

<b>Zeitschrift:</b>	Ingénieurs et architectes suisses
<b>Band:</b>	111 (1985)
<b>Heft:</b>	20
<b>Artikel:</b>	Les conséquences de la résiliation du contrat d'architecte en temps inopportun: jurisprudence du Tribunal fédéral sur le contrat d'architecte
<b>Autor:</b>	Brandt, Eric
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-75658">https://doi.org/10.5169/seals-75658</a>

### **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 conséquences de la résiliation du contrat d'architecte en temps inopportun

## Jurisprudence du Tribunal fédéral sur le contrat d'architecte

par Eric Brandt, Genève

L'architecte à qui l'on confie l'étude et la réalisation d'un projet d'une certaine importance est amené à prendre les dispositions nécessaires à l'exécution du contrat par l'engagement de personnel supplémentaire, la location de nouveaux locaux et peut être constraint de refuser d'autres affaires qui lui sont proposées. Lorsque le contrat est résilié en cours d'exécution, l'architecte qui a pris de telles dispositions subit un certain dommage. La question qui se pose alors au praticien est celle de savoir s'il a droit à la réparation de ce dommage et s'il peut se protéger à l'avance contre les conséquences d'une résiliation en prévoyant, lors de la conclusion du contrat, qu'une indemnité lui est due en cas de rupture. Dans un arrêt rendu le 23 décembre 1983 en la cause Düssel contre Dietschi<sup>1</sup>, le Tribunal fédéral a admis que l'architecte placé dans une telle situation pouvait non seulement réclamer un dédommagement, mais aussi qu'il lui était possible de fixer à l'avance le mode de calcul de l'indemnité due, pour autant que la résiliation ne lui soit pas imputable. Cet arrêt a donné l'occasion au Tribunal fédéral de modifier sa jurisprudence sur la qualification du contrat d'architecte et la nature juridique de l'indemnité due en cas de résiliation. Pour sa bonne compréhension, il convient de relater brièvement les faits à l'origine de cette jurisprudence.

### 1. Les faits

Mme Düssel confie en décembre 1972 au bureau d'architectes Dietschi, Boetschi et Moccetti l'étude du projet et la réalisation d'une importante construction, dont le coût est estimé à Fr. 27 000 000.—. La norme SIA 102, édition de 1969, est applicable au calcul des honoraires. Après avoir obtenu le permis de construire, Mme Düssel renonce à l'exécution du projet pour des raisons financières. La note d'honoraires qui lui est alors présentée comprend un poste de Fr. 125 526.—, représentant une majoration de 15% des honoraires relatifs aux prestations déjà effectuées.

Cette majoration est calculée sur la base de l'article 8.1 de la norme SIA 102 (1969) précisant que :

«Si le maître de l'ouvrage révoque le mandat sans que l'architecte ait commis une faute, celui-ci a droit aux honoraires correspondant aux prestations accomplies, calculés selon le règlement et majorées de 15% ou plus si le dommage que peut prouver l'architecte dépasse ce montant.»

Mme Düssel refuse de payer ce supplément d'honoraires et se voit assigner devant les tribunaux zuricois par les architectes qui obtiennent gain de cause devant les deux instances cantonales. Mme Düssel recourt au Tribunal fédéral, estimant que la majoration résultant de

l'art. 8.1 est une pénalisation incompatible avec les règles impératives du contrat de mandat.

### 2. Position du problème

Pour déterminer si l'indemnité prévue par l'article 8.1 du règlement SIA 102 de 1969 est compatible avec les règles impératives du Code des obligations (CO) sur le contrat de mandat, le Tribunal fédéral devait en premier trancher la question de savoir si le contrat d'architecte est assimilable à un mandat ou à un contrat d'entreprise. Les conséquences de cette distinction sont en effet importantes. Selon l'article 404 CO, «*Le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps*», et la partie qui révoque le contrat n'est tenue d'indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause que si la résiliation intervient en *temps inopportun*. Il s'agit d'une règle impérative. En interprétant cette disposition, le Tribunal fédéral a estimé qu'en raison du rapport de confiance étroit qui doit lier les parties à un contrat de mandat, elles ne pouvaient en aucun cas être limitées dans leur faculté de mettre un terme au mandat lorsque le rapport de confiance est détruit. Il a en outre précisé que le dommage résultant d'une révocation en temps inopportun est limité aux seules pertes effectives subies et ne comprend pas le manque à gagner sur l'exécution complète du contrat.

