



Dos & Don'ts dans les contrats de planificateurs

Dans la pratique du droit de la construction, certains constats reviennent régulièrement: des planificateurs sont mandatés sur la base d'offres superficielles et incomplètes, ils signent des contrats désavantageux rédigés unilatéralement par le maître d'ouvrage, ou l'on entend parfois: «Dans ce cas? Ah non, il n'y a pas de contrat...» D'un point de vue juridique, cette dernière affirmation est en soi fondamentalement erronée: un contrat n'a pas besoin d'être écrit pour exister. Il peut donc y avoir contrat même en l'absence d'un document formel portant explicitement ce titre.

Le fait que de nombreux contrats de planificateurs soient extrêmement lacunaires, voire entièrement dépourvus de base écrite vérifiable, est regrettable. Une rédaction rigoureuse permettrait pourtant d'éviter, ou du moins de clarifier, bien des litiges. Par conséquent, il vaut la peine de faire preuve de rigueur et de vigilance lors de la conclusion d'un contrat – y compris au moment d'accepter une offre.

Tour d'horizon des clauses problématiques

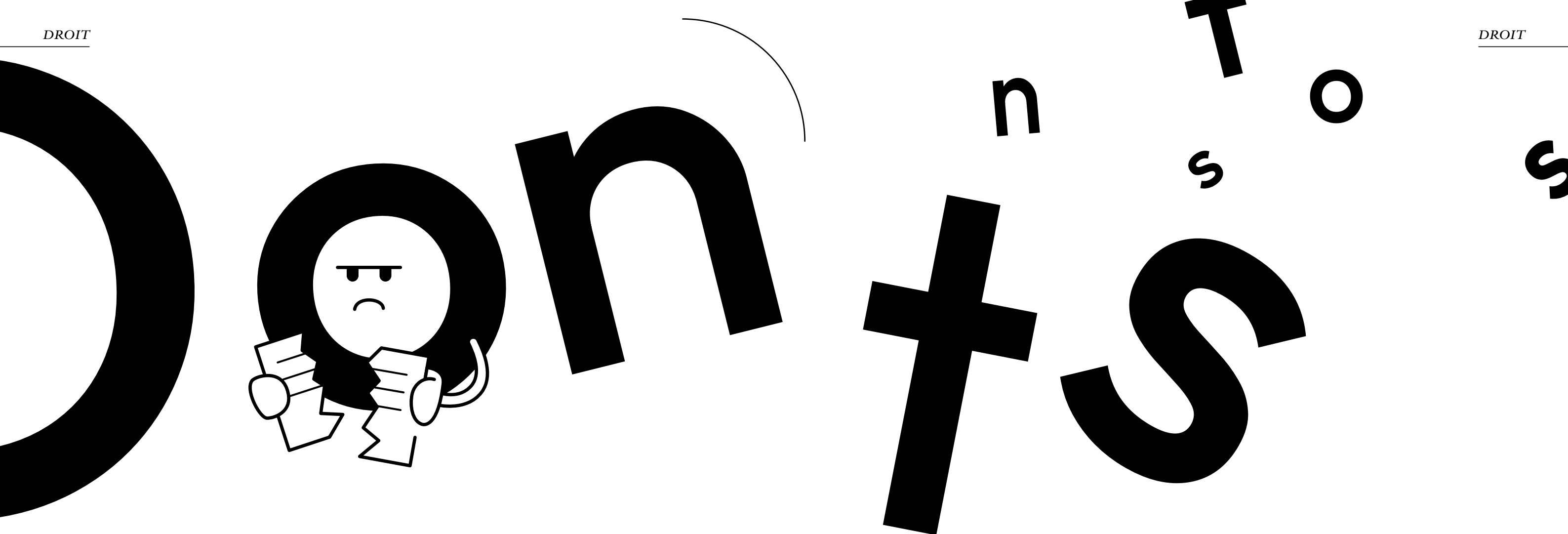
Cet article vise à donner un aperçu de quelques bonnes et mauvaises pratiques (Dos & Don'ts) dans la rédaction et la négociation des contrats. Il s'appuie sur des clauses fréquemment rencontrées dans les usages professionnels et identifiées comme sources de litige. Pour chacune, les éléments problématiques sont précisés et, dans la mesure du possible, mis en regard d'une formulation plus adaptée.

