outils proposera les outils pour décoder une matière juridique souvent complexe.

BOÎTE À OUTILS CONTRATS

Parce que le contrat de mission est la clé de voûte de la protection des concepteurs, cette édition proposera d'aider à sécuriser la relation contractuelle qui les unit à leurs maîtres d'ouvrage grâce à l'expérience des collaborateurs de la MAF. À l'aide d'éléments de compréhension, d'optimisation et d'arguments à faire valoir, la Boîte à outils contrats permet de mieux cadrer la mission avec son maître d'ouvrage.

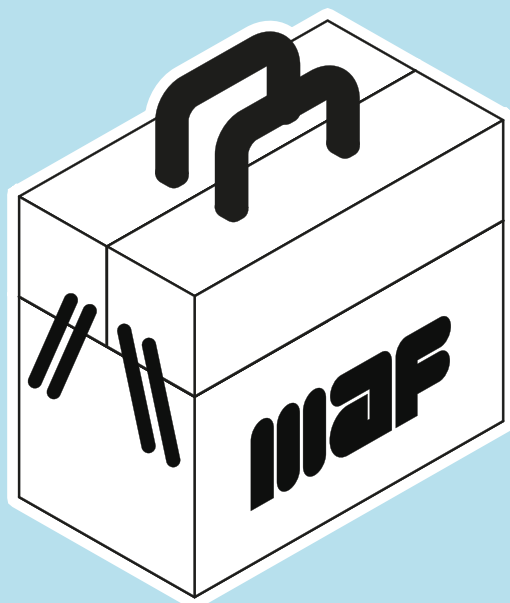
BOÎTE À OUTILS BIM

La pratique s'installe progressivement dans les projets de construction et il devient capital pour les concepteurs de s'en emparer. De nombreuses demandes des maîtres d'ouvrage sont de nature à modifier l'équilibre déjà précaire des responsabilités du maître d'œuvre et du BIM Manager. Dans le prolongement des travaux menés sur la sécurisation des pratiques en BIM (modèles de contrats), la nouvelle Boîte à outils dédiée décrit les bonnes pratiques et définit les grands principes.

CHIFFRE MAF:

350 000

Consultations de la Boîte à outils chantiers depuis sa création en 2018.



Plusieurs Boîtes à outils, une même philosophie

- / Accompagner les pratiques quotidiennes
- / Simplifier la matière juridique
- / Prévenir les sinistres
- / Des outils opérationnels
- / Un format question/réponse



Fraude au RIB : vigilance requise

Depuis plusieurs semaines, de nombreuses fraudes ont été détectées lors de la transmission des factures d'entreprise : les faussaires modifient les factures en remplaçant les RIB par ceux de comptes bancaires souvent domiciliés à l'étranger. Cette fraude peut aussi prendre la forme d'un envoi de la facture avec un faux RIB par l'intermédiaire d'une boîte e-mail dont l'adresse ressemble à celle de l'entreprise, sans être identique.

Lorsqu'ils l'ont payée aux faussaires sans le savoir, vos clients refusent de régler une deuxième fois la facture.

Si votre responsabilité n'a rien d'évident dans ce cas de figure, ce fléau engendre de nombreux désagréments : retard de chantier, problème de trésorerie, frais judiciaires, climat conflictuel avec le maître d'ouvrage...

Afin de vous prémunir, la MAF vous recommande de bonnes pratiques

- / Conseiller au maître d'ouvrage d'appeler l'entreprise pour vérifier la véracité du RIB.**
- / Éviter de transmettre le RIB et demander à l'entreprise d'adresser ses documents directement au maître d'ouvrage.**
- / Écarter tout e-mail qui proviendrait d'une adresse e-mail inhabituelle.**
- / Vérifier l'IBAN : s'il ne commence pas par « FR76 », il s'agit d'un compte à l'étranger.**



agence SCAU
**MATHIEU
 CABANNES**

À la découverte de l'Adidas Arena, ouvrage olympique.



© Alexandre Guiringer

L'agence SCAU, ce sont plus de 50 années d'une histoire jalonnée de projets ambitieux, d'associations, de transmission et d'évolution du modèle. Mais lorsqu'en avril 2024 on pose un micro sur le bureau de Mathieu Cabannes, associé, un sujet revient vite : l'Adidas Arena, située porte de la Chapelle à Paris.

Et pour cause, l'édifice dépasse largement le cadre olympique qui le fera vibrer lors des JO de Paris : plus qu'une enceinte sportive, il est le marqueur d'un quartier qui laisse derrière lui sa sulfureuse réputation.

Alors forcément, nous avons parlé de SCAU, mais surtout de l'Adidas Arena...

Au gré des transmissions successives, nous avons basculé vers un format d'agence beaucoup plus intégré, qui partage tout : son nom, ses équipes et ses questionnements.

Quand avez-vous rejoint la structure ?

En 2012. D'abord en tant que directeur du développement international, avant qu'on ne me propose de m'associer. Ce que j'ai fait en 2016.

Nous sommes désormais six associés à la tête de l'agence, mais également

« Nous avons conçu une Arena du quotidien »

Bonjour Mathieu, merci de nous accueillir aujourd'hui. Commençons par faire plus ample connaissance.

Bonjour à tous !

Très heureux de vous ouvrir les portes de notre agence, SCAU, pour « Société de Conception, d'Architecture et d'Urbanisme », fondée en 1971 par un groupe d'architectes. Si à l'époque il s'agissait surtout d'une mutualisation de moyens, humains et matériels, le modèle a évolué par étapes au fil des décennies.

Entrée sud de l'Arena, donnant sur l'esplanade Alice-Milliat



dans le quotidien des projets : Guillaume Baraïbar, Maxime Barbier, Bernard Cabannes, Luc Delamain, François Gillard et moi-même.

Chaque commande est prise en charge par plusieurs d'entre nous. Cela nous permet de partager les points de vue et de confronter les hypothèses dès les premiers pas du projet. Il nous semble que c'est là une des conditions de leur réussite.

Avec le temps et l'expérience, des équipes plus spécialisées se dessinent en fonction de la typologie de la commande. Lorsqu'il s'agit de travailler sur un projet hospitalier, nous avons tendance à travailler à trois avec Guillaume et Bernard. En revanche, pour un projet sportif, le trio se compose de Luc, Maxime et moi-même.

C'est avec eux que vous avez travaillé sur l'Adidas Arena ?

Tout à fait. Du moins pour ce qui est de l'équipe SCAU. Car il ne faut pas oublier que nous avons œuvré en étroite collaboration avec l'agence NP2F, à laquelle nous étions associés sur ce projet.

Justement, ce projet : pouvez-vous nous le présenter ?

Avec plaisir !

C'est d'ailleurs intéressant d'en parler maintenant, après sa livraison, avec plus de recul. Il faut d'abord le recontextualiser : l'Arena est un morceau d'un ensemble bien plus vaste, dépassant le concours auquel nous avons répondu.

Le quartier de la porte de la Chapelle n'était pas connu pour son Arena et son architecture...

Porté par la Ville de Paris depuis de nombreuses années, ce projet est celui d'un quartier dont tous les aspects sont modifiés, bouleversés, améliorés. En me plongeant dans ce dossier, j'ai pris la mesure de sa très grande cohérence, bien au-delà de l'aspect architectural.

Tout ici entre en résonance : l'ambition politique, le choix du site, le projet architectural, la perspective d'exploitation, le projet commercial (Adidas s'est engagé cinq ans sur le naming et le versement d'une participation financière destinée au tissu associatif local, N.D.L.R.), et, bien sûr, le projet sportif en lien avec le club du Paris Basketball.

Le tout dans un quartier à la réputation sulfureuse...

Absolument ! Jusqu'à peu, le quartier de la porte de la Chapelle n'était pas connu pour son Arena et son architecture...

C'est en cela que je salue la grande cohérence du projet. Notre réponse a essayé de lui être la plus fidèle possible.

De quelle façon ?

Dans sa conception même. Je pense particulièrement aux 2 400 m² de locaux commerciaux qui seront exploités par des commerces de proximité, des restaurants et des activités culturelles. Ils traduisent notre désir de tourner l'Arena vers son quartier.

Au-delà des surfaces commerciales, de grandes façades vitrées sur deux niveaux et sur les quatre faces du projet s'adressent à tous les côtés de la ville. Tout cela raconte la proximité que le projet veut entretenir avec son quartier : il devient une Arena qui offre des services du quotidien.

