

Droit privé de la construction

Richard Calame
Benoît Carron

Avocats spécialistes FSA
en droit de la construction et de l'immobilier

Sommaire

- I. Le contrat d'entreprise**
- II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur**

I. Le contrat d'entreprise

- A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires.
Arrêt 4A_87/2021 du 31 août 2021**
- B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite.
Arrêt 4A_478/2021 du 20 avril 2022**
- C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.
Arrêt 4A_164/2021 du 21 décembre 2021**
- D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation.
Arrêt 4A_260/2021 du 2 décembre 2021**
- E. Norme SIA-118 et intégration contractuelle.
Arrêt 4A_455/2022 du 26 janvier 2022**

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Arrêt 4A_87/2021 du 31 août 2021

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaires

Les faits

A., architecte, est propriétaire d'un bien-fonds à [...], sur lequel est érigé un bâtiment d'habitation qu'il a souhaité rénover et transformer.

A cette fin, il a conclu le 18 juin 2013 trois contrats distincts à prix unitaires avec l'entreprise de plâtrerie et peinture B. SA, le premier portant sur 23'151 fr. 70 de **travaux de papier peint**, le deuxième sur 32'847 fr. 35 de **travaux de plâtrerie** et le troisième sur 41'194 fr.50 de **travaux de peinture**, soit un montant total de 97'193 fr. 55.

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Les faits

Ces contrats renvoient à la norme SIA 118 et aux autres normes SIA "concernant directement les travaux à exécuter". Ils prévoient qu'"**aucun travail non commandé et n'ayant fait l'objet d'un devis accepté par la direction des travaux (DT) et le maître de l'ouvrage (MO) ne pourra être pris en considération**".

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Les faits

En cours d'exécution, des **travaux supplémentaires** ont été effectués par l'entrepreneur.

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Le litige

Le litige porte sur les quantités facturées par l'entrepreneur ainsi que sur la **rémunération de travaux qui n'étaient pas prévus dans les contrats.**

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Le litige

En dernier lieu, le maître de l'ouvrage se plaint d'une violation de l'art. 1 al. 1 CO.

L'entrepreneur prétendrait à une rémunération pour des **travaux supplémentaires qui n'auraient pas été commandés**, ne revêtiraient aucune urgence, ne serviraient pas à la prévention d'un quelconque danger, se situeraient hors du cadre contractuel et ne pourraient donner lieu à une quelconque rémunération.

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Le droit

Lorsque les parties ont fourni et **accepté sans réserve** des prestations contractuelles malgré l'inobservation d'une forme qu'elles avaient réservée, il faut considérer qu'elles y ont renoncé.

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Le droit

Que les parties aient, en l'espèce, convenu dans leurs contrats du 18 juin 2013 qu'aucun travail non commandé et n'ayant fait l'objet d'un devis accepté par le maître de l'ouvrage ne serait pris en considération, ne signifie pas qu'elles ne pourraient pas y **renoncer** dans un deuxième temps, d'entente entre elles.

C'est précisément la conclusion à laquelle la cour cantonale est parvenue par l'entremise d'une interprétation objective des comportements respectifs des parties, dont le recourant ne prétend pas qu'ils auraient été constatés arbitrairement.

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Le droit

Certes, la cour cantonale a également abouti à la conclusion que les parties s'étaient entendues pour que ces travaux supplémentaires soient rémunérés selon des prix en régie (rémunération effective d'après la dépense). Ce alors que les contrats du 18 juin 2013 prévoyaient des prix unitaires (rémunération forfaitaire).

Mais on ne distingue rien dans son raisonnement qui trahisse la volonté que les parties avaient exprimée dans leur accord initial: elles ont tout simplement décidé d'en changer pour ce qui concernait les travaux n'émargeant pas à ces contrats et le recourant est malvenu de prétendre que son comportement devrait être interprété comme de la résistance passive puisqu'il a même **signé les bons de régie.**

A. Réserve de forme. Acceptation sans réserve des travaux complémentaire

Conclusion

Le Tribunal fédéral ne décèle dès lors aucune violation de l'art. 1 al. 1 CO ou d'une autre disposition légale d'ailleurs.

