

Architectes : quelle responsabilité en cas de déficit de surface ?



© 2025 Les Echos Publishing

En tant que professionnel du bâtiment, l'architecte peut se voir confier diverses missions, allant de la simple réalisation de plans à la maîtrise d'œuvre complète d'un projet de construction. Des missions qui déterminent alors son niveau de responsabilité en cas, notamment, de non-conformité de l'ouvrage réalisé. À ce titre, les juges ont récemment eu à se prononcer sur la responsabilité de l'architecte s'agissant d'un immeuble qui, une fois achevé, présentait un déficit de surface par rapport aux plans préalablement établis.

Dans cette affaire, une société avait confié à un architecte la maîtrise d'œuvre de la construction d'un immeuble. Un fois celui-ci achevé, le maître d'ouvrage (à savoir la société de construction) avait constaté que le bâtiment présentait une superficie inférieure (d'environ 6,70 m²) à celle prévue par les plans de construction réalisés par l'architecte. C'est pourquoi il avait saisi la justice en vue d'engager la responsabilité de l'architecte et de se voir accorder des dommages-intérêts.

Saisie du litige, la Cour d'appel de Bordeaux n'avait pas fait droit à la requête du maître d'ouvrage. Elle avait en effet considéré que l'architecte, chargé d'une mission complète de base de maîtrise d'œuvre, ne s'était pas vu confier de tâches

complémentaires comme le mesurage et la représentation graphique de tout ou partie de l'ouvrage existant ou le calcul des superficies. Celui-ci ne pouvait donc pas être tenu pour responsable d'un déficit de surface de l'immeuble construit.

La direction de l'exécution des travaux

Mais la Cour de cassation n'a pas retenu cette argumentation. Pour elle, l'architecte chargé d'une mission complète de maîtrise d'œuvre, laquelle inclut nécessairement la direction de l'exécution des travaux, est tenu de veiller à ce qu'ils soient exécutés conformément aux prévisions contractuelles et aux plans préalablement établis. Peu importe qu'aucune mission particulière portant sur le mesurage des surfaces ne lui ait été confiée. Le maître d'ouvrage était donc fondé à engager la responsabilité de l'architecte en raison du déficit de surface constaté sur l'immeuble achevé et à lui réclamer le paiement de dommages-intérêts.

[Cassation civile 3e, 7 novembre 2024, n° 23-12315](#)

© 2025 Les Echos Publishing