

02

Le Contrat

• la conception •

À quoi s'attendre en tant que maître d'ouvrage ?

En tant que document légal et contraignant entre les parties, le contrat d'architecture, comme tous les autres contrats, peut présenter un langage à la fois détaillé et lourd. Cependant, la plupart des architectes vous expliquent le contrat en détail en limitant le recours à un jargon trop complexe.

À minima, le contrat reprend des points relatifs à la conception architecturale et au processus de construction. En principe, un.e architecte a deux responsabilités principales en regard de votre projet : le déroulement adéquat du processus de conception (qui aboutit à la préparation de tous les documents nécessaires à la soumission du projet pour acceptation par les autorités, et de tous les documents structurant la construction à réaliser) et le bon suivi des travaux, afin de s'assurer que le chantier répond en tous points aux décisions prises pendant la phase de conception.

Cependant l'architecte n'est pas le seul professionnel à participer au processus. En effet, certaines études telles que relevé du terrain ou du bâtiment existant (par un géomètre), des essais et analyses de sol (par un bureau spécialisé), une anticipation en termes de Performance Énergétique du Bâtiment (ou "PEB", par un expert agréé), une éventuelle étude de stabilité (par un bureau d'ingénierie), etc. peuvent être nécessaires en amont de votre projet. Compte-tenu de tous les acteurs qui peuvent évoluer autour du projet, le niveau d'implication de l'architecte peut être très variable pendant la phase de conception. Pour bien saisir cette variabilité, il vous faut dans un premier temps bien comprendre le rôle de votre architecte tout au long du processus et son articulation à tous ces autres acteurs. Chaque architecte peut ainsi offrir différents "niveaux" de service, qu'il est important de discuter en amont afin de faire le meilleur choix et d'en saisir toutes les implications.

Ne soyez pas effrayé, l'architecte vous informe en détail quant à toutes les complexités propres à ce processus de conception et de construction. Et si les explications reçues ne vous convainquent pas, n'hésitez jamais à poser davantage de questions.

N'oubliez pas que chaque architecte développe sa propre approche, sa propre pratique. Avant de vous lancer dans un processus long de conception et de construction (plusieurs mois, parfois quelques années !), prenez le temps d'évaluer si l'approche de votre architecte est conforme à vos attentes.

Qu'est-ce que votre architecte attend de vous ?

+ Sollicitez toutes les explications nécessaires pour tirer au clair dès le départ tout ce qui vous paraît trop vague, trop technique ou terminologique pour vous;

+ Ayez bien cerné le rôle de l'architecte, des autres professionnels et le vôtre pendant le processus.

Découvrez maintenant les expériences partagées par certains clients-usagers et architectes à propos de cette étape

On se revoit, donc. Il nous présente son cahier, ses honoraires, comment il fonctionne, parce qu'en fait on avait pas d'autre repère que le sien. On savait que d'autres fonctionnaient de manière différente, à la commission, au budget en pourcentage, il y a différents types de rémunérations... Lui c'était des forfaits par poste. Pour ce poste-là, c'était autant, pour ce poste-là, c'était autant : « D'accord, ok ». Donc on est d'accord, en fonction de ce qu'on lui confie il y a des montants à prévoir. Il y a les « parties inaliénables » comme il appelle ça, le suivi de chantier ne peut pas se faire si on ne prend pas telle partie, on tombe d'accord, on prend tout jusqu'au gros œuvre fermé...

LAURENCE
client-usager



KEVIN
architecte

Moi je prends toujours le temps d'expliquer clairement toutes les étapes d'un dossier, qui intervient à quel moment, pour qu'ils comprennent bien aussi quel est le rôle de l'architecte, qui d'autre intervient, qu'est-ce qu'on fait à quelle étape aussi pour que ça soit clair, pour pas qu'ils s'attendent à ce qu'on fasse tout. Mais on ne fait pas rien non plus. Voilà, un peu leur expliquer. Ça se trouve aussi dans mon offre, mais c'est souvent plus digeste lorsqu'il y a un échange oral que de devoir lire quinze pages. Voilà.



BENOIT & FRANÇOISE
clients-usagers

La négociation du contrat avec l'architecte qu'on avait choisi, j'aime autant vous dire que ça a pris du temps quoi. C'est un contrat de 25 ou 30 pages, parce qu'il était parfois un peu pointu et nous aussi alors. Et donc ça a été un peu long. Mais finalement en février on signait le contrat avec l'architecte qui avait été retenu.



MICHELE
architecte

Les clients qui sont surinformés sont parfois mal informés. Donc on passe énormément de temps à déconstruire leurs croyances. Et parfois ils ne croiront plus... À un moment il y a une perte de confiance. C'est-à-dire qu'ils vont tellement chercher des infos à gauche et à droite pour remettre en cause notre façon de faire, que ma confiance est rompue. [...] À un moment on leur dit : on arrête la mission quand ça a été trop loin. Et on arrête après avoir prévenu en disant: écoutez, je ne sais pas, il y a des gens, on leur demande de faire des essais de sol. Ils ne veulent pas faire les essais de sol. Ok. On leur explique pourquoi il faut faire des essais de sol parce que moi de toute façon je ne suis pas assurée si je ne fais pas faire des essais de sol. Ils ne veulent pas. À ce moment-là moi je romps ma mission. Et pourquoi ? Parce que finalement ils ne me font plus confiance.

Les risques :

- + Ne pas discuter en détail le déroulement du projet architectural, ne pas obtenir de réponses à vos questions sur le processus de conception et construction, sur les rôles de chaque partie et de tous les professionnels qui participent: vous risquez alors de mal évaluer le contrat et les missions;
- + Ne pas comprendre suffisamment tôt quelles seront vos responsabilités et mission au du processus. N'hésitez pas à poser explicitement la question à votre architecte si cela n'est pas clair: de cette manière, vous serez en mesure d'anticiper vos propres tâches à chaque étape du projet;
- + Ne pas discuter du budget prévisionnel et comment ré-aligner par la suite votre budget au regard de toutes les nouvelles informations dont vous disposerez : vous risquez de mal évaluer vos priorités et de ne pas finalement pouvoir investir votre argent là où vous estimez qu'il est le plus important.

Une liste de questions à couvrir :

- + Quels services et étapes du projet mon contrat couvre-t-il ?
- + Quelles expertises et services complémentaires devrai-je solliciter et payer ? Par exemple un géomètre, un essai de sol, l'aménagement du jardin, etc.
- + Suis-je en mesure de lister les missions de l'architecte, les missions des autres professionnels et les miennes ?
- + Mes attentes sont-elles toujours alignées à mon budget ? Si non, est-il possible de ré-évaluer mon investissement ?
- + Suis-je prêt.e à travailler avec cet.te architecte pour une longue période, parfois jusqu'à 2 ans et plus ? « feeling » est-il là ?

Si votre réponse à toutes ces questions est « oui », vous êtes sur le point de démarrer la phase d'esquisse !

LES NOTES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INTER'ACT

<https://www.interact.uliege.be>