



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Group for Construction and Property Services

Différences entre le contrat de mandataire de la KBOB et celui de la SIA (RPH 102/103/105/108 [2014])

Décembre 2016

Membres de la KBOB

OFCL, armasuisse, domaine des EPF, OFROU, OFT, DTAP, ACS, UVS

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berne, Suisse
Tél. +41 58 465 50 63
kbob@bbl.admin.ch
www.kbob.ch

Table des matières

1.	Introduction	4
	Le contrat de mandataire de la KBOB.....	4
	Le contrat de mandataire de la SIA (2014)	5
2.	Comparaison des contrats	6
	Page de garde: Parties, désignation du projet	6
	Ch. 1: Objet du contrat (définition du projet, étendue des prestations du mandataire)	6
	Ch. 2: Éléments du contrat et ordre de priorité en cas de contradiction	6
	Ch. 3: Prestations du mandataire.....	6
	Ch. 3.1 / 3.2: Phases partielles à réaliser	6
	Ch. 3.3: Degré de précision dans les indications sur les coûts du mandataire	7
	Ch. 4: Rémunération	7
	Ch. 4.1 / 4.2: Prestation principale	7
	Ch. 4.3: Frais accessoires.....	8
	Ch. 4.4: Variations de prix dues au renchérissement.....	8
	Ch. 4.5: Rémunération des prestations encore à préciser	8
	Ch. 5: Modalités financières	8
	Ch. 5.1: Modalités de paiement	8
	Ch. 5.2: Facturation et paiement.....	9
	Ch. 5.3: Délais de paiement.....	9
	Ch. 5.4: Lieu de paiement	9
	Ch. 6: Délais	9
	Ch. 7: Interlocuteurs.....	9
	Ch. 8: Assurances.....	10
	Ch. 9: Dispositions relatives à la protection des travailleurs, conditions de travail et égalité de traitement	10
	Ch. 10: Accords spéciaux	10
	Ch. 11: Entrée en vigueur	10
	Ch. 12: Modifications du contrat.....	10
	Ch. 13: Droit applicable, litiges et for	10
	Ch. 14: Expédition.....	11
	Ch. 15: Signatures	11
	Ch. 1: Devoirs de diligence et de fidélité	12
	Ch. 2: Devoir d'information et de mise en garde du mandataire	12
	Ch. 3: Communauté de mandataires	12

Ch. 4:	Recours à des tiers.....	13
Ch. 5:	Objet et étendue des pouvoirs de représentation du mandataire	13
Ch. 6:	Modifications du contrat.....	13
Ch. 7:	Personnes-clés.....	14
Ch. 8:	Droit du mandant de donner des instructions	14
Ch. 9:	Rémunération	14
Ch. 9.1:	Honoraires et frais accessoires	14
Ch. 9.2:	Plafond des coûts	14
Ch. 9.3:	Rémunération des prestations non définies de manière définitive	14
Ch. 9.4:	Réduction des honoraires et retenue.....	14
Ch. 9.5:	Décompte final du mandataire.....	14
Ch. 10:	Prescriptions de sécurité	15
Ch. 11:	Confidentialité.....	15
Ch. 12:	Publications	15
Ch. 13:	Responsabilité du mandataire	15
Ch. 14:	Interruption des travaux.....	16
Ch. 15:	Délai de dénonciation des défauts et prescription	16
Ch. 16:	Droit d'auteur	16
Ch. 17:	Transmission et conservation des documents.....	16
Ch. 18:	Fin anticipée du contrat	16

1. Introduction

1.1 Situation initiale

Modèles de contrat de la SIA et de la KBOB	Tout comme la KBOB, la SIA propose un modèle de contrat pour la commande de prestations de mandataire (Contrat de mandataire/de direction des travaux SIA 1001/1, édition 2014, appelé ci-après en abrégé «contrat de mandataire de la SIA»).
But de cette comparaison	La KBOB conseille à ses membres d'utiliser son propre contrat de mandataire. En comparant ci-après les deux modèles de contrats, elle en explique les points communs et les différences et indique clairement si et comment les règlements concernant les prestations et honoraires (RPH) SIA 102/103/105/108 (en abrégé les «RPH SIA») doivent être appliqués.
Révision des RPH SIA	Les RPH SIA 102/103/105/108 ont été révisés en 2014. Dans le cadre de cette révision, les différences concernant la description des prestations des différentes professions de mandataire ont été conservées, mais les conditions générales contractuelles figurant à l'art. 1 de chaque RPH ont été uniformisées.

