# Bulletin N° 25

octobre 2016

## Mot du président

Depuis la plus haute Antiquité, l'architecte a toujours répondu aux besoins de son époque. Il travaillait jadis pour les rois et les prêtres, il est maintenant au service du peuple jusque dans sa vie la plus quotidienne.
Habitat, travail, loisir, les bâtiments où s'exercent ces fonctions essentielles sont de plus en plus souvent éclatés en copropriétés, constituant la forme de démocratie la plus immédiate pour beaucoup de nos contemporains.

C'est pour elles que nous travaillons et ce faisant, nous ne sommes pas moins architectes que nos prestigieux anciens.
Il y a autant de créativité dans le dénouement des contraintes quotidiennes, que dans la réalisation de programmes exceptionnels.
Il y a plus de savoir-faire à mettre d'accord une assemblée de copropriétaires qu'à courber l'échine devant un roi.
Il y a plus de métier dans la collaboration avec les ingénieurs et les entrepreneurs que dans l'orgueilleux travail solitaire auquel la légende nous associe trop souvent à tort.

Par le patrimoine que nous traitons, nous sommes très attachés au passé, mais notre activité s'exerce aujourd'hui, dans le présent. Tous ensemble, au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, nous savons que nous bâtissons l'avenir.

*Olivier Delalande*

## Historique de l'architecte d'immeuble

Solidement ancrée dans le présent et regardant vers l'avenir, la Compagnie des Architectes de Copropriété fête ses 20 ans.

Qu'est-ce que l'architecte de l'immeuble ? La définition est ambiguë : est-ce l'architecte qui a bâti l'immeuble ? Celui qui habite l'immeuble ? Ou encore l'architecte qui conseille le ou les propriétaires de l'immeuble ? Un peu de tout cela à la fois…

L'architecte qui bâtit l'immeuble n'existe que depuis le début XIXe siècle (par exemple : Percier & Fontaine, responsables de la rue de Rivoli à Paris). L'architecte qui entretient l'immeuble apparaît au milieu XIXe, et devient courant au début du XXe.

L'architecte spécialisé, professionnel-conseil des copropriétaires, est encore plus récent.

**Pendant longtemps, l'immeuble se passe d'architecte**

La construction de la plupart des immeubles d'habitation (en fait maisons urbaines) jusqu'à la fin de l'Ancien Régime relève de l'architecture mineure ou vernaculaire, c'est-à-dire locale. L'architecte n'intervenait pas ou alors (dans le cas du bâtiment d'habitation) uniquement pour des détails qu'il dessinait spécifiquement, hors de la coutume : portail, lucarne de l'attique [1].

Le projet d'instituer l'architecture savante comme activité séparée remonte à Alberti (Renaissance italienne). L'architecte s'occupait alors de projets considérés comme plus nobles, monu-

[1] Voir *Les Maisons de Paris*, Jacques Fredet

ment ou bâtiment public plutôt que maison, sauf cas exceptionnel. Les maisons d'habitation étaient réglées par la coutume, les règles de l'Art, construites sous la direction d'un maître maçon ou d'un maître charpentier, selon les régions ou les époques.

Il existe, bien entendu, des exceptions, comme l'immeuble d'accompagnement d'un ouvrage important. On peut citer par exemple ces deux noms.

• Servandoni (1697-1766), architecte florentin actif à Lyon puis Paris : il se voit confier l'édification de l'église Saint-Sulpice et il réalise en même temps le bel immeuble collectif du 6, rue Saint-Sulpice (1757) qui aurait dû servir de prototype pour les édifices bordant la place du même nom.

• Le Camus de Mézières (1721-1789) : il conçoit la Halle au blé (transformée en Bourse du commerce en 1889) à laquelle il adjoint le lotissement spéculatif de la « rue éternelle » (remplacé ensuite par les immeubles dus à Henri Blondel) qui l'entoure.

