

Contrats d'architecte : double mise au point



Stipulées dans la plupart des contrats d'architecte, la clause de conciliation préalable et la clause d'exclusion de solidarité donnent lieu à un contentieux foisonnant. Dans deux décisions à paraître au Bulletin, la Cour de cassation vient de porter à ces deux clauses un coup qui pourrait bien leur être fatal (Cass. 3^e civ., 19 janv. 2022, n° 21-11095 et Cass. 3^e civ., 19 janv. 2022, n° 20-15376).

- Sur la clause de conciliation préalable

Saisie il y a peu de la question de la portée d'une clause faisant obligation aux parties, en cas de différend portant sur le respect d'un contrat d'architecte, de solliciter pour avis le Conseil régional de l'ordre des architectes avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire, la Cour de cassation a admis son inopposabilité au maître de l'ouvrage qui avait directement assigné en réparation de désordres l'architecte chargé de la maîtrise d'œuvre : la cour d'appel, qui n'a pas recherché, « *au besoin d'office, si l'action, exercée postérieurement à la réception de l'ouvrage, en réparation de désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination, n'était pas fondée sur l'article 1792 du Code civil, ce qui rendait inapplicable la clause litigieuse (...), n'a pas donné de base légale à sa décision* » (Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 18-15286, PB). Cette solution paraît reposer sur l'idée, conforme à l'esprit de l'article 1792-5 du Code civil, selon laquelle aucune stipulation du contrat d'architecte ne saurait subordonner la mise en jeu de la garantie décennale à des conditions que la loi ne prévoit pas (dans le même sens, V. déjà Cass. 3^e civ., 23 mai 2017, n° 06-15668, PB).

La décision n° 21-11095 rendue le 19 janvier dernier concerne une clause du même type, selon laquelle « *en cas de litige portant sur l'exécution du contrat, les parties conviennent de saisir et de se soumettre à la commission de conciliation de l'association Franche-Comté consommateurs, et ce avant toute procédure judiciaire, sauf éventuellement mesures conservatoires. A défaut d'un règlement amiable, le litige sera du ressort des juridictions compétentes* ». La validité de la clause n'a fait l'objet d'aucun débat, si bien que la cour d'appel a déclaré l'action exercée par le maître de l'ouvrage contre l'architecte irrecevable, faute de saisine préalable de cette commission. Sa décision est censurée pour défaut de base légale car « *il lui appartenait d'examiner d'office la régularité d'une telle clause* », présumée abusive dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire.

La solution est en tous points conforme aux dispositions des articles L. 132-1, devenu L. 212-1, du Code de la consommation, R. 132-2, 10°, devenu 212-2, 10° et R. 632-1 du même code dans sa rédaction applicable au contentieux. Sur le fondement des deux premiers textes, la 1^{re} chambre civile avait déjà présumé abusive la clause

qui contraint le consommateur, en cas de litige, à emprunter la voie de la médiation avant la saisine du juge (Cass. 1^{re} civ., 16 mai 2018, n° 17-16197, NPB). Du troisième, il résulte clairement que « le juge écarte d'office, après avoir accueilli les observations des parties, l'application d'une clause dont le caractère abusif ressort des débats ». La cassation est donc légitime. Il convient de noter que, depuis l'ordonnance 2016-301 du 14 mars 2016, l'article L. 612-4 du Code de la consommation prohibe de façon générale toute clause ou convention faisant obligation au consommateur, en cas de litige, de recourir obligatoirement à une médiation préalablement à la saisine du juge.

La portée de la clause de conciliation préalable pourrait ainsi être réduite aux hypothèses dans lesquelles elle a été stipulée entre professionnels et à condition que le litige relève de la responsabilité de droit commun (en dernier lieu, V. notamment Cass. 3^e civ., 16 nov. 2017, n° 16-24642, PB).

- Sur la clause d'exclusion de solidarité

A l'inverse de la clause de conciliation préalable, la clause d'exclusion de solidarité n'est pas jugée abusive. Au contraire, la Cour de cassation a admis qu'une telle clause était « licite » et « opposable au maître de l'ouvrage ou à ses ayants droit » (Cass. 3^e civ., 17 oct. 2019, n° 18-17058, NPB). Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision n° 20-15376, la cour d'appel a emprunté la voie ainsi tracée, en considérant qu'en l'absence de déséquilibre significatif créé entre le maître de l'ouvrage et l'architecte, la « clause prévoyant que (ce dernier) ne pourra être tenu responsable ni solidairement ni in solidum des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération » n'est pas abusive.

