



Le bon modèle de collaboration pour réussir dans la réalisation des projets



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

« Sur son territoire cantonal, l'État de Vaud est le plus grand constructeur d'immeubles à fonctions multiples. Ses projets vont de quelques millions à quelques centaines de millions. Leur complexité est à cette mesure.

*Ainsi, les propositions faites par Développement Suisse et une implication précoce des acteurs professionnels offrent une palette à même de répondre aux besoins d'un maître d'ouvrage public exigeant, dont la devise est **Projet – Coût – Délai.**»*

Philippe Pont, Directeur de la Direction générale des immeubles et du patrimoine du Département des finances et des relations extérieures du Canton de Vaud.

Développement Suisse comme label de qualité

En tant qu'association de branche, Développement Suisse représente des entreprises qui proposent des prestations globales de développement, de planification et de réalisation de projets dans la construction et l'immobilier. Ces entreprises possèdent une longue expérience et de solides compétences en gestion de projets et fourniture de prestations globales dans la construction.

Approche globale et implication en amont de toutes les parties prenantes sont les facteurs clés de la réussite d'un projet. Telle est la conviction de Développement Suisse.

Responsabilité globale, implication précoce

Confier la responsabilité globale à des partenaires expérimentés garantit un développement, une planification et une réalisation de qualité. Une coordination assurée dès les premiers instants par un acteur professionnel jouissant d'une marge de manœuvre suffisante permet d'optimiser les réponses à l'ensemble des besoins et exigences du maître d'ouvrage, jusqu'à la remise et à l'exploitation de l'ouvrage.

Vision d'ensemble et à long terme

Le maître d'ouvrage a la garantie que son projet sera développé, planifié et mis en œuvre dans une logique d'ensemble et de long terme. Dès les premières phases de développement, il est possible d'œuvrer à une rentabilité optimale et à la réduction des coûts du cycle de vie.

Expérience et connaissances solides

Les membres de Développement Suisse possèdent une longue expérience et de solides compétences dans le développement, la planification et la mise en œuvre de projets de construction complexes. Le travail interdisciplinaire est leur spécialité. Ils peuvent donc apporter une contribution précieuse à la réalisation de projets de construction ambitieux.

Durabilité, qualité, innovation

Les responsables (globaux) s'efforcent de trouver des solutions innovantes et judicieuses sur le plan social, économique et écologique. Attachés à la qualité de leurs prestations, les membres de Développement Suisse prêtent la plus grande attention à la sélection des planificateurs, des sous-traitants et des fournisseurs.

Identification et exploitation des potentiels

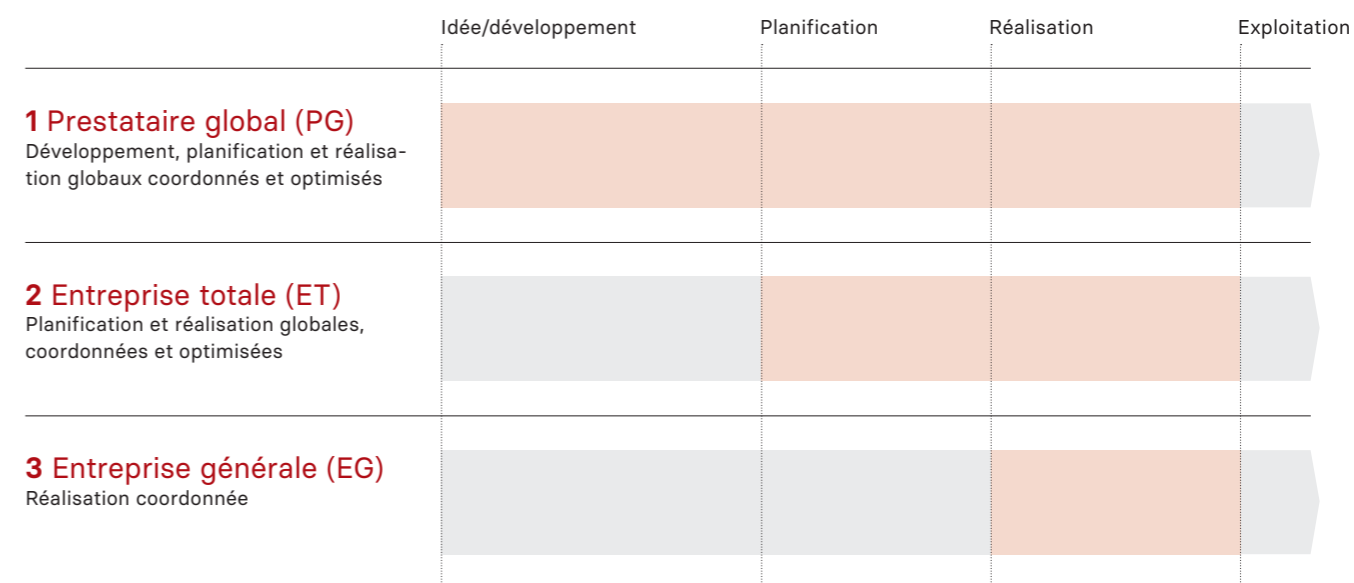
Une grande importance doit être accordée à l'analyse des potentiels (opportunités et risques). En fonction du moment où elles sont impliquées et de leur sphère d'influence, les parties contribuent à exploiter plus ou moins bien les potentiels. Plus la coopération avec le partenaire contractuel intervient à un stade précoce et est intégrée, plus il est possible de tirer parti des différents potentiels. Les parties concernées assument la responsabilité de leurs tâches et de leurs actions. Les mandataires répondent spécifiquement des tâches qui leur sont confiées à partir du moment où un mandat leur est attribué. Un acteur intervenant à un stade ultérieur ne devrait pas avoir à assumer la responsabilité ou les risques inhérents aux travaux et à la planification des phases antérieures. Cela n'est ni efficace (économiquement), ni judicieux pour la qualité du projet: il convient d'agir tout au long du développement et de l'exécution du projet, aux étapes où cela est le plus efficace pour exploiter autant que faire se peut ses potentiels. Ce principe vaut en particulier pour la responsabilité relative à la planification préexistante.