Pour autant, il fallait donner un impact à cette réalisation : c'est un symbole, un bâtiment repère qui marque un nouveau visage pour l'entrée de la Métropole dans un contexte urbain où se côtoient le périphérique,

[suite de l'interview →](#)

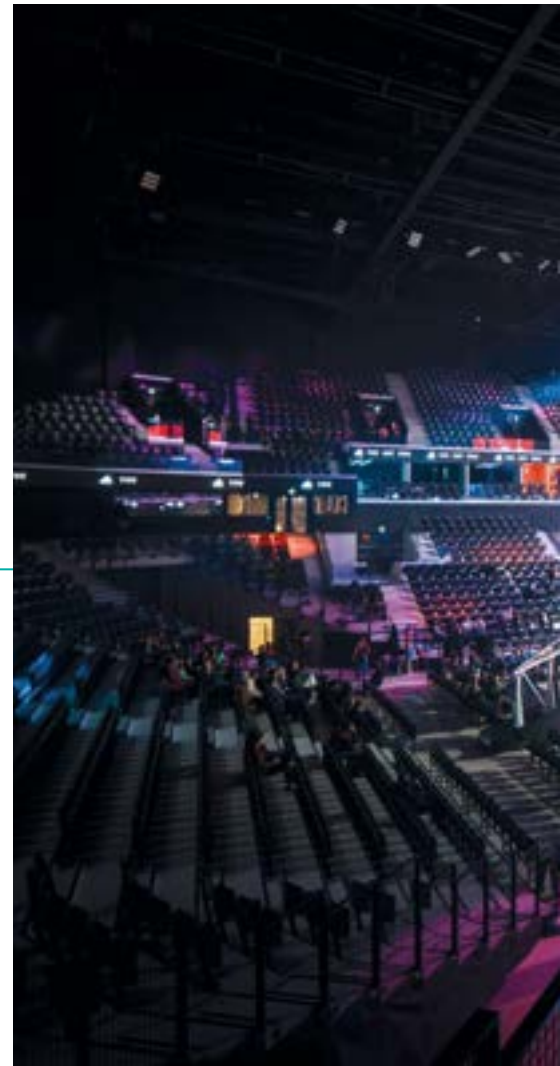
un viaduc du Grand Paris Express et des immeubles de grande hauteur. C'est ce que notre réponse traduit également avec cette grande terrasse ouverte à tous qui court sur tout le tour de l'édifice. C'est un espace unique pour ce genre d'équipements. Même aux États-Unis, ils n'ont pas ça !
(Rires)

Qu'est-ce qui vous a valu de remporter le concours, à votre avis ?

C'est une excellente question que l'on se pose souvent ! A fortiori lorsque l'on ne le remporte pas.
(Rires)

1971

Création de l'agence SCAU



Il me semble que c'est toujours un faisceau de raisons, parmi lesquelles l'adéquation entre un projet architectural et un projet politique.

Notre réponse proposait une réalisation ouverte, transparente, humble dans son intégration, qui ne gesticulait pas et qui répondait à la commande.

Le 11 février dernier, vous avez remis les clés à Madame la maire de Paris à l'occasion de l'inauguration et du tout premier événement de l'enceinte (match de basketball entre le Paris Basketball, club résident, et Saint-Quentin, N.D.L.R.).

Avec le recul, qu'est-ce qui a été le plus difficile dans cette aventure ?
C'est une très bonne question et je ne pense pas que, dans l'équipe, nous vous donnions tous la même réponse. Pour ma part, je garde un souvenir

très fort du concours en marché global de performance qui se déroulait en deux phases : un premier rendu suivi de retours, puis une offre finale.

La logique veut que le projet lauréat soit le mieux ficelé, dans sa conception autant que dans ses coûts. Or tout cela repose sur une certaine forme de stabilité afin que l'entreprise ait le temps de négocier les meilleurs prix.

Nous nous sommes un peu éloignés de cette approche...

C'est-à-dire ? Vous avez apporté de nombreux changements ?

Nous l'avons même complètement revu ! En réfléchissant avec l'ensemble de nos partenaires, nous avons questionné notre choix programmatique, balayé toutes les options possibles, avant de





© Nicolas Grosmond

(Elle accueillera les épreuves de badminton, de gymnastique rythmique, puis de para badminton et de para-haltérophilie, N.D.L.R.)
Je ne dirais pas qu'il y a eu un effet Jeux olympiques : il fallait qu'elle soit livrée à l'heure, car c'est le principe d'un marché global de performance.

Nous avons repensé toute l'esquisse du projet en quelques semaines seulement.

Toutefois, il y a incontestablement eu un effet Jeux olympiques dans la collaboration et l'engagement de toutes les parties prenantes : Ville de Paris, architectes, entreprises... Tout le monde avait cela dans un coin de sa tête et a travaillé dans le même sens pour remplir la mission de la meilleure manière possible.

Il me semble d'ailleurs que cela se retrouve dans la qualité et l'adéquation entre les images du concours et ce qui a été livré. Il est là, le vrai effet Jeux olympiques !

Qu'est-ce que l'on ressent, lorsque l'on s'assoit dans la salle, comme un spectateur lambda, pour assister au spectacle ?

C'est un moment très émouvant. Pendant des années, on travaille sur un projet, et en quelques heures seulement, il s'anime, prend vie et accueille plus de 10 000 personnes qui y entrent, le découvrent.

Cette rapidité d'animation est spécifique à ces projets.

Tout s'est bien passé ?

A priori oui ! (Rires)

Vous êtes prêt pour une question sans transition ?

Pas certain, mais ai-je le choix ?

[suite de l'interview →](#)



© Nicolas Grosmond

décider de repenser toute l'esquisse du projet en quelques semaines seulement.

Ce fut une période mouvementée, mais je suis persuadé que c'est ce qui nous a permis de l'emporter.

Comment s'est déroulé le chantier ?

Je l'admets bien volontiers : il a été remarquablement bien mené par les équipes de Bouygues. Une telle construction est complexe, par définition. Aux contraintes habituelles se sont ajoutées celles d'un quartier dense, sur lequel de nombreux travaux sont réalisés simultanément, les difficultés d'approvisionnement liées à la guerre en Ukraine (qui ont retardé la livraison de la charpente) et le planning extrêmement court : c'était un joli cocktail !

Un planning complexifié par la vocation olympique de l'Arena ?

Vue depuis le toit terrasse,
accessible au public



© Nicolas Grosmond

**L'essence même
de l'architecture est
de rendre service à
nos sociétés humaines.**

Qu'auriez-vous fait si vous n'étiez pas devenu architecte ?

Effectivement la transition est brutale. Il me semble que j'aurai pu être architecte dans le patrimoine. Ou dans le naval ! J'aime la question de la construction lorsqu'elle rend service.

Donc si vous n'étiez pas devenu architecte, vous seriez devenu architecte. On ne nous l'avait jamais faite celle-là ! Et qu'est-ce qui fait un bon architecte selon vous ?

La capacité d'écoute. Des personnes en premier lieu. Et de tout ce qui est de l'ordre du non-dicible. Le contexte, l'époque, l'esprit.

Il me semble que l'essence même de l'architecture est de rendre service à nos sociétés humaines. Elle doit les aider à se développer, à tisser des liens, à fédérer, à raconter des histoires. Elle dépasse sa seule fonction.

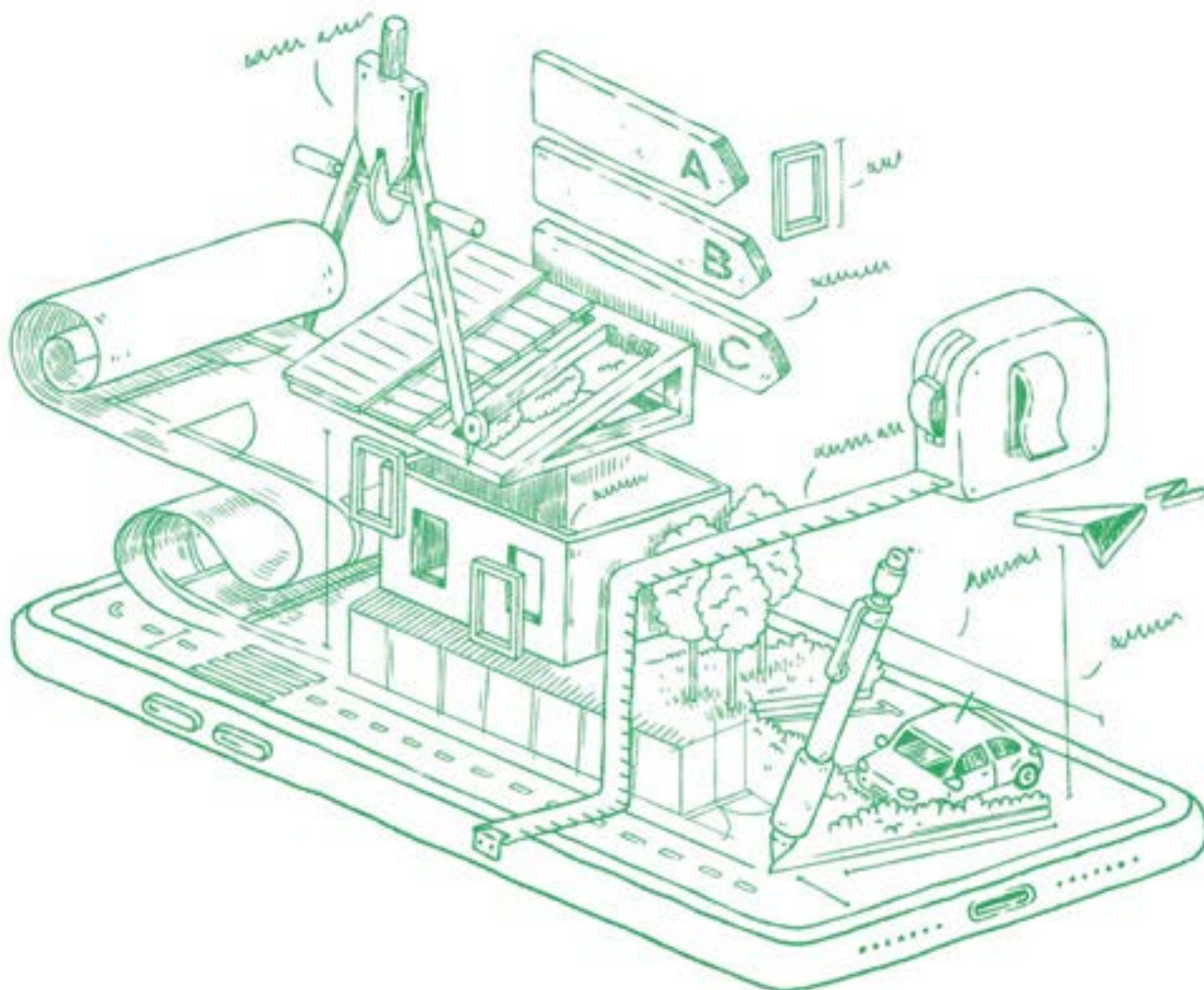
Je pense que cette capacité d'écoute se nourrit d'une sensibilité dans la compréhension de ce dont les sociétés ont besoin afin de formuler des réponses adaptées. Mais ça, bien souvent, on ne le sait qu'une fois que le projet est construit.