## Historique de la copropriété

La copropriété existe déjà chez les Romains ! Comme principe de groupement volontaire entre individus, car c'était honteux pour un bourgeois d'être locataire à Rome au temps d'Auguste ; la copropriété régit des lieux d'habitation collectifs mais implique aussi des liens entre individus.

Au Moyen-Âge, le type courant d'habitation est la maison unifamiliale, y compris en ville (entre rue et cour). Avec ses différentes activités : commerce, atelier, habitation, stockage, culture ou élevage dans le jardin. Mais il existe aussi, dès le XVIe siècle, des propriétés en indivision. Elles fonctionnent comme une superposition de maisons individuelles ; sorte de copropriété par étages. Existe alors déjà la notion de parties communes : les « gros murs », parfois le toit, sont à la charge des propriétaires, en proportion de la valeur de l'étage qui leur appartient. Mais chaque volée d'escalier reste privative.

Au XVIIe siècle, sous les rois Henri IV et Louis XIII, on observe deux évolutions techniques : la fin du pan de bois apparent et celle du pignon sur rue. Puis la maison évolue sous Louis XV, avec un escalier intérieur qui dessert plusieurs appartements par palier. Or les parties inférieures s'usent plus vite que la dernière volée. Certaines maisons sont dorénavant à vocation locative et deviendront ensuite des copropriétés.

Sous Napoléon est élaboré le code civil (1804) : c'est la notion de copropriété qui remplace l'indivision ou la copropriété par étages. Apparition des équipements communs : gaz, eau courante, électricité, puis loge de concierge, ascenseur, etc. qui deviennent des parties communes.

En parallèle et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, se développe fortement l'immeuble de rapport, avec une hiérarchisation des habitations, dotées d'escalier principal et de service.

## Différentes lois pour régir la copropriété

• 1865 : sous Napoléon III donc, elle fut promulguée pour cadrer en 26 articles les associations syndicales. Elle est à l'origine des associations œuvrant pour la gestion des parties communes en copropriété.

• 1938 : création du règlement de copropriété :

- L'immeuble est divisé en parties communes et parties privatives.
- Les copropriétaires sont groupés en syndicat qui mandate un syndic.
- Les copropriétaires prennent leurs décisions en Assemblée Générale.

• 1965 (centenaire de la loi de 1865) :
- Prolongation de la loi de 1938.
- Notion de majorité dans les décisions, notamment majorité renforcée.
- Envisage les améliorations et pas uniquement l'entretien.

## Le rôle des architectes

Sous l'Ancien Régime, on distingue deux types d'architectes, pour les ouvrages ordinaires [2]. Les directeurs de bâtiments, qui touchaient un sou pour une livre (soit 5 %) du montant des travaux exécutés. Les architectes-entrepreneurs qui touchaient 10 % sur leurs propres ouvrages (2,5 % sur les autres). La rémunération était plus favorable pour celui qui abandonnait le crayon au profit de la truelle.

On trouvait aussi des architectes maîtres d'ouvrages : bien qu'occupé par les chantiers de la chapelle de la Salpêtrière ou des Invalides, Libéral Bruand achète, en 1675, une parcelle rue Sainte-Anne à Paris et y bâtit, selon ses propres plans, une maison (3 étages carrés en pierre de taille) à usage locatif.

Les travaux sont menés par un maître maçon et un maître charpentier. La maison sera revendue 20 ans plus tard, en 1698, à la mort de son concepteur.

[2] Selon O. Masselin, *Traité pratique sur les honoraires des architectes* (1879)

# Charte de la Compagnie des Architectes de Copropriété

Réunis au sein de la Compagnie des Architectes de Copropriété, les architectes, qui figurent au Tableau, s'engagent :

1/ A respecter le règlement intérieur fixant l'objet de la Compagnie, les modalités d'admission, les domaines d'interventions, l'organisation interne, les obligations et les règles déontologiques générales et internes.