Numérisation

La numérisation globale des projets de construction nécessite un développement et une planification intégrés. Elle favorise par conséquent les ajustements de processus et fonde une nouvelle culture de collaboration qui implique toutes les parties prenantes à un stade précoce.

Les modèles de collaboration tournés vers l'avenir tiennent compte de tous ces aspects clés. Déterminer le bon modèle à un stade précoce et l'adapter aux spécificités de chaque situation de projet est donc essentiel. Il importe également de comprendre et d'accepter qu'il puisse y avoir, quel que soit le modèle de collaboration, des conflits entre les objectifs de qualité, de calendrier et de coût.

En gros, les modèles de collaboration se subdivisent en trois modèles de base: **le prestataire global (1), l'entreprise totale (2) et l'entreprise générale (3).** Ces modèles peuvent présenter des caractéristiques différentes et être assortis de prestations différentes sur un nombre variable de phases du projet.

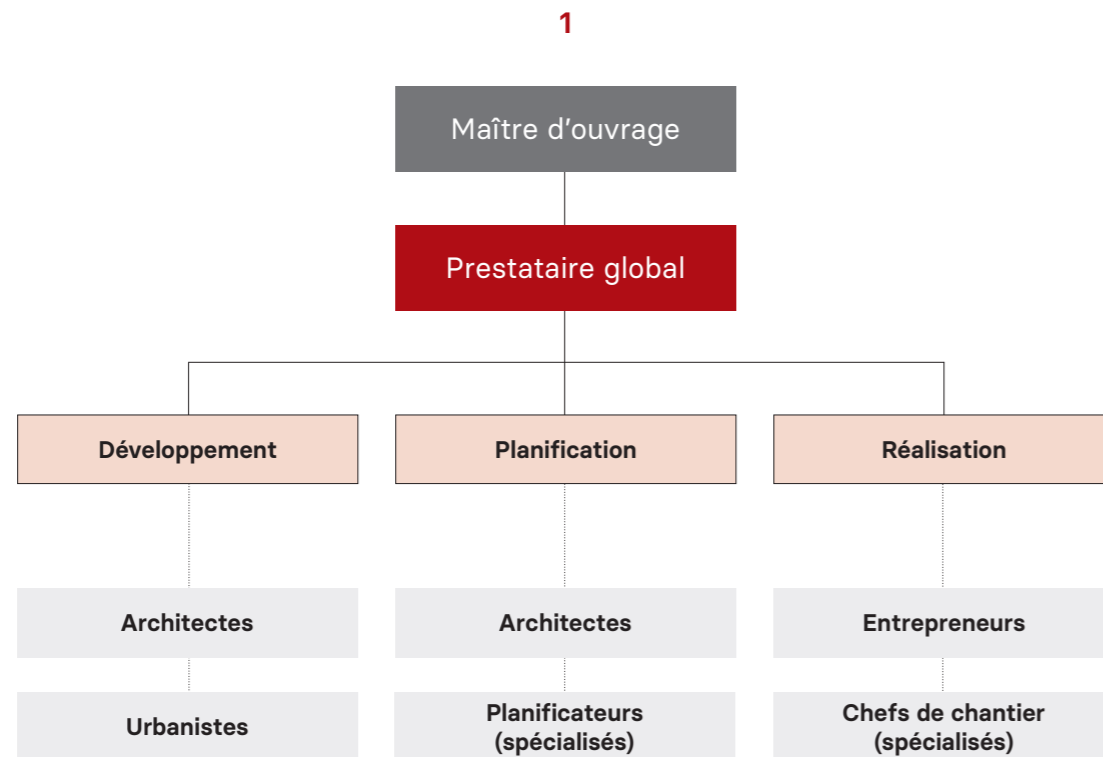


Trois modèles de collaboration

1 Développement, planification et réalisation
Objectif: planifier et réaliser, en collaboration avec une équipe de planification, une zone ou un quartier en fonction d'exigences fonctionnelles et de manière durable.

2 Planification et réalisation
Objectif: planifier un bâtiment sur la base du projet sélectionné jusqu'à ce qu'il soit prêt à être exécuté, puis le réaliser.

3 Réalisation
Le modèle de collaboration se fonde sur un projet prêt à être exécuté. L'objectif est de réaliser un bâtiment.