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Arrêt 4A_478/2021 du 20 avril 2022

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Les faits

Le 17 juillet 2015, M. a signé un contrat d'entreprise en vertu duquel il confiait la **transformation de sa maison à la société E.**

L'architecte A. y figurait comme représentant du maître chargé de la "direction des travaux".

Faisaient partie intégrante de cette convention:

- la norme SIA 118 (Société suisse des ingénieurs et des architectes, "Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction", édition 2013), et**
- l'offre établie par l'entreprise générale le 1er juillet 2014, modifiée le 2 juillet 2015.**

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

L'accord portait aussi sur ces clauses:

" ARTICLE 2- DEFINITION DES TRAVAUX

[...] le Maître de l'ouvrage adjuge à l'Entrepreneur les travaux de transformatio[n], définis dans les offres annexées au présent contrat, qui en font partie intégrante.

ARTICLE 3- MONTANT DES TRAVAUX

3.1 Le présent contrat est à **prix ferme et non révisable.**

3.2 Le montant total des travaux, tels que définis aux articles 2 et 3 du présent contrat, ainsi que dans l'offre de l'Entrepreneur, se monte à 350'000.00 TTC. Ce montant constitue la **rémunération forfaitaire de l'Entrepreneur **pour l'ensemble de ses prestations**. [...]**

[...]

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

3.4 L'Entrepreneur **renonce expressément à réclamer du Maître de l'ouvrage ou de la Direction des travaux une **rémunération complémentaire, sous quelque forme que ce soit et pour n'importe quel motif**, en relation avec les travaux définis aux articles 1 et 2 du présent contrat.**

3.5 Les **travaux supplémentaires se feront sur la base des prix de l'offre de l'Entrepreneur, acceptée par le Maître de l'ouvrage. Les devis complémentaires demandés par la Direction des travaux seront chiffrés aux conditions du contrat de base, incluant le niveau des prix unitaires, ainsi que tous les rabais et escompte[s] prévus par l'offre initiale ou les offres ultérieures s'ils sont plus élevés.**

3.6 Toutes prétention[s] à des plus-values, **autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage, sont exclues.**

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Le 6 avril 2016, l'entreprise générale a dressé une **facture finale** à l'attention du maître, qu'elle a adressée à l'architecte "pour avis". **Outre le prix forfaitaire** de CHF 350'000.- apparaissaient **diverses plus-values**.

L'entreprise réclame un solde de CHF 104'888.-.

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Le droit

Il est constant que le recourant et l'intimée se sont liés par un **contrat d'entreprise** (art.363 CO) qui intégrait la norme SIA 118 (2013) et prévoyait un prix à forfait - également dénommé prix ferme (art. 373 al. 1 CO).

Le premier pan de ce raisonnement consiste à reconnaître l'existence de **travaux supplémentaires** non couverts par le prix ferme ou prix forfaitaire.

Le forfait vaut pour autant que l'ouvrage finalement exigé par le maître corresponde à celui projeté lors de la conclusion du contrat, sans modifications qualitatives ou quantitatives.

Des modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix en cas de prestations supplémentaires de l'entrepreneur.

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Si l'entrepreneur prétend à une rémunération supplémentaire, il doit bel et bien prouver avoir fourni une prestation non incluse dans les travaux faisant l'objet du contrat d'entreprise, et partant non couverte par le prix forfaitaire fixé pour ceux-ci.

Ceci dit, c'est **l'interprétation du contrat qui permet de déterminer quelles prestations avaient été initialement convenues. Comme le souligne finement la doctrine, certaines imprécisions peuvent profiter à l'entrepreneur, dans la mesure où le descriptif des travaux émane du maître.**

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Qu'en est-il de la clause contractuelle réservant l'acceptation préalable par écrit par le MO pour toute plus-value?

- Le MO **ne s'est plaint à aucun moment** que l'entrepreneur avait exécuté, sans son accord, des travaux entraînant des surcoûts.
- Le MO a attendu la procédure judiciaire pour objecter qu'il n'avait jamais approuvé des travaux supplémentaires.
- Les parties restent libres de **lever ultérieurement la réserve de forme convenue**, ce qui peut se faire même tacitement.

Le MO doit payer.