En revanche, dans *le contrat d'entreprise*, le maître de l'ouvrage qui résilie le contrat doit indemniser de manière complète

*L'exercice des professions d'architecte ou d'ingénieur (dans le domaine de la construction en particulier) n'est pas exempt de risques de caractère non technique, qui aboutissent à des conflits juridiques lorsqu'ils se concrétisent. Des contributions relevant du droit ont occasionnellement paru dans nos colonnes. On nous a suggéré de créer une rubrique consacrée à la juridiction en matière de droit de la construction.*

*Ce projet voit le jour, de façon toutefois différente de ce que nous imaginions. En effet, la première contribution, due à la plume de M<sup>e</sup> Brandt, particulièrement qualifié de par sa double formation d'architecte et de juriste, déborde largement le cadre d'une rubrique. Nous la publions in extenso, en espérant qu'elle retiendra l'attention des praticiens.*

Jean-Pierre Weibel

l'entrepreneur (art. 337 CO). La réparation du dommage comprend non seulement les pertes effectives mais également le manque à gagner. En outre, les parties peuvent fixer par une «clause pénale» l'indemnité due en cas de résiliation, qui sera exigible indépendamment du dommage réel subi, pour autant qu'elle ne soit pas disproportionnée ou excessive (art. 160 et ss CO).

### 3. La qualification juridique du contrat d'architecte

Dans une ancienne jurisprudence datant de 1937, le Tribunal fédéral a jugé que le contrat d'architecte global se caractérisait comme un mandat. Il a cependant admis que l'on pouvait appliquer les règles du contrat d'entreprise lorsqu'il était limité aux seules prestations relatives à l'étude et l'établissement des plans d'un projet de construction. Trente-cinq ans plus tard le Tribunal fédéral soumettait sans réserve le contrat d'architecte aux règles du mandat. Avec l'arrêt Düssel, le contrat d'architecte global devient un *contrat mixte* auquel on applique les règles du contrat d'entreprise pour les prestations relatives à l'étude et l'établissement des plans et celles du mandat pour la direction des travaux.

### 4. La résiliation du contrat d'architecte et la nature juridique de l'indemnité prévue par l'article 8.1 du règlement SIA 102 de 1969

Dans l'arrêt Düssel, le Tribunal fédéral estime que pour le contrat d'architecte global, comprenant toutes les prestations prévues par le règlement SIA 102 (1969), *les conditions de la résiliation doivent être soumises uniformément aux règles du mandat* (art. 404 CO), de préférence à celles du contrat d'entreprise, en raison de l'importance du rapport de confiance qui doit unir les parties tout au long de l'exécution du contrat.

Il admet ensuite que le *supplément d'honoraires de 15% prévu par l'article 8.1 du Règlement SIA 102 (1969) est une clause*

<sup>1</sup>Arrêt publié aux ATF 109 II, p. 462 et ss, traduit en français au «Journal des Tribunaux» (JT) 1984, I, p. 210 et ss.

pénale, puisqu'elle fixe l'indemnité due en cas de résiliation indépendamment de l'existence d'un dommage. Le Tribunal fédéral considère qu'une telle clause n'est pas incompatible avec le droit de révoquer en tout temps le mandat, prévu par l'article 404 CO, si elle ne s'applique qu'en cas de résiliation en temps inopportun, c'est-à-dire lorsque l'architecte ne *fournit* aucun motif de révocation objectivement défendable.

Dès lors que M<sup>me</sup> Düssel avait résilié le contrat pour des considérations d'ordre économique qui n'étaient pas imputables aux architectes qu'elle a mis en œuvre, le Tribunal fédéral a jugé que la résiliation intervenait en temps inopportun et qu'elle devait leur payer le supplément d'honoraires de Fr. 125 526.—.

## 5. Conclusion

a) On peut dégager de l'arrêt Düssel les principes suivants :

- *Le contrat d'architecte limité aux seules prestations d'étude du projet et d'établissement des plans est un contrat d'entreprise.* En cas de résiliation par le maître de l'ouvrage, l'architecte a droit à un dédommagement complet comprenant la perte du gain qu'il aurait réalisé dans l'hypothèse de l'exécution de la totalité du contrat. Les parties peuvent, en outre, librement convenir d'une clause pénale.
- *Le contrat d'architecte limité aux seules prestations de direction des travaux est un mandat* qui peut être révoqué en tout temps. Si la résiliation intervient en temps inopportun, l'architecte a droit à la réparation du dommage particulier qu'il subit en raison des dispositions prises pour exécuter le contrat, par exemple en refusant

d'accepter d'autres commandes ou en engageant du personnel supplémentaire. Il n'a cependant pas droit au gain manqué.

- *Le contrat d'architecture global* comprenant toutes les prestations relatives à l'étude du projet et à la direction des travaux est un *contrat mixte* auquel s'appliquent les règles du contrat d'entreprise et celles du mandat suivant les prestations prises en considération. *En cas de résiliation, seules les règles du mandat entrent en ligne de compte.*
- Lorsque les conditions de la résiliation du contrat d'architecte sont soumises aux règles du mandat, le supplément d'honoraires prévu par l'art. 8.1 de la norme SIA 102 de 1969 est une clause pénale admissible, si la résiliation intervient en temps inopportun.

