

Les différentes étapes du chantier de rénovation pour l'architecte d'intérieur

Vos obligations tout au long du chantier seront variables en fonction du type de mission qui vous sera confiée.

Bien que vous restiez libres de vous voir confier des missions très différentes pour chaque projet (une mission de conception des travaux n'implique ainsi pas forcément celle de suivi de ces derniers et inversement), il n'est pas rare de constater que les architectes d'intérieur sont investis d'une mission complète laquelle intègre une mission de conception et une mission d'exécution.

1. LES OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE D'INTERIEUR LORS DE LA PREPARATION DU CHANTIER DE RENOVATION

Les différentes étapes antérieures au chantier permettent de recueillir divers documents, du client et des services techniques et administratifs éventuellement sollicités ; ces informations seront essentielles et déterminantes au bon déroulement futur du chantier.

1.1. Le recueil des informations auprès du maître d'ouvrage et des services publics : la définition du projet

Lors du premier rendez-vous, l'architecte d'intérieur sera amené à recueillir toutes les informations, plans, photographies, prises de cote etc., auprès de son client pour comprendre le projet de rénovation/d'aménagement de ce dernier et ainsi de délimiter le périmètre de sa mission.

Sans être exhaustive, les données techniques et financières seront généralement requises aux termes du contrat, selon l'ampleur du projet :

- Le programme ;
- Le budget ;
- Le planning ;
- Le titre de propriété et éventuelles servitudes ;
- Les diverses autorisations préalables éventuellement nécessaires à l'exécution de tout ou partie des travaux ;
- Les données techniques comme des résultats de diagnostics obligatoires (plomb, amiante, DPE etc), des contraintes climatiques ;
- Le montant définitif des travaux ;
- La mise à disposition du registre de sécurité obligatoire pour les ERP ;
- Les normes d'accessibilité aux PMR¹.

Ainsi, il faut que l'architecte d'intérieur soit particulièrement attentif sur les besoins, contraintes, goûts et budget de son client. C'est à lui de déterminer son budget et son projet mais le maître d'œuvre doit le conseiller sur la faisabilité financière et technique de celui-ci.

¹ Cass. 3e civ., 12 oct. 2017, n° 16-23.982

Dans le cadre de son devoir de conseil, l'architecte d'intérieur doit se renseigner sur les souhaits du maître d'ouvrage, même en cas de silence de ce dernier. L'architecte doit tenir compte des désirs du maître d'ouvrage et se soucier notamment de la destination de l'ouvrage ; si le maître d'ouvrage ne lui indique pas quelle sera la destination précise de l'ouvrage, il appartient à l'architecte d'intérieur de s'en préoccuper².

Vous devrez recueillir toutes les informations auprès du maître d'ouvrage mais aussi des autorités administratives compétentes³.

Une fois ces premières informations recueillies, vous pourrez réaliser :

- Un concept créatif pouvant contenir notamment :
 - Un plan d'agencement avec des propositions d'organisation des espaces et d'emplacement du mobilier ;
 - Une planche d'ambiance pour chaque espace sous la forme d'un photomontage décrivant les propositions de style et la gamme de couleurs ;
- Un projet détaillé pouvant contenir notamment :
 - Une proposition d'implantation et du choix des couleurs et matériaux par espace :
 - Couleurs des peintures ;
 - Revêtements muraux ;
 - Revêtements de sol ;
 - Façades de cuisine, plans de travail et crédences ;
 - Présentation d'échantillons ;
 - Plan d'implantation des couleurs et matériaux ;
 - Calepinage des matériaux ;
 - Un plan 2D contenant l'implantation des éléments électriques dans chaque espace (points d'éclairage, prises électriques, interrupteurs, radiateurs) ;
 - Une proposition de choix et d'implantation de mobilier, de luminaires, de textiles, d'équipements et accessoires (poignées de porte, appareillages électriques, robinetteries, sanitaires, etc.) et d'objets de décoration en adéquation avec l'ambiance validée et le budget estimatif prévu ;
 - Le cas échéant, les dossiers administratifs ERP (sécurité, handicapés, vitrine, etc.).

A noter que chacune de ces phases, qui sont indicatives et peuvent naturellement être adaptées en fonction des besoins du maître d'ouvrage et vos pratiques, doit être approuvée par le client.

Par exemple, vous pouvez aussi inclure la réalisation de modélisations 3D supplémentaires.