1.2 Structure des modèles de contrat

Le contrat de mandataire de la KBOB

Contenu et validité obligatoire des CG de la KBOB	Le contrat de mandataire de la KBOB régit directement les points les plus importants du rapport contractuel. Pour toute autre disposition, il renvoie, par défaut et sans modification possible, aux conditions générales des contrats de mandataires de la KBOB (en abrégé: «CG de la KBOB»).
Renvoi restreint aux RPH SIA	Les RPH SIA sont pris en compte dans la mesure où les prestations à fournir par le mandataire sont définies en fonction des phases partielles selon l'art. 4 du RPH concerné, respectivement de la norme SIA 112/2014 «Modèle: Étude et conduite de projet» (en abrégé «SIA 112»). Si le mandataire doit assurer la direction générale des prestations s'étendant sur plusieurs phases, les parties peuvent convenir d'appliquer également l'art. 3.4 du RPH concerné. Par ailleurs, le contrat de mandataire de la KBOB ne prévoit pas une applicabilité des RPH SIA allant au-delà des art. 3.4 et 4.
Pas de renvoi sans restriction aux RPH SIA	Il n'est donc pas conseillé de déclarer partie intégrante du contrat un RPH SIA dans son ensemble. L'applicabilité simultanée des CG de la KBOB et des conditions générales contractuelles selon l'art. 1 des RPH SIA crée des incertitudes et peut donc poser des problèmes lors de l'exécution du contrat.

Le contrat de mandataire de la SIA (2014)

Le contrat de mandataire de la SIA définit également directement les jalons des rapports contractuels. Les parties peuvent elles-mêmes y décider si les conditions générales contractuelles doivent aussi être appliquées. Elles peuvent notamment choisir d'élever les conditions générales contractuelles de la SIA (c'est-à-dire l'art. 1 des RPH SIA) au rang de bases contractuelles en cochant la case correspondante. Par ailleurs, elles peuvent aussi convenir d'appliquer le RPH correspondant de la SIA (102/103/105/108), pour autant qu'il concerne l'étendue des prestations du mandataire. Le contrat de mandataire de la SIA sépare donc les conditions générales contractuelles des autres dispositions des RPH SIA et permet ainsi de les placer au sommet de l'ordre de priorité des bases contractuelles.

Validité facultative des conditions générales contractuelles

1.3 Résultat intermédiaire

En ce qui concerne leur structure, les deux modèles de contrat se distinguent essentiellement par leurs différentes manières de traiter les conditions générales contractuelles. Alors que la KBOB élève constamment ses propres CG au rang de bases contractuelles et aimerait, selon sa conception, exclure l'application des conditions générales contractuelles des RPH SIA (tout comme d'éventuelles conditions générales contractuelles du mandataire), la SIA ne prescrit pas l'application des conditions générales contractuelles de ces RPH et n'exclut pas non plus d'autres conditions générales contractuelles.

Différence au niveau de l'applicabilité des CG

2. Comparaison des contrats

2.1 Contrat

Processus

Le contrat de mandataire de la KBOB sert de point de départ à la comparaison des contrats. Les titres ci-après («ch. XY») se réfèrent donc au contrat de mandataire de la KBOB, la numérotation des clauses étant identique dans une large mesure (mais justement pas entièrement) avec celles du contrat de mandataire de la SIA.

Page de garde: Parties, désignation du projet

Le contrat de mandataire de la KBOB présente les coûts totaux sur la page de garde déjà, ce qui n'est pas le cas de celui de la SIA. Par ailleurs, les pages de garde des deux modèles de contrat présentent le même contenu.

Ch. 1: Objet du contrat (définition du projet, étendue des prestations du mandataire)

Les deux modèles de contrat présentent le même contenu.

Ch. 2: Éléments du contrat et ordre de priorité en cas de contradiction

Validité des conditions générales contractuelles

Le contrat de mandataire de la KBOB fait constamment référence (c'est-à-dire dans le texte non modifiable par les parties) aux CG de la KBOB. Par contre, les RPH SIA et, notamment leurs conditions générales contractuelles figurant à l'art. 1 ne sont applicables que si les parties en ont convenu ainsi en cochant la case correspondante dans le contrat de mandataire de la SIA.