Quelle est votre plus grande fierté dans le métier ?

Les dernières questions sont décidément plus complexes que les premières ! Une chose me revient particulièrement en tête : on nous a complimentés plusieurs fois sur la qualité d'accueil à l'agence.

C'est une valeur à laquelle nous sommes très attachés. Si nous arrivons à mettre cette sensibilité dans nos réalisations, alors je serai un architecte très fier !

NOUVEAU ! LA BOÎTE À OUTILS PERMIS DE CONSTRUIRE



DÉJÀ PLUS DE 2 000 CONSULTATIONS !

LA COLLECTION DES BOÎTES À OUTILS MAF S'AGRANDIT AVEC UNE NOUVELLE ÉDITION DÉDIÉE AUX PERMIS DE CONSTRUIRE. DÉCOUVREZ CHAQUE ÉTAPE CLÉ DE LA VIE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME.

15 chapitres inédits et exclusifs pour tout comprendre sur les règles d'urbanisme, maîtriser l'ensemble des procédures d'autorisation et acquérir les bonnes pratiques pour vous prémunir ainsi d'actions en responsabilité.

Un service 100% digitalisé, accessible exclusivement depuis l'espace adhérent, offrant une interface et des contenus qui optimisent l'expérience utilisateur. Vous y trouverez des infographies, des recommandations, des mises à jour régulières pour faire de cette nouvelle boîte à outils, un véritable outil du quotidien.

Découvrez tout ce que la MAF peut faire pour vous sur **www.maf.fr**

**LA BOÎTE
À OUTILS
PERMIS DE
CONSTRUIRE**

MAF | Mutuelle
des Architectes
Français
assurances
VOUS AVEZ L'AUDACE. NOUS AVONS L'ASSURANCE.

entreprise d'architecture

LES CLÉS DE LA PROTECTION DES AGENCES ET DE LEURS DIRIGEANTS

« Gouverner, c'est prévoir », nous dit-on ! Les dirigeants de nos entreprises connaissent bien cette citation que l'on attribue généralement à Adolphe Thiers (1797 – 1877). Elle leur commande de se projeter dans le futur pour assurer la pérennité de leur activité. Dans ce sens, gouverner ou diriger, c'est aussi prévoir les conséquences d'aléas que certaines décisions prises à temps peuvent minimiser, voire écarter.



C

omment bien choisir la forme de sa société ? Comment partager le pouvoir d'agir au sein de son entreprise ? À quelles garanties souscrire pour protéger son activité ? C'est à ces trois questions que cet article, rédigé d'après la conférence donnée le 17 novembre 2023 par Maître Antoine Cadeo¹, du cabinet

Bekerman Cadeo, et Benjamin Maillard², responsable de service Hauts Risques financiers de la MAF, apporte des réponses pour aider les architectes à mieux protéger leurs agences et leurs managers. Bonne lecture...

1. Parties I et II
2. Partie III

I. CERTAINES FORMES DE SOCIÉTÉ SONT À PRIVILÉGIER, ET D'AUTRES À ÉVITER

Le choix de la structure d'exercice est crucial dès lors qu'en fonction du mode d'exercice choisi par l'agence d'architecture la responsabilité des architectes et par conséquent le risque qui pèsera sur eux seront différents. Il est donc nécessaire – en amont mais aussi tout au long de la vie de l'entreprise d'architecture – de s'interroger sur la structure juridique de l'agence et, le cas échéant, de la modifier.

La profession d'architecte étant une profession réglementée, les conditions de son exercice sont contraintes par la loi. Il existe trois possibilités d'exercice :

- À titre individuel, sous forme libérale.
- En qualité d'associé d'une société d'architecture.
- En qualité de fonctionnaire/salarié.

L'exercice à titre individuel sous forme libérale est déconseillé. Ce mode d'exercice est à éviter dès lors qu'aucune personnalité morale ne fait écran avec la personne de l'architecte, et cela même si depuis la loi du 14 février 2022 (n° 2022-172) l'architecte libéral bénéficie d'une protection de son patrimoine personnel. En effet, depuis cette loi, et uniquement pour les créances nées après le 15 mai 2022 (date de l'entrée en vigueur de la loi), les créanciers ne pourront poursuivre l'architecte que sur ses biens professionnels, à l'exclusion de ses biens personnels.

Historiquement, la profession d'architecte est une profession libérale dont les activités sont par nature civiles. L'exercice sous forme libérale représente encore 40 % des architectes inscrits au tableau de l'Ordre des architectes. L'architecte libéral est en principe indéfiniment et solidairement responsable des dettes de son activité sur son patrimoine personnel, ce qui constitue un risque en cas de défaillance économique. Certes, des mesures peuvent permettre à l'architecte libéral de pallier cette faiblesse structurelle liée à son mode d'exercice, mais **l'exercice sous forme de société reste la meilleure protection.**

Trois formes sociales sont possibles pour l'exercice sous la forme d'une société :

- La société civile professionnelle (SCP).
- Les sociétés d'exercices de professions réglementées – société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL), société d'exercice libéral à forme anonyme (SELAFA), société d'exercice libéral par actions simplifiée

(SELAS), société d'exercice libéral en commandite par actions (SELCA).

- Les sociétés commerciales – société à responsabilité limitée (SARL), société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU), société par actions simplifiée (SAS), société anonyme (SA). En effet, non concerné par la réforme de l'exercice en sociétés des professions libérales issue de l'ordonnance du 8 février 2023 (n° 2023-77)³, l'architecte peut exercer sous la forme d'une société commerciale.

Les responsabilités des associés diffèrent en fonction du type de société choisi :

La **société civile professionnelle (SCP)** est la forme d'exercice à écarter. En effet, le dirigeant est tenu sur l'ensemble de son patrimoine de répondre de tous ses actes professionnels : si l'architecte commet une faute, il peut être recherché sur la totalité de son patrimoine, y compris son patrimoine personnel, et mettre ainsi en péril la SCP.

Avec la **société d'exercice libéral (SEL)**, il faut distinguer la responsabilité encourue par l'associé du fait des dettes sociales de celle encourue du fait des dettes professionnelles : pour les dettes sociales (TVA, bail, factures, etc.), la responsabilité de l'associé est limitée aux apports de la société. En revanche, pour les dettes professionnelles (actes professionnels), la responsabilité de l'associé est engagée sur l'ensemble de son patrimoine.

Pour les **sociétés commerciales**, quelle que soit l'origine de la dette – dette sociale ou dette professionnelle –, il n'est pas possible de poursuivre l'associé sur son patrimoine personnel. Toutefois, la limitation de responsabilité n'est pas un principe absolu : il existe plusieurs cas où il sera possible de poursuivre l'associé sur son patrimoine personnel. Il s'agit :

- du cautionnement des engagements sociaux par l'associé ;
- du cas de la faute détachable de ses fonctions, c'est-à-dire de la faute intentionnelle d'une particulière gravité. Ce sont les fautes liées au droit des sociétés ou encore à la diffamation – et non à l'activité d'architecte en tant que telle (à titre d'exemple, la surévaluation de [suite →](#)

³. En effet, la profession d'architecte n'est pas concernée par la réforme de l'exercice en sociétés des professions libérales issue de l'ordonnance du 8 février 2023 (n° 2023-77) qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2024. À compter de cette dernière date, les professions juridiques (avocats, notaires, commissaires de justice, administrateurs et mandataires judiciaires) ne pourront plus constituer de sociétés commerciales traditionnelles et devront nécessairement créer des SEL (sociétés d'exercice libéral) et choisir ensuite entre les formes proposées : SELARL ; SELAFA ; SELAS ; SELCA.

l'apport de l'associé ou les propos diffamants lors d'une assemblée générale) ;

- de la responsabilité pénale de l'associé (surévaluation et sous-évaluation de l'apport actif de la société) ;
- du cas de l'action en comblement de passif pour les associés dirigeants de fait (il s'agit de l'associé de la SARL qui n'est pas dirigeant mais qui se comporte comme tel. Si la société se trouve confrontée à des difficultés financières, les créanciers ou le liquidateur en cas de liquidation judiciaire pourront se prévaloir du fait que l'associé s'est comporté dans les faits comme un dirigeant. En raison de ses fautes, il appartiendra alors à l'associé, personne physique, de combler le passif de la société).