Vous pouvez aussi assister le cas échéant, votre client dans ses démarches tendant à obtenir ses autorisations administratives en établissant les documents graphiques, mais sans pour autant vous subsister à lui durant cette phase.

² Cass. 3e civ., 2 juin 2016, n° 15-16.981 et 15-16.981

³ CA Chambéry, 20 novembre 2018, n° 15/01697

Attention à la nécessité parfois de recourir aux services d'un architecte DPLG ou à un autre intervenant. Nous vous renvoyons à la fiche « *Les limites des missions de l'architecte d'intérieur : copropriété, urbanisme, structure* ».

En fonction de ses missions, l'architecte d'intérieur pourra également être amené à rédiger un descriptif détaillé des travaux à mettre en œuvre à destination du ou des entrepreneur(s) retenu(s) pour leur réalisation.

L'architecte d'intérieur pourra aussi proposer ensuite au maître d'ouvrage un ou plusieurs entrepreneurs qualifié(s) pour la réalisation des travaux et organiser une visite des lieux en compagnie de ce(s) dernier(s) en vue de l'établissement d'un devis.

L'architecte d'intérieur doit s'assurer, dans la mesure du possible, que le devis proposé par le ou les entrepreneurs est/sont complet(s), sans erreur, permettent de mettre en œuvre le projet tel qu'il a été conçu.

Une fois le devis validé par le maître d'ouvrage, l'Architecte d'intérieur veille à ce que le ou les entrepreneurs retenus adressent leurs attestations d'assurance.

1.2. Le recueil des attestations d'assurance auprès des entreprises : la sécurisation du projet

L'architecte d'intérieur devra également obtenir les attestations d'assurance de responsabilité civile professionnelle des entreprises et contrôler la période de validité de l'attestation⁴ émanant de l'assureur (et non du courtier) et les activités garanties

Les professionnels du Bâtiment, constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil, doivent être couverts par l'assurance de responsabilité décennale civile professionnelle mais aussi la responsabilité civile décennale.

D'ailleurs, depuis la loi Macron du 6 août 2015 modifiant l'article L243-2 du code des assurances tous les professionnels doivent joindre aux devis et factures leur attestation de responsabilité civile décennale laquelle doit contenir certaines mentions⁵.

Il sera également nécessaire pour l'architecte d'intérieur de remettre sa propre attestation d'assurance de responsabilité.

Dans certains cas, selon l'ampleur des travaux à réaliser, le maître d'ouvrage aura lui-même souscrit à une assurance dommages ouvrages. L'assureur dommages ouvrages va d'ailleurs vérifier les attestations des entreprises pour pouvoir exercer ses recours en cas de sinistre.

⁴ CA Aix-en-Provence, 3 novembre 2016, n° 15/09828

⁵ Un arrêté publié au JO le 13.01.2016 fixe ce modèle d'attestation d'assurance.

2. LES OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE D'INTERIEUR LORS DU DEROULEMENT DU CHANTIER DE RENOVATION

Afin de s'assurer du bon déroulement du chantier au regard du projet ainsi défini, et une fois l'accord signé du maître d'ouvrage pour le démarrage des travaux obtenu, l'architecte d'intérieur peut se voir confier la direction de l'exécution des marchés de travaux et la vérification du respect de l'enveloppe budgétaire.

2.1. La direction du chantier de rénovation

Lorsque le chantier a démarré, l'architecte d'intérieur sera amené en principe à :

- Transmettre les directives aux entrepreneurs de nature à assurer le respect des conditions prévues au marché ;
- Vérifier l'état des d'avancement des travaux ;
- Contrôler la conformité des travaux aux pièces du marché conclu entre le client et l'entreprise⁶ ;
- Prévoir et diriger des réunions de chantier qui ont pour objectifs de notifier aux entreprises les finitions, reprises à réaliser et les retards constatés. L'architecte d'intérieur devra ensuite rédiger et remettre au maître d'ouvrage des comptes-rendus de chantier (que celui-ci doit approuver).

Le cas échéant, l'architecte d'intérieur sera également amené à :

- Alerter le client en cas de présence sur le chantier de sous-traitants non agréés⁷ ;
- Mettre en demeure ou à proposer au maître d'ouvrage de mettre en demeure un entrepreneur qui ne se conformerait pas à ses obligations contractuelles.