Degré de priorité de l'offre du mandataire

Si le contrat de mandataire de la SIA élève tant l'offre du mandataire qu'un RPH SIA au rang de bases contractuelles, l'offre prévaut dans l'ordre de priorité. En revanche, les CG de la KBOB prévalent toujours sur l'offre du mandataire. Le contrat de mandataire de la SIA traite donc l'offre du mandataire de manière préférentielle et permet ainsi notamment de placer au deuxième rang (après le contrat proprement dit) d'éventuelles CG du mandataire. En revanche, le contrat de mandataire de la KBOB exclut absolument l'application des CG du mandataire.

Ch. 3: Prestations du mandataire

Ch. 3.1 / 3.2: Phases partielles à réaliser

Validité de la MP SIA 112

Les deux modèles de contrat utilisent la SIA 112 pour définir les prestations. Alors que le contrat de mandataire de la KBOB prévoit aussi les phases 1 et 2, celui de la SIA (dans son annexe 1) ne mentionne que les phases intervenant à partir de l'avant-projet (phases 3 à 5). Au vu de la large diffusion de la SIA

112 dans la pratique, il ne serait pas judicieux que la KBOB introduise son propre modèle de prestations basé sur la SIA 112.

Le contrat de mandataire de la KBOB détermine l'étendue concrète des prestations dans le contrat (ch. 1.2), ainsi que dans les annexes correspondantes (l'offre du mandataire et les prestations qui y sont mentionnées étant normalement prises en compte).

Étendue des prestations selon le contrat de mandataire de la KBOB

Le contrat de mandataire de la SIA laisse le choix aux parties de définir elles-mêmes, dans le contrat, les prestations dues, soit en faisant référence à l'offre du mandataire, soit en dressant la liste des phases partielles selon la SIA 112 (annexe 1) et en énumérant de manière détaillée les prestations à convenir.

Étendue des prestations selon le contrat de mandataire de la SIA

Le contrat de mandataire de la KBOB prévoit ainsi la possibilité de déterminer les phases partielles convenues dont le mandant veut autoriser la réalisation déjà lors de la signature du contrat.

Autorisation de la réalisation de phases partielles

Ch. 3.3: Degré de précision dans les indications sur les coûts du mandataire

Le contrat de mandataire de la KBOB prévoit d'indiquer la précision (très importante dans la pratique) des informations concernant les coûts sous le titre général «Prestations du mandataire» (ch. 3). Dans celui de la SIA, le degré de précision de l'information concernant les coûts doit être défini sous le titre «Modalités financières» (ch. 5).

(Se référer aux explications relatives à la responsabilité de la précision de l'information concernant les coûts sous le ch. 13 des CG de la KBOB).

Ch. 4: Rémunération

Ch. 4.1 / 4.2: Prestation principale

Alors que, pour déterminer la rémunération totale, le contrat de mandataire de la SIA présente séparément (voir ch. 4.1) les prestations ordinaires (selon la SIA 112), les prestations à convenir spécifiquement ainsi que le temps de déplacement, le contrat de la KBOB se limite à indiquer une somme globale (voir ch. 4.1 et 4.2).

Décomposition d'après les prestations

Les deux modèles de contrat prévoient les possibilités de rémunération suivantes:

Modèles de rémunération

- rémunération à prix ferme ou forfaitaire;
- rémunération d'après le temps employé.

Le contrat de mandataire de la SIA permet également de choisir la rémunération d'après le coût de l'ouvrage.

Rémunération d'après le temps employé

En ce qui concerne la rémunération d'après le temps employé, les deux modèles de contrat offrent les mêmes possibilités de choix (taux horaires en fonction de la catégorie, taux horaires moyens). Le contrat de mandataire de la KBOB offre toutefois la possibilité de convenir d'un plafond des coûts (à la

charge du mandataire) pour la rémunération d'après le temps employé, ce que ne prévoit en principe pas la SIA.

Ch. 4.3: Frais accessoires

Contrat de mandataire de la KBOB

Le contrat de mandataire de la KBOB dresse la liste des frais accessoires à prendre en compte dans la rémunération principale et qui sont donc compris dans celle-ci (tels que les frais et le temps de déplacement) ainsi que la liste de ceux qui sont rémunérés séparément d'après les dépenses effectives (avec justificatifs). Il est également possible de régler la rémunération des frais accessoires dans un accord séparé (cf. ch. 4.3 du contrat de mandataire de la KBOB).

