

Cours n°8

Contrat d'entreprise (I)

8 novembre 2024

Domenico Di Cicco, Docteur en droit, avocat à Lausanne

PLAN

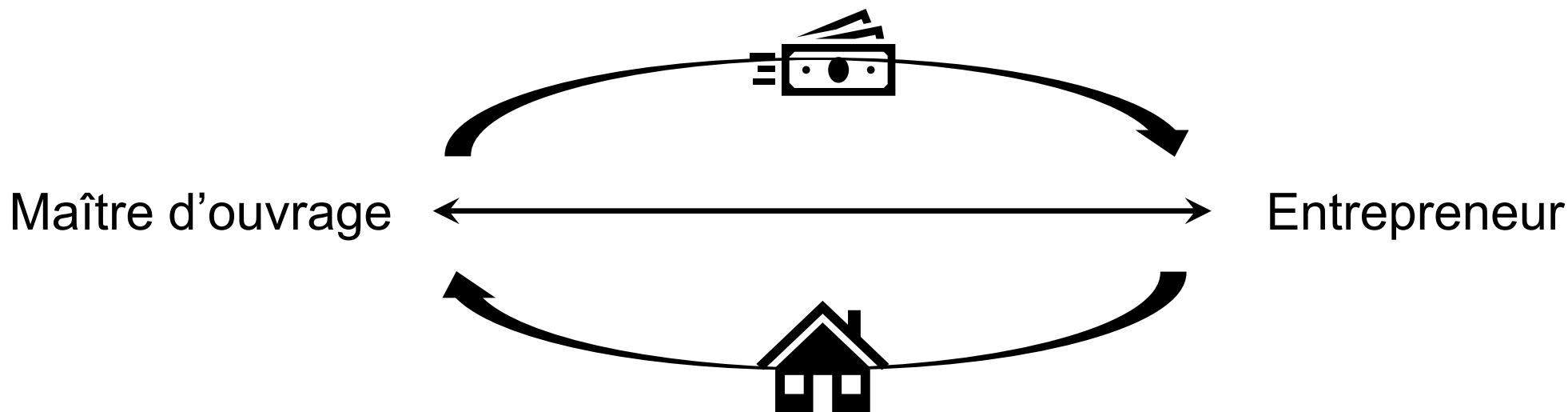
- I. Notion et sources
- II. Distinction avec d'autres types de contrats
- III. Organisation des rapports contractuels
- IV. Formation du contrat
- V. Rémunération contractuelle

I. Notion et sources

I. Notion et sources

A. Notion

Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel l'une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer (art. 363 CO).



I. Notion et sources

A. Notion

- Un échange de prestations convenu entre les parties
- Le paiement d'une rémunération par le maître d'ouvrage
- La production et la livraison d'un ouvrage par l'entrepreneur
 - Fournir un certain travail
 - Produire un certain résultat
 - Obligation de livrer l'ouvrage

I. Notion et sources

B. Sources

- Art. 363 ss CO
- Norme SIA-118
- Normes FIDIC

!! A ne pas confondre avec les normes techniques !!

- P. ex. Norme SIA-262/2003 «Constructions en béton», Norme SIA-198/2004 «Constructions souterraines», Normes VSS, etc.

II. Distinction avec d'autres contrats

II. Distinctions avec d'autres contrats

A. Enjeux de la distinction

La qualification du contrat détermine les règles légales applicables, lesquelles peuvent fortement varier d'un contrat à l'autre (p. ex. garanties pour les défauts, possibilités de résiliation, obligations des parties, formes exigées, etc.)

=> importance décisive en pratique

II. Distinctions avec d'autres contrats

B. Contrat d'entreprise versus contrat de vente

– Art. 184

¹ La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer.

² Sauf usage ou convention contraire, le vendeur et l'acheteur sont tenus de s'acquitter simultanément de leurs obligations.

³ Le prix de vente est suffisamment déterminé lorsqu'il peut l'être d'après les circonstances.

II. Distinctions avec d'autres contrats

C. Contrat d'entreprise versus contrat de mandat

-  **Titre treizième: Du mandat**
-  **Chapitre I: Du mandat proprement dit**
-  **A. Définition**
-  **Art. 394**

¹ Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis.

² Les règles du mandat s'appliquent aux travaux qui ne sont pas soumis aux dispositions légales régissant d'autres contrats.

³ Une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une.