2.2. La vérification de l'enveloppe budgétaire

En fonction de ce qui a été convenu contractuellement avec le maître d'ouvrage, l'architecte d'intérieur devra vérifier l'enveloppe financière sur laquelle il s'est engagé⁸ et vérifier concrètement les situations et les décomptes mensuels établis par les entreprises puis proposer au maître de l'ouvrage le paiement d'acomptes correspondants.

⁶ TGI Toulouse, 26 août 2016, n° 14/0034 : cas où la responsabilité de la maîtrise d'œuvre a été retenue en raison d'une non-conformité avec les pièces du marché

⁷ Cass. 3^e civ., 10 décembre 2014, n°13-24.982 : « Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, exactement retenu que la société Secob, maître d'oeuvre chargé d'une mission de surveillance des travaux, avait pour obligation d'informer le maître de l'ouvrage de la présence d'un sous-traitant et de lui conseiller de se le faire présenter et, le cas échéant, de l'agréer et de définir les modalités de règlement de ses situations, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre aux conclusions de la société Secob que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants, que la société Secob était tenue à garantie ; »

⁸ Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-14510

Dans ce cas, l'architecte d'intérieur devra également établir les décomptes définitifs des travaux et les propositions de règlement pour le solde après avoir vérifié les mémoires établis par les entreprises.

L'obligation de conseil joue aussi en la matière. A titre d'exemple, un architecte a pu engager sa responsabilité pour avoir conseillé à son client de ne pas payer l'entrepreneur en croyant à tort qu'il avait effectué des travaux indus.⁹

3. LES OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE D'INTERIEUR EN AMONT DE LA RECEPTION DU CHANTIER DE RENOVATION

Lorsque les travaux sont finis, l'architecte d'intérieur devra assister le maître d'ouvrage lors des opérations de réception des travaux.

Le maître d'ouvrage devra attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les conséquences qu'une prise de possession pourrait avoir lorsque celle-ci s'apparente à une réception sans réserve¹⁰.

Nous vous renvoyons à la fiche « *L'organisation de la réception du chantier de rénovation en présence de l'architecte d'intérieur* » pour plus de précisions.

C'est la réception qui conditionne outre l'exigibilité de la dernière échéance de votre rémunération, le point de départ des garanties légales des constructeurs. A défaut de réception, ces garanties ne peuvent pas jouer en principe. (Voir à cet égard Fiche UFDI « *l'organisation de la réception du chantier de rénovation en présence de l'architecte d'intérieur* »).

En pratique, la mission d'assistance aux opérations de réception implique que l'architecte d'intérieur devra :

- Constaté l'achèvement des travaux et indiquer que les ouvrages sont en état d'être réceptionnés ;
- Organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- Rédiger les procès-verbaux de réception et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage, ce dernier signe les procès-verbaux ;
- S'assurer que les procès-verbaux de réception sont bien notifiés aux entreprises ;
- Assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée si cela fait partie de sa mission ;
- Constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation, comprenant les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution, les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, les pièces écrites et graphiques.

Tout au long de cette procédure, non exhaustive, l'architecte d'intérieur est redevable d'une obligation de conseil vis-à-vis du maître d'ouvrage. Sa responsabilité peut ainsi être engagée sur ce fondement en cas de manquement de sa part.

⁹ CA Paris, 12 juillet 1985, RDI 1986 p.71.

¹⁰ Cass. 3^e civ., 27 juin 2001, Bull. III, n° 82

Exemples de jurisprudence :

- Lorsque le maître d'œuvre ne relève pas des malfaçons et/ou des non-conformités apparentes et n'en exige pas la réparation¹¹ ;
- A fortiori lorsqu'il n'assiste pas du tout le maître de l'ouvrage pendant les opérations de réception, spécialement lorsque le contrat prévoyait expressément cette obligation¹² ;
- Lorsqu'il ne met pas en garde le maître d'ouvrage contre les conséquences de l'absence de réserves¹³ ;

Il arrive souvent que le contrat de maîtrise d'œuvre stipule que la mission de l'architecte d'intérieur prend fin lorsque les réserves formulées lors de la réception sont levées et que les désordres ont été repris par les entreprises ou que la réception a été prononcée sans réserve.

Pour mémoire, seule l'entreprise est redevable de la garantie de parfait achèvement, d'une durée d'un an après la réception des travaux.

¹¹ Cass. 3e civ., 3 décembre 2002, n° 99-19.269

¹² Cass. 3e civ., 9 janvier 2002, n° 00-15.381

¹³ Cass. 3e civ., 30 octobre 1991, n° 90-12.993