En matière de responsabilité, il faut toujours distinguer l'associé du dirigeant : il s'agit de deux sources de responsabilités différentes.

Le dirigeant est celui sur qui pèse le mandat social et dont le nom apparaît sur le Kbis (il diffère selon la forme de la structure : président, membre du conseil d'administration, etc.). Quand on est dirigeant, peu importe la forme sociale, on est responsable dans les trois cas suivants :

- Les infractions aux lois et règlements.
- La violation des statuts.
- La faute commise dans la gestion. Celle-ci recoupe l'infraction aux lois et aux règlements dans la gestion de la société (à titre d'exemple, comptes sociaux qui n'ont pas été déposés dans les délais requis, comptabilité opaque, etc.).

Le dirigeant est responsable :

- vis-à-vis de la société : il est susceptible de faire l'objet d'une action *ut singuli*⁴ (action exercée par l'un des associés à l'encontre du dirigeant fautif afin d'obtenir réparation pour le préjudice subi par la société en raison de la faute de gestion commise) ;
- vis-à-vis des tiers : le dirigeant est responsable de ses faits et de ceux de ses préposés, sauf dans les cas où une délégation de pouvoir a été régularisée.

II. LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS SERT LE DIRIGEANT QUI NE PEUT PAS DÉCIDER DE TOUT

D'emblée, il faut distinguer la délégation de pouvoirs de la délégation de signature.

La délégation de signature ne signifie pas que le délégataire engage la société : c'est bien le dirigeant qui signe, même si ce n'est pas de sa main.

En revanche, la délégation de pouvoirs entraîne *de facto* la délégation de signature.

La régularisation d'une délégation de pouvoirs se justifie par :

- un objectif managérial pour les entreprises d'une certaine taille. La délégation de pouvoirs du dirigeant – qui ne peut pas tout exécuter – est une gestion saine ;
- le caractère exonératoire de responsabilité du dirigeant grâce à la délégation de pouvoirs.

Les conditions de validité d'une délégation de pouvoirs au regard de la jurisprudence

Sur la qualité du délégant et du délégataire⁵, il faut s'assurer :

- que la délégation est autorisée dans les statuts (si rien n'est indiqué et par défaut, la délégation est autorisée) ;
- de la qualité du délégataire : il doit nécessairement être salarié de la société ou du groupe. Il est impossible de déléguer à un tiers ;
- de la qualité du délégant : il peut être le dirigeant de la société ou du groupe. Il est également possible qu'il s'agisse du délégataire qui a reçu le pouvoir et qui le délègue à son tour. C'est la raison pour laquelle il est important de prévoir au sein du contrat de délégation si le délégataire a le pouvoir ou non de déléguer à son tour. Si rien n'est indiqué dans le contrat et par défaut, la délégation en cascade est autorisée.

La délégation de pouvoirs doit avoir un objet limité, précis et dépourvu d'ambiguïté. Le dirigeant ne peut pas déléguer l'ensemble de ses fonctions mais uniquement certains actes déterminés, tels que ceux relevant de la direction technique, administrative, comptable ou financière.

La quasi-totalité des tâches peut être déléguée à l'exception de celles pour lesquelles la loi en dispose autrement (par exemple, doivent nécessairement être effectuées par le dirigeant en personne : toutes les consultations des organes sociaux, consultation préalable des instances représentatives du personnel, consultation du Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail – CHSCT –, élections du personnel, etc.).

Il est conseillé qu'un écrit soit établi. Un contrat de délégation devra être conclu de manière à pouvoir

⁴ Action sociale menée à titre individuel par un actionnaire ou un associé dans l'intérêt de la société.

⁵ Délégant : personne qui délègue quelque chose.
Délégataire : personne à qui l'on délègue quelque chose.

identifier précisément, à la fois pour le dirigeant et pour le salarié, les tâches qui sont déléguées.

La délégation peut toutefois :

- être comprise dans le contrat de travail mais elle doit être précise. Le simple titre de directeur de projet ne sous-entend pas l'existence d'une délégation de pouvoirs ;
- être orale, mais il faut garder en mémoire que les juges font preuve de sévérité dans l'appréciation des conditions de validité des délégations de pouvoirs et considéreront non valide une délégation qui serait imprécise.

L'exigence de précision dans la délégation justifie également l'interdiction de la codélégation : le délégataire doit savoir exactement de quoi il est investi. Or, à partir du moment où le délégant désigne deux personnes du même pouvoir, cela crée une imprécision. En revanche, il est possible de déléguer deux missions distinctes sur un seul et même chantier (c'est la « pluridélégation »).

Il est indispensable de recueillir l'accord du salarié qui deviendra le délégataire. Au sein du contrat de délégation, il conviendra d'insérer les clauses relatives au transfert de responsabilité. Il peut y avoir en outre une modification salariale (mais elle n'est pas obligatoire). Il est possible de préciser qu'en cas de suppression de la délégation le salarié pourra

demander la rupture de son contrat de travail. Il faut également préciser que si le salarié refuse la délégation cela ne constitue en aucune façon un motif de licenciement (sauf si la délégation était intégrée dans son contrat de travail). Enfin, ni la jurisprudence ni la loi ne le requièrent, mais il est important d'informer les équipes de l'existence de la délégation de pouvoirs afin de légitimer le délégataire, d'une part, et pour informer l'ensemble de la structure du transfert de responsabilité, d'autre part.

La délégation de pouvoirs est nécessairement temporaire : elle ne peut pas avoir une durée illimitée. En revanche, elle peut avoir une durée indéterminée (c'est-à-dire que la durée n'est pas connue mais elle prendra nécessairement fin, elle ne sera pas illimitée).

L'ensemble de ces conditions permet de transmettre au délégataire la responsabilité encourue normalement par le dirigeant.

Les conditions du caractère exonératoire pour la responsabilité pénale

Les conditions pour que la délégation emporte le transfert de la responsabilité pénale du délégant au délégataire sont les suivantes :

- Le délégant ne doit pas avoir pris part personnellement à l'infraction.

[suite →](#)



- La délégation de pouvoir est antérieure à la commission de l'infraction, elle a été acceptée par le délégataire, et la délégation est certaine et exempte de toute ambiguïté (d'où l'importance d'un écrit).
- Le délégataire est pourvu de la compétence (un délégataire qui n'aurait que quelques mois d'ancienneté dans la structure ne saurait être considéré comme pourvu de la compétence nécessaire), de l'autorité (le délégataire doit être une personne qui sera écoutée sur un plan hiérarchique et bénéficiant d'une autorité naturelle), et des moyens nécessaires pour exercer effectivement les pouvoirs délégués. Il dispose de l'indépendance nécessaire pour prendre seul les décisions relatives à l'exploitation et possède des connaissances techniques suffisantes.
- Le délégataire ne doit pas être soumis à une interdiction de gérer.

III. LES ASSURANCES DÉLIVRÉES PAR LA MAF PROTÈGENT LES AGENCES ET LEURS DIRIGEANTS

Le contrat d'assurance des responsabilités professionnelles que la MAF délivre à ses adhérents est la première ligne de protection. En effet, ce contrat est particulièrement protecteur par rapport aux autres contrats proposés par le marché de l'assurance aux maîtres d'œuvre :

- Il s'applique à l'ensemble de l'activité professionnelle des architectes pour tous les types d'ouvrages, pour tous les fondements juridiques sur lesquels l'adhérent pourrait être recherché.
- Il ne contient aucune exclusion de nature à mettre l'adhérent à découvert de garantie dans le cadre de sa responsabilité professionnelle. Notons que dans de nombreux contrats d'assurance construction nous trouvons des limites de garanties particulièrement dangereuses pour l'assuré (clause de technique courante, clause de non-garantie en cas de non-prise en compte d'un avis du contrôleur technique ou de tout autre acteur de l'opération, absence de garantie lorsque l'architecte est mandataire d'un groupement et que l'un des cotraitants n'est pas assuré — cas fréquent en marchés publics —, clause de non-garantie des condamnations *in solidum*...).
- Les montants des garanties prévus aux conditions particulières sont calculés pour répondre à l'ensemble des risques et à hauteur des responsabilités usuellement laissées à la charge de l'architecte.

4 étapes pour mettre en place une délégation de pouvoirs

- En pratique, le dirigeant doit procéder par étapes :
- / Recenser les domaines transférables.
 - / Élaborer la délégation avec l'expert du domaine et un juriste.
 - / Recueillir l'acceptation du délégataire.
 - / Suivre les délégations, plus particulièrement en cas de changement de nomination des dirigeants (le changement de direction peut rendre la délégation caduque).

La délégation est temporaire

La démission ou le décès du délégant n'affecte pas la validité de la délégation. En revanche, il convient d'être vigilant en cas de transformation de la société. En effet, si l'organe de direction est différent (que l'on passe d'un gérant à un président par exemple), il conviendra de régulariser une nouvelle délégation. De la même manière, il convient d'être vigilant en cas de transmission universelle de patrimoine (TUP), notamment dans le cadre des opérations de fusion-absorption. Par ailleurs, il convient de demander des comptes régulièrement à son délégataire afin de s'assurer que les conditions initiales de la délégation sont toujours remplies.