En cas de litige, l'architecte n'a pas à prouver que l'indemnité qu'il réclame correspond au dommage particulier auquel il a droit selon l'article 404 CO. Si le mandant estime que la peine conventionnelle est excessive, c'est à lui d'apporter la preuve qu'il existe une disproportion évidente avec le dommage effectif de l'architecte.

- b) *Le nouveau règlement SIA 102 de 1984* Les principes dégagés par le Tribunal fédéral dans l'arrêt Düssel sont fondés sur l'interprétation des dispositions de l'ancienne norme SIA 102 de 1969. La nouvelle édition de 1984 présente des différences sensibles sur les points qui ont été tranchés. En particulier, le nouvel article 1.14 al. 3, qui remplace l'article 8.1 de l'édition de 1969, prévoit, pour la révocation du contrat en temps inopportun, que l'architecte a droit à une indemnité égale au 10% des honoraires correspondant aux prestations non accomplies.

Cette indemnité vise la réparation du gain manqué. Elle est en principe incompatible avec l'article 404 al. 2 CO.

En outre, les nouvelles définitions des prestations de l'architecte prévues aux articles 3 et 4 de la norme SIA 102 de 1984 ne permettent plus de faire une nette distinction juridique entre le travail relatif à l'établissement des plans dans le cadre de l'étude du projet et celui concernant la direction des travaux. On constate en effet que dans les phases de l'avant-projet et du projet, le nouveau règlement SIA 102 de 1984 met à la charge de l'architecte certaines obligations qui relèvent typiquement du contrat de mandat, telles que «l'appréciation de la possibilité de réaliser le programme en fonction des données, de l'environnement, des lois et règlements en vigueur, des servitudes et conventions de voisinage» (art. 4.1.1) ou encore «les démarches auprès des pouvoirs publics et des services techniques» (art. 4.2.1).

Ainsi, les positions prises par le Tribunal fédéral ne peuvent s'appliquer sans autre aux contrats soumis à la nouvelle norme SIA 102 de 1984. Il faudra donc attendre une nouvelle décision du Tribunal fédéral pour savoir si l'indemnité prévue par l'article 1.14 al. 3 du règlement 102 de 1984 est compatible sur le libre droit à la révocation. Il en va de même pour la qualification juridique du contrat d'architecture auquel s'appliquent les nouvelles prestations définies aux articles 3 et 4 du règlement SIA 102 de 1984.

Adresse de l'auteur :  
Eric Brandt, avocat,  
architecte ETS  
Rue du Mont-de-Sion 12  
1206 Genève

## Actualité

### Le développement du gaz naturel en Suisse, vu sous l'angle de la sécurité des approvisionnements<sup>1</sup>

L'évolution de l'industrie gazière suisse a été très rapide depuis l'introduction du gaz naturel, il y a une dizaine d'années. La situation dans laquelle nous vivons est caractérisée par des mouvements économiques et politiques qui ne permettent pas de discerner très clairement les conditions dans lesquelles nous vivrons à terme et les mutations auxquelles nous devrons nous accoutumer. Or, ce futur, si

difficile à imaginer, détermine lui-même dans une large mesure notre avenir énergétique. Ce cadre mouvant, qui suscite des sentiments d'incertitude, conduit à des réflexes de protection compréhensibles, d'autant plus marqués dans un pays comme la Suisse où l'approvisionnement en matières premières dépend pour l'essentiel de l'extérieur. La nouvelle loi fédérale sur l'approvisionnement économique du pays, révisée en 1982, et qui institue des mesures de sécurité renforcées par rapport à la législation précédente, en est une preuve significative. Elle représente donc aussi l'un des éléments à considérer pour faire le point de la situation sur la sécurité des approvisionnements en gaz naturel de la Suisse.

#### Le gaz naturel, un fluide qui est d'abord une énergie de réseau

Pour analyser correctement la situation, il faut partir de quelques évidences trop souvent oubliées. Tout comme l'électrici-

cité, le gaz arrive en continu chez l'utilisateur sans que ce dernier ait le souci de le commander, de prévoir ou de gérer des stocks, contrairement aux combustibles solides ou liquides avec lesquels il ne saurait être confondu. L'examen des questions de sécurité d'approvisionnement doit donc se faire en fonction des caractéristiques spécifiques du gaz naturel, en considérant la situation d'ensemble.

#### Les éléments de la sécurité d'approvisionnement

L'époque où certains ont tenté de définir le gaz naturel comme une énergie éphémère est révolue.

Les réserves mondiales prouvées représentent en effet soixante ans de consommation au rythme de celle de 1984, et même cent quarante en tenant compte des réserves additionnelles. Ces réserves augmentent régulièrement depuis des années et, en Europe occidentale seule-

<sup>1</sup>Résumé de la conférence de M. Eric Giorgis, président de Swissgas SA suisse pour le gaz naturel, à la Journée des gaziers romands, au Comptoir suisse à Lausanne, le 10 septembre 1985.