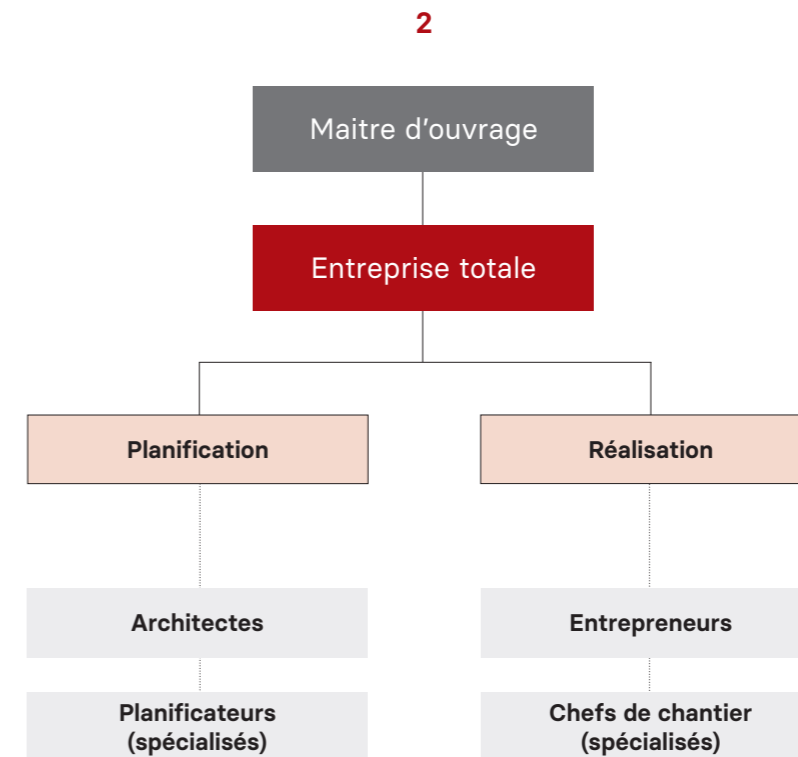
1. Prestataire global (PG)

Fort d'une équipe interdisciplinaire, le PG peut assumer des tâches durant tout le processus, jusqu'à la réalisation ou l'exploitation. Ce modèle peut ainsi prendre les formes les plus diverses et inclure par exemple la planification de l'utilisation, un concours d'idées ou de conception, le développement ou encore une étude préliminaire et une étude de faisabilité. La forme la plus connue est le concours portant sur les études et la réalisation.

Le PG intègre tous les aspects importants tels que l'utilisation, la conception, l'exploitation, la durabilité, le rendement et les coûts. Il est responsable de la qualité, des délais et du prix.

Le recours à un prestataire global dès le début d'un projet apporte une plus-value considérable en matière d'innovation et d'optimisation. Il permet de mutualiser les savoirs pour mieux identifier, définir et maîtriser les potentiels (opportunités et risques).

Le client a la garantie que son projet sera développé, planifié et mis en œuvre avec une vision d'ensemble, par une entité responsable du tout (pour plus d'informations, voir page 9 ci-après).



2. Entreprise totale (ET)

L'entreprise totale planifie et met en œuvre un projet de construction. Ce modèle de collaboration peut contenir des spécifications plus ou moins précises. L'entreprise totale prend en charge le projet de construction soit dès la phase de planification du projet, soit au plus tard dès la phase de planification de l'exécution.

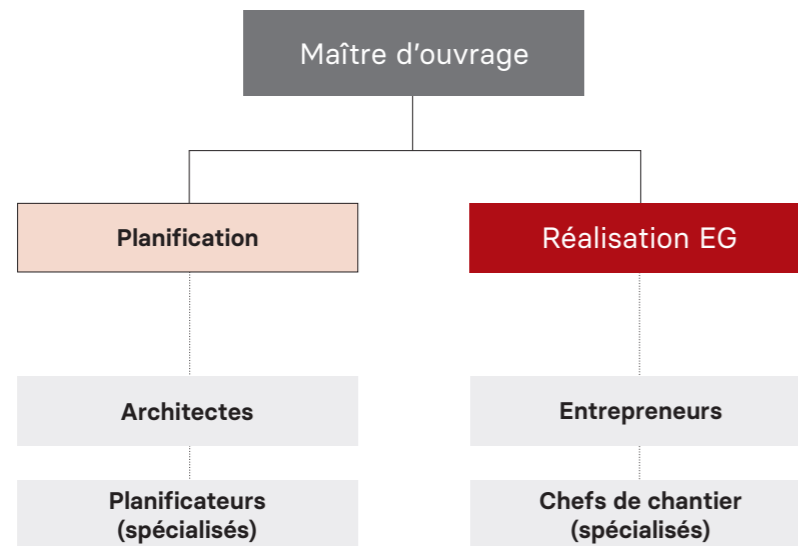
L'entreprise totale est responsable de la qualité, du délai et du prix.

Le potentiel d'innovation et d'optimisation dépend en grande partie de la liberté de planification et de conception que le maître d'ouvrage laisse à l'entreprise totale.

Celle-ci peut influencer et exploiter les potentiels à partir du moment où elle assume le mandat.

Dans un cadre donné, le maître d'ouvrage cède la responsabilité de la planification et de la réalisation à l'entreprise totale.

Le maître d'ouvrage répond des tâches accomplies (y compris la planification préalable) jusqu'à la remise du projet à l'entreprise totale.