Les limites de la délégation de pouvoirs

- / La délégation de pouvoirs permet le transfert de la responsabilité pénale. En revanche, s'agissant de la responsabilité civile, c'est la société qui reste responsable. La responsabilité civile ne se transmet pas.
- / Le chef d'entreprise reste responsable des faits auxquels il a personnellement participé. Il reste responsable des faits en dehors du périmètre de la délégation.
- / La délégation n'exonère pas la responsabilité pénale de l'entreprise.
- / De nombreuses délégations de pouvoirs sont écartées par le juge pénal.



© Adobe Stock

En complément de ce contrat très complet, la MAF propose à ses adhérents un panel de contrats pour compléter leur sécurité, à savoir :

1. Le contrat Responsabilité civile professionnelle à l'égard des tiers (RCT)

Il s'agit d'offrir une 2^e ligne de garantie, après épuisement du plafond du contrat de base. Il a vocation à s'appliquer dans le cadre des réclamations des tiers, parfois très importantes (par exemple : dommages corporels graves).

2. Le contrat Protection juridique professionnelle (PJP)

Il s'agit d'accompagner les adhérents dans le cadre de certains litiges de leurs agences autres que leur responsabilité professionnelle (par exemple : recouvrement d'honoraires, droits d'auteur, etc.).

3. Le contrat Responsabilité du chef d'entreprise (RCE)

Il s'agit d'un contrat qui vise à prendre en charge

des dommages causés aux tiers dans le cadre de l'exercice de l'activité de l'agence, en dehors de toute responsabilité professionnelle (perte de documents, bris par un salarié d'un objet de valeur, etc.).

4. L'assurance du dirigeant

Le contrat assure une protection du patrimoine du dirigeant en cas de mise en cause à la fois de la société et de son dirigeant en son nom propre.

5. L'assurance Homme-clé

Il s'agit de garantir le préjudice que causerait à l'entreprise le décès de son dirigeant par le versement d'une indemnité.

6. Le contrat de Cybersécurité

Il s'agit de couvrir l'assistance technique, juridique et opérationnelle, frais d'investigation, remboursement de la cyber extorsion, frais supplémentaires d'exploitation et de reconstitution de données. ■■■

Boîte à outils chantiers

VEILLEZ AU BON CADRAGE DES PÉNALITÉS DE RETARD

Pour être applicables, les pénalités doivent être prévues dans le contrat de travaux. Le maître d'œuvre constate les retards de chantier, calcule les pénalités et les soumet à la décision du maître d'ouvrage pour leur application.

« Le temps c'est de l'argent ! » nous enseigne Benjamin Franklin, l'un des pères fondateurs des États-Unis. Force est de constater que le manque de temps, le temps perdu ou le mauvais temps se font parfois lourdement sentir sur le bon déroulement du chantier. Au même titre que le parpaing, la solive ou la tuile, le temps serait-il l'une des matières premières du chantier ? Sans doute, si l'on se reporte au poids des pénalités qu'encourent les constructeurs en cas de retard dans l'exécution des travaux. En marchés privés, la liberté contractuelle permet de définir librement leur montant. S'il est fait référence à la norme NF P 03-001 (le CCAG des marchés privés), le montant des pénalités de retard journalières est de 1/3000 du montant du marché¹ tout en étant plafonné à 5 % de ce marché. Et cela si le contrat ne déroge pas à cette dernière règle. Il est inutile de durcir

démessurément les pénalités, car le juge, maître du jeu en matière d'équilibre du contrat, dispose désormais² d'un pouvoir de modification des pénalités, sans compter l'inconvénient, pour les acteurs de l'opération, d'une procédure longue et coûteuse. Retenons que, dans l'intérêt de tous, le montant des pénalités de retard doit être dissuasif sans être manifestement excessif.

PROPOSEZ DES PÉNALITÉS PROVISOIRES

Lorsque le maître d'œuvre constate du retard, il calcule les pénalités et transmet le décompte avec ses observations au maître de l'ouvrage ; libre à ce dernier de les confirmer, de les moduler ou de les effacer. Retenons que, pour être appliquées, les pénalités doivent impérativement être prévues au contrat. Si le marché n'en prévoit pas, le maître d'œuvre

QUI CONTRÔLE QUOI SUR LE CHANTIER ?

En marchés privés, et en l'absence de coordinateur OPC, c'est le maître d'œuvre qui contrôle, au titre de sa mission de direction de l'exécution des contrats de travaux (DET), les délais et informe le maître d'ouvrage sur l'avancement des travaux. En cas de dévolution du marché à une entreprise générale, le contrôle peut être réalisé par l'entreprise, mais le maître d'œuvre veille au respect du calendrier et informe le maître d'ouvrage.

Parmi les tâches visant à s'assurer du respect des délais par les entreprises, il faut souligner :

- / l'affichage du calendrier d'exécution dans la salle de réunion ;
- / l'animation des réunions de coordination des entreprises ;
- / le déclenchement des interventions des entreprises ;
- / le pointage hebdomadaire du calendrier ;
- / le recensement des écarts et dérives constatés ;
- / l'adaptation éventuelle du calendrier des entreprises ;
- / l'adéquation des approvisionnements et des effectifs au regard du calendrier ;
- / l'établissement du rapport mensuel détaillant les retards, leur cause et leur imputation ;
- / les visites de réception des supports.

Proposez des pénalités au fur et à mesure du constat des retards pour alerter l'entreprise et l'inciter à redresser la situation.

doit demander au maître d'ouvrage de mettre en demeure l'entreprise de respecter les délais contractuellement prévus, sous peine d'une sanction plus radicale, comme la résiliation du marché. Précisons que les pénalités peuvent n'être que provisoires en cas de non-respect d'un délai partiel dans le déroulement du chantier. Dans ce cas, elles résonnent généralement comme un coup de semonce adressé à l'entreprise qui doit, selon toute logique, chercher à éviter qu'elles ne deviennent définitives en fin d'opération. Pour cela, il est

important d'appliquer les pénalités au fur et à mesure du constat des retards pour l'inciter à redresser la situation. Que dit le contrat sur le délai d'exécution du chantier ? Quelles sont les dates clés, les délais partiels ou les dates jalons du calendrier d'exécution ? Sur quels éléments le maître d'œuvre peut-il s'appuyer pour calculer les pénalités ? Pour obtenir les réponses à ces questions, et à bien d'autres, reportez-vous à la Boîte à outils chantiers (BOC) de la MAF. ■■■

1. NF P 03-001 d'octobre 2017.
2. Depuis la réforme du droit des contrats en 2016 (voir le MAF Informations n° 92 d'avril 2017, p. 10 à 13).

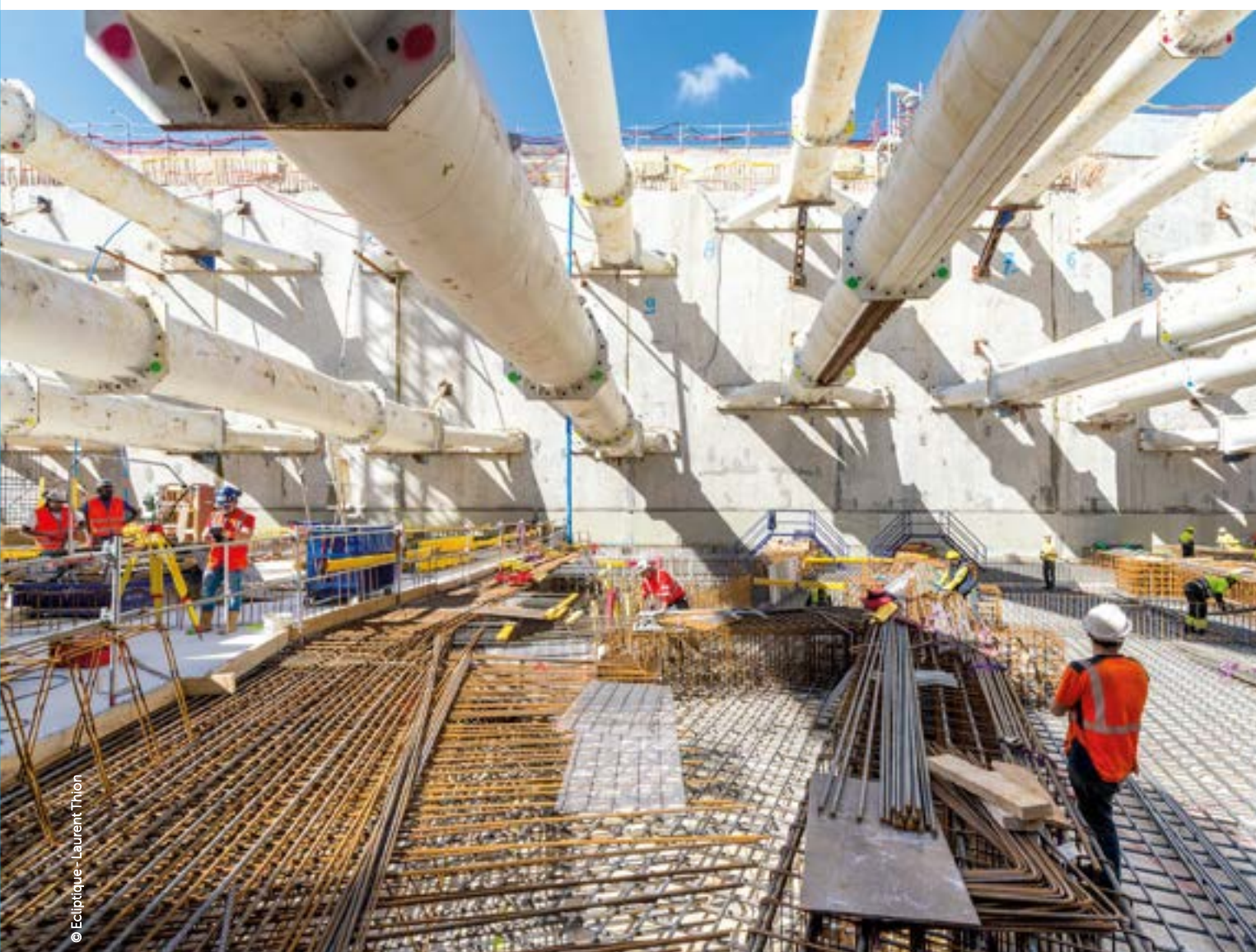
 Espace adhérent

MAF | 

La boîte à outils chantiers

La « **Boîte à outils chantiers** »
de la MAF, en ligne
sur votre espace adhérent
dans le chapitre 19 « Délais
d'exécution – pénalités »