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

La norme SIA 118 contient la disposition suivante au sujet de la représentation du MO par la DT :

Art. 33

1. Le maître peut désigner une ou plusieurs personnes pour assumer la direction des travaux.
2. A moins que les pouvoirs de représentation de la direction de travaux ne soient expressément limités dans le texte du contrat, **la direction des travaux représente le maître dans ses rapports avec l'entrepreneur**; le maître est lié par tous les actes de la direction des travaux relatifs à l'ouvrage, notamment par les ordres, les commandes, les confirmations et les remises de plans; la direction des travaux reçoit pour le maître les communications et déclarations de l'entrepreneur. [...]

B. Prix forfaitaire. Rémunération des travaux supplémentaires. Réserve de la forme écrite

Selon le TF, l'article 3.6 du contrat

« 3.6 Toutes prétention[s] à des plus-values, **autres que celles qui auront été discutées et acceptées par écrit par le Maître de l'ouvrage, sont exclues** »

renferme en réalité une restriction des pouvoirs très large de représentation de la DT de représenter le MO, qui s'est expressément réservé son accord.

Mais cela ne change rien, le MO avait approuvé les travaux, ne serait-ce qu'en en acceptant la réception.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Arrêt 4A_64/2021 du 21 décembre 2021

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Les faits

En vue de la vente d'un de ses biens-fonds à un tiers, C. AG, la propriétaire, a confié à la société B. AG, à xxx, les travaux de rénovation du bâtiment se trouvant sur ce bien-fonds.

Par contrat d'entreprise du 17 novembre 2015, la société B. AG, en qualité de maître de l'ouvrage, par l'intermédiaire de son architecte (F. SA) auquel elle avait confié le mandat d'architecture et de direction des travaux, a confié à l'entreprise A. SA, à yyy, les **travaux de ramassage, chargement, transport et traitement des déchets du chantier.**

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Les faits

L'entreprise a œuvré sur le chantier dès le 23 juin 2016.

Les représentants du maître de l'ouvrage, soit les employés de son architecte (D. ou E.), ont **validé tous les rapports de travail** établis par l'entreprise. Les rapports établis jusqu'au 31 octobre 2016 sont contre-signés; les rapports pour les mois de novembre et décembre ne le sont pas, D. ayant quitté le service de l'architecte le 16 décembre 2016.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Les faits

L'entreprise a émis huit factures, d'un montant total de 168'959 fr. 70.

Le 3 mars 2017, l'architecte a informé l'entreprise qu'il avait donné un ultimatum au maître de l'ouvrage pour qu'il paie la facture du 19 décembre 2016; il a précisé que la dernière facture du 30 décembre 2016 n'avait pas encore été transmise pour traitement.

Le maître de l'ouvrage a payé des acomptes et un dernier montant de 18'000 fr. à fin avril 2017, soit au total 124'712 fr. 60, de sorte que le **solde impayé** réclamé par l'entreprise s'élève à 44'247 fr.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Les deux factures du 19 décembre et du 30 décembre 2016 s'élèvent, respectivement à 49'846 fr. 95 et à 12'400 fr. 05 (total de 62'247 fr.), de sorte qu'après le paiement de 18'000 fr. par le maître de l'ouvrage à fin avril 2017, c'est mathématiquement le solde de **44'247 fr.** (62'247 fr. - 18'000 fr.) qui est litigieux.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Le 15 septembre 2017, l'entreprise a ouvert action contre la société maître de l'ouvrage devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, concluant au paiement du montant de 44'247 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2017.

Le maître de l'ouvrage a conclu au rejet de la demande.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Une expertise judiciaire a été ordonnée. Dans son rapport du 15 novembre 2018, l'expert a conclu que le montant de 44'247 fr. est **justifié** et correspond aux travaux exécutés par la demanderesse.

La défenderesse a soutenu que l'expert avait outrepassé ses compétences. Elle s'est opposée à tout complément d'expertise.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Par jugement du 23 décembre 2019, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a **admis la demande** et condamné la défenderesse à payer à la demanderesse le montant de 44'247 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2017.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Saisie d'un appel de la défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois l'a admis et, statuant à nouveau, a rejeté la demande par arrêt du 5 février 2021. **Selon elle, la demanderesse n'aurait pas allégué, ni offert de prouver, les travaux litigieux.**

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

Saisie d'un appel de la défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois l'a admis et, statuant à nouveau, a rejeté la demande par arrêt du 5 février 2021. **Selon elle, la demanderesse n'aurait pas allégué, ni offert de prouver, les travaux litigieux.**

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Conformément à la **maxime des débats** (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve).