Contrat de mandataire de la SIA

Dans le contrat de mandataire de la SIA, la rémunération des frais accessoires peut être convenue selon le montant arrêté, selon les frais effectifs en francs ou en pour cent du total des honoraires facturés. Ici aussi, une ligne est prévue pour la rémunération des frais de déplacement du mandataire (cf. ch. 4.2 du contrat de mandataire de la SIA).

Ch. 4.4: Variations de prix dues au renchérissement

Règlementation identique

Concernant le traitement des variations de prix dues au renchérissement, les deux modèles de contrat sont formulés de la même façon au ch. 4.4; le contrat de mandataire de la SIA prévoit la norme SIA 126 comme possibilité de décompte du renchérissement.

Ch. 4.5: Rémunération des prestations encore à préciser

Sur ce point, les deux modèles de contrat présentent le même contenu.

Ch. 5: Modalités financières

Ch. 5.1: Modalités de paiement

Possibilité de choix

Les deux modèles de contrat laissent le choix aux parties entre la convention d'un plan de paiement et la rémunération selon la prestation fournie (cf. ch. 5.2 du contrat de mandataire de la SIA).

Paiement d'acomptes

Pour la rémunération selon la prestation fournie, le contrat de mandataire de la KBOB prévoit directement la possibilité de définir le montant des acomptes s'élevant à un pourcentage du prix des prestations fournies (p. ex. 90%). Une clause identique figure à l'art. 1.3.4 des RPH SIA. Elle n'est toutefois applicable que si rien d'autre n'est convenu dans le contrat de mandataire de la SIA et que si les conditions générales contractuelles figurant à l'art. 1 des RPH SIA font partie des bases contractuelles.

Le contrat de mandataire de la KBOB prévoit, sous forme de réserve (modifiable), que le paiement final au mandataire

Échéance du paiement final

n'échoit qu'une fois l'ensemble de la documentation d'ouvrage remis et le décompte final vérifié.

Ch. 5.2: Facturation et paiement

Le contrat de mandataire de la KBOB contient une clause détaillée concernant la facturation au mandant. Celui de la SIA ne prévoit aucune exigence particulière en matière de facturation.

Exigences en matière de facturation

Ch. 5.3: Délais de paiement

Le contrat de mandataire de la KBOB prévoit par défaut un délai de paiement de 30 jours, alors que celui de la SIA ne précise pas de délai. Faute de la convention d'un délai de paiement concret, l'art. 1.4.1 des RPH SIA peut être appliqué (délai de 30 jours) si le RPH correspondant de la SIA et notamment ses conditions générales contractuelles figurant à son art. 1 ont été déclarés base contractuelle.

Délai de paiement de 30 jours

Le contrat de mandataire de la KBOB prévoit une réserve concernant le montant partiel pour la direction des travaux sous garantie (cf. renvoi au ch. 9.5 des CG de la KBOB).

Réserve

Les RPH SIA accordent au mandataire le droit de suspendre les travaux en cas de non-versement injustifié des honoraires dus par le mandant (art. 1.3.5). Le contrat de mandataire de la KBOB ne contient aucune clause correspondante; mais l'art. 82 CO garantit le droit de retenir sa propre prestation (dans la mesure où le droit des mandats est appliqué et que des acomptes ou un plan de paiement ont été convenus).

Droit du mandataire de refuser de fournir la prestation

Ch. 5.4: Lieu de paiement

Les deux modèles de contrat ont la même teneur (voir ch. 5.4).

Ch. 6: Délais

Les deux modèles de contrat présentent pratiquement le même contenu.

Si le contrat de mandataire de la SIA prévoit d'appliquer les conditions générales contractuelles de l'art. 1 RPH SIA, il convient d'appliquer l'art. 1.6 qui, en cas de retard d'une partie, donne à l'autre le droit d'exiger un report correspondant des échéances et des délais qu'elle doit respecter. Concernant le contrat de mandataire de la KBOB, nous pouvons de nouveau renvoyer à l'art. 82 CO.

Reports d'échéances et de délais

Ch. 7: Interlocuteurs

Sur ce point, les deux modèles de contrat présentent un contenu identique.