3. Entreprise générale (EG)

L'entreprise générale répond exclusivement de la réalisation clé en main d'un projet de construction.

La planification intervient à un stade antérieur. La responsabilité n'en incombe donc pas à l'entreprise générale mais au maître d'ouvrage.

L'influence de l'entreprise générale se limite essentiellement à optimiser le déroulement des travaux. L'entreprise générale est responsable de la qualité, du calendrier et du prix.

Le maître d'ouvrage transfère la responsabilité de la réalisation à l'entreprise générale. La responsabilité globale reste celle du maître d'ouvrage.

Ce modèle convient aux projets gérés de manière professionnelle et assortis d'un mandat précis confié à l'entreprise générale.

Le prestataire global se concentre sur l'offre de prestations complètes. Ce partenaire gère tous les processus essentiels (divers concours, p. ex. mandats d'étude urbanistique et plans d'aménagement) et traite les procédures prescrites par la loi, notamment les procédures d'autorisation de construire. Il en assume la responsabilité globale.

Le maître d'ouvrage peut compter entièrement sur l'expérience de l'équipe interdisciplinaire. Les interfaces sont réduites. Le prestataire global gère le processus de manière centralisée, tout en laissant au maître d'ouvrage la possibilité de participer à la conception.

Dès le début, le prestataire global établit des calculs complets de coûts et de rentabilité, ce qui donne au maître d'ouvrage un degré élevé de certitude en matière de coûts.

Le contrat entre le maître d'ouvrage et le prestataire global définit les objectifs, les prestations de planification et d'exécution, la rémunération et les délais. Dans la mesure où le prestataire global ne fournit pas lui-même les prestations, il conclut des contrats spécifiques avec des planificateurs, des spécialistes, des entrepreneurs et des fournisseurs en son propre nom et pour son propre compte.

Évaluation du modèle/aperçu des performances :

- Le maître d'ouvrage peut se concentrer exclusivement sur les décisions stratégiques et sur ses propres compétences clés. Avec son équipe interdisciplinaire, le prestataire global couvre l'ensemble des disciplines essentielles pour le développement de projets complexes, de quartiers ou de friches industrielles en fonction de critères relevant de l'aménagement du territoire ainsi que d'aspects sociétaux, économiques et écologiques.

- Unique interlocuteur du maître d'ouvrage pour le développement, la planification et l'exécution des projets de construction, le prestataire global assume la coordination des prestations dans ces domaines. Le modèle PG peut avoir des caractéristiques très diverses (concours d'idées, étude préliminaire, planification de l'utilisation, concours de conception, etc.). La forme la plus connue est le concours portant sur les études et la réalisation.
- Le prestataire global résout au mieux les inévitables conflits entre les objectifs de qualité, de calendrier et de coût. Il peut ainsi garantir au maître d'ouvrage la réalisation des objectifs définis conformément à l'étendue des prestations ainsi qu'un niveau élevé de sécurité quant à la qualité et au respect des délais et des coûts prévus.
- Le prestataire total prend en compte l'ensemble du cycle de vie de l'objet. Dès la phase initiale du projet, de l'idée à la conception, il contribue à optimiser les phases d'utilisation et d'exploitation.
- L'implication précoce du prestataire global dans le processus est importante pour qu'il puisse engager au mieux son expérience et son savoir-faire au profit d'un développement conforme à la qualité, aux délais et aux coûts définis, et identifier très tôt les potentiels, notamment dans la réalisation et dans l'exploitation.
- Le prestataire total garantit une vision d'ensemble et l'inclusion de toutes les parties prenantes et de toutes les spécifications à un stade précoce du projet, en particulier dans la phase de développement.
- Développement, planification et réalisation tiennent compte des trois piliers de la durabilité (écologique, économique, social).



« J'approuve en substance la proposition.

Dans le développement ultérieur des modèles et de la coopération, je considère qu'il est important que certaines spécifications soient discutées de manière plus approfondie avec les maîtres d'ouvrage pour tenir compte de leurs besoins.

Toutefois, de manière générale et en fonction de la complexité et de la constellation d'un projet de construction, l'orientation donnée par l'implication précoce d'un prestataire global peut être qualifiée de nette valeur ajoutée pour un maître d'ouvrage institutionnel.»

Martin Munz, Credit Suisse Asset Management (Switzerland) AG et membre du conseil de l'IPB (Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren)

Les membres de Développement Suisse et les maîtres d'ouvrage ont un objectif commun. Ils recommandent donc que les contrats de planification et de construction soient établis dans un esprit de partenariat.

Le contenu des contrats de planification et de construction d'un ouvrage dépend directement du calendrier et du choix du modèle de collaboration.

Plus la collaboration entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur intervient à un stade précoce et plus elle est intégrée à un projet, plus la sphère d'influence de l'entrepreneur est large, pour autant bien sûr que le maître d'ouvrage le souhaite. De manière générale, du point de vue de l'efficacité économique, il convient de tirer le meilleur parti possible des potentiels (opportunités et risques) tout au long du processus, au stade où ces paramètres peuvent être directement influencés.

