Zeitschrift: Bulletin technique de la Suisse romande

Band: 97 (1971)

Heft: 12: SIA spécial, no 2, 1971: Revision du règlement de base...; Contrat d'entreprise

Artikel: Les délais de garantie du contrat d'entreprise en rapport avec la notion de construction immobilière

Autor: Müller, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-71221

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les délais de garantie du contrat d'entreprise en rapport avec la notion de construction immobilière

par ROBERT MÜLLER, Dr en droit, avocat à Zurich

Selon le contrat d'entreprise, les obligations de l'entrepreneur ne se limitent naturellement pas à l'exécution d'un ouvrage comme l'énonce l'article 363 CO sous une forme générale. L'entrepreneur doit en outre faire en sorte que l'ouvrage réponde aux exigences convenues et en particulier qu'il ait les propriétés prévues et ne présente pas de défauts. Suivant l'importance de la non-conformité à la convention ou des défauts qui pourraient être constatés, le maître peut soit refuser l'ouvrage, soit demander une réduction du prix convenu ou, éventuellement, obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais. Dans tous les cas, le maître a le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute.

S'il s'agit d'ouvrages faits sur un terrain du maître et dont, en raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut, selon l'art. 368 CO, al. 3, qu'exiger une réduction de prix ou la réparation nécessaire. Le législateur fait cependant une distinction, en ce qui concerne les conséquences juridiques de la non-conformité à la convention et les défauts de l'ouvrage, entre ce qui est un ouvrage, d'une part, et ce qui ne l'est pas, d'autre part. Toutefois, on ne trouve aucune précision sur la portée de cette notion d'ouvrage dans l'article 371 CO où il est question de la prescription des droits du maître à ce sujet.

Mais le maître ne peut faire valoir les droits qu'il a en cas de défaut de l'ouvrage ou de non-conformité à la convention, à savoir exiger l'enlèvement de l'ouvrage, une réduction de prix ou la réparation, sans qu'aucun délai n'ait été indiqué.

Il appartient au maître, après la livraison de l'ouvrage, non seulement d'en vérifier l'état conformément à l'art. 367 CO, mais encore d'observer certains délais pour la défense de ses intérêts. Il faut faire une distinction entre le délai de réclamation, le délai de garantie et le délai de prescription. On peut remarquer à ce sujet que les dispositions légales diffèrent un peu de celles de la norme 118 de la SIA, conditions générales pour l'exécution des travaux de construction.

Examinons tout d'abord les dispositions légales. *Le délai de réclamation* est très court. Les défauts éventuels doivent être signalés dès qu'ils ont été découverts sinon l'ouvrage est réputé accepté. Une attente de quelques jours peut déjà entraîner une perte des droits du maître à ce sujet. Il est clair que, dans la réclamation, les défauts constatés doivent être décrits autant que cela est possible. Une réclamation non motivée n'a aucun effet. Une réclamation doit être faite dans le *délai de garantie*. Celui-ci, de par sa nature juridique, est un délai de prescription. Cela signifie qu'il peut être interrompu par l'effet d'une action ou d'une exception devant un tribunal, par une poursuite ou lorsque l'entrepreneur reconnaît son obligation. Mais il recommence à courir, non pas comme délai de garantie, notons-le bien, mais uniquement comme délai de prescription pour les prétentions du maître découlant de défauts déjà signalés pendant le délai de garantie. Ce dernier est donc le délai pendant lequel un défaut constaté doit être (immédiatement) signalé, tandis que le délai de prescription est le laps de temps pendant lequel on peut faire valoir juridiquement ses prétentions découlant de la garantie sans qu'on puisse exciper de la prescription. Le délai légal de garantie ne peut pas être prolongé contre la volonté de l'entrepreneur, mais le délai de prescription pour une prétention déjà formulée le peut, comme nous l'avons montré.

Dans le contrat d'entreprise, le délai légal de garantie a été fixé à un an ; cependant, ce délai a été porté exceptionnellement à cinq ans pour les « constructions immobilières ». Les délais de prescription sont les mêmes, mais ils peuvent être prolongés comme on l'a vu plus haut.