Ch. 8: Assurances

Les deux modèles de contrat présentent un contenu identique (concernant la limitation de la responsabilité à hauteur de la couverture d'assurance dans le contrat de mandataire de la SIA, voir ci-après les remarques concernant le ch. 13 des CG de la KBOB).

Ch. 9: Dispositions relatives à la protection des travailleurs, conditions de travail et égalité de traitement

Peines conventionnelles, validité des CCT

Le contrat de mandataire de la SIA ne contient aucune clause correspondant à celle du contrat de la KBOB, notamment aucune peine conventionnelle en cas de non-respect de ces prescriptions. Les dispositions légales ainsi que celles des CCT (applicables) s'appliquent toutefois même si elles ne sont pas mentionnées dans le contrat.

Prescriptions de sécurité

Les RPH SIA prévoient (si elles ont été élevées au rang de base contractuelle) la garantie des prescriptions de sécurité (notamment de l'OPA et de l'OConst).

Ch. 10: Accords spéciaux

Les deux modèles de contrat ont le même contenu à ce propos.

Contrôle des factures

Le contrat de mandataire de la KBOB propose, au ch. 10.2, un modèle de formulation des obligations de contrôle du mandataire en ce qui concerne les factures des entreprises participant à la construction.

Ch. 11: Entrée en vigueur

Le contrat de mandataire de la SIA ne comprend aucune disposition relative à l'entrée en vigueur.

Ch. 12: Modifications du contrat

Forme écrite pour les modifications

Cette clause du contrat de mandataire de la KBOB se limite à prescrire la forme écrite tant pour les modifications du contrat que pour la suppression de cette prescription; le contrat de mandataire de la SIA ne contient aucune clause comparable.

Clause salvatrice

La clause salvatrice présente le même contenu dans les deux modèles de contrat (cf. ch. 11 du contrat de mandataire de la SIA). Le contrat de mandataire de la SIA renvoie, en cas de non-accord sur les nouvelles dispositions du contrat, au «tribunal arbitral compétent» (qui ne peut intervenir que si sa compétence est convenue au ch. 12).

Ch. 13: Droit applicable, litiges et for

Les deux contrats sont identiques en ce qui concerne la disposition relative au droit applicable.

Pour les litiges, le contrat de mandataire de la KBOB stipule que les parties peuvent avoir recours, en dernier ressort (c'est-à-dire si elles ne peuvent pas s'entendre), au tribunal ordinaire, alors que celui de la SIA prévoit, au choix, le recours au tribunal ordinaire ou à un tribunal arbitral, conformément à la directive 150 de la SIA (cf. art. 1.12 RPH SIA). Si elles ne peuvent s'accorder sur ce choix, le tribunal ordinaire est compétent (cf. art. 61 CPC).

Tribunal ordinaire et tribunal arbitral

Comme for (au sens de l'art. 17 CPC), le contrat de mandataire de la KBOB prévoit le siège du mandant, alors que le contrat de mandataire de la SIA laisse aux parties le choix entre le siège de l'une ou de l'autre d'entre elles. Si elles ne peuvent s'accorder sur ce choix, aucun for n'est convenu dans le contrat et le for ordinaire s'applique conformément au code de procédure civile (ou, le cas échéant, selon les règles de conflits de lois).

For

Ch. 14: Expédition

Les deux modèles de contrat présentent le même contenu à ce propos.

Ch. 15: Signatures

En cas de communauté de mandataires, le contrat de mandataire de la KBOB prévoit expressément que les participants répondent solidairement de l'exécution du contrat, ce qui est de toute façon le cas, même sans mention explicite.

Responsabilité solidaire

En outre, le contrat de mandataire de la KBOB spécifie expressément que les paiements effectués par le mandant au lieu de paiement convenu ont un effet libératoire envers tous les participants à la communauté de mandataires.

Effet libératoire des paiements

Dans le contrat de mandataire de la SIA, l'entreprise chef de file d'une communauté de mandataires est désignée sur la page de garde.

Entreprise chef de file

2.2 Les CG de la KBOB

Le présent chapitre compare les CG de la KBOB aux conditions générales contractuelles des RPH SIA.

Applicabilité des conditions générales contractuelles

Il convient d'abord de noter que les dispositions des RPH SIA citées ci-après ne sont applicables que si tel en a été convenu dans le contrat de mandataire de la SIA, alors que les CG de la KBOB sont toujours applicables et qu'il n'est possible d'y déroger que par des dispositions spéciales (ch. 10.1 du contrat de mandataire de la KBOB).