www.maf.fr



Boîte à outils permis de construire

COVISIBILITÉ : CE QUE DISENT LA RÈGLE ET LA PRATIQUE

La protection des monuments historiques passe notamment par celle de leurs abords. La notion de covisibilité, c'est-à-dire de « projet visible en même temps que le monument historique », s'appuie sur des critères concrets.

par Dominique Errard, journaliste

Avec ses 43 000 monuments historiques, inscrits ou classés, la France possède un patrimoine exceptionnel. Fer de lance de sa protection, le Code du patrimoine prévoit que les projets situés à proximité des immeubles classés ou inscrits au titre de la législation sur les monuments historiques sont soumis à la protection de leurs abords. En effet, ces derniers comprennent les immeubles qui forment avec les monuments historiques des ensembles cohérents ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Un projet y est soumis par le biais des autorisations d'urbanisme s'il se situe dans le périmètre de protection délimité par arrêté préfectoral ou, en l'absence de périmètre, s'il est visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci. Si les architectes connaissent bien cette règle et la covisibilité dont il est question ici, ils n'en connaissent pas toujours les subtilités d'application. Cette notion s'applique aux immeubles visibles « à l'œil nu » depuis l'édifice classé ou inscrit, ou en même temps que lui depuis un lieu

normalement accessible au public. Et cela y compris lorsque ce lieu est situé en dehors du périmètre circulaire déterminé par le rayon de 500 mètres entourant l'édifice.

DES CONSTATATIONS À L'ŒIL NU

La covisibilité doit toujours être envisagée d'un endroit public ou d'un bien ouvert au public, tels que les voies publiques, places, chemins ruraux, etc., ou du domaine public maritime. Les vues depuis les espaces privés, tels qu'une cour privée qui n'est normalement pas accessible au public, ne sont donc pas prises

Sous le contrôle du juge, l'architecte des Bâtiments de France est seul compétent pour apprécier la covisibilité.

en compte. Seules les constatations à l'œil nu sont recevables, ce qui exclut par exemple l'utilisation d'un zoom pour démontrer une covisibilité, mais qui pose une difficulté d'appréciation en cas de contentieux jugé sur photographie.

QUEL AVIS POUR QUELLE SITUATION ?

- / Un périmètre des abords a été délimité par arrêté :
 - Le projet est situé à l'intérieur de ce périmètre, l'ABF rend un avis conforme (application obligatoire).
 - Le projet est situé en dehors de ce périmètre, l'ABF ne rend pas d'avis.
- / En l'absence de périmètre délimité par arrêté :
 - Le projet est situé dans un rayon de 500 mètres du monument historique et en covisibilité du monument : l'ABF rend un avis conforme (application obligatoire).
 - Le projet est situé dans un rayon de 500 mètres du monument historique sans covisibilité : l'ABF rend un avis simple (application facultative).
 - Le projet est situé en dehors du rayon de 500 mètres : l'ABF ne rend pas d'avis.

CHIFFRE MAF

628

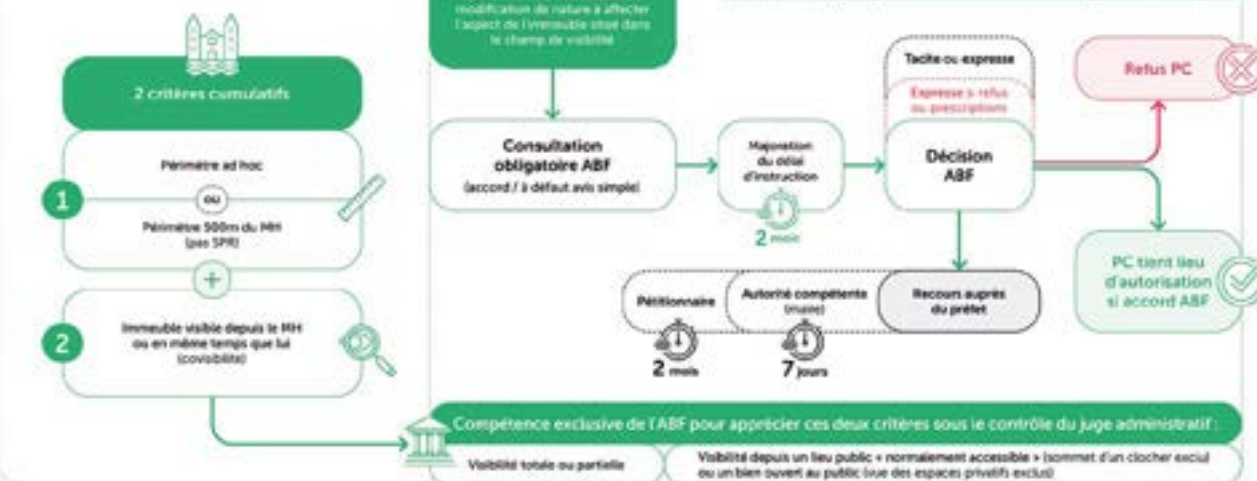
C'est le nombre de pages de la Boîte à outils permis de construire

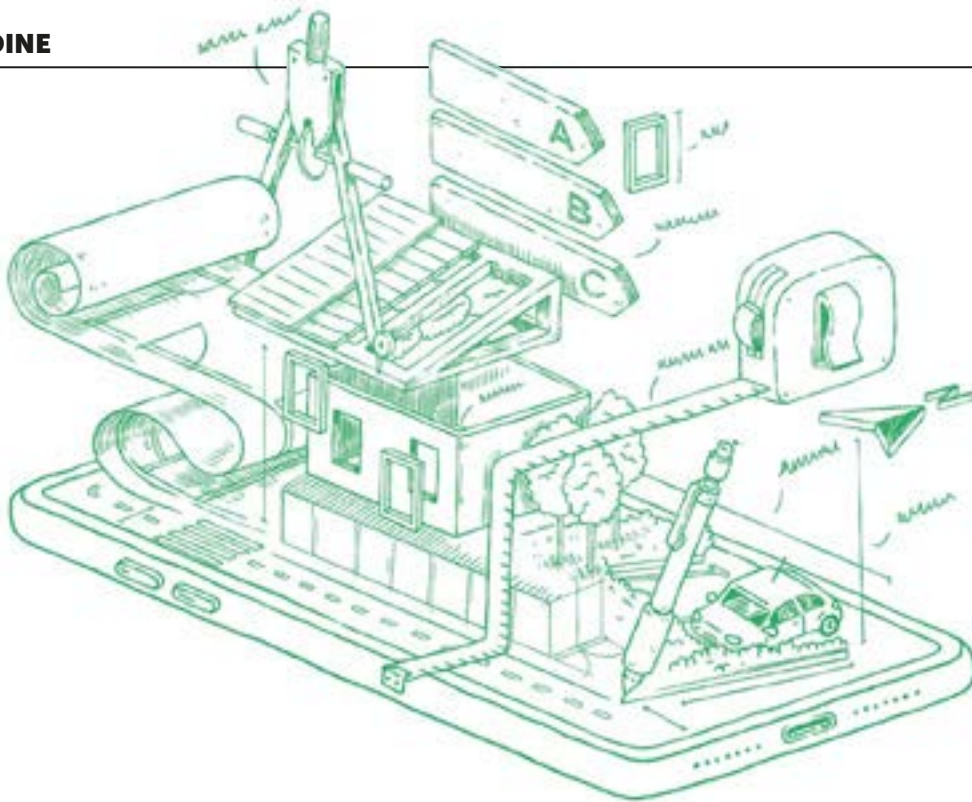
AUTORISATION D'URBANISME AUX ABORDS DE MONUMENT HISTORIQUE (INSCRIT OU CLASSE)



L. 521-30 s. C. par

servitude d'utilité publique





La vue doit être appréciée à partir d'un endroit normalement accessible, ce qui n'est pas le cas des vues depuis un hélicoptère, un drone ou de lieux qui ne sont pas aisément accessibles, comme le sommet du clocher d'une église. Mais attention, la covisibilité peut n'être que temporaire, notamment compte tenu d'un mur végétal faisant écran une partie de l'année.