Le critère de la durée du délai de garantie est contenu dans la notion de construction immobilière. La discussion concernant l'application du délai d'un an selon l'alinéa 1 de l'art. 371 CO ou du délai de cinq ans prévu par l'alinéa 2 du même article tourne régulièrement autour de la question : Que faut-il comprendre par construction immobilière ?

Les opinions les plus diverses ont été exprimées à ce sujet, mais il ne nous est guère possible de les examiner toutes dans le cadre des brèves considérations présentes. D'ailleurs, il est d'autant moins utile de le faire que le Tribunal fédéral a eu l'occasion, pour la première fois, en automne 1967 autant qu'il me souvient, de prendre position à ce sujet. Il a fixé dans son arrêt [1] des limites claires qui ont apporté une réponse nette aux controverses engagées jusque-là. Le Tribunal fédéral établit tout d'abord que la raison pour laquelle le délai de garantie de l'entrepreneur a été limité à un an est valable en principe aussi bien pour les ouvrages immobiliers que pour les ouvrages mobiliers. La courte durée de la prescription doit empêcher le maître de faire valoir ses revendications à un moment où l'entrepreneur ne peut plus se retourner contre les responsables éventuels de défauts et en particulier contre les fournisseurs de matériaux. On ne peut opposer une exception à ces considérations fondamentales que pour les constructions immobilières pour lesquelles ce n'est qu'après un temps assez long qu'on peut vérifier si l'ouvrage répond aux exigences en ce qui concerne sa solidité ou sa bonne tenue à l'égard des conditions géologiques et atmosphériques. Une prestation régie par le contrat d'entreprise ne peut représenter une construction immobilière que si l'objet du contrat dans lequel cette prestation est comprise peut, par sa nature même, être considérée comme une construction. Une prestation contractuelle concernant la transformation ou l'entretien d'une construction immobilière peut-elle être considérée comme une telle construction ? Cela dépend dans chaque cas des circonstances particulières. L'idée fondamentale de l'alinéa 2 de l'art. 371 CO interdit donc d'admettre sans autre justification que tout travail exécuté sur une construction immobilière représente également une construction immobilière.

Il s'ensuit que le fait qu'un travail exécuté sur une construction immobilière représente une composante de cette construction ne suffit nullement pour faire admettre que ce travail devient lui-même une construction immobilière. Le tribunal précise en outre que la valeur de cette prestation

[1] ATF 93 II 34.

et son coût ne constituent pas des critères déterminants. L'importance des dommages pouvant résulter des défauts pour le maître ne justifie pas non plus la prescription de cinq ans qui seule peut être admise si la nature elle-même de l'ouvrage constitue une raison motivée. C'est dans cet esprit que le tribunal, dans l'arrêt mentionné, a décidé que des travaux de peinture exécutés dans une maison ne doivent pas être considérés comme un « ouvrage immobilier ». Cette interprétation est d'ailleurs conforme à ce qu'on entend habituellement dans le langage usuel. C'est pourquoi il a paru équitable d'appliquer la prescription d'un an aux travaux en question.

En particulier, l'opinion que l'on trouve dans le commentaire de Gautschi n°s 12a et b, concernant l'art. 371 CO et suivant laquelle l'entrepreneur devrait donner une garantie de cinq ans pour toutes les prestations pour lesquelles il a le droit de demander l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est indéfendable. Qu'il n'y ait aucun rapport organique entre le délai de prescription et le droit d'hypothèque légale, cela tombe sous le sens. Les deux institutions poursuivent des buts totalement différents et ne peuvent donc être évoquées pour se soutenir mutuellement.