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être **allégués** en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC).

En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les **moyens de preuve** propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Au regard de la maxime des débats, la personne de l'alléguant importe peu: il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte.

Il n'en demeure pas moins que **celui qui supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) et donc, en principe, le fardeau de l'allégation objectif, a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits pertinents, ainsi qu'à indiquer au juge ses moyens de preuve, pour qu'ils fassent ainsi partie du cadre du procès.**

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

En ce qui concerne l'allégation d'une facture (ou d'un compte), le demandeur doit en principe en **alléguer les différents postes** dans sa demande.

La jurisprudence admet toutefois qu'il n'y indique que le **montant total** lorsqu'il peut se référer à, et produire, une pièce qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Il ne suffit pourtant pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. **Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister.**

Aussi, en présence de différentes factures, le demandeur peut se contenter d'alléguer celles-ci avec référence aux pièces qu'il produit à leur appui si leur contenu est détaillé et explicite.

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Le défendeur doit contester les faits dans sa réponse (art. 222 al. 2 phr. 2 CPC).

Si, en principe, il peut se contenter de contester les faits allégués par le demandeur, il doit, dans certaines circonstances exceptionnelles, **concrétiser sa contestation (charge de la motivation de la contestation), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par le défendeur sont élevées.**

C. Facture. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Ainsi, en présence de différentes factures, alléguées avec référence aux pièces produites dont le contenu est détaillé et explicite, il appartient au défendeur d'indiquer **quelles factures** et précisément **quelles positions de la facture** il conteste, à défaut de quoi la facture ou la position sera censée admise et n'aura donc pas à être prouvée (art. 150 al. 1 CPC).

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Arrêt 4A_260/2021 du 2 décembre 2021

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Les faits

Par contrat conclu le 25 juin 2012, A., maître de l'ouvrage, représenté par une DT C. SA, a commandé à B., entrepreneur, la **fabrication et la pose de stores motorisés** pour le prix forfaitaire de CHF 60'000.- pour sa villa en cours de construction. Les factures devaient être adressées à C. SA.

Après exécution des travaux, l'entrepreneur a établi la facture finale, sous forme de trois factures séparées.

Le MO n'a pas payé un solde de facture de CHF 15'000.- en raison de défauts affectant les stores.

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le litige

L'entrepreneur agit en paiement.

En instance cantonale (GE), le MO est condamné à payer. Il recourt au TF.

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

La question de la valeur litigieuse inférieure à CHF 30'000.-.

- **Recours en matière civile? – Irrecevable car pas de question juridique de principe.**
- **Recours constitutionnel subsidiaire.**

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Le droit

Lorsque la **maxime des débats** est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès.

Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte.

Le demandeur, qui supporte en principe le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait (fardeau de l'allégation objectif), respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, **a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir.**

Le CO prévoit qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les **défauts** à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les **signaler** aussitôt qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO).

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

En d'autres termes :

- **Le MO doit alléguer, resp. prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile.**
- **Il incombe à l'entrepreneur d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis des défauts.**
- **L'entrepreneur supporte le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci.**
- **Le MO supporte le fardeau de la preuve d'avoir donné l'avis des défauts, et de l'avoir donné à temps.**

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

Cette jurisprudence (107 II 50, consid. 2a ; 118 II 142, consid. 3a) implique une **séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve**.

Cette séparation est inhabituelle, mais le TF la maintient, et la confirme par l'arrêt ici présenté (4A_260/2021 du 2 décembre 2021).

D. Défaut. Fardeau de l'allégation et charge de la motivation de la contestation

En l'espèce, les juges cantonaux avaient **retenu d'office** la péremption des droits du MO (qui n'avait pas fait l'avis des défauts à temps) ; l'entrepreneur ne l'avait pas non plus allégué !

Le TF déboute néanmoins le MO au motif :

« En effet, quoi qu'il en soit, le recourant ne parvient pas à démontrer que le résultat de la décision serait arbitraire ».

(Pour mémoire : il s'agit d'une des conditions pour un recours constitutionnel subsidiaire).