II. Distinctions avec d'autres contrats

D. Contrat d'entreprise versus contrat de travail

-  **Chapitre I: Du contrat individuel de travail**
-  **A. Définition et formation**
-  **I. Définition**
-  **Art. 319**

¹ Par le contrat individuel de travail, le travailleur s'engage, pour une durée déterminée ou indéterminée, à travailler au service de l'employeur et celui-ci à payer un salaire fixé d'après le temps ou le travail fourni (salaire aux pièces ou à la tâche).

² Est aussi réputé contrat individuel de travail le contrat par lequel un travailleur s'engage à travailler régulièrement au service de l'employeur par heures, demi-journées ou journées (travail à temps partiel).

II. Distinctions avec d'autres contrats

E. Quelques exemples

Un maître d'ouvrage conclut un contrat avec un bureau d'architecture et d'ingénierie portant sur la réalisation de plans d'un projet de construction.

Quid juris ?

II. Distinctions avec d'autres contrats

E. Quelques exemples

Une entreprise de construction engage un ingénieur chargé notamment de concevoir des projets de construction et de surveiller le déroulement des travaux.

Quid juris ?

II. Distinctions avec d'autres contrats

E. Quelques exemples

Un hôpital cantonal conclut un contrat de «services informatiques» avec une entreprise spécialisée de la branche.

Les prestations contractuelles à fournir consistent à développer et optimiser des solutions informatiques afin d'améliorer en continu le programme informatique utilisé par l'hôpital.

Quid juris ?

III. Organisation des rapports contractuels

III. Organisation des rapports contractuels

A. Types d'organisations

- Contrat de construction
- Contrat d'entreprise générale
- Contrat d'entreprise totale
- Contrat de sous-traitance

III. Organisation des rapports contractuels

B. Contrat de construction

- Ouvrage immobilier
- SIA-118
- Mandataires (architectes + ingénieurs) => SIA 102 + 103
- Entrepreneurs individuels

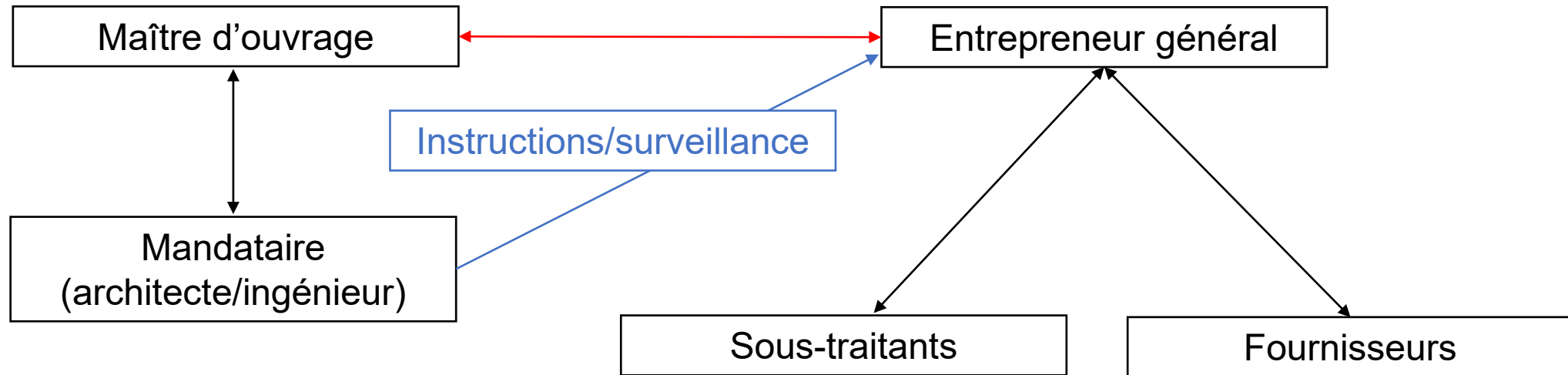
III. Organisation des rapports contractuels

C. Contrat d'entreprise générale

- Le contrat par lequel une partie (l'entrepreneur général) s'engage à l'égard du maître à réaliser la totalité d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage, sans égard à la nature des travaux à effectuer.