Les parties associées à un projet poursuivent un objectif commun. Il est à cet égard dans l'intérêt des deux parties d'identifier et d'exploiter au mieux les potentiels afin de garantir la bonne exécution du projet. Cela permet d'atténuer, voire d'éviter les conflits qui surgissent nécessairement entre les objectifs de qualité, de calendrier et de coûts.

À quel stade commencer la collaboration ? Quel modèle choisir ?

1 Choix du modèle

Le contenu du contrat de planification et de construction d'un ouvrage dépend directement du calendrier et du modèle de collaboration choisi. Plus le maître d'ouvrage et l'entrepreneur collaborent de manière intégrée et à un stade précoce sur un projet, plus la sphère d'influence de l'entrepreneur sur les différents paramètres est grande et plus il sera disposé à assumer lui-même les risques.

2 Prestations attendues et sécurité (en matière de coûts)

La planification du projet et la construction d'un ouvrage présupposent que **les prestations attendues sont clairement établies**. Plus le maître d'ouvrage intègre le prestataire global à un stade avancé du projet, plus il devra définir de manière exhaustive et claire les prestations à fournir afin de permettre à l'entrepreneur de faire un calcul fiable des prix.

Déterminer clairement les prestations attendues permet de planifier au mieux le déroulement des travaux. Ni l'entrepreneur ni le maître d'ouvrage ne devraient avoir à spéculer sur la sécurité en matière de coûts. Toute erreur, lacune, ambiguïté ou contradiction dans l'appel d'offres entraîne des surcoûts et des discussions inutiles entre toutes les parties concernées.

Il est préférable de définir de manière assez précise les prestations attendues plutôt que prévoir une clause d'exhaustivité qui ne fait que donner au maître d'ouvrage un faux sentiment de sécurité.

Les prestations qui ne figurent pas dans l'appel d'offres du maître d'ouvrage et qui ne sont pas identifiables par l'entrepreneur ayant fait preuve de la diligence requise au moment de la rédaction de son offre ne sont pas incluses dans le prix soumissionné et entraînent des surcoûts pour toutes les parties. Il convient donc d'associer l'entrepreneur le plus tôt possible au projet, voire de le mandater directement pour développer le projet et définir les prestations requises. Cela permet à l'entrepreneur de déterminer les prestations nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et lui évite toute spéculation sur les prix.

L'entrepreneur gagne ainsi en sécurité, connaît les prestations à fournir et peut donc les intégrer dans le prix de manière exhaustive et à un stade précoce.

Par conséquent, plus l'entrepreneur est impliqué à un stade précoce, plus les deux parties gagnent en sécurité quant aux coûts, disposent d'un cadre clair et évitent les litiges.

3 Potentiels

Plus le maître d'ouvrage et l'entrepreneur collaborent de manière intégrée et à un stade précoce du projet, plus l'entrepreneur sera disposé à assumer des risques. Pour des raisons d'efficacité économique, il est conseillé d'intervenir sur les **potentiels (opportunités et risques)** tout au long du processus afin de les gérer au mieux. L'objectif des parties impliquées doit être d'identifier et de maîtriser les risques éventuels et de déterminer, dans leur intérêt mutuel, les opportunités pour que le projet puisse être développé et réalisé sans accrocs. Ensemble, elles pourront ainsi atténuer, voire éviter les immanquables conflits d'objectifs entre les impératifs de qualité, de calendrier et de coûts.

4 Risques particuliers tels que terrain de fondation, substance bâtie et sites contaminés

À titre d'exemple, on mentionnera en particulier les conflits récurrents concernant **la nature du sol, la substance bâtie et les sites contaminés**. Lorsqu'il prépare une offre et calcule les prix, un entrepreneur ne peut tenir compte que des éléments qu'il peut ou devrait pouvoir identifier. Les prestations non identifiables par l'entrepreneur, même celles qui sont indispensables mais qu'on ne peut pas lui reprocher de ne pas avoir identifiées, ne sont pas prises en compte dans les calculs de prix et entraînent donc des coûts additionnels pour le maître d'ouvrage. L'entrepreneur peut supporter ces coûts supplémentaires tout au plus dans la mesure où une évaluation préalable par un expert les a mis en évidence. Toutefois, lorsque des erreurs, lacunes, ambiguïtés et contradictions dans l'avis d'expert commis-

sionné par le maître se traduisent par une charge supplémentaire pour l'entrepreneur, elles sont à la charge du maître d'ouvrage. Il en va de même des coûts de dépollution des sols et des bâtiments.

Afin d'éviter ces coûts additionnels, le maître d'ouvrage peut faire certifier les conditions locales, l'état du sol et la structure du bâti par l'entrepreneur lui-même, moyennant rémunération, plutôt que par un tiers. Si l'entrepreneur lui-même parvient à un niveau de certitude suffisant quant à l'état des lieux, il sera davantage disposé à supporter les risques associés. Dans un tel cas, les erreurs, lacunes, ambiguïtés et contradictions dans l'avis d'expert sont à la charge de l'entrepreneur.

5 Imprévus

Les prescriptions fédérales et cantonales sur lesquelles reposent la planification et la réalisation d'ouvrages, ainsi que les normes des associations de branche (p.ex. les normes SIA), sont en principe équilibrées. D'intérêt public, les règles de l'art de construire s'adaptent en permanence aux progrès techniques et aux transformations de la société. Y déroger unilatéralement et/ou les exclure partiellement ou complètement au détriment de l'entrepreneur n'est pas propice à une bonne collaboration et va à l'encontre de la finalité de ces réglementations.