E. Norme SIA-118 et intégration contractuelle

Arrêt 4A_455/2021 du 26 janvier 2022

Les faits

Contrat d'entreprise entre une entreprise de construction (MO) et son sous-traitant (E) pour des travaux de plâtrerie dans un gros lotissement, d'une valeur de CHF 1.2 mio.

La norme SIA 118 est intégrée au contrat.

Le MO ne paie pas. Le sous-traitant E dépose une demande en paiement pour un montant de CHF 998'000.- devant le Tribunal de commerce de Zürich, qui lui accorde un montant de CHF 250'000.-, rejetant la demande reconventionnelle du MO.

Le litige porté devant le TF a trait à la date de départ des intérêts (23.04.2018 ou 25.05.2016 : enjeu : 2 ans).

Le sous-traitant E argumente que le MO n'a pas allégué les délais et échéances selon la norme SIA 118, pourtant applicable parce qu'intégrée au contrat.

Quid de la relation entre la maxime des débats (art. 55 CPC), répartition des fardeaux de l'allégation et de la preuve par rapport à la norme SIA 118 ?

La jurisprudence du TF crée l'insécurité.

- 1992: Le TF ne reconnaît pas la SIA 118 comme une norme contraignante en pratique. Il ne s'y réfère que si les parties l'ont intégrée au contrat. Si une partie se réfère à la SIA 118, alors elle doit **alléguer et prouver** que la SIA 118 a été intégrée au contrat.
- 2001: TF: « Il n'est nullement arbitraire que de qualifier la SIA 118 comme étant notoire ».
- 2006: La SIA 118 est une norme d'une association privée (SIA). Des normes d'association privée **n'ont pas la qualité de normes juridiques**, même si elles sont très détaillées et circonstanciées.

- **2017: Le TF laisse ouverte la question de savoir si la SIA 118 a un caractère notoire au sens de l'article 151 CPC.**
- **2018: Le TF explique « au passage » que la SIA 118 est notoire.**
- **2020: Le TF laisse de nouveau ouverte la question du caractère notoire de la SIA 118.**
- **2022: (arrêt ici commenté): L'instance cantonale pouvait se référer dans son application et appréciation juridique au contrat dans son ensemble – donc aussi à la SIA 118 qui en est partie intégrante – et en tirer des conséquences juridiques, not. aussi en se référant à des dispositions particulières précises, même si celles-ci n'ont pas été alléguées spécifiquement par la/les partie(s).**

Qu'en déduire?

Le plaideur a intérêt :

- **A déposer la norme SIA 118 en moyen de preuve lorsqu'il s'y réfère dans ses allégués.**
- **A alléguer et prouver que la SIA 118 est intégrée au contrat.**
- **A alléguer les dispositions spécifiques de la SIA 118 qu'il invoque pour son raisonnement juridique.**

Sommaire

- I. Le contrat d'entreprise**
- II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur**

II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Arrêt 4A_534/2019 du 19 octobre 2020

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Arrêt 4A_534/2019 du 19 octobre 2020

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

En septembre 2013, A. et B. ont pris contact avec C. SA (ci-après: le bureau d'architectes) en vue de **construire une villa** à Z.

Par courrier du 30 octobre 2013, le bureau d'architectes leur a confirmé qu'après comparaison avec des projets récents chiffrés, leur souhait de construire une maison pour 1,2 million de francs pouvait être réalisé si le projet ne dépassait pas 250 à 260 m² (garage non compris); il était précisé que, comme ils étaient au début de leur réflexion, il serait raisonnable d'envisager que la piscine serve de soupape si les coûts devaient excéder l'objectif financier.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

L'annexe comportait une **proposition d'honoraires** avec calcul détaillé. Le coût des prestations à effectuer était estimé selon la norme SIA 102 éd. 2003 avec les coefficients 2011; pour des travaux donnant droit aux honoraires évalués à 900'000 fr., le montant total des honoraires était estimé à 210'000 fr., après réduction de 10%.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

A un courrier du 3 juin 2014 recommandant aux clients d'engager la phase suivante, le bureau d'architectes a annexé un document qui comportait le **coût du projet mis à l'enquête** et une nouvelle proposition d'honoraires adaptée à celui-ci. Le coût de réalisation - dont le coût de construction fixé par m³ - était estimé, honoraires compris, à 1'561'855 fr., dont 100'000 fr. pour la piscine. Les honoraires étaient évalués à 265'240 fr., après la réduction consentie de 10%.

