



Décision n° 92-D-06 du 21 janvier 1992  
concernant l'exécution de la décision n° 87-D-53 du 1er décembre 1987  
relative à la situation de la concurrence dans le domaine des honoraires d'architectes

Le Conseil de la concurrence,

Vu la lettre, enregistrée le 8 décembre 1989 sous le numéro R 3, par laquelle le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, a saisi le Conseil de la concurrence des conditions d'exécution par l'Union nationale des syndicats français d'architectes (U.N.S.F.A.) de l'injonction figurant dans la décision n° 87-D-53 du conseil;

Vu l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, modifiée, et notamment son article 14, ensemble le décret n° 86-1309 du 29 décembre 1986, modifié, pris pour son application;

Vu la décision n° 87-D-53 en date du 1er décembre 1987 du Conseil de la concurrence relative à la situation de la concurrence dans le domaine des honoraires d'architectes;

Vu la lettre de l'Union nationale des syndicats français d'architectes en date du 18 avril 1988;

Vu les observations présentées par l'Union nationale des syndicats français d'architectes;

Vu les observations du commissaire du Gouvernement;

Vu les autres pièces du dossier;

Le rapporteur, le rapporteur général, le commissaire du Gouvernement et les représentants de l'Union nationale des syndicats français d'architectes entendus;

Adopte la décision fondée sur les constatations (I) et sur les motifs (II) ci-après exposés;

## I. - CONSTATATIONS

### A. - L'injonction adressée à l'Union nationale des syndicats français d'architectes

A la suite de la saisine, en 1986, du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le Conseil de la concurrence a constaté, par la décision du 1er décembre 1987 susvisée, que l'Union nationale des syndicats français d'architectes (ci-après U.N.S.F.A.) a établi en 1982 des contrats types consacrés à différentes catégories de construction (maisons individuelles, lotissements...); chaque contrat type se présente en deux cahiers consacrés, l'un aux clauses d'ordre général relatives aux droits et obligations des parties, à la définition de la

mission et à l'établissement de la rémunération, l'autre, aux clauses particulières comprenant les termes de l'accord.

Le cahier consacré aux clauses générales définit les honoraires au pourcentage comme le produit du montant hors taxes des travaux par un coefficient déterminé lui-même par le produit de trois sous-coefficients. Pour les résidences particulières par exemple, le premier sous-coefficient qui représente l'importance de la mission est compris entre 0,35 et 1,30 selon la prestation demandée. Le deuxième traduit le critère de complexité de l'ouvrage sur un tableau graphique où un segment de plage, compris entre 0,85 et 1,47, correspond à une nature de travaux; il est modulable selon un certain nombre de difficultés. Le troisième est fonction de l'importance de l'ouvrage : il est donné par tranches de coûts et est dégressif.

Pour les honoraires au déboursé, il est notamment indiqué que l'ensemble des vacances horaires, des charges sociales, des frais généraux et du bénéfice est, 'à défaut de convention contraire', calculé en multipliant par 2,5 la somme des deux premiers postes et qu'en janvier 1982 'la vacation est couramment estimée de 330 à 590 F H.T.' par heure.

Pour les honoraires au forfait, le cahier recommande de se référer aux modalités de calcul présentées pour les deux autres types d'honoraires.

Le cahier consacré aux clauses générales traite également des frais de mission et des intérêts moratoires; il recommande en ces deux matières d'utiliser des majorations préfixées.

Dans le cahier des clauses particulières, un chapitre est réservé à la rémunération.

Le Conseil de la concurrence a estimé, d'une part, que ces dispositions, tant des cahiers des clauses générales que des cahiers des clauses particulières, présentent un caractère normatif marqué, notamment celles qui concernent les frais et intérêts moratoires, d'autre part, que la place réservée aux clauses dérogatoires dans le document signé par le client les fait apparaître comme déjà discutées lorsque la question des honoraires est abordée et renforce en conséquence le caractère incitatif du contrat type.