2/ A faire bénéficier de leurs compétences les copropriétaires et/ou leurs représentants qui feront appel à eux, au mieux des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers de ceux-ci.

3/ A fournir gracieusement, quelle que soit la mission, un estimatif du coût de leur intervention préalablement à tout acte.

4/ A n'intervenir que sur les copropriétés qui feront appel à eux qu'au seul titre de leurs compétences techniques – sans immixtion de la gestion de celles-ci.

5/ A respecter strictement les textes qui réglementent l'exercice de leur profession d'Architecte et, notamment, le Code des Devoirs Professionnels.

6/ A justifier de leur assurance professionnelle et de leur inscription ordinale.

7/ A assurer leur prestation – du conseil à l'étude jusqu'au suivi des travaux – en toute indépendance, dans le respect de l'Architecture et des Règles de l'Art.

8/ A informer les copropriétés et/ou leurs représentants, tout au long des étapes de leur intervention.

9/ A conserver la mémoire des prestations et travaux réalisés sous leur responsabilité

10/ A améliorer leur compétence au travers de toute activité de formation, de perfectionnement et d'information.

Après la révolution de 1789, qui entraîne la fin des corporations (dont celle des architectes), le métier change. Les architectes commencent à bâtir des immeubles collectifs d'habitation. Même si la copropriété existe dans le code civil de 1804, ils construisent cependant le plus souvent pour un propriétaire unique. Le décret du 12 pluviôse an VIII (1er février 1800) encadre leurs honoraires mais ils restent libres. En général, au milieu du XIXe siècle, ils sont de 5 %, répartis en 1,5 % plans et descriptifs, 1,5 % conduite des travaux, 2 % vérification des situations et établissement des mémoires (métrés, contrôle de la nature des matériaux ; etc.).

Ce taux officieux perdure jusqu'à la Première Guerre mondiale

De même que les propriétaires avaient leur médecin, leur notaire, leur avocat, ils avaient aussi leur architecte. Ils ne le rémunèrent que lorsqu'ils le sollicitent, pour un conseil ou autre. L'architecte est alors payé à la vacation : 8 Fr pour 3 h (Seine), 6 Fr en province (un ouvrier gagne 50 c. de l'heure). On avait déjà compris qu'il est plus rationnel (et moins cher à terme) de fidéliser un tel homme de l'Art, qui au cours du temps, connaît l'immeuble de fond en combles. Tout naturellement, c'est l'architecte qui a construit l'édifice (mais pas forcément) qui va intervenir pour les travaux d'entretien, sorte de service après-vente rémunéré. Les honoraires sont plus élevés (en général 7 %) que pour les travaux neufs car le montant des travaux exécutés est moins important, l'exécution est plus complexe tandis qu'en compensation des plans ne sont pas forcément dressés.

De plus, les architectes ne rechignent pas devant des opérations ne relevant pas directement de leur formation : conseil pour un achat d'immeuble ou de terrain, état des lieux, assistance après sinistre, assistance en cas de litige et même gérance d'immeuble. La notion d'« architecte du propriétaire » apparaît dans la jurisprudence où il doit par exemple « sauvegarder l'intérêt de son client, faire respecter les conventions avec un locataire ou empêcher toute atteinte à la solidité de l'immeuble ». On est ici très proche des tâches de l'architecte de copropriété.

De même, les architectes interviennent pour des missions partielles comme des travaux de reprise en sous-œuvre, la restauration d'édifices existants ou encore des surélévations.
Plus près de nous, les frères Perret par exemple s'occupaient de l'entretien des immeubles qu'ils avaient édifié : leur responsabilité était triplement engagée (maître d'ouvrage, architecte, entrepreneur).

Au début du XXe siècle, nombreux sont les architectes qui habitent ou travaillent

4

dans un immeuble qu'ils ont construit : Perret (rue Franklin puis Raynouard), Mallet-Stevens (rue Mallet-Stevens), Sauvage (rue Vavin), Le Corbusier (rue Nungesser & Coli), ne serait-ce qu'à Paris.