Cette démarche préalable à tout recours exercé contre le refus d'autorisation (ou décision d'opposition) fondé sur un avis défavorable de l'ABF est obligatoire lorsque les travaux se situent aux abords d'un monument historique. ■■■

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité de contester l'avis de l'ABF devant le préfet de région.

Retenons que l'architecte des Bâtiments de France (ABF) doit être systématiquement consulté lorsque le projet est soumis à la protection des abords d'un monument historique. Il est seul compétent pour apprécier, sous le contrôle du juge, si un immeuble existant ou à implanter à moins de 500 mètres d'un immeuble classé ou inscrit est ou non situé dans son champ de visibilité. Sachez que le Code de l'urbanisme offre la possibilité de contester l'avis de l'ABF devant le préfet de région.

Espace adhérent

MAF |

La boîte à outils permis de construire

La « Boîte à outils permis de construire » de la MAF, en ligne sur votre espace adhérent depuis début avril 2024, dans le chapitre 3.4 « Quelles sont les règles du Code du patrimoine à prendre en compte ? »

www.maf.fr

1. Un monument historique est un édifice, ou un espace, classé ou inscrit afin de le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, technique ou scientifique.
2. Ce périmètre de protection doit également être reporté dans les documents graphiques des PLU.
3. La loi relative à la Liberté de la création, à l'Architecture et au Patrimoine a créé la « servitude d'abord » : si le projet est covisible avec le monument, il est situé au sein de la servitude d'abord, et l'ABF rend un avis conforme auquel le maire ne peut s'opposer. Si la covisibilité n'est pas constatée, le projet est hors servitude et l'ABF rend un avis simple qui n'est qu'une recommandation.

En cas de cyber attaque,
vous ne risquez plus de perdre.



La face.

**E-MAILS FRAUDULEUX, PIRATAGE DES DONNÉES, MALWARES,
USURPATION D'IDENTITÉ... AVEC LA MAF, FAITES ÉCRAN
FACE À LA MENACE D'UNE CYBER CRIMINALITÉ DE PLUS EN PLUS
DANGEREUSE POUR VOTRE ACTIVITÉ :**

- > Protection contre la cyber extorsion
- > Couverture des frais de restauration de données et de sécurisation de réseau
- > Indemnisation en cas de pertes d'exploitation
- > Assistance 24h/24 par des services spécialisés

Parce qu'une attaque informatique peut mettre en péril votre entreprise,
découvrez notre assurance cyber sécurité sur www.maf.fr

Ce contrat est commercialisé par **MAF Conseil**, société anonyme au capital de 100 000 €, filiale à 100% de la Mutuelle des Architectes Français assurances. Siège social : 189 boulevard Malesherbes 75856 Paris Cedex 17 - RCS Paris B 722 046 018 - ORIAS n° 07 005 857 (www.orient.fr). Tél : +33(0) 1 53 70 33 70 - Fax : +33 (0) 1 53 70 33 80 - www.maf.fr

ASSURANCE
PROFESSIONNELLE

**CYBER
SÉCURITÉ**

MAF

Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE. NOUS AVONS L'ASSURANCE.

prévention

« DÉCLAREZ TOUTES VOS MISSIONS LIMITÉES AU PC »

Entretien avec Benjamin Maillard, responsable du service
Hauts Risques financiers de la MAF



© Xavier Muiyard

de certains architectes que le niveau de détail d'une mission de dossier de PC n'est pas de nature à engager leur responsabilité. Cette croyance est renforcée par le fait que les plans de permis de construire ne sont pas censés être utilisés pour construire, et que les phases successives permettant une conception aboutie les exonèrent de responsabilité. Malheureusement, pour des opérations de particuliers ces missions sont rarement confiées à un maître d'œuvre, et les travaux sont réalisés à partir des plans PC. En pratique, les missions d'autorisations d'urbanisme exposent la responsabilité des architectes à des manquements dont les conséquences financières peuvent être lourdes. De jurisprudence constante, l'architecte, dès la mission de permis de construire, doit concevoir un projet réalisable.

Des adhérents s'interrogent sur l'utilité de déclarer à la MAF les missions qui se limitent aux permis de construire (PC) au regard du peu de responsabilités qu'ils estiment avoir dans ce cas. Benjamin Maillard, responsable du service Hauts Risques financiers, répond aux questions de *MAF Informations* sur ce sujet. Il rappelle que les missions d'autorisations d'urbanisme engagent la responsabilité de l'architecte dans une discipline où il est généralement considéré le plus sachant de l'opération par le juge, et précise que l'absence de garantie l'expose à des indemnités coûteuses qui peuvent mettre en danger son entreprise.

Pourquoi certains adhérents ne déclarent pas toutes les missions qui se limitent au PC ?

Parmi les adhérents qui se voient confier ces missions, certains pensent que l'absence de mission complète ne leur fait pas prendre de risque particulier. À tort, ils estiment qu'il n'est pas toujours nécessaire de déclarer ces missions à la MAF. En particulier pour les petits projets.

Un argument économique se cache-t-il derrière cette position ?

La cotisation d'assurance correspondant à la mission limitée au projet architectural nécessaire à l'obtention du permis de construire est limitée à une assiette correspondant à 30 % du montant des travaux exécutés. Cette charge d'assurance reste raisonnable au regard du risque à assurer. Il faut plutôt partir de la croyance

Quels sont les risques les plus courants en phase PC ?

Le cas le plus prégnant est celui de l'architecte concepteur d'un projet qui, bien que respectueux des règles d'urbanisme, n'est techniquement pas faisable, ou très difficilement. Ce cas survient par exemple lorsque la structure du bâtiment à surélever, le risque sismique, la mauvaise qualité géologique du sol ou la présence d'avoisnants ne sont pas ou sont mal pris en compte dans la conception architecturale. Bien souvent, des sinistres surviennent dans des opérations gérées à l'économie par le maître d'ouvrage : ils surgissent

5 recommandations pour les missions limitées à l'autorisation d'urbanisme

En phase PC :

- / Déclarez toutes les missions PC à la MAF.
- / Préoccupez-vous de la faisabilité technique et économique du projet au-delà des strictes questions d'urbanisme, et exigez une étude de sol G2 PRO au minimum dès la mission de PC.
- / Prenez en compte les règles et normes applicables à l'usage du bâti et pas seulement les règles d'urbanisme.
- / Exercez largement votre devoir de conseil par écrit, notamment en présence de clients particuliers et en l'absence prévisible de maîtrise d'œuvre d'exécution.
- / Privilégiez les missions complètes et soyez prudents en cas de « saucissonnage » de la mission de maîtrise d'œuvre.

après l'obtention du PC et résultent de l'absence de conseils de l'architecte de recourir à un géotechnicien ou à un bureau d'études structure alors que l'autorisation d'urbanisme a été délivrée normalement. C'est particulièrement criant pour les petites opérations pour lesquelles l'absence de maîtrise d'œuvre en phase d'exécution aggrave les imprécisions de conception qui ne sont pas correctement interprétées par l'entreprise qui réalise les travaux. L'architecte titulaire de la mission complète est moins exposé à cette difficulté, car il établit le projet après le PC et peut désamorcer d'éventuels risques de responsabilisation par le biais d'études complémentaires ou de PC modificatifs.

D'autres situations à risques doivent-elles être soulignées ?

Les autres situations proviennent de servitudes de vue ou de passage ignorées, ou de règles d'usage non maîtrisées dans le PC telles que celles

concernant les installations classées (ICPE). Il en résulte des défauts de configuration ou d'implantation du bâti. Les conséquences, alors que le maître d'ouvrage n'a pas été informé, ou correctement informé que le projet n'est pas complètement abouti, peuvent entraîner la démolition-reconstruction de tout ou partie de l'ouvrage en l'absence d'études complémentaires avant les travaux. La MAF constate également que le retard dans l'obtention de l'autorisation d'urbanisme peut entraîner une recherche de responsabilité débouchant sur des indemnités si la faute de l'architecte est retenue. La réalisation de bâtiments commerciaux tels qu'un hôtel ou des bureaux est particulièrement concernée par ces retards d'exploitation coûteux. Retenons que dans la mission PC la responsabilité de l'architecte est plus large que celle qui se limite au strict respect des règles d'urbanisme. Dans ces cas précis, selon la qualité du maître de l'ouvrage (particulier ou professionnel), la défense de l'architecte sera plus ou moins difficile.

S'agit-il de situations nouvelles ?

Non, et la MAF combat ces mises en causes avec vigueur, mais elles restent récurrentes et préoccupantes. La responsabilité de l'architecte est souvent recherchée et l'absence de conseil ou de réserves écrites exprimées par lui peut lui être

reproché, même « entre amis ». Lorsque l'architecte est seul prestataire intellectuel de l'opération et que le projet n'est pas réalisable, le juge pourra faire preuve de sévérité à son égard même si l'étape du permis de construire revêt une certaine approximation dans les choix techniques et par conséquent architecturaux. C'est la raison pour laquelle l'architecte qui n'a pas déclaré la mission PC à la MAF s'expose, que le PC soit obtenu ou non, à devoir payer seul et au prix fort la réparation d'un désordre parfois trop important pour lui.