III. Organisation des rapports contractuels

C. Contrat d'entreprise générale



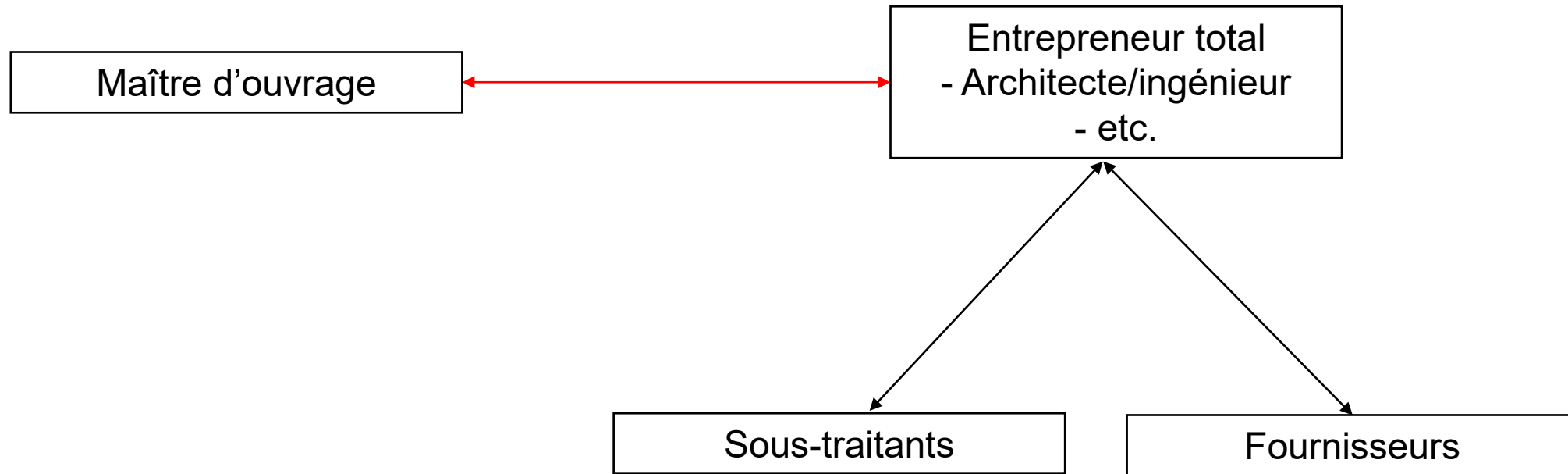
III. Organisation des rapports contractuels

D. Contrat d'entreprise totale

- Le contrat dans lequel l'entrepreneur se charge non seulement de la réalisation de l'ouvrage, mais également de l'établissement des projets et des plans.

III. Organisation des rapports contractuels

D. Contrat d'entreprise totale



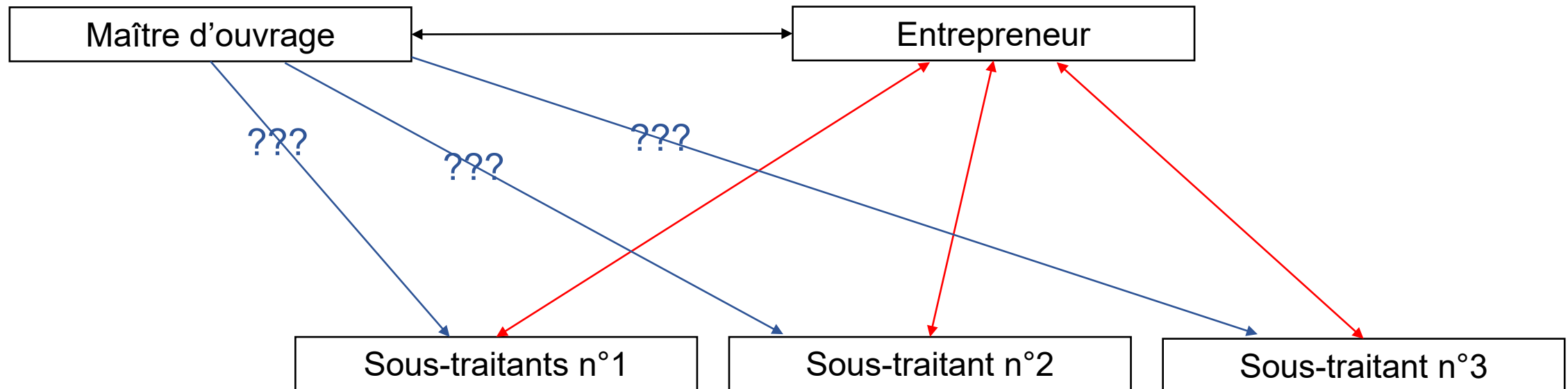
III. Organisation des rapports contractuels

E. Contrat de sous-traitance

- Le contrat d'entreprise par lequel une partie (le sous-traitant) s'engage à l'égard d'une autre (l'entrepreneur principal) à effectuer tout ou partie de la prestation de l'ouvrage que celui-ci s'est engagé à réaliser pour un maître (le maître principal).

