

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 96 (2024)

Heft: 1

Artikel: Les contours du contrat d'architecte

Autor: Steiner, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1062496>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LES CONTOURS DU CONTRAT D'ARCHITECTE

Dans le cadre d'une construction, avoir recours à un architecte est fortement recommandé. Il est notamment responsable de la construction, organise, supervise, coordonne les travaux. Son rôle est-il pour autant clairement défini en droit suisse et comment sa responsabilité est-elle réglée?

PASCAL STEINER, AVOCAT, SCHMIDT & ASSOCIÉS

En Suisse, l'exercice de la profession d'architecte n'est pas réglementé de manière uniforme. Il n'existe, en l'état, pas de législation fédérale en matière d'exercice de la profession d'architecte. Cela signifie que chaque canton est compétent pour fixer les critères ou de laisser son exercice libre. La désignation professionnelle «architecte» est uniquement protégée dans les cantons de Fribourg, de Genève, de Lucerne, de Neuchâtel, de Vaud, du Tessin et du Valais. Cependant, le principe suivant s'applique: les architectes actifs en Suisse doivent respecter les usages et règles professionnelles en vigueur en Suisse, ainsi que les normes de construction, qui contiennent les règles reconnues de l'art, édictées notamment par la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)¹.

Notion et but

La conclusion du contrat d'architecte obéit aux règles habituelles en matière de conclusion de contrat. Les articles 1ss CO s'appliquent. Selon ces dispositions, le contrat est conclu dès l'instant où les parties sont tombées d'accord sur tous les points essentiels du contrat, c'est-à-dire sur les points qui, en vertu de la loi ou aux yeux des parties, sont nécessaires à la conclusion du contrat (les parties, l'objet et le prix).

Les contrats d'architecte sont destinés à apporter de la clarté en ce qui concerne les prestations à fournir par chacune des parties et à régler au préalable les problèmes les plus importants qui peuvent se produire pendant la réalisation du projet, objet du contrat d'architecte². Il ne peut y avoir une qualification unique du contrat d'architecte dans la mesure où le contenu du contrat n'est pas toujours le même. Sa qualification dépend des prestations concrètes prévues entre les parties.

Le contrat d'architecte

En Suisse, le contrat d'architecte n'est pas spécifiquement réglé dans le Code des obligations.³ Dès lors que les contrats n'ont pas toujours le même contenu, il est impossible de les qualifier juridiquement de manière générale et abstraite et l'exercice requiert une analyse des prestations concrètement convenues dans le contrat⁴.

Le contrat d'architecte global constitue un contrat mixte, soumis aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise par exemple selon les prestations de l'architecte en cause. Généralement, il y a lieu de distinguer les contrats d'architecte de la manière suivante⁵:

1. Le contrat de planification au sens étroit. C'est le contrat par lequel l'architecte établit pour le maître d'ouvrage exclusivement des projets ou des plans relatifs à un ouvrage (esquisse, avant-projets, plans d'exécution ou de détail). Les plans constituent le résultat d'un travail intellectuel qui est l'objet d'une prestation découlant du contrat d'entreprise.
2. Le contrat de direction des travaux. Les contrats portant sur la direction des travaux, soit ceux par lesquels l'architecte s'engage à diriger, à coordonner et à surveiller l'exécution de l'ouvrage. Ce contrat relève du contrat de mandat dans la mesure où l'architecte ne garantit pas le travail qu'effectuent les tiers.
3. Le contrat d'expertise. Dans ce contrat, l'architecte s'engage à délivrer un avis d'expert, par exemple pour une question technique ou un devis estimant le coût des travaux. Selon le Tribunal fédéral, il convient alors de distinguer selon que le résultat peut être ou non vérifié selon des critères objectifs et qualifié de juste ou d'erroné⁶. Si tel est le cas, le contrat devra être qualifié de contrat d'entreprise. Dans la négative, soit si l'expert n'est pas en mesure de garantir l'exactitude de ses conclusions, il s'agit d'un contrat de mandat.
4. Le contrat global ou complet. Il s'agit du contrat par lequel l'architecte s'engage à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces travaux. Le Tribunal fédéral considère qu'il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise⁷. La responsabilité de l'architecte en tant que planificateur relève du contrat d'entreprise (articles 363ss CO), alors que la responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux relève des règles du mandat (articles 398 et 97 al. 1 CO)⁸.

