Ordre des Architectes

OA

L'ARCHITECTE & SES MISSIONS



LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE SONT SOUVENT MÉCONNUES DU GRAND PUBLIC ET DES (FUTURS) MAÎTRES D'OUVRAGE

Ce document définit de manière claire et précise la mission de l'architecte, les tâches optionnelles qui peuvent lui être confiées, et bien d'autres. Les (futurs) maîtres d'ouvrage prendront aussi connaissance des tâches qui leur incombent.

LEXIQUE

AR
(Architecte)

LA MISSION LÉGALE DE L'ARCHITECTE

Réservée exclusivement à un architecte inscrit à l'un des tableaux de l'Ordre et en droit d'exercer la profession.

Cette mission correspond à toutes les tâches nécessaires à l'introduction des autorisations officielles et au contrôle de la conformité des travaux avec les prescrits réglementaires de celles-ci.

RAPPEL

La mission légale (telle que définie par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte) de l'architecte porte sur:
- la conception architecturale ;
- le contrôle de l'exécution des travaux.

Ces deux phases peuvent être scindées. Il est entendu que l'architecte n'est pas soumis à une obligation de résultat mais uniquement à une obligation de moyen.

REMARQUE

Missions spécifiques : certaines missions spécifiques (ex. : des demandes de permis de pure démolition, de régularisation, etc.) peuvent ne pas correspondre au tableau des tâches. Elles doivent être prises en considération au cas par cas.

OP
(Option)

LES TÂCHES OPTIONNELLES

Ces tâches ne font pas partie de la mission légale de l'architecte mais peuvent lui être confiées contractuellement.

MO
(Maître d'ouvrage)

LES OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

Elles reprennent les tâches incombant au maître d'ouvrage.

MT
(Missions techniques)

LES MISSIONS TECHNIQUES ET D'INTERVENTIONS SPÉCIALISÉES

Ex. : relevés, essais de sol, dépollution éventuelle, stabilité, climatisation, ventilation, chauffage, PEB, acoustique, état des lieux, établissement d'un compte de mitoyenneté, coordinateur sécurité-santé, etc.

Les missions techniques concernent les tâches d'interventions, pour certaines obligatoires, confiées par le maître d'ouvrage à des intervenants spécifiques. L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans la désignation de ces intervenants. L'architecte veille à la bonne intégration des éléments techniques dans son projet.

EN
(Entrepreneur)

LES MISSIONS DE L'ENTREPRENEUR

Elles reprennent à titre indicatif les tâches qui, selon la doctrine et la jurisprudence incombent collectivement aux entreprises de construction.

1 — PRÉAMBULE / OUVERTURE DE DOSSIER

La définition du cadre du programme et son adéquation avec les possibilités financières du MO ainsi qu'avec le site et le contexte représentent le point de départ essentiel de la mission d'architecte. Le MO doit s'attacher à définir un programme précis et à faire part de ses priorités en termes de qualité d'usage.

A l'architecte, par la suite, de proposer la juste formalisation sensible de ce programme.

TÂCHE	AR	OP	MO	MT	EN
Établissement du programme			●		
Aide à l'établissement du programme		●			
Analyse du programme	●				
Examen des souhaits du MO et première compatibilité budgétaire par rapport au programme	●				
Fixation du budget par le MO			●		
Liste des documents et informations souhaités par l'architecte en vue de la poursuite de la mission	●				
Examen des documents du MO	●				
Fourniture des données relatives au terrain (ou au bâtiment existant)			●		
Visite sur site	●				
Établissement d'une convention et formalisation de l'accord pour la poursuite d'une mission d'architecture	●		●		

2 — LE DOSSIER D'AVANT-PROJET

Lors de cette phase, l'architecte complète la définition du projet en collectant divers relevés ainsi que des informations d'ordre technique et d'ordre administratif en lien avec le site ou les constructions existantes. L'architecte synthétise toutes ces données et leur donne forme. Il s'agit d'une phase où la part créative de l'architecte est essentielle. Au terme de cette phase, le projet se concrétise en plans, coupes, élévations, et volumétrie. L'approche budgétaire permet également de confirmer l'adéquation de l'avant-projet avec les possibilités financières du MO.