Dans un premier temps, la portée de la clause d'exclusion de solidarité a toutefois été limitée à la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte, que la Haute juridiction « interdisait de retenir (...) pour les dommages imputables aux autres intervenants » (Cass. 3^e civ., 17 oct. 2019, n° 18-17058, NPB). De la décision du 19 janvier dernier, il ressort que dans cette même perspective, les juges du fond ont retenu la responsabilité de droit commun du défendeur à hauteur de sa seule part contributive à la réalisation du dommage.

La cassation, qui fait *ipso facto* échec à l'utilité d'une clause pourtant usuellement stipulée dans les contrats de maîtrise d'œuvre, est prononcée au visa de l'ancien article 1147 du Code civil. Elle trouve sa justification dans la nature particulière de l'obligation *in solidum* : « chacun des coauteurs d'un dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné in solidum à la réparation de l'entier dommage, chacune de ces fautes ayant concouru à le causer tout entier, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilités entre les coauteurs, lequel n'affecte que les rapports réciproques de ces derniers, mais non le caractère et l'étendue de leur obligation à l'égard de la victime du dommage ». L'obligation *in solidum* n'a pas vocation à faire peser sur un seul des coauteurs les conséquences de la faute commise par les autres, mais de faciliter la tâche de la victime en lui évitant de supporter tout à la fois la multiplication des recours et le risque tenant à l'insolvabilité de certains responsables. La clause d'exclusion de solidarité ne saurait davantage limiter la responsabilité de l'architecte ou réduire le droit à réparation du maître de l'ouvrage quand la faute du premier a contribué à la réalisation de l'entier dommage.

Les autres acteurs du chantier sont les principaux bénéficiaires d'une solution qui contraint désormais les architectes, privés du régime de faveur dont ils bénéficiaient jusqu'alors, à supporter les conséquences de la condamnation *in solidum* de tous les constructeurs à réparer le préjudice subi par le maître de l'ouvrage.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

—

Réception tacite des travaux (non) – Prise de possession sans paiement du prix : Cass. 3^e civ., 5 janv. 2022, n° 20-15376, PB

Malgré le silence de l'article 1792-6 du Code civil qui n'y fait pas expressément référence, la réception tacite est depuis longtemps admise car elle permet de pallier l'absence de réception expresse ou judiciaire, soit au profit du propriétaire de l'ouvrage qui sollicite la mise en jeu de la responsabilité décennale d'un acteur du chantier, soit au profit du constructeur ou de son assureur qui invoquent l'irrecevabilité d'une action tardive ou l'apparence du désordre à l'appui d'un refus de garantie. Il est d'usage d'énoncer que la réception tacite est caractérisée en considération de la volonté non équivoque du maître d'ouvrage d'accepter les travaux en l'état, établie sur la base du double constat de la prise de possession de l'ouvrage et du paiement de la totalité ou de la quasi-totalité du prix révélant une présomption simple de réception (Cass. 3^e civ., 18 avr. 2019, n° 18-13734, PB. – Cass. 3^e civ., 25 juin 2020, n° 19-15780, NPB). Le présent arrêt confirme sans surprise que les deux conditions de la réception tacite sont cumulatives, dans des circonstances où tout en observant que les maîtres de l'ouvrage devenus vendeurs ne justifiaient pas « du paiement de l'intégralité du prix du contrat de construction de maison individuelle », la cour d'appel avait retenu l'existence d'une réception tacite dans la mesure où il résultait « des éléments versés aux débats qu'ils avaient effectivement pris possession de l'ouvrage (...) avant la date de la déclaration d'achèvement retenue par l'expert judiciaire comme date de la réception ». La date de la réception tacite sans réserve avait ainsi été fixée au jour de l'emménagement par les maîtres de l'ouvrage, « aucun autre élément ne permettant de conclure

que l'immeuble n'était pas en état d'être réceptionné » à ce moment-là. Ce jugeant, les juges du fond ont violé l'article 1792-6 du Code civil, d'où il ressort que « la réception de l'ouvrage peut être tacite si la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter cet ouvrage est établie ». Or « la seule prise de possession n'établit pas la volonté tacite du maître de l'ouvrage de réceptionner les travaux ».

Dommages intermédiaires – Responsabilité du vendeur en l'état futur d'achèvement (non) : Cass. 3^e civ., 5 janv. 2022, n° 20-21913, NPB