Ch. 1: Devoirs de diligence et de fidélité

Principes identiques

Les dispositions de la KBOB et des RPH SIA (art. 1.2) ne sont pas formulées de la même manière, mais contiennent fondamentalement les mêmes principes, qui résultent de la théorie et de la jurisprudence du droit du mandat (et du contrat d'entreprise).

Acceptation d'avantages

Les RPH SIA étant majoritairement applicables aux maîtres d'ouvrage privés, ils ne contiennent aucune interdiction expresse de l'acceptation d'avantages du mandataire.

Devoir de contrôle

Les RPH SIA règlent en outre à l'art. 1.71 les obligations de contrôle du mandataire concernant les résultats des travaux effectués par des tiers.

Ch. 2: Devoir d'information et de mise en garde du mandataire

Devoir d'information

Les CG de la KBOB prévoient, pour le mandataire, des obligations d'information étendues, lesquelles ne sont pas mentionnées expressément dans les RPH SIA. En effet, de telles obligations résultent déjà des devoirs généraux de diligence et de loyauté.

Devoir de mise en garde

La réglementation concernant le devoir de mise en garde est à mettre en relation avec les explications relatives mentionnées au ch. 8 des CG de la KBOB «Droit du mandant de donner des instructions».

Ch. 3: Communauté de mandataires

Taille, composition et prohibition de concurrence

Les CG de la KBOB fixent la taille et la composition de la communauté de mandataires. Les modifications touchant ces critères requièrent l'accord du mandant. Le maintien de la société simple si l'un des membres quitte la communauté est fixé contractuellement et l'art. 536 CO (prohibition de concurrence entre partenaires de la société simple) ne s'applique pas.

Pas de réglementation correspondante dans les RPH SIA

Les RPH SIA ne contiennent aucune réglementation correspondante, ce qui peut poser des problèmes lors du départ d'un sociétaire et de la poursuite des travaux (éventuellement dans une nouvelle société simple) par les sociétaires restants (en principe, la société simple est dissoute si l'un de ses membres la quitte; cf. art. 545, al. 1, ch. 1, CO). Le contrat de mandataire de la SIA ne prévoit que la désignation de l'organisation du projet (ch. 9.1).

Ch. 4: Recours à des tiers

Alors que les RPH SIA permettent au mandataire d'avoir recours à des tiers sans restriction (art. 1.3.3), les CG de la KBOB prévoient que le mandataire doit requérir au préalable l'approbation écrite du mandant.

Accord du mandant nécessaire

Le paiement direct à des tiers auxquels le mandataire a fait recours n'est admis, selon les RPH SIA, qu'en cas de difficultés de paiement (art. 1.5.2). Les CG de la KBOB élargissent le champ d'application du paiement direct aux différends graves entre le mandataire et le tiers concerné ainsi qu'à d'autres motifs importants (clause générale).

Paiement direct à des tiers

Les CG de la KBOB spécifient que les tiers auxquels le mandataire a fait recours sont toujours considérés comme des auxiliaires en sens de l'art. 101 CO, l'art. 399 CO étant exclu expressément. Le contrat de mandataire de la SIA ne comprend aucune clause similaire, pas plus que les RPH SIA.

Responsabilité des auxiliaires

Ch. 5: Objet et étendue des pouvoirs de représentation du mandataire

Les CG de la KBOB excluent en principe le pouvoir de représentation commerciale du mandataire. Celui-ci n'est autorisé qu'à attribuer des fournitures et des prestations inscrites au devis pour un montant maximal de CHF 5000.- par cas. Dans la mesure où les prestations à réaliser comprennent aussi des tâches de direction des travaux, le mandataire assure la fonction de direction des travaux au sens des art. 33 ss de la norme SIA 118 (2013) pendant la phase de réalisation. Diverses déclarations relevant du droit commercial envers les entrepreneurs restent toutefois réservées au mandant. Le mandataire doit reprendre la clause de procuration des CG de la KBOB dans les contrats d'entreprise, dans la mesure où il les prépare.