III. Organisation des rapports contractuels

E. Contrat de sous-traitance



III. Organisation des rapports contractuels

F. Quelques exemples pratiques

Dans le cadre d'un vaste projet de construction portant sur l'agrandissement et la rénovation d'une gare, le maître d'ouvrage public souhaite n'avoir qu'un seul partenaire contractuel pour la phase de réalisation.

La direction des travaux est assurée par le bureau d'architecte et d'ingénieur qui avait remporté la procédure de concours.

Quel type d'organisation contractuelle correspond aux besoins du maître d'ouvrage?

III. Organisation des rapports contractuels

F. Quelques exemples pratiques

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise générale, un sous-traitant de l'entrepreneur exécute des travaux de façon défectueuse.

La direction des travaux s'en aperçoit et souhaite agir sur la base du contrat d'entreprise afin d'ordonner au sous-traitant concerné de remédier aux défauts.

Quid juris ?

IV. Formation du contrat

IV. Formation du contrat

A. Conclusion du contrat

– Art. 1

¹ Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

² Cette manifestation peut être expresse ou tacite.

=> les parties doivent être d'accord sur les éléments essentiels du contrat

IV. Formation du contrat

A. Conclusion du contrat

- Désignation des parties contractuelles
- Détermination suffisante de l'ouvrage
- Principe de la rémunération

IV. Formation du contrat

B. Procédures de conclusion du contrat

- En droit public => droit des marchés publics (appel d'offres publié)
- En droit privé => procédure de soumission privée, sans décision d'adjudication sujette à recours (entreprises invitées à déposer une offre)

IV. Formation du contrat

C. Forme du contrat

- Aucune forme particulière
- En pratique, les contrats d'entreprise sont passés en la forme écrite
- Possibilité de prévoir des règles formelles dans le contrat (p. ex. en cas de modification)

IV. Formation du contrat

D. Modification du contrat

- Nécessité d'adapter le contrat de construction pendant les travaux
 - Modifications de commande (art. 84 ss SIA-118)
 - Modifications conditionnelles (art. 151 CO [p. ex. sur la variation des prix])
 - Modifications spécialement convenues (accord de toutes les parties [art. 1 CO])

V. Rémunération contractuelle

V. Rémunération contractuelle

A. Types de prix

- Prix fermes
- Prix forfaitaires
- Prix unitaires
- Prix totaux
- Prix globaux
- Prix effectifs

V. Rémunération contractuelle

A. Types de prix

-  **2. Prix**
-  **a. Forfait**
-  **Art. 373**

¹ Lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu.

² Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat.

³ Le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu.

V. Rémunération contractuelle

A. Types de prix

Prix fermes : aussi appelés « prix à forfait » à l'art. 373 CO est celui que les parties fixent à l'avance et dont elles conviennent qu'il ne sera en principe plus modifié.

- Fixés à l'avance
- En principe définitifs

- Prix totaux (montant global et unique à payer) vs Prix unitaires (prix forfaitaire pour une unité de prestation à fournir)

V. Rémunération contractuelle

A. Types de prix

-  **b. D'après la valeur du travail**
-  **Art. 374**

Si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur.

V. Rémunération contractuelle

A. Types de prix

Prix effectifs : rémunération calculée d'après la valeur effective des prestations fournies

- Besoin de déterminer le prix contractuel (preuve à charge de l'entrepreneur)
- Travaux en régie : prix fixés selon des taux de régie (négociés dans le contrat ou prévus dans des tarifs établis par des associations professionnelles)

V. Rémunération contractuelle

B. Le devis approximatif

-  **I. Dépassement de devis**
-  **Art. 375**

¹ Lorsque le devis approximatif arrêté avec l'entrepreneur se trouve sans le fait du maître dépassé dans une mesure excessive le maître a le droit, soit pendant, soit après l'exécution, de se départir du contrat.

² S'il s'agit de constructions élevées sur son fonds, le maître peut demander une réduction convenable du prix des travaux ou, si la construction n'est pas achevée, en interdire la continuation à l'entrepreneur et se départir du contrat en payant une indemnité équitable pour les travaux exécutés.

V. Rémunération contractuelle

B. Le devis approximatif

Définition :

«un document que l'entrepreneur établit à l'intention du maître dans lequel il indique les prix qui seront appliqués ainsi que les quantités qu'il estime, et fournit un prix indicatif (Richtpreis), avec cet effet que le maître est en droit de faire valoir certains droits si le devis est dépassé dans une mesure excessive.»