Les coûts supplémentaires à la charge du maître d'ouvrage pour la planification du projet et la réalisation de l'ouvrage en raison de **«circonstances extraordinaires», «modifications de la loi ou des règles de l'art de construire», «contraintes réglementaires intervenues après la conclusion du contrat»** ou **«dédommagements de tiers»** peuvent être mis à la charge de l'entrepreneur uniquement s'ils étaient prévisibles ou si l'entrepreneur a fait preuve de négligence, et ne les a pas identifiés ni pris en compte dans le calcul du prix. Des circonstances extraordinaires et imprévisibles permettent raisonnablement de supposer qu'une rémunération supplémentaire sera due, autrement dit que le prix de l'ouvrage sera

majoré. Les coûts additionnels sont à la charge de l'entrepreneur s'il peut lui être reproché qu'en sa qualité d'expert compétent, il aurait dû ou pu, s'il avait fait preuve de la diligence requise pour la préparation de son offre, savoir que les lois, les normes ou les règles de l'art de construire changeraient après la conclusion du contrat et pendant la réalisation de l'ouvrage, et qu'il en résulterait des frais supplémentaires. Les surcoûts qui reposent sur des modifications du droit intervenues après la conclusion du contrat et qu'un entrepreneur diligent ne pouvait prévoir sont en revanche à la charge du maître d'ouvrage.

Plus un entrepreneur travaille sur un projet à un stade précoce, plus il est en mesure d'y réfléchir de manière approfondie. Son approche de spécialiste et son habitude de penser en réseau lui permettent également de tenir compte d'adaptations ultérieures du cadre normatif, même lorsqu'elles ne sont que partiellement connues, et de les intégrer dans la préparation de son offre.

Pour faire face aux variations de prix ou au «renchérissement», il convient d'adopter une approche partenariale en tenant compte de chaque situation spécifique. La prise en charge unilatérale du risque de volatilité des prix par l'entreprise entraîne une spéculation dans la formation des prix qui peut avoir un impact négatif pour le maître d'ouvrage. Il est donc conseillé d'inclure dans le contrat une clause en vertu de laquelle les coûts additionnels imputables au renchérissement de certains produits ou groupes de produits feront l'objet d'un décompte séparé, établi selon une procédure reconnue: la méthode paramétrique ou la méthode des pièces justificatives. Si le risque de renchérissement se réalise, cette approche partenariale permettra de gérer les fortes fluctuations de prix à court terme. Dans ce contexte, l'entreprise s'efforce toujours d'indiquer au maître d'ouvrage les moyens de limiter les coûts, par exemple en ayant recours à des produits ou à des méthodes alternatives.

6 Responsabilité relative à la planification

Si des tiers fournissent des prestations de planification sur mandat direct du maître d'ouvrage avant que celui-ci n'ait fait appel à l'entrepreneur, ils assument à l'égard du maître d'ouvrage la responsabilité des coûts supplémentaires découlant des erreurs de planification. Les tiers étant rémunérés pour leurs prestations, il est juste qu'ils portent l'entière responsabilité de leur travail et de ses résultats. Le maître d'ouvrage répond donc de la planification préexistante par des tiers. Les coûts additionnels résultant d'erreurs de planification par des tiers sont à la charge du maître d'ouvrage et ne peuvent être transférés à l'entrepreneur, car ce dernier n'est pas responsable des erreurs commises par des tiers.

Si l'entrepreneur est associé par le maître d'ouvrage à un stade précoce du projet et s'il a la possibilité de planifier les travaux de manière indépendante, il répond de sa propre prestation.

Sûretés

1 Garanties de bonne exécution

S'assurer de la solvabilité et de la liquidité d'un entrepreneur est indispensable. Il est dans l'intérêt du maître d'ouvrage de pouvoir maintenir ces garanties relatives au projet pendant toute la durée de celui-ci.

L'entrepreneur achète à des tiers les prestations nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, en partie ou en totalité. Une fois qu'elles ont été fournies, ces prestations de tiers doivent être rémunérées par l'entrepreneur. S'il est convenu par contrat d'une **retenue** sur les acomptes de l'entrepreneur, le maître d'ouvrage obtient un avantage financier en vertu du principe de l'accession. Ce principe postule en effet que les prestations réalisées sur un immeuble deviennent immédiatement la propriété du maître d'ouvrage puisque l'ouvrage (partiel) réalisé pour lui est sa propriété. Autrement dit, le maître d'ouvrage possède la totalité de la

prestation avant même de l'avoir entièrement payée, tandis que l'entrepreneur n'obtient pas le paiement intégral des travaux déjà réalisés sur l'immeuble du maître d'ouvrage.