Pas de pouvoir de représentation selon les CG de la KBOB

Le contrat de mandataire de la SIA autorise, à son ch. 9.2, une réglementation différenciée de la représentation. Les parties peuvent définir au cas par cas tant un montant maximal que la somme globale maximale pour lesquels le mandataire peut attribuer des prestations. Dans ce contexte, cinq cas d'application de la représentation sont proposés au choix. Les RPH SIA renvoient en priorité au texte concret du contrat (voir le ch. 9.2 mentionné ci-dessus); accessoirement, il appartient au mandataire de déterminer qu'il est en présence d'un cas de doute pour lequel il doit requérir les instructions du mandant. Par ailleurs, les RPH SIA permettent au mandataire de représenter le mandant dans le cadre de son mandat (c'est-à-dire lors d'activités qui sont généralement liées directement à l'exécution du mandat).

Réglementation de la représentation selon le contrat de mandataire de la SIA

Ch. 6: Modifications du contrat

Se référer à ce propos aux explications ci-dessus relatives au ch. 12 du contrat de mandataire de la KBOB.

Ch. 7: Personnes-clés

Remplacement

Cette disposition des CG de la KBOB stipule que les personnes-clés ne peuvent pas être remplacées sans l'accord du mandant, même au sein d'une entreprise mandataire. Ni le contrat de mandataire de la SIA, ni les RPH SIA ne prévoient de réglementation analogue.

(Se référer à ce propos aux explications relatives au ch. 3 des CG de la KBOB concernant la taille et la composition d'une communauté de mandataires.)

Ch. 8: Droit du mandant de donner des instructions

Instructions à des tiers

Les RPH SIA excluent fondamentalement tout droit du mandant de donner des instructions à des tiers. En revanche, selon les CG de la KBOB, le mandant a simplement l'obligation d'informer le mandataire s'il a donné directement des instructions à des tiers.

Ch. 9: Rémunération

Ch. 9.1: Honoraires et frais accessoires

Alors que l'art. 1.3.4 des RPH SIA ne stipule pas les cas où des acomptes peuvent être exigés, les CG de la KBOB prévoient une clause détaillée à ce propos.

Ch. 9.2: Plafond des coûts

Les RPH SIA ne contiennent aucune disposition relative à un plafond des coûts éventuellement convenu.

Ch. 9.3: Rémunération des prestations non définies de manière définitive

Ces dispositions complémentaires au ch. 4.5 du contrat de mandataire de la KBOB ne trouvent aucune correspondance ni dans le contrat de la SIA, ni dans les RPH SIA.

Ch. 9.4: Réduction des honoraires et retenue

Les CG de la KBOB ainsi que les RPH SIA (art. 1.4.1) prévoient un droit de retenue en cas de dommages-intérêts. Le mandataire peut exiger le paiement de ses honoraires s'il constitue une garantie pour la retenue que le mandant fait valoir.

Ch. 9.5: Décompte final du mandataire

Se référer aux explications relatives au ch. 5.3 du contrat de mandataire de la KBOB ci-dessus. La SIA ne prévoit aucune disposition correspondante.

Ch. 10: Prescriptions de sécurité

Cette disposition est la conséquence du devoir général de diligence du mandataire. Les RPH SIA ne contiennent aucune disposition qui y correspond directement. L'obligation du respect des prescriptions de sécurité résulte toutefois aussi des art. 1.2.1 et 1.5 des RPH SIA.

Ch. 11: Confidentialité

Aucune disposition correspondante ne figure dans les RPH SIA. Toutefois, l'obligation de traiter les faits de manière confidentielle peut résulter du devoir général de loyauté (art. 1.2.2 des RPH SIA; art. 398, al. 2, CO).

Ch. 12: Publications

Cette clause est en grande partie identique à l'art. 1.3.2 des RPH SIA. La réglementation de la KBOB prévoit certes l'obligation de demander l'autorisation du mandant, mais celui-ci ne peut la refuser que si des intérêts dignes de protection l'exigent.

Ch. 13: Responsabilité du mandataire

Cette disposition de la KBOB est en relation avec les art. 1.7.1 à 1.7.3 des RPH SIA ainsi qu'avec le ch. 8.2 du contrat de mandataire de la SIA.

Le ch. 13 des CG de la KBOB et l'art. 1.7.11 des RPH SIA sont quasiment identiques. Comme les motifs possibles de responsabilité y sont énumérés de manière non exhaustive, le défaut d'un motif n'a aucune conséquence.