TÂCHE	AR	OP	MO	MT	EN
Relevé d'une situation existante ou d'un bâtiment ainsi que des ressources à maintenir et à réemployer		●		●	
Collecte d'informations relatives à l'état sanitaire et envirronemental du site (pollution, amiante, etc.)			●	●	
Assistance au MO en cas d'études spécifiques confiées à des tiers		●			
Commande des reconnaissances de sol			●	●	
Collecte des informations auprès des services urbanistiques		●			
Synthèse des remarques et observations relatives aux études préliminaires		●			
Relevé des bâtiments existants		●		●	
Relevé complémentaire du terrain				●	
Réalisation des plans de l'avant-projet	●				
Réalisation imagerie 3D		●			
Seconde analyse de la compatibilité budgétaire en lien avec l'avant-projet		●			
Précision des options techniques générales			●	●	
Évaluation préalable des normes et règlements applicables au projet	●				
Vérification et précision du budget		●	●		
Si le MO demande que son projet soit élaboré suivant le processus BIM : préparation de la maquette numérique		●		●	
Formalisation de l'accord du MO, continuation de la mission ou l'application d'une clause permettant l'arrêt de la convention	●		●		
Adaptation éventuelle de l'avant-projet et de l'estimation et de la convention	●	●	●		
Règlement des honoraires			●		

3 — LE DOSSIER DE PERMIS D'URBANISME

Cette phase mobilise un travail conséquent, compte tenu du nombre d'instances consultées et d'intervenants impliqués. Elle vise à définir précisément le projet — son implantation sur le site et son expression architecturale définitive — et à initier la procédure d'obtention du permis d'urbanisme.

Une fois accordé, le permis fige le projet et ne laisse donc pratiquement plus de place à des ajustements ultérieurs.

TÂCHE	AR	OP	MO	MT	EN
Synthèse éventuelle des remarques et observation relatives à l'avant-projet, réajustement du programme et du budget si nécessaire	●				
Assistance au MO dans le cadre du choix des intervenants et des accords à conclure avec ceux-ci		●			
Désignation d'intervenants complémentaires suivant les caractéristiques du projet			●		
Désignation du coordinateur de sécurité		●	●		
Coordination avec les partenaires		●			
Calcul PEB et optimalisation du projet, choix des matériaux et isolations, choix de la ventilation		●	●	●	
Inventaire de réemploi - Analyse des matériaux - Etude GRO ou Totem		●		●	
Si le MO demande que son projet soit élaboré suivant le processus BIM. Élaboration de la maquette numérique et coordination des différents acteurs, etc.		●		●	
Analyse des normes et règlements applicables au projet	●			●	
Questionnement des services de prévention incendie		●			
Questionnement des autres intervenants éventuels suivant la spécificité du projet		●			
Réalisation des plans du dossier de permis d'urbanisme	●				
Réalisation du dossier administratif de permis d'urbanisme (annexes, formulaires, photos, etc.)	●				
Réalisation du permis d'environnement (lorsqu'il est requis)		●		●	
Présentation des documents de permis, approbation et signature du MO et de l'architecte	●		●		
Introduction du dossier auprès de l'administration			●		
Règlement des honoraires			●		
Suivi du dossier lors de l'instruction			●		
Assistance au MO lors de devoirs complémentaires demandés par l'administration		●		●	
Assistance au MO lors de l'introduction des recours éventuels		●			
Introduction des recours éventuels			●		

4 — LE DOSSIER D'EXÉCUTION ET MISE EN ADJUDICATION

La bonne définition et le bon déroulement du chantier dépendent directement de cette phase. Elle consiste à traduire en plans, métrés et documents écrits l'ensemble des travaux à réaliser par les entreprises.
Le dossier d'exécution intègre les données de tous les spécialistes concernés et sert de base à la consultation des entreprises de construction. Après une analyse approfondie des offres reçues, le MO procède au choix de l'entrepreneur et à la conclusion du contrat d'entreprise.