Il a relevé que les modes de calcul préconisés dans le cahier des clauses générales de l'U.N.S.F.A. ne tiennent pas compte des coûts de revient réels des prestations réalisées par les architectes, de la différence de taille, d'organisation et de rentabilité de leurs cabinets. Ces modes de calcul ne peuvent donc pas être considérés comme des études permettant d'aider des architectes, notamment ceux qui ne pratiquent pas la comptabilité analytique, à établir une politique de gestion ayant pour fondement un calcul des prix et prenant en compte les coûts réels de leur activité.

Enfin, le conseil a enjoint à l'U.N.S.F.A. de modifier comme suit, dans un délai de six mois à compter de la notification de sa décision, les dispositions des contrats types qu'elle publie (art. 3 de la décision) :

'1° Dans le cahier des clauses générales :

'a) Placer en tête du chapitre consacré à la rémunération l'indication que l'honoraire est librement fixé entre le maître de l'ouvrage et l'architecte;

'b) Dans les clauses relatives à l'honoraire au déboursé, supprimer le coefficient multiplicateur ainsi que toutes références chiffrées au montant de la vacation horaire;

'c) Dans les clauses relatives à l'honoraire au pourcentage, supprimer la formule de détermination de l'honoraire et toutes indications chiffrées autres que celles concernant l'importance de la mission et la complexité de l'opération;

'd) Dans les clauses relatives aux frais et aux intérêts moratoires, supprimer toute référence chiffrée.'

'2° Dans le cahier des clauses particulières, rappeler au chapitre consacré à la rémunération, le principe de la libre discussion de l'honoraire entre l'architecte et son client.'

Le conseil a en outre imparti à l'U.N.S.F.A. un délai de huit mois pour faire connaître les dispositions arrêtées et diffusées en application de sa décision (art. 4).

## B. - Les nouveaux contrats

L'U.N.S.F.A., sans avoir expressément abrogé les clauses condamnées par le conseil, a soumis au ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, les nouvelles dispositions qu'elle comptait publier pour les contrats types consacrés aux constructions neuves ou afférentes aux interventions sur existant.

Les modifications apportées à l'ancienne rédaction sont les suivantes :

### a) Cahier des clauses générales :

1. Dans le chapitre relatif à la rémunération de l'architecte, il est stipulé en premier lieu que 'le maître de l'ouvrage rémunère l'architecte pour la mission dont il le charge', que cette 'rémunération - sous forme d'honoraire - est fixée librement entre le maître de l'ouvrage et l'architecte en fonction du contenu et de l'étendue de la mission, et de la complexité de l'importance de l'opération'; cette disposition est rappelée pour chaque modalité de rémunération, au forfait, au pourcentage, au déboursé.

2. Dans les clauses relatives aux honoraires au déboursé, il est indiqué que ces honoraires comprennent : la rémunération du temps passé par chacun des intervenants, patron compris, l'ensemble des charges sociales de toute nature relatives à ladite rémunération, la part des frais communs à répartir, le bénéfice du cabinet, le remboursement des frais particuliers à l'opération. L'architecte indique que la somme des quatre premiers éléments (rémunération, charges sociales, part des frais communs, bénéfice du cabinet) est obtenue en 'multipliant la somme des deux premiers par le coefficient du cabinet qui, pour l'année 198. est de...'. Il est indiqué enfin que la 'vacation de l'architecte est de... F hors taxes par heure, au mois de... de 198., revalorisable selon l'index Ingénierie', ce qui signifie que l'architecte fixe lui-même le montant de cette vacation.

3. Dans les clauses relatives à l'honoraire au pourcentage, il est stipulé que cette rémunération est définie comme le produit du montant hors taxes des travaux par un pourcentage appelé 'taux d'honoraire', 'fixé librement entre le maître d'ouvrage et l'architecte'. Ceux-ci 'peuvent' utiliser la méthode définissant ce taux comme le produit de quatre coefficients : le premier, spécifique du cabinet (coefficient 'k'), est déterminé par l'architecte selon la notoriété ou l'organisation particulière de son bureau; le second (coefficient 'm'), qui représente l'importance de la mission, est compris entre 0,80 et 1,20 selon les prestations fournies; le troisième (coefficient 'n'), afférent à la complexité de l'ouvrage, est présenté sous la forme

d'un tableau graphique où chaque segment de plage correspond à une nature des travaux; le quatrième (coefficient 'i'), qui est fonction de l'importance de l'ouvrage, est donné par tranche de coûts et est dégressif.

