

# Architectes : clause abusive dans un contrat de maîtrise d'œuvre



© 2020 Les Echos Publishing

Une société civile immobilière (SCI) avait confié à un architecte la maîtrise d'œuvre de la construction d'un bâtiment à usage professionnel. Le contrat conclu entre les parties contenait une clause selon laquelle « même en cas d'abandon du projet, pour quelque raison que ce soit, les honoraires seront dus et réglés en totalité au maître d'œuvre ».

À la suite de l'abandon de son projet par la SCI, l'architecte lui avait réclamé le versement de l'intégralité de ses honoraires.

Une demande qui a été rejetée par la Cour de cassation. Les juges ont relevé que la SCI, dont l'objet social consistait en « l'investissement et la gestion immobiliers, notamment la mise en location d'immeubles dont elle a fait l'acquisition », était intervenue au contrat en tant que non-professionnel. En effet, si la SCI était un professionnel de l'immobilier, elle n'était pas pour autant un professionnel de la construction puisque ce domaine fait « appel à des connaissances ainsi qu'à des compétences techniques spécifiques distinctes de celles exigées par la seule gestion immobilière ».

En tant que non-professionnel, la SCI pouvait donc bénéficier

de la protection du Code de la consommation contre les clauses abusives. Et les juges ont estimé que la clause du contrat prévoyant le paiement de la totalité des honoraires à l'architecte même en cas d'abandon du projet, pour quelque raison que ce soit, constituait une clause abusive ne pouvant pas être opposée à la SCI.

En effet, est une clause abusive celle qui a « pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ». Or, selon la clause en litige, l'architecte était assuré de recevoir le paiement de la totalité de ses honoraires, peu importe le volume des travaux effectivement réalisés, et ce sans aucune contrepartie réelle pour la SCI.

[Cassation Civile 3e, 7 novembre 2019, n° 18-23259](#)

© 2020 Les Echos Publishing