Le présent arrêt confirme que l'action en réparation de dommages intermédiaires est toujours une action en responsabilité contractuelle « pour faute prouvée », quelle que soit la qualité du défendeur. Il y a peu, la Cour de cassation considérait que « le promoteur-vendeur est, comme les constructeurs, tenu envers l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires » (Cass. 3^e civ., 14 mai 2020, n° 19-10434, NPB). De la même manière, « la responsabilité du vendeur en l'état futur d'achèvement ne (peut) être engagée que pour faute prouvée ». L'acquéreur ne peut ainsi se contenter de la démonstration d'une faute d'un acteur du chantier que le vendeur a sollicité afin de réaliser les travaux. Il doit établir l'existence d'une faute personnellement imputable au vendeur d'immeuble à construire au sens de l'article 1646-1 du Code civil ou au vendeur après achèvement au sens de l'article 1792-1 2° du Code civil (Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-13239, PB. – Cass. 3^e civ., 8 sept. 2010, n° 08-22062, NPB. – Cass. 3^e civ., 6 oct. 2010, n° 09-66521, NPB. – Cass. 3^e civ., 4 nov. 2010, n° 09-12.988, PB. – Cass. 3^e civ., 25 janv. 2011, n° 10-10997, NPB. – Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-14786, NPB. – Cass. 3^e civ., 14 mai 2020, n° 19-10434, NPB). Autrement dit, à l'inverse de l'entrepreneur principal qui assume les conséquences des fautes de ses sous-traitants, le vendeur ne répond pas des fautes imputables aux intervenants avec lesquels il a passé un contrat de louage d'ouvrage. La tâche de l'acquéreur s'en trouve considérablement compliquée. Il a notamment été jugé « qu'ayant relevé que les désordres intermédiaires affectant les peintures en sous-face des balcons résultaient d'un défaut d'exécution et retenu qu'aucune preuve d'un souci d'économie du vendeur n'était rapportée, la cour d'appel, (...) en a justement déduit que la responsabilité contractuelle de la SCI (vendeur) n'était pas engagée en l'absence de preuve d'une faute pouvant lui être imputée » (Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, préc.). Il ressort pareillement de la décision commentée que la responsabilité d'une « SCI, qui avait seulement la qualité de maître de l'ouvrage et non celle de maître d'œuvre ou d'entrepreneur » ne peut qu'être écartée dans la mesure où « les désordres dénoncés étaient dus à des défauts de conception et d'exécution des travaux, imputables aux entreprises qui en étaient chargées ».

Assurance dommages-ouvrage – Caractère limitatif des sanctions applicables en cas de manquement de l'assureur à ses obligations : Cass. 3^e civ., 19 janv. 2022, n° 20-17697 et 20-17758, NPB

Dans le cadre du processus amiable défini par l'article L. 242-1 du Code des assurances et les clauses-types reproduites en annexe II à l'article A. 243-1 du même code, l'assureur dommages-ouvrage est tenu, dans des délais spécifiés (60, 90 ou 135 jours suivant la réception de la déclaration de sinistre), de remplir diverses obligations relatives à la communication des rapports de l'expert qu'il a désigné et à l'offre d'indemnisation. L'assuré peut ainsi rapidement bénéficier d'un préfinancement des travaux de reprise des désordres affectant son bien. « Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais (...) ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal » (C. ass., art. L. 242-1, al. 5). Cette double sanction est limitative, comme le rappelle la Cour de cassation dans le présent arrêt : « l'article L. 242-1 du code des assurances fixe limitativement les sanctions applicables aux manquements de l'assureur dommages-ouvrage à ses obligations ». Il en résulte que même si aucune offre d'indemnité de nature à mettre fin à des désordres de nature décennale affectant les immeubles qu'elle a fait édifier ne lui a été adressée, une société ne peut utilement solliciter, en qualité de maître de l'ouvrage assuré, une condamnation de l'assureur à réparer des préjudices immatériels, en particulier le « préjudice financier » procédant de « l'allongement de la durée d'exécution des travaux ». Par le passé, le même sort fut réservé à une demande de réparation au titre de la perte locative que l'assuré prétendait avoir subie (Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, n° 05-20485, PB. – Cass. 3^e civ., 17 oct. 2019, n° 18-11103, NPB). De même, la demande d'indemnisation d'une perte d'exploitation a été rejetée (Cass. 3^e civ., 17 juill. 2001, n° 98-21913, PB). Dans ces conditions, il appartient à l'assuré de prendre l'initiative d'engager les dépenses nécessaires à la reprise des désordres, après notification à l'assureur. Ce dernier sera alors privé du droit de contester sa garantie et contraint de supporter une majoration de l'indemnité au double du taux de l'intérêt légal. Le caractère limitatif des sanctions consacrées à l'article L. 242-1, alinéa 5, du Code des assurances n'a pas pour seul effet d'exclure la responsabilité contractuelle de l'assureur. Il a également été admis qu'un crédit-preneur ne peut pas, sur le terrain de la responsabilité extracontractuelle, obtenir réparation des préjudices immatériels consécutifs aux désordres affectant le bâtiment dans lequel il exerce son activité au seul motif que l'assureur dommages-ouvrage n'a pas respecté les délais légaux : la sanction prévue par l'article L. 242-1 du Code des assurances est « limitative » et « ne se conjugue pas avec une cause de responsabilité » (Cass. 3^e civ., 14 sept. 2017, n° 16-21696, PB).

AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD