



MODELES TYPES DE CONSTRUCTION

Le recours obligatoire à l'architecte ne concerne pas seulement le permis de construire mais également les modèles types de construction lesquels sont trop peu souvent abordés.

En effet, l'article 5 de la loi du 03 janvier 1977 précise que *les modèles type de construction et leurs variantes, industrialisés ou non, susceptibles d'utilisation répétée doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 ci-dessus et ce, quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.*

Définition : Un modèle type de construction est un projet de bâtiment défini avant toute commercialisation, au moyen de plans et documents descriptifs et dont le ou les maîtres d'ouvrage, ainsi que le terrain sur lequel il pourra être édifié, ne sont pas connus au moment de la conception. Une variante d'un modèle type est constituée dans les conditions définies ci-dessus par adjonction, modification ou suppression d'éléments architecturaux caractéristiques de ce modèle. (D. n° 78-171, 26 janv. 1978, art. 1^{er})

Tout contrat, tout document administratif, commercial ou publicitaire relatif aux modèles types établis par un architecte et à leurs variantes doit mentionner le nom et l'adresse de l'architecte qui en est l'auteur (D. n° 78-171, 26 janv. 1978, art. 4-1).

L'article R 431-3 du code de l'urbanisme précise clairement les obligations imparties par le décret du 26 janvier 1978. Il en résulte tout d'abord que les plans et documents des modèles types et de leurs variantes définis à l'article 1er du même décret sont établis par un architecte. Ils précisent la composition du bâtiment, son organisation, l'expression de son volume et le choix des matériaux.

Par ailleurs à l'exception des personnes physiques mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, **tout maître d'ouvrage qui réalise une construction en utilisant un modèle type doit faire appel à un architecte pour l'implantation de cette construction sur le terrain**, le choix de l'aspect extérieur et des couleurs ainsi que les adaptations nécessaires à l'insertion dans le milieu environnant.

Tout particulier qui construit pour lui-même peut donc, quelle que soit la surface à construire, **utiliser un modèle-type** ou sa variante, dès lors qu'il a été régulièrement établi par un architecte. **Toutefois, si le modèle-type utilisé a une surface supérieure à 170 mètres carrés, il doit faire appel à un architecte** pour l'implantation de cette construction sur le terrain, le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les adaptations nécessaires à l'insertion dans le milieu environnant.
Réponse ministérielle n° 17133 : JOAN Q, 24 oct. 1994, p. 5306).

Les entreprises de construction de maisons individuelles doivent, même à l'occasion de la mise en œuvre de modèles types, faire appel à un architecte.

Si vous vous trouvez dans le cas où l'on fait appel à vous pour l'implantation d'une construction sur un terrain, établie sur la base d'un modèle type, il ne faut pas oublier qu'il convient de se renseigner sur l'identité de l'architecte qui a établi ce modèle type et l'informer d'éventuelles modifications que vous pourriez apporter.

Lorsque le recours à un architecte est obligatoire, notamment pour l'établissement des modèles types toute demande de permis de construire qui ne respecte pas ces conditions est irrecevable.

Il est important de nous faire part vos expériences et nous signaler toute irrégularité que vous auriez pu constater.