Énumération non exhaustive des faits concernés

Alors que les réglementations de la KBOB ne prévoient aucune restriction contractuelle de la responsabilité, le contrat de mandataire de la SIA limite en principe la responsabilité du mandataire au montant de la couverture d'assurance, sauf convention d'une réglementation contraire (ch. 8.2 du contrat de mandataire de la SIA). Ce point constitue une différence essentielle entre les deux modèles de contrat et entre les CG y relatives.

Restriction de responsabilité

Concernant les informations sur les coûts, tant le ch. 13.3 des CG de la KBOB que l'art. 1.7.11 des RPH SIA stipulent que seul le montant total peut être considéré comme fiable dans les limites du degré de précision spécifié. Si des degrés de précision spécifiques sont à convenir pour des montants partiels, la KBOB prévoit qu'ils peuvent être fixés dans le contrat.

Informations sur les coûts pour le montant total ou des montants partiels

Concernant la concurrence de responsabilité entre plusieurs parties concernées, la KBOB et la SIA prévoient des dispositions différentes. La KBOB oblige le mandant à faire valoir ses droits envers tous les auteurs du dommage, de sorte que le mandataire puisse se retourner contre les co-auteurs (ch. 13.6 des CG de la KBOB). Les RPH SIA ne prévoient pas une telle obligation pour le mandant. Ils s'attachent aux conséquences: si le mandataire ne peut pas se retourner contre d'autres co-auteurs du dommage, le droit aux dommages-intérêt que le mandant peut exiger du mandataire se réduit en conséquence (art.

Concurrence de responsabilité entre plusieurs parties concernées

1.7.2.21 des RPH SIA). En outre, la SIA limite l'étendue de la responsabilité solidaire si le mandant fait appel à un tiers alors qu'il a été mis en garde contre celui-ci (art. 1.7.2.22 des RPH SIA).

Ch. 14: Interruption des travaux

Principe; interruption des travaux après des phases partielles; droit de refuser de reprendre le travail

Les réglementations de la KBOB et de la SIA concordent ici dans une large mesure. Elles diffèrent toutefois sur le point suivant: l'art. 1.7.42 des RPH SIA stipule qu'une interruption des travaux après l'achèvement d'une phase partielle ne peut pas donner droit à des dommages-intérêts, alors que l'art. 1.7.43, al. 2 des RPH SIA autorise le mandataire à refuser de poursuivre les travaux avant la conclusion d'un accord écrit sur la rémunération de prestations supplémentaires lors de leur reprise.

Ch. 15: Délai de dénonciation des défauts et prescription

Les réglementations de la KBOB et de la SIA sont identiques sur ce point.

Ch. 16: Droit d'auteur

Rapport au paiement des honoraires

Pour la SIA, le paiement des honoraires donne le droit de faire usage des résultats du travail avant (art. 1.5.3 des RPH SIA). Par contre, la KBOB prévoit pour le mandant la possibilité d'utiliser les résultats du travail déjà avant la fin d'un litige concernant les honoraires, pendant la phase d'étude du projet et en cas de résiliation anticipée du contrat.

Ch. 17: Transmission et conservation des documents

Les réglementations de la KBOB et de la SIA (art. 1.2.8 des RPH SIA) concernant le devoir du mandataire de rendre compte de sa gestion et de remettre les documents convenus ont la même signification.

Obligation de conservation

Alors que la KBOB oblige le mandataire à conserver pendant 10 ans uniquement les documents non remis (sous forme originale) au mandant, l'art. 1.2.9 des RPH SIA stipule un devoir général de conservation des documents par le mandataire.

Transmission et sauvegarde des données

Le contrat de mandataire de la SIA contient un chiffre permettant de convenir des dispositions sur l'échange et la sauvegarde des données (ch. 9.3).

Ch. 18: Fin anticipée du contrat

Indemnisation du dommage

Les dispositions de la KBOB et des RPH SIA (art. 1.10) se distinguent sur un point essentiel: la SIA prévoit un forfait se montant à au moins 10 % de l'honoraire correspondant à la part du mandat retirée (art. 1.10.3 des RPH SIA) en cas de résiliation en temps inopportun par le mandant. Par contre, la KBOB exclut tout supplément sans preuve d'un dommage.

Temps inopportun

Par ailleurs, les cas énumérés pour déterminer si une résiliation est faite en temps opportun ou non ne sont pas les mêmes.