La demande de permis de construire a été déposée le 5 juin 2014.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

Par courrier du 9 septembre 2014, C. SA a fait savoir à ses clients, une fois le devis définitif établi, qu'elle s'était montrée **trop optimiste** dans ses estimations initiales, fondées sur un coût au m³.

En effet, évalué d'abord à 1'600'000 fr. avec la piscine, le projet était devisé, après établissement des plans provisoires d'exécution, à **1'950'000 fr. sans la piscine**; le respect de cette nouvelle estimation nécessitait encore quelques modifications, en particulier le redimensionnement de la zone d'entrée avec le garage et ses annexes.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

A. et B. ont tout de suite sollicité un entretien afin de discuter du projet et de son prix.

Par courriel du 15 septembre 2014, ils ont **suspendu le projet avec effet immédiat**; la solution proposée lors de la rencontre du 10 septembre 2014, pour un budget approximatif de 1'800'000 fr., ne leur convenait pas en raison du prix encore bien trop élevé et du réaménagement non adéquat.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

Par courriel du 16 septembre 2014, le bureau d'architectes leur a répondu qu'**un projet devait souvent être retravaillé pour diverses raisons** et que la situation actuelle n'était pas unique; il reconnaissait néanmoins qu'il aurait dû les avertir déjà en juin, dès que le projet définitif était ficelé; afin d'assumer ses responsabilités, il était prêt à ne pas facturer le travail engagé durant l'été et proposait une nouvelle réunion.

Celle-ci a eu lieu le 5 novembre 2014.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

Par lettre du 20 novembre 2014, **A. et B. ont mis un terme au mandat, faisant valoir que le lien de confiance était rompu.** Ils considéraient comme inadmissible la différence entre leur budget de 1,6 million de francs incluant la piscine, connu du bureau d'architectes, et le devis final de 1'955'840 fr. sans piscine ni réserve pour imprévu; ils précisait que les modifications proposées lors de la dernière rencontre restaient floues et ne permettaient pas d'inverser la tendance au niveau du prix; ils ajoutaient n'avoir toujours pas compris pourquoi le budget communiqué le 9 septembre 2014 ne correspondait pas au projet tel que mis à l'enquête et jugeaient enfin inexploitable le résultat du travail de l'architecte.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

les faits

Par courrier du 15 décembre 2014, C. SA a pris acte de la fin du mandat. A bien plaisir, elle proposait à A. et B. de régler leurs rapports de la manière suivante:

"Nous ne vous faisons pas payer les études liées à l'appel d'offre que nous avons conduites cet été, en revanche, nous vous facturons les études correspondant à la phase de projet qui correspondent à 32,5% des prestations globales. Ce qui représente un montant de **86'203 frs TTC duquel il faut déduire votre acompte de 18'900 frs TTC.**"

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Les faits

A. et B. ont mandaté un **autre architecte** pour la construction de leur villa à Z.. Le coût de réalisation du nouveau projet, avec piscine, est de 1'663'108 fr.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le litige

Par demande du 2 septembre 2015, C.SA a conclu à la condamnation de A. et B. à lui verser la somme de 67'303 fr. (86'203 fr. - 18'900 fr.), plus intérêts à 5% l'an dès le 20 novembre 2014.

A. et B. ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation de C. SA à leur payer la somme de 39'272 fr.80, plus intérêts à 5% dès le 15 janvier 2016, à titre de réparation du dommage subi.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

L'art. 1.12.1 du règlement SIA 102 éd. 2003 renvoie au CO pour les suites juridiques d'une fin anticipée du contrat d'architecte. Conformément à l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être résilié en tout temps. Une résiliation en temps inopportun (cf. art. 404 al. 2 CO) par les recourants n'entrant pas en ligne de compte en l'occurrence, **seuls sont en jeu les honoraires de l'architecte pour ses prestations fournies conformément au contrat** (cf. art. 1.12.2 1ère phrase *in fine* du règlement SIA 102 éd. 2003).