S'il est convenu contractuellement de la remise d'une **garantie de bonne exécution** sous la forme d'une garantie abstraite au sens de l'art. 111 CO ou d'un **cautionnement solidaire** au sens de l'art. 496 CO par une banque ou une assurance suisse pour la période allant jusqu'à la réception de l'ouvrage, on renoncera à une retenue. En effet, pour le maître d'ouvrage, cette sûreté financière a pour seul but de s'assurer qu'il ne subira aucun dommage au cas où l'entrepreneur ne serait pas en mesure de fournir la totalité des prestations. Une sûreté de plus de 10 % du prix net de l'ouvrage et pour une période de plus de 4 mois (délai d'inscription d'une hypothèque des artisans et entrepreneurs) après la réception n'est pas conforme à la pratique du marché. De ce fait et compte tenu du but poursuivi, on peut opter en lieu et place pour une garantie de bonne exécution sous la forme d'un cautionnement solidaire selon l'art. 496 CO. Une retenue et la remise d'une garantie de bonne exécution entraînent des coûts pour l'entrepreneur et peuvent se traduire par des problèmes de liquidités. Il est donc dans l'intérêt des parties de renoncer à une retenue au profit d'une garantie de bonne exécution sous la forme d'un cautionnement solidaire par une banque ou une assurance suisse pour la période allant jusqu'à la réception de l'ouvrage. Avec le cautionnement solidaire, si l'entrepreneur n'est plus en mesure de fournir ses prestations, le maître d'ouvrage a la possibilité de récupérer les éventuels coûts supplémentaires résultant d'un mandat donné à un tiers pour achever les travaux à hauteur de la caution émise.

Grâce à cette solution, le maître d'ouvrage dispose d'une sûreté et d'une garantie suffisantes pour l'exécution par l'entreprise ou – en cas d'impossibilité – par un tiers, sans avoir à subir un quelconque préjudice (financier).

2 Responsabilité et rémunération

La « maîtrise des risques » devrait aller de pair avec la « maîtrise de l'argent ». L'entrepreneur qui porte les risques doit également avoir l'entière autorité sur la gestion de l'argent. Pour que cela soit possible, le prix de l'ouvrage est versé sur un compte au nom de l'entrepreneur. Au lieu d'une gestion fiduciaire par des tiers, l'entrepreneur fournit un **rapport** régulier pour informer le maître d'ouvrage sur les paiements effectués aux autres entreprises associées aux travaux. Si l'entrepreneur peut disposer librement des liquidités, il rémunère les entreprises impliquées dans la construction à temps et à hauteur de ce qui est dû, d'une part pour satisfaire à ses propres obligations contractuelles envers des tiers et, d'autre part, pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale. Le maître d'ouvrage a ainsi la garantie qu'aucune hypothèque légale (provisoire ou définitive) ne sera inscrite au registre foncier. Si, contre toute attente, un mandataire direct de l'entrepreneur formule une telle requête, c'est l'entrepreneur qui, selon le Code civil suisse, est contractuellement tenu de l'empêcher et s'efforce donc de prendre des mesures dans ce sens.

Les **paiements directs** par le maître d'ouvrage aux sous-traitants ou aux fournisseurs de l'entrepreneur sont à éviter. Si le maître d'ouvrage effectue des paiements directs à des partenaires contractuels de l'entrepreneur, il court le risque de payer un indu et de devoir au final acquitter deux fois le même montant.

En cas de difficultés de paiement ou d'insolvabilité imminente de l'entrepreneur, de même qu'en cas de différends profonds entre l'entrepreneur et des tiers mandatés par lui, le maître d'ouvrage est en droit de déposer le montant contesté sur un compte bloqué au nom des parties contestantes. Ceci après consultation des parties concernées, sur la base d'une facture valable et avec effet libératoire pour l'entrepreneur.

3 Garantie pour défauts

L'entrepreneur répond des défauts jusqu'à l'expiration du délai de dénonciation selon la norme SIA 118. Il fournit pour cela une **garantie pour les défauts** sous la forme d'un cautionnement solidaire par une banque ou une assurance suisse au sens de l'art. 496 CO, qui intervient au cas où il ne voudrait ou ne pourrait pas remplir son obligation de réparer un défaut. Une sûreté excédant 5 % du montant net de la facture finale et d'une durée supérieure à 2 ans est contraire à la norme SIA 118.

Une fois que le maître d'ouvrage a réceptionné l'ouvrage achevé, il en a la propriété qui est attachée à son immeuble. Il est tenu de s'acquitter de la facture finale dès que l'entrepreneur la lui a remise et qu'il l'a vérifiée dans un délai raisonnable et dès que l'entrepreneur lui a remis également toute sûreté convenue pour sa responsabilité en cas de défauts. La **date d'échéance de la facture finale** ne dépend pas de l'absence de défauts dans l'ouvrage. Cela serait d'ailleurs contraire au but même de la sûreté financière pour la responsabilité pour défauts. Au lieu d'une telle sûreté, les parties peuvent convenir d'une retenue à hauteur du coût potentiel de l'élimination des défauts.