Thème	Clause problématique	Remarques	Clause adaptée
Étendue des prestations	Étendue des prestations du mandataire: prestations de planification.	Les prestations dues devraient être décrites aussi précisément que possible, afin d’éviter tout litige quant à l’étendue du mandat (notamment en lien avec des avenants).	Étendue des prestations du mandataire: prestations de base suivantes selon la norme SIA [x], phases [x, y et z]. Ne sont explicitement pas comprises: [x].
Honoraires	☒ Rémunération forfaitaire / ☒ Rémunération fondée sur les coûts de construction	L’utilisation de modèles de contrat comporte un risque de dispositions contradictoires concernant la rémunération. Si plusieurs modes de rémunération – en principe exclusifs – sont cochés comme applicables, il devient difficile de déterminer ce qui a réellement été convenu, et si, par exemple, une hausse des coûts de construction donne droit à une augmentation des honoraires.	☐ Rémunération forfaitaire / ☒ Rémunération fondée sur les coûts de construction
	Les honoraires s’élèvent à un montant forfaitaire de [x] CHF Une adaptation du forfait en raison du renchérissement est exclue.	Il est déconseillé de convenir d’une rémunération forfaitaire sans mécanisme d’adaptation au renchérissement, en particulier pour les projets de grande ampleur ou de longue durée.	Les adaptations de prix liées au renchérissement sont calculées conformément à la version en vigueur, au moment de la conclusion du contrat, de la norme SIA 126 «Variation de prix: Procédure selon la méthode paramétrique pour les prestations des mandataires».
	plus TVA au taux de 7,70%	Le taux de TVA applicable devrait correspondre à celui en vigueur au moment de la signature du contrat. Il est également recommandé de préciser que ce taux est susceptible de changer.	plus TVA au taux en vigueur au moment de la conclusion du contrat (actuellement 8,1%)

Thème	Clause problématique	Remarques	Clause adaptée
Avenants	Les prestations supplémentaires ne sont rémunérées que si le mandataire en fait la demande par écrit et si le maître d’ouvrage les approuve également par écrit; faute de quoi, il n’existe aucun droit à rémunération.	Sauf convention contraire, la forme écrite implique une signature manuscrite ou une signature électronique qualifiée. Il est déconseillé de soumettre les demandes d’avenants à des exigences formelles trop strictes.	Si des prestations supplémentaires sont convenues, ou si le mandataire constate qu’elles deviennent nécessaires, il en communique les coûts prévisionnels au maître d’ouvrage sous une forme écrite vérifiable. En l’absence d’opposition dans un délai de [x] jours, l’avenant est réputé accepté.
	Aucune prestation n’est considérée comme non définie de manière exhaustive. Le mandataire s’engage, dans le cadre d’un accord de complétude, à fournir toutes les prestations nécessaires à la bonne planification et à l’exécution ultérieure du projet.	Il est déconseillé de recourir à ce type d’accord de complétude. Une telle clause transfère entièrement au mandataire le risque lié à une définition imprécise de l’étendue des prestations ou à d’éventuels désaccords.	–

Thème	Clause problématique	Remarques	Clause adaptée
Obligations de contrôle et de réclamation du maître d'ouvrage	Les obligations légales de contrôle et de réclamation du maître d'ouvrage sont intégralement exclues. Celui-ci peut à tout moment signaler les défauts éventuellement constatés. Jusqu'à l'expiration des délais de prescription, un défaut signalé n'est pas considéré comme tacitement accepté.	Une adaptation des obligations légales actuelles en matière de contrôle et de réclamation est courante dans le secteur. Une modification législative est d'ailleurs en cours pour porter le délai de réclamation à 60 jours pour les ouvrages immobiliers. Une exclusion totale de ces obligations représenterait toutefois un avantage disproportionné pour le maître d'ouvrage et n'est pas recommandée.	Formulation selon l'art.1.9.4 des