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

Les honoraires de l'architecte sont dus en vertu de l'art. 394 al. 3 CO. Ils sont fixés en première ligne par la convention des parties. En l'espèce, les parties se sont référées au calcul des honoraires d'après le coût de l'ouvrage prévu à l'art. 7 de la norme SIA 102 éd. 2003; les honoraires étaient répartis d'après le pourcentage correspondant à chaque phase des prestations à effectuer.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

Les honoraires de l'architecte sont dus en vertu de l'art. 394 al. 3 CO. Ils sont fixés en première ligne par la convention des parties. En l'espèce, les parties se sont référées au calcul des honoraires d'après le coût de l'ouvrage prévu à l'art. 7 de la norme SIA 102 éd. 2003; les honoraires étaient répartis d'après le pourcentage correspondant à chaque phase des prestations à effectuer.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

Selon l'art. 321a al. 1 CO, applicable en vertu du renvoi de l'art. 398 al. 1 CO, l'architecte doit exécuter **avec soin** la mission qui lui est confiée et sauvegarder **fidèlement** les intérêts légitimes de son cocontractant.

En particulier, il lui appartient d'informer et de conseiller le mandant, notamment sur les coûts du projet envisagé.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

S'il reçoit du mandant une instruction en vertu de laquelle les coûts de la construction ne doivent pas dépasser un certain montant (limite de coût), l'architecte doit veiller à son respect. En particulier, **s'il remarque ou doit remarquer que la limite de coût ne pourra pas être tenue ou s'il doute qu'elle puisse l'être, l'architecte doit suspendre immédiatement les travaux, investiguer et informer le mandant de manière à ce que des mesures pour maintenir la limite de coût puissent être prises.**

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

S'il viole ses obligations contractuelles, l'architecte peut voir ses honoraires **réduits** ou même **supprimés**.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

En cas d'exécution défectueuse, le droit du mandataire à des honoraires subsiste, mais le montant des honoraires convenus (*Honorarforderung*) peut être réduit **pour rétablir l'équilibre des prestations contractuelles**.

En effet, la rémunération due au mandataire représente une contre-prestation pour l'activité diligente qu'il exerce dans l'affaire dont il est chargé; s'il n'agit pas avec le soin requis, il ne peut donc prétendre, au titre de l'art. 394 al. 3 CO et de la convention des parties, à l'entier des honoraires convenus, c'est-à-dire à la rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

Cependant, **lorsque les effets du défaut de diligence ont été corrigés et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le mandant**, placé dans la même situation qu'en cas d'exécution correcte du mandat, le travail du mandataire doit être honoré.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

Le droit

Cependant, **lorsque les effets du défaut de diligence ont été corrigés et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le mandant**, placé dans la même situation qu'en cas d'exécution correcte du mandat, le travail du mandataire doit être honoré.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

En l'espèce

En revanche, en cas d'inexécution totale, soit lorsque le mandataire demeure inactif ou que ses prestations se révèlent **inutiles** ou **inutilisables** (*vollständig unbrauchbar*), celui-ci perd son droit à la rémunération.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

En l'espèce

En définitive, alors que la procédure d'autorisation de construire avait déjà été engagée, les recourants se sont retrouvés avec un projet de villa selon un concept architectural donné, sans la piscine qu'ils souhaitaient, **dont le prix devisé dépassait amplement leur budget maximal**. Après de vaines discussions avec l'intimée, les mandants ont choisi de renoncer au projet et ainsi de résilier le contrat d'architecte en raison de la rupture du lien de confiance.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

En l'espèce

En définitive, alors que la procédure d'autorisation de construire avait déjà été engagée, les recourants se sont retrouvés avec un projet de villa selon un concept architectural donné, sans la piscine qu'ils souhaitaient, **dont le prix devisé dépassait amplement leur budget maximal**. Après de vaines discussions avec l'intimée, les mandants ont choisi de renoncer au projet et ainsi de résilier le contrat d'architecte en raison de la rupture du lien de confiance.

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires

En l'espèce

Dans la mesure où le coût de la maison envisagée était alors très largement supérieur aux moyens financiers des mandants, force est de constater que le projet de l'intimée ne revêtait plus **aucune utilité** pour les recourants. Comme cette situation résulte d'une exécution défectueuse du mandat par l'architecte, ce dernier ne peut prétendre à être rémunéré pour ses prestations.

Conclusion de la présentation

**Il n'est guère possible de faire juste –
tout au plus, on peut faire moins faux.**

Merci de votre attention

Richard Calame
Benoît Carron

Avocats spécialistes FSA
en droit de la construction et de l'immobilier