4 Peine conventionnelle

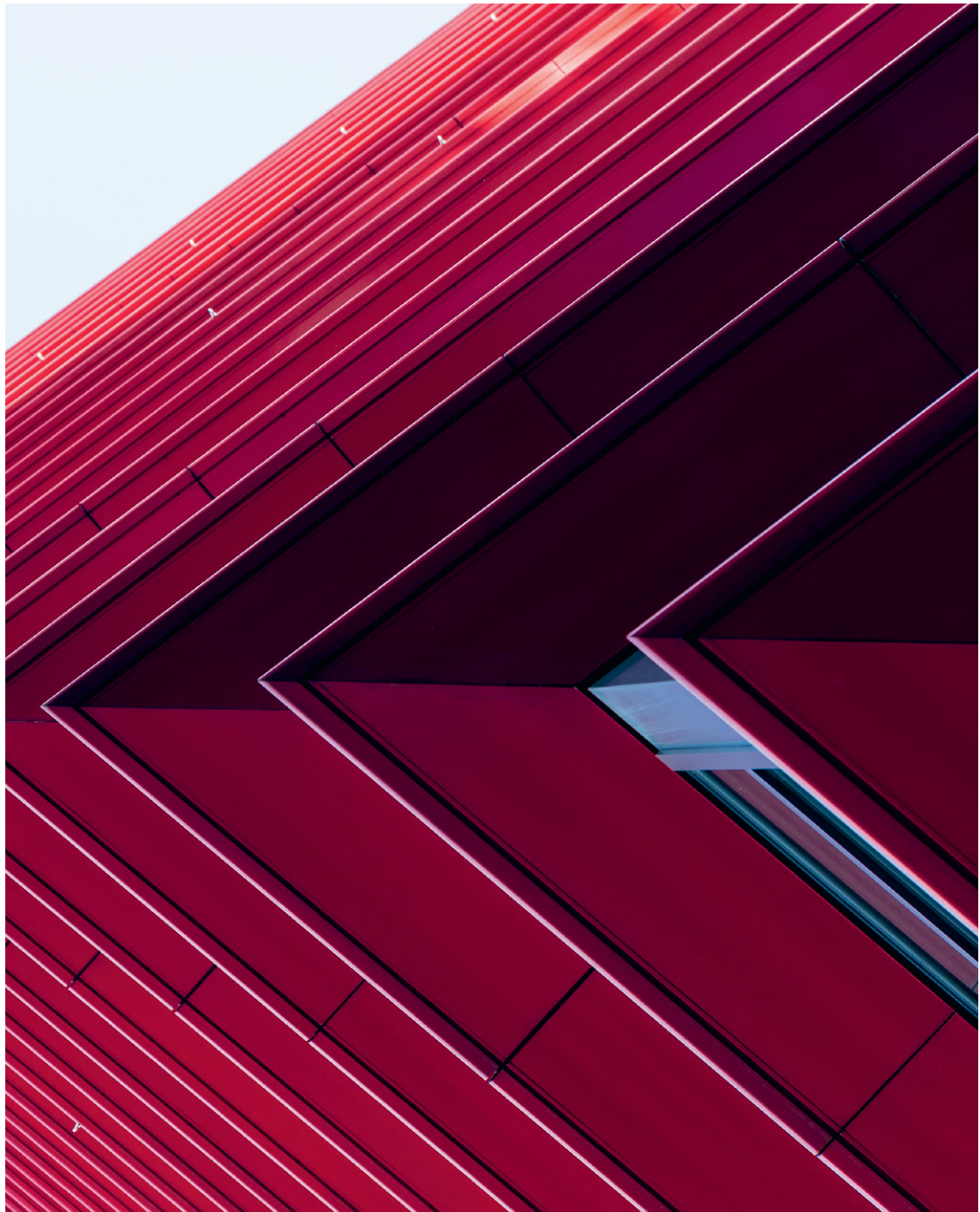
L'entrepreneur est tenu de faire tout ce qui est raisonnablement exigible pour que soient respectés les objectifs de qualité et de coût ainsi que la date de livraison de l'ouvrage dont il a été convenu par contrat. Une **peine conventionnelle appropriée** peut être prévue dans le contrat d'ouvrage en cas de dépassement des délais de livraison. Prévoir une sanction pour le dépassement des délais intermédiaires ne se justifie que si le maître d'ouvrage attache la même importance au respect d'un délai intermédiaire qu'à la date de réception convenue. Les peines conventionnelles sont imputées aux éventuels dommages et intérêts.

5 Délai de dénonciation des défauts et délais de garantie

Le **délai de dénonciation** des défauts est de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage. Pendant cette période, le maître d'ouvrage peut signaler à tout moment tout défaut (sous réserve des défauts apparents et/ou approuvés). Après l'expiration du délai de dénonciation de 2 ans, le maître d'ouvrage doit signaler immédiatement les (nouveaux) défauts, c'est-à-dire, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans les 7 jours. Pour les appareils et équipements mécaniques, l'entrepreneur répond des défauts dans la mesure de la garantie donnée par les fournisseurs et/ou sous-traitants (mais pendant au moins 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage).

La durée de la garantie et, par conséquent, le **délai de garantie** est de 5 ans à compter de la réception. Une prolongation des délais au-delà de 5 ans est possible jusqu'à 10 ans pour certains corps de métiers, à condition que le maître d'ouvrage conclue à ses frais un contrat de maintenance avec le fournisseur ou le partenaire contractuel de l'entrepreneur pour le corps de métier visé. La période de garantie correspond à la durée du délai de prescription.

Il convient pour toutes les parties qu'un entrepreneur n'accorde pas à son maître d'ouvrage des délais plus longs que ceux qu'il obtient lui-même de ses partenaires contractuels.



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Bahnhofplatz 1
CH-3011 Berne
T +41 31 382 93 82

mail@developpement-suisse.ch
www.entwicklung-schweiz.ch/fr