


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER

**LES CLAUSES
DU CONTRAT
D'ARCHITECTE**

**ANNEE
2019**

N° 107

**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre**
Avocats Associés

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

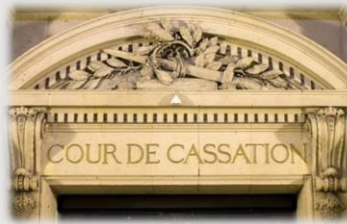
www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LES CLAUSES DU CONTRAT D'ARCHITECTE

L'ordre des Architectes propose à ses membres des contrats types incluant un certain nombre de clauses qui peuvent être défavorables au maître d'ouvrage.

Toutes les clauses figurant dans ce contrat sont-elles licites ?

La Cour de Cassation a eu récemment l'occasion de se prononcer sur deux clauses :



- la clause de conciliation obligatoire
- la clause exclusive de solidarité.

1) la clause de conciliation préalable.

La Cour de Cassation valide la clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du Tribunal. Cette procédure favorisant une solution amiable du litige par un tiers, la Juridiction suprême a décidé que l'absence de mise en œuvre du processus de conciliation est une fin de non-recevoir qui ne peut être régularisée en cours d'instance.

La Cour de Cassation vient cependant de juger dans un arrêt du 23 mai 2019 que cette clause ne peut être invoquée dans le cadre d'une action en réparation de désordres fondée sur la responsabilité décennale de l'Architecte.

2) la clause exclusive de solidarité.

La Cour de Cassation valide la clause selon laquelle *« l'Architecte ne peut être tenu responsable de quelque manière que ce soit et en particulier solidairement des dommages imputables aux actions ou omissions du maître de l'ouvrage et des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat. L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance. »*

La Haute juridiction a jugé dans un arrêt du 7 mars 2019 que cette clause ne vide pas la responsabilité de l'Architecte de son contenu et n'est pas abusive au sens de l'article L 132-1 du Code de la consommation.

Toutefois, cette clause limitative de responsabilité ne peut concerner que l'action en responsabilité contractuelle de l'Architecte puisque la responsabilité décennale des constructeurs est d'ordre public.

L'article 1792-5 du code civil précise en effet que « Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite ».

Si certaines clauses sont licites, elles ont une portée limitée et surtout elles peuvent être par le maître de l'ouvrage refusées.

N'hésitez pas à nous contacter pour analyser les clauses du contrat qui vous est proposé.

Christine BAUGÉ
Avocat à la Cour