

Sans titre

ARCHITECTE

Contrat avec le maître de l'ouvrage. - Clause instituant un préalable obligatoire de conciliation. - Mise en oeuvre. - Conditions. - Détermination.

La clause de saisine de l'ordre des architectes préalablement à toute action judiciaire en cas de litige sur l'exécution du contrat ne peut porter que sur les obligations des parties au regard de l'article 1134 du code civil et n'a pas vocation à s'appliquer lorsque la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement de l'article 1792 du même code.

3e Civ. - 23 mai 2007. REJET

N° 06-15.668. - C.A. Pau, 9 janvier 2006.

M. Weber, Pt. - M. Mas, Rap. - M. Cuinat, Av. Gén. - SCP Boullöche, SCP Roger et Sevaux, Av.

Note sous 3e Civ., 23 mai 2007, n°

Sans titre

1902 ci-dessus

La validité des clauses soumettant l'action en justice à un préalable de conciliation a été affirmée à plusieurs reprises par la Cour de cassation qui a, notamment dans un arrêt de chambre mixte du 14 février 2003, décidé que la clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge, dont la mise en oeuvre suspend jusqu'à son issue le cours de la prescription, constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge si les parties l'invoquent.

Par le présent arrêt, la troisième chambre civile précise la portée de la clause contenue dans certains contrats d'architecte soumettant, en cas de litige portant sur l'exécution du contrat, l'introduction d'une action en justice à la saisine préalable pour avis du conseil régional de l'ordre des architectes.

Sans titre

La Cour avait déjà précisé, dans un arrêt du 4 novembre 2004, qu'une telle clause était applicable à la demande relative à la réparation de désordres réservés à la réception et, dans un arrêt, publié, du 28 mars 2007 (Bull. 2007, III, n° 43, p. 37, pourvoi n° 06-13.209), qu'elle n'était pas applicable à la demande d'expertise formée en référé sur le fondement de l'article 145 du nouveau code de procédure civile.

La question nouvelle posée ici par le pourvoi était celle de l'application de la clause à l'action engagée par le maître de l'ouvrage à l'encontre de l'architecte sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil.

La Cour répond par la négative, en retenant que la clause ne peut porter que sur les obligations des parties au regard des dispositions de l'article 1134 du code civil.

Elle considère que l'action engagée

Sans titre
sur le fondement de l'article 1792
du code civil, qui institue une
présomption légale de
responsabilité ne nécessitant pas
la recherche de l'existence d'une
faute de l'architecte dans
l'exécution du contrat et qui ne
peut être exercée qu'après la
réception des travaux mettant fin à
la période contractuelle, ne met
pas en jeu le contrôle du respect
par les parties d'une stipulation
contractuelle.

Cette solution devrait limiter les
litiges portant sur la clause
insérée dans de très nombreux
contrats et éviter des difficultés
procédurales dans des litiges
impliquant de nombreuses parties
non concernées par sa mise en
oeuvre.