TÂCHE	AR	OP	MO	MT	EN
Si le MO demande que son projet soit élaboré suivant le processus BIM : élabaration du dossier de consultation des entreprises, maquette numérique et coordination des différents acteurs, etc.		●		●	
Plans d'exécution du gros-œuvre fermé conforme aux plans du permis	●			●	
Plans d'exécution des techniques		●		●	
Plans d'exécution des parachèvements		●			
Réalisation des cahiers des charges en relation avec les plans d'exécution		●			
Réalisation des métrés en relation avec les plans d'exécution		●			
Réalisation d'un métré descriptif en relation avec les plans d'exécution		●			
Ajustement du budget		●			
Principes d'exécution (plans complémentaires de détail ou documents pour études techniques)		●			
Coordination avec les études de stabilité et/ou de techniques spéciales et PEB		●			
Coordination avec le coordinateur de sécurité		●			
Établissement des clauses administratives et de gestion de chantier		●	●		●
Choix du type de marché			●		
Dossier d'aménagement des abords		●		●	
Dossier d'aménagement paysager		●		●	
Dossier d'aménagement intérieur		●			
Diffusion des documents de soumission aux entreprises		●	●		
Diffusion sur plates-formes «marchés publics» des documents de soumission à destination des entreprises		●	●		
Récolte des offres, analyse et comparaison en vue de l'élaboration d'une synthèse		●	●		
Aide au MO pour établir son choix		●			
Assistance au MO pour la préparation des contrats d'entreprise		●			
Signature des contrats d'entreprise			●		●

5 — LE CHANTIER

Le contrôle de l'exécution est une mission collaborative entre les intervenants du chantier, chacun demeurant reponsable de ses propres prestations. Il ne constitue ni une surveillance permanente ni une validation tacite des travaux par l'architecte. L'entrepreneur reste seul responsable des méthodes d'exécution, de l'organisation du chantier, de la conformité des travaux et du respect des règles de l'art. L'architecte transmet les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet, examine les documents techniques des entreprises et en vérifie la conformité. Il conseille également le maître d'ouvrage quant au choix des matériaux et composants ainsi qu'aux adaptations éventuelles du projet.

TÂCHE	AR	OP	MO	MT	EN
Démarches préalables à l'ouverture du chantier (modalités vis-à-vis de l'administration)			●		●
Établissement des états des lieux des biens voisins		●		●	
Reprise éventuelle de mitoyenneté			●	●	
Réunions régulières pour assurer le suivi de l'exécution	●		●	●	●
Rédaction des rapports de réunions	●				
Approbation des rapports de réunions			●		●
Si le MO a demandé que son projet soit élaboré suivant le processus BIM :					
- Soit la responsabilité du processus BIM est confiée à l'architecte		●			
- Soit la responsabilité du processus BIM est confiée à un tiers				●	
Réalisation concertée des plans de détail complémentaires		●		●	●
Contrôle des états d'avancement		●			
Analyse et approbation des documents et fiches techniques fournis par les entrepreneurs		●	●	●	
Coordination des entreprises en cas de lots séparés		●	●		
Conformité des travaux au permis d'urbanisme	●		●		●
Conformité aux prescriptions techniques d'exécution et relevé des manquements, malfaçons apparentes et autres réserves	●		●	●	●
Conformité des performances énergétiques					●
Analyse des décomptes finaux		●	●	●	
Assistance au calcul des indemnités et pénalités éventuelles diverses	●	●	●		
Assistance au MO lors de la réception provisoire	●				
Réception provisoire			●		●
Assistance au MO lors de la réception définitive	●				
Réception définitive			●		●
Collationnement du dossier *AS BUILT*		●			●
Établissement d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU)		●		●	

FIN DE MISSION DE L'ARCHITECTE

La réception provisoire marque la fin de la mission de contrôle de l'architecte. Il conseille le MO quant à son acceptation ou son refus, en fonction de l'état des travaux et des éventuelles réserves à formuler.

À compter de cette réception, la responsabilité de l'usage, de l'entretien et de la conservation de l'ouvrage est transférée au MO.

La réception définitive intervient en règle générale un an après la réception provisoire. Elle comporte l'agréation de l'ouvrage immobilier, libère l'entrepreneneur de sa responsabilité pour les défauts apparents et constitue le point de départ de la garantie décennale sauf s'il a été convenu contractuellement de fixer le point de départ à la date de la réception provisoire.

UN OUTIL DE CALCUL À VOTRE DISPOSITION

WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE

E.R. : Ordre des Architectes | Conseil francophone et germanophone - Francis Metzger - Glaverbel Park – Rez F – Chaussée de la Hulpe 166/bte 26 - 1170 Bruxelles - Édition septembre 2026