Ils sont ainsi à la fois maître d'ouvrage (en copropriété) et maître d'œuvre. Ou bien, les plus fortunés se construisaient leur hôtel particulier : Libéral Bruand mais aussi Horta à Bruxelles, Guimard avenue Mozart ou Guadet boulevard Murat.
Certains confrères établissent des plans de lotissement, pour d'autres ou pour eux-mêmes, jouant ainsi au promoteur, comme Guimard à nouveau.

Les architectes se regroupent : en 1840 est créée la Société centrale des architectes français (SCA), puis en 1877 la SADG pour ceux issus de l'école des Beaux-arts (Société des architectes diplômés par le gouvernement).

Enfin la profession est réorganisée par l'État.

- janvier 1941 : création de l'ordre des architectes, sous Vichy mais prévue de longue date. L'architecte devient réglementairement incontournable. Les architectes non diplômés sont agréés : Perret, Le Corbusier sont les plus célèbres.

- 15 juin 1943 : invention du permis de construire. Il se substitue aux autorisations diverses qu'on trouvait depuis 1870 environ. Notamment l'architecte sollicitait le Préfet, au nom de son client, afin qu'il lui indique l'alignement à respecter. Il n'y avait pas systématiquement de plans dans le dossier de permis de construire.

## Agenda

La Compagnie des Architectes de Copropriété fête ses 20 ans le jeudi 13 octobre 2016.

Salon International du Patrimoine Culturel : du 3 au 6 novembre 2016 au carrousel du Louvre.

### La Compagnie des Architectes de Copropriété

Il y a 20 ans, une dizaine de confrères qui œuvraient dans le domaine de la copropriété ont créé la Compagnie des Architectes de Copropriété (CAC).

Cette association de praticiens indépendants a été fondée en 1996 par un petit groupe de confrères[3] qui voulaient sortir de leur isolement et surtout mettre en commun leur savoir-faire. Forts du constat que les problèmes et les pathologies sont récurrents en copropriété, ils ont rapidement convenu qu'il valait mieux échanger entre sachants. Ce regroupement s'est rapidement étoffé puisque, après deux décennies d'existence, la Compagnie compte plus de 100 membres actifs, majoritairement en région parisienne mais aussi dans la France entière.

Les architectes de la CAC interviennent, chacun à leur manière mais selon les principes de leur charte (voir encadré).

[3] Patrice Bécu, Philippe Gallois, Emmanuel Oberdorffer, Florian de Oliveira, Gérard Sénior, Olivier Sevin, Jean-Loup Taieb, Pierre-Alain Uniack et François Virolleaud.

Certains sont spécialisés : l'un intervient sur des édifices protégés au titre des monuments historiques, un autre est un militant passionné de la rénovation énergétique des « barres » des années 1970, un autre encore ne jure que par les immeubles d'avant 1939. Tous ont cependant pour but d'exercer pleinement leur profession dans la spécificité de la copropriété et du patrimoine, récent ou non.

La force des membres de la CAC est leur expérience, leur rigueur et leur compétence, qualités renforcées mois après mois par leurs formations de mise à jour techniques, culturelles ou juridiques.

« Un immeuble, un architecte » est notre devise car l'architecte est le seul intervenant ayant une vision globale du bâti, qui permet la mise en perspective des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration du patrimoine ordinaire au service des copropriétaires.

*Olivier Barancy*

## Iconographie

1 Toits parisiens
2 Maquette Salon de la Copropriété
3 10, rue François-Millet - Paris 16è
4 169, rue Montmartre - Paris 2è
5 Panthéon – visite de l'architecte

Comité de Rédaction : Olivier Barancy, Olivier Delalande et Arnaud Vincent
COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ 148, rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris
Tél. : 08 20 30 01 90 e-mail : archicopro@wanadoo.fr http://www.archicopro.com