V. Rémunération contractuelle

B. Le devis approximatif

Conditions :

- Un dépassement du devis
- Un dépassement sans le fait du maître
- Un dépassement excessif

Conséquences :

- Droit de modifier le contrat ou de s'en départir

V. Rémunération contractuelle

C. Autres instruments de limitation des coûts

- La **régie co-intéressée** (prix de référence avec système bonus/malus)
- Le **prix plafond** (méthode des prix effectifs ou des prix unitaires, mais plafonnement des coûts)
- Les **dépenses contrôlées** (obligation pour l'entrepreneur de fournir une calculation détaillée de toutes ses dépenses)

V. Rémunération contractuelle

D. Exigibilité du prix

-  **II. Obligations du maître**
-  **1. Exigibilité du prix**
-  **Art. 372**

¹ Le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison.

² Si des livraisons et des paiements partiels ont été convenus, le prix afférent à chaque partie de l'ouvrage est payable au moment de la livraison de cette partie.

V. Rémunération contractuelle

E. Garanties de la rémunération

- Droit de rétention de l'entrepreneur pour les ouvrages mobiliers (art. 895 CC)
- Hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs (art. 837 et 839 CC)
- Retenue partielle de la rémunération par le maître d'ouvrage

V. Rémunération contractuelle

F. Hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs

– Art. 837⁶²⁵

¹ Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

1. le vendeur d'un immeuble, sur cet immeuble en garantie de la créance;
2. les cohéritiers et autres indivis, sur les immeubles ayant appartenu à la communauté, en garantie des créances résultant du partage;
3. les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

– 3. Artisans et entrepreneurs

– a. Inscription

– Art. 839⁶²⁶

¹ L'hypothèque des artisans et des entrepreneurs peut être inscrite à partir du jour où ils se sont obligés à exécuter le travail ou les ouvrages promis.

² L'inscription doit être obtenue au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

³ Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge; elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier.

⁴ Si l'immeuble fait incontestablement partie du patrimoine administratif et que la dette ne résulte pas de ses obligations contractuelles, le propriétaire répond envers les artisans et les entrepreneurs des créances reconnues ou constatées par jugement, conformément aux règles sur le cautionnement simple, pour autant que les créanciers aient fait valoir leur créance par écrit au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux en se prévalant du cautionnement légal.

⁵ Si l'appartenance de l'immeuble au patrimoine administratif est contestée, l'artisan ou l'entrepreneur peut requérir une inscription provisoire de son droit de gage au registre foncier au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

⁶ S'il est constaté sur la base d'un jugement que l'immeuble fait partie du patrimoine administratif, l'inscription provisoire du gage est radiée. Pour autant que les conditions prévues à l'al. 4 soient remplies, le cautionnement légal la remplace. Le délai est réputé sauvegardé par l'inscription provisoire du droit de gage.

V. Rémunération contractuelle

F. Hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs

- **Qualité pour agir** : les artisans et les entrepreneurs, c'est-à-dire toute personne indépendante qui fournit contractuellement des matériaux et du travail ou du travail seulement en relation avec des prestations de construction au sens large
- **Sujet passif** : propriétaire du terrain sur lequel se trouve l'ouvrage
- **Prestations garanties** : prestations de construction physiques corrélées au bien à grever, notamment la construction et la destruction d'ouvrages immobiliers, le montage d'échafaudages et la sécurisation d'une excavation. La prestation doit correspondre à la fourniture de matériaux et de travail ou de travail seulement.

V. Rémunération contractuelle

G. Quelques exemples

Un ingénieur a assuré la direction des travaux dans le cadre d'un vaste projet de construction.

Le maître d'ouvrage refuse de le payer sans motifs valables.

L'ingénieur peut-il faire inscrire une hypothèque légale des artisans et entrepreneur sur la parcelle du maître ?

V. Rémunération contractuelle

G. Quelques exemples

Dans le cadre d'une entreprise totale, un sous-traitant n'est pas payé par l'entrepreneur total.

Il fait alors inscrire une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle du maître d'ouvrage, lequel a pourtant parfaitement payé l'entrepreneur total.

Quid juris ?

V. Rémunération contractuelle

G. Quelques exemples

Un maître d'ouvrage n'entend pas supporter le risque financier liés aux aléas d'un projet de construction.

Quels types de prix lui conseillez-vous de prévoir dans son contrat d'entreprise ?

V. Rémunération contractuelle

G. Quelques exemples

Fort de votre conseil, le maître d'ouvrage a tenté de prévoir une clause de prix forfaitaire dans le contrat, hélas en vain, l'entrepreneur voulant absolument travailler selon des prix effectifs.

Le maître d'ouvrage souhaite savoir s'il serait possible de tout de même limiter le risque financier dans ce cas.

Quid juris ?

Merci de votre attention !

Domenico Di Cicco, Docteur en droit, avocat à Lausanne