4. Dans les clauses relatives aux frais et aux intérêts moratoires, il est précisé que les sommes représentatives des honoraires qui sont réglées en retard par le maître d'ouvrage sont 'automatiquement majorées'. Au titre des honoraires au déboursé et à forfait, des frais particuliers à la mission sont calculés selon les modalités convenues avec le maître d'ouvrage et, à défaut de cette convention, un certain nombre de dispositions mentionnent les frais réels à comptabiliser et les modalités de majoration de ces frais. C'est ainsi que les frais de déplacement s'établissent, à défaut de détermination des frais réels, 'sur la base du barème de la direction générale des impôts majoré' d'un pourcentage convenu entre les signataires du contrat.

b) Cahier des clauses particulières :

En tête du chapitre consacré à la rémunération figure la phrase : 'La rémunération, librement discutée entre le maître d'ouvrage et l'architecte, est fixée ainsi qu'il suit : (...)'. Cette mention est suivie, pour ce qui est de la rémunération au pourcentage, de l'énumération des paramètres dont la définition est donnée par le cahier des clauses générales.

## II. - SUR LA BASE DES CONSTATATIONS QUI PRECEDENT, LE CONSEIL

Considérant que la saisine ministérielle a pour objet l'examen des conditions d'exécution par l'U.N.S.F.A. de la décision n° 87-D-53 du 1er décembre 1987, devenue définitive; que cette saisine implique l'examen de toutes les stipulations des nouveaux contrats types élaborés par l'union, sans que le Conseil de la concurrence soit lié par les observations du ministre de l'économie, des finances et du budget; que si, dans son contrôle de conformité, le conseil ne peut prendre en considération ni édicter des conditions nouvelles, il lui appartient de rechercher si les dispositions prises par cette organisation professionnelle correspondent à l'exécution de l'injonction dans les délais fixés par celle-ci et notamment s'il a été mis fin à la pratique consistant à fournir aux architectes des données chiffrées revêtant un caractère directif;

Considérant qu'en tout état de cause l'U.N.S.F.A. n'a pas dénoncé, dans le délai de six mois fixé par l'article 3 de la décision du conseil, les clauses des contrats types que celui-ci a qualifiées d'anticoncurrentielles; qu'en l'absence d'une telle dénonciation ces clauses ont pu continuer de produire leurs effets; qu'en tel comportement constitue par lui-même un acte d'inexécution de la décision du 1er décembre 1987;

En ce qui concerne le cahier des clauses générales produit le 18 avril 1988:

Considérant que si l'U.N.S.F.A. a répondu en la forme, dans le chapitre consacré à la rémunération, à l'injonction du conseil tendant à placer en tête de ce chapitre l'indication que les honoraires sont librement fixés entre le maître de l'ouvrage et l'architecte, ladite organisation professionnelle atténue la portée de ce principe en suggérant que cette fixation s'établit par référence aux seuls critères qu'elle développe de façon très détaillée et en ne prévoyant pas que d'autres critères puissent être choisis;

Considérant qu'en ce qui concerne les honoraires au déboursé l'U.N.S.F.A. a respecté, l'injonction du conseil de supprimer le coefficient multiplicateur ainsi que toute référence chiffrée au montant des honoraires;

Considérant que l'injonction du conseil imposait encore à l'U.N.S.F.A. de supprimer, 'dans les clauses relatives à l'honoraire au pourcentage (...) la formule de détermination de l'honoraire et toutes indications chiffrées autres que celles concernant l'importance de la mission et la complexité de l'opération'; que cette injonction avait pour objet d'éviter, d'une part, que l'établissement et la diffusion d'une formule ne permettent de déterminer le montant des honoraires à partir de coefficients préétablis, d'autre part, qu'un indicateur définissant l'importance de l'ouvrage ne revête un caractère directif dans la négociation sur les prix et ne limite de ce fait le jeu de la concurrence;