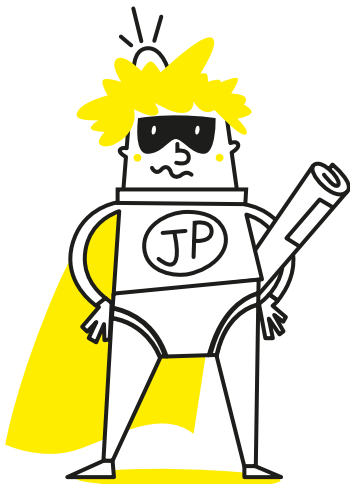
Pourquoi la MAF alerte-t-elle ses adhérents ?

La MAF a pour objectif d'accompagner au mieux ses adhérents et non de leur opposer des refus de garantie. Elle les alerte pour qu'ils prennent conscience des risques qui se présentent à eux. C'est le cas lorsque la mission qui se limite à une autorisation d'urbanisme n'est pas déclarée. L'architecte avance à découvert. Attention à ne pas faire en sorte que, faute de déclaration, les conséquences financières reposent entièrement sur l'architecte. 🚫

Pour en savoir plus sur l'étendue des règles applicables au stade des autorisations d'urbanisme, consultez « La Boîte à outils permis de construire » de la MAF, en ligne sur votre espace adhérent MAF – www.maf.fr – depuis le 4 avril 2024.

C'EST DU VÉCU !

- / En vue de l'obtention d'un permis de construire, l'architecte doit établir un dossier qui contient une référence à la réglementation antisismique lorsque la commune a été classée en risque d'intensité I-a par décret (Cass. 3^e Civ., 27 avr. 2017, n° 16-14.215).
- / La jurisprudence estime parfois que la situation matérielle constatée par le maître d'œuvre doit le conduire à interroger le maître d'ouvrage sur l'existence d'une servitude de vue (Cass. 3^e civ., 15 déc. 2004, n° 03-17070, Bull. ; Cass. 3^e Civ., 17 nov. 1993, n° 91-18147, Bull.).
- / L'architecte, malgré l'étendue limitée de sa mission, doit prendre en compte les contraintes affectant le sol afin d'offrir au maître d'ouvrage un projet réalisable (Cass. 3^e Civ., 15 fév. 2024, n° 22-23.682 ; Cass. 3^e Civ., 21 nov. 2019, n° 16-23.509).
- / L'architecte, malgré l'étendue limitée de sa mission, doit également prendre en compte les faiblesses structurelles de l'existant (Cour d'appel de Bordeaux, 21 sept. 2023, n° RG 20/01452).



JUSTIN PÉPIN

et l'anticipation de l'autorisation d'urbanisme

Moi, c'est Justin, et ma spécialité, c'est le pépin. Devenu le roi des pratiques à ne pas suivre, la MAF m'a demandé de vous raconter mes expériences. Vous l'avez redouté ? Moi, je l'ai fait. D'ailleurs, il faut que je vous raconte...

... comment l'enthousiasme et l'impatience d'un client ont failli me coûter cher. Très cher. Après une phase conception rondement menée, le permis de construire est déposé. Puis rapidement validé.

Loin de moi les pépins. Il demeure bien une part d'incertitude suite au recours déposé par un voisin, mais rien ne peut entamer mon enthousiasme. Avec ce projet d'agrandissement d'une école communale, j'œuvre pour le bien commun. Le karma est forcément de mon côté.

Je profite d'un café partagé avec mon maître d'ouvrage pour lui expliquer ce contretemps : impossible de commencer les travaux tant que les derniers verrous administratifs ne sont pas levés.

Tenu par l'échéance de la rentrée des classes dont la nouvelle construction est un élément indispensable, il s'affranchit de mon avis... et lance les travaux.

L'affaire prend alors une nouvelle tournure. Le permis est annulé plusieurs mois après le début du chantier et les ouvrages achevés doivent être démolis. Mon optimisme en prend un coup.

D'autant plus lorsque la mauvaise foi s'invite à la table des discussions.

Arguant n'avoir pas été suffisamment alerté sur les conséquences précises de la poursuite des travaux, « mon » maître d'ouvrage joue la carte de la menace : sans réparation du préjudice, les discussions se poursuivront devant le juge.

Concrètement, il me demande de prendre à ma charge la démolition des ouvrages, la remise en état à l'identique, et de compenser financièrement le préjudice. La note est salée et la coupe est pleine.

Me revoilà donc dans la désagréable posture de celui qui, accusé d'office, doit prouver son innocence. Fort de mon expérience, je brandis le seul document qui peut me sauver : un courrier rédigé suite au fameux café, confirmant mes alertes par écrit. Si le recours contre une autorisation d'urbanisme n'est pas suspensif, j'y rappelais le risque de démolition des ouvrages réalisés en cas d'annulation du permis de construire. Ouf !

Un réflexe qui m'aura évité une belle déconvenue. Après plusieurs échanges entre nos avocats, la menace se dissipe. Grâce à ce document écrit, l'argument de n'avoir pas été suffisamment « éclairé » par son architecte sur la bonne conduite à suivre ne tient pas.

Malgré cette bonne nouvelle, je reste mitigé : si ma responsabilité n'est pas

engagée, ma relation avec ce maître d'ouvrage est quant à elle plus qu'entamée... Une situation d'autant plus regrettable car l'expérience m'apprendra que la participation de l'architecte à la procédure de défense face au tribunal administratif permet souvent de « sauver » l'autorisation d'urbanisme.

Me voilà prévenu... pour la prochaine fois.

PERMIS DE CONSTRUIRE

LES BONNS RÉFLEXES À ADOPTER

- **Toujours formaliser votre devoir de conseil par écrit et en conserver la preuve.**
- **Alerter votre client du risque de démolition en cas d'annulation du permis.**
- **Afficher rapidement l'autorisation d'urbanisme sur le terrain pour ne pas retarder le démarrage des travaux.**
- **Interroger votre client sur l'existence de recours éventuels avant le démarrage des travaux.**
- **Intégrer à votre contrat une clause qui oblige le maître d'ouvrage à notifier tout recours contre l'autorisation d'urbanisme.**
- **Apporter un concours actif à la défense du permis devant le tribunal administratif.**



En 2024, la MAF continue de partager conseils et bonnes pratiques en présentiel, en vision ou en replay ! Réservez votre place et n'hésitez pas à inscrire vos collaborateurs.

Espace adhérent

LES RDV DE LA MAF

Une journée gratuite d'ateliers au choix et en lien avec votre activité, entrant dans le décompte de vos heures de formation annuelle complémentaire.



Lorient

jeudi **13.06**

Toulouse

jeudi **20.06**

Bayonne

jeudi **27.06**

La Rochelle

jeudi **12.09**

Marseille

jeudi **19.09**

Strasbourg

jeudi **10.10**

Nantes

jeudi **21.11**

Bordeaux

jeudi **05.12**

WEBINAIRE

Un atelier thématique au choix, en live, ou à découvrir depuis votre espace adhérent.

Gérer les difficultés avec les entreprises en cours de chantier

jeudi **30.05**

Honoraires : prévenir et gérer vos impayés

mardi **02.07**



Les e-rdv
de la MAF

SE RENCONTRER, ÉCHANGER, S'INFORMER.

Le programme complet est à retrouver sur maf.fr, rubrique « Nos événements »

à la MAF, que fait... Olivier Lefebvre ?

Derrière les trois lettres de la MAF se cachent 400 collaborateurs. Il y a ceux qui sont en contact quotidien avec vous, et les autres. Tous sont investis de la même mission : œuvrer pour votre protection.

Juriste de formation, Olivier connaît bien la maison pour la fréquenter depuis plus de 30 ans. Au fil des années, il a façonné une compétence rare et précieuse : la médiation ou l'art de privilégier une résolution amiable plutôt que contentieuse.

Tu es référent médiation. Qu'est-ce que c'est ?

C'est la traduction d'une volonté exprimée par la Chancellerie : privilégier la résolution des litiges par voie amiable. Face à l'augmentation des dossiers concernés, la MAF s'est dotée d'un référent dédié.

Qu'entend-on par médiation ?

C'est une voie qui privilégie l'échange entre les parties. La présence d'une tierce personne extérieure au dossier facilite souvent la communication et permet d'ouvrir de nouvelles pistes de résolution du litige.

Les avantages sont nombreux : outre le désengorgement des tribunaux et des délais de traitement significativement réduits, la médiation permet aussi d'imaginer des résolutions alternatives, plus en phase avec les attentes de chacun.

Mais toi, tu n'es pas le médiateur ?

Non, mon rôle est de préparer la médiation. J'étudie le dossier et les pistes favorables à la Mutuelle et à notre adhérent, que j'assiste personnellement dans les dossiers



© Xavier Muiyard

“ La médiation permet de trouver des solutions rapides qui n'auraient pas nécessairement été imaginées par un juge.”

complexes et financièrement lourds. La seule boussole de notre action est la définition d'une solution rapide qui convienne à toutes les parties, et à moindre coût en comparaison d'une solution judiciaire. C'est la grande différence par rapport à l'action judiciaire.

C'est un métier passionnant : pas une semaine ne se ressemble tant les situations et les sorties de crise sont diverses !

f
MAF.assurances

in
Mutuelle des Architectes
Français assurances

X
@MAFassurances

maf.fr