Les dispositions légales concernant l'obligation de garantir et par conséquent les délais de garantie appartiennent au droit dispositif. Cela signifie que les solutions légales prévues peuvent être modifiées par des ententes entre parties. Cette remarque est en particulier valable dans le cas où les contractants décident de considérer les Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction faisant l'objet de la norme 118 de la SIA comme partie intégrante du contrat d'entreprise. Les questions discutées plus haut au sujet de l'art. 371 CO ne jouent alors plus aucun rôle. Selon les conditions générales précitées, le délai de garantie pendant lequel des défauts peuvent être signalés est de deux ans, étant admis que, en opposition avec les délais légaux, les défauts découverts pendant ce délai et par conséquent jusqu'à son expiration peuvent faire l'objet d'une réclamation. Le délai de réclamation et le délai de garantie sont ainsi égaux. Mais contrairement, de nouveau, aux dispositions légales, il n'y a pas identité entre le délai de garantie et le délai de prescription, puisque ce dernier s'élève à cinq ans et non à deux ans. Il s'ensuit qu'il est possible de faire valoir pendant cinq ans après la réception provisoire de l'ouvrage, c'est-à-dire encore trois ans après l'expiration du délai de garantie, une réclamation concernant un défaut signalé pendant le délai de garantie sans qu'une exception de prescription puisse lui être opposée. Le délai de prescription de cinq ans peut naturellement aussi être interrompu.

En comparaison des dispositions légales régissant l'obligation, pour l'entrepreneur, de se porter garant, on peut dire, en résumé, que le délai de garantie de deux ans de la norme SIA 118 constitue un allégement pour l'industrie du bâtiment prise dans son sens étroit, mais une aggravation des conditions pour de nombreuses branches auxiliaires du bâtiment, notamment pour le métier de peintre.

Le prix de l'ouvrage dans le contrat d'entreprise

par M. BEAUD, chef du service juridique de la SIA, Zurich

Avant de se déterminer définitivement, l'acheteur a le plus souvent la possibilité d'examiner l'objet qu'il désire acquérir ; il en discute le prix, fait des comparaisons avec la concurrence, il peut en bref voir, toucher, peser. Le maître, par contre, qui désire réaliser un ouvrage, une construction immobilière, se trouve dans une situation bien différente, il passe une transaction relative à une chose future dont le prix réel n'est connu qu'après achèvement de l'ouvrage par l'établissement d'un décompte définitif.

Sous le titre du contrat d'entreprise, le code des obligations règle fort simplement la question du prix ; le prix de l'ouvrage est fixé d'avance à forfait, art. 373, ou à l'achèvement des travaux sur la base des dépenses de l'entrepreneur, art. 374. Dans la pratique cependant, le calcul du prix d'un ouvrage n'est pas si facile, surtout de nos jours où l'art de construire est devenu très complexe, et les fluctuations de prix, imprévisibles. Il est de plus en plus rare que le maître se contente de payer la facture de l'entrepreneur sans que les prix des travaux aient été déterminés à l'avance. Il n'est plus pensable, aujourd'hui, de construire sans avoir mis au point un plan financier et marquer les limites de l'opération envisagée. Les dispositions du code étant manifestement trop succinctes, ce sont les normes de la SIA qui comblent les lacunes, en particulier la norme n° 118 : « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction. » Cette norme définit aussi les modes de calcul du prix de l'ouvrage.

Le prix d'une construction à réaliser

Celui qui désire construire s'adresse à un bureau d'études auquel il confie la solution de son problème. Il s'agit alors avant tout d'établir un projet qui, lorsqu'il a été agréé par le maître, peut être exécuté. Mais celui-ci, avant de se décider, voudra bien sûr connaître le prix de la construction, au moins approximativement. La procédure de mise en soumission ou d'appel d'offres permet d'obtenir le prix des travaux par corps de métier. Les entrepreneurs font leurs offres sur la base du devis descriptif remis par le bureau d'études (architecte ou ingénieur). Après avoir comparé les offres entre elles, le maître peut prendre la décision d'entreprendre la réalisation de l'ouvrage et procéder à l'adjudication des travaux. Si la construction a été étudiée avec un soin suffisant du détail, les dépassements de devis ne sont pas à craindre.

Les principes généraux relatifs à l'offre des entrepreneurs sont contenus dans les art. 3 à 8 du Code des obligations et les règles pratiques dans les normes SIA 117 et 118. Les collectivités de droit public (Confédération, cantons et communes) ont des ordonnances ou règlements propres. Il serait souhaitable qu'une harmonisation des procédures en vigueur s'impose de plus en plus, dans l'intérêt général. La norme SIA 117, qui fixe la procédure usuelle de mise en soumission et d'adjudication des travaux de construction est en révision. L'entente intervenue entre les associa-