Considérant que l'U.N.S.F.A. a néanmoins maintenu dans ses nouveaux contrats le principe prohibé par le conseil d'une formule de détermination des honoraires, en conservant la même structure et les mêmes caractéristiques; que l'adjonction d'un coefficient 'K', relatif à la notoriété du cabinet, n'implique pas la disparition des pratiques de fixation des honoraires d'après des normes préétablies, contrairement à la décision du conseil;

Considérant que l'U.N.S.F.A. a maintenu un tableau de coefficients tenant compte de l'importance de l'ouvrage, contrevenant ainsi à l'obligation qui lui avait été faite de disjoindre toute mention du coefficient 'i';

Considérant que si certaines clauses relatives aux frais et intérêts moratoires, comportant une référence chiffrée, ont été supprimées, telles que celles définissant les intérêts moratoires, d'autres références chiffrées ont été maintenues ou introduites, telles que celles relatives aux frais particuliers et aux modalités de règlement; que, dans cette mesure, l'injonction n'a pas non plus été respectée;

En ce qui concerne le cahier des clauses particulières produit le 18 avril 1988:

Considérant que si l'U.N.S.F.A. a mentionné en incidente, au chapitre consacré à la rémunération, le principe de la libre discussion des honoraires entre l'architecte et son client, la portée de cette mention a été aussitôt limitée par l'exposé d'une formule détaillée de calcul des honoraires au pourcentage, en méconnaissance, également sur ce point, de la décision du 1er décembre 1987;

En ce qui concerne le projet de contrat type produit devant le conseil le 13 décembre 1991, en annexé aux observations en réponse au rapport :

Considérant que ce projet, produit très longuement après l'expiration du délai de huit mois fixé à l'article 4 de la décision du 1er décembre 1987, comporte sous une présentation différente l'essentiel des éléments afférents à la rémunération au pourcentage précisément condamnés par ladite décision, à savoir la définition d'une formule servant à la détermination de l'ouvrage et la définition d'une indication chiffrée afférente à l'importance des travaux; que dès lors la présentation tardive de ce nouveau projet ne saurait tenir lieu d'exécution de l'injonction;

Considérant que l'U.N.S.F.A. ne saurait valablement prétendre qu'en renonçant à établir et à vendre des contrats types, comme elle le faisait avant le 1er décembre 1987, elle a dénoncé explicitement ou implicitement la validité de tels documents alors que ceux-ci peuvent continuer à être utilisés par des architectes dans leurs rapports avec leurs clients;

Considérant qu'en admettant que la lettre adressée par l'U.N.S.F.A. le 18 avril 1988 au secrétaire d'Etat chargé de la concurrence et de la consommation soit restée sans réponse - ce qu'à d'ailleurs contesté en séance le commissaire du Gouvernement -, cette organisation professionnelle n'était pas pour autant dispensée d'exécuter la décision du conseil alors qu'il est constant que le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, consulté sur les modifications envisagées, lui avait indiqué que ces modifications ne correspondaient pas entièrement aux injonctions du conseil;

Considérant enfin que l'U.N.S.F.A. ne saurait utilement se prévaloir de considérations relatives à la 'transparence des conditions de vente' et à l'"information du consommateur", lesquelles ne peuvent justifier l'adoption par une organisation professionnelle de mesures faisant obstacle au principe de la libre discussion des honoraires;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que l'U.N.S.F.A. ne s'est pas conformée à la décision susvisée du Conseil de la concurrence en date du 1er décembre 1987, en dépit des observations que lui avait adressées l'administration, et qu'elle persiste dans cette attitude; qu'il y a lieu dès lors, par application des dispositions combinées des articles 13 et 14 de l'ordonnance du 1er décembre 1986, de lui infliger une sanction pécuniaire, en tenant compte à la fois de la gravité de l'infraction et des facultés contributives de cette organisation professionnelle,

Décide :

Article unique. - Il est infligé à l'Union nationale des syndicats français d'architectes une sanction pécuniaire de 2 500 000 F.

Délibéré en section, sur le rapport oral de M. Courivaud, dans sa séance du 21 janvier 1992, où siégeaient :

M. Laurent, président;

MM. Béteille et Pineau, vice-présidents;

MM. Blaise, Gaillard, Schmidt et Sloan, membres.

Le rapporteur général suppléant,  
M. Santarelli

Le président,  
P. Laurent

---