La distinction entre les dispositions relevant du droit du contrat de mandat et du contrat d'entreprise n'est pas aisée et la sécurité légale absolue n'existe pas.

En résumé: Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces

travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global⁹. Lorsque les résultats du travail sont mesurables et qu'ils peuvent être considérés comme un ouvrage, les dispositions sur le contrat de mandat s'appliquent. Cela concerne le devis, la planification et la direction de projet. Lorsque l'architecte décerne des mandats à des artisans ou lorsqu'il surveille l'avancée des travaux en sa qualité de chef de chantier, les dispositions du droit sur le contrat d'entreprise régissent ses activités. Sa responsabilité peut ainsi découler du contrat d'entreprise.

Devoir d'information et de conseil

Dans les autres obligations de l'architecte celui-ci doit en particulier informer et conseiller son mandant, notamment sur les coûts du projet envisagé. En vertu de l'article 398 CO, le devoir d'information oblige le mandataire à informer le mandant de tout ce qui est important, selon le principe de la bonne foi, pour celui-ci en relation avec le mandat¹⁰. Ce devoir permet au mandant de connaître toutes les circonstances qui peuvent influencer la relation contractuelle, en particulier s'il existe des faits dont pourrait découler une diminution, voire une perte, de la relation de confiance. Les honoraires du mandataire sont dus en vertu de l'article 394, al. 3 CO. Ils sont fixés en première ligne par la convention des parties. Si l'architecte viole ses obligations contractuelles, il peut voir ses honoraires réduits ou même supprimés. La jurisprudence distingue l'exécution défectueuse, qui permet une réduction des honoraires, de l'inexécution totale, en particulier lorsque les prestations se révèlent inutiles ou inutilisables, laquelle éteint le droit à la rémunération.

Dénomination trompeuse

Bien que ce contrat soit appelé contrat d'architecte, le cocontractant ne conclue pas forcément avec un architecte. En raison du manque de protection de la dénomination, tout le monde peut être nommé architecte. Par conséquent, lors du choix de l'architecte, il est recommandé de s'assurer que celui-ci est protégé et porte les suffixes «EPF», «ETS» ou «SIA».

Responsabilité conjointe et solidaire

En cas de vice ou de dommage, il est souvent difficile de déterminer qui est responsable: l'architecte, l'entrepreneur, l'ingénieur, le staticien ou un tiers. Le maître d'ouvrage doit signaler immédiatement les vices et indiquera précautionneusement tous les points susceptibles d'être remis en cause.

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

En fonction du type de contrat, l'architecte et l'entrepreneur sont solidairement responsables si le dommage est causé par une mauvaise planification ou par une mauvaise exécution. Cela signifie que les architectes sont responsables non seulement de leur part respective, mais aussi de l'ensemble des dommages. Le chef de chantier est particulièrement préoccupé par la situation de l'architecte. Il doit indemniser l'intégralité du dommage, même s'il n'est responsable que d'une partie.

Finalement, face à un large éventail de tâches et de responsabilités, le choix des partenaires contractuels est judicieux et il vaut mieux tenter de définir clairement certains aspects à travers les contrats. Quand bien même ledit contrat ne peut pas régler tous les détails, les principaux points épineux doivent toutefois être abordés. Le dépassement des coûts de construction est la cause la plus fréquente de litiges entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Des coûts importants peuvent être exposés au maître d'ouvrage si de tels éléments ne sont pas réglés clairement. ■

¹ Secrétariat d'Etat à la formation, Exercice de la profession d'architecte en Suisse, in *archidekt_f.pdf*, publié en mai 2023.

² WEKA Business Media AG, Contrat d'architecte: dans le détail, Zurich.

³ RO 27 321.

⁴ WEKA Business Media AG, Contrat d'architecte: dans le détail, Zurich.

⁵ Ibid.

⁶ Arrêt du Tribunal fédéral 127 III 328.

⁷ Arrêt du Tribunal fédéral 134 III 361

⁸ WEKA Business Media AG, Zurich

⁹ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_514/2016.

¹⁰ Arrêt du Tribunal fédéral 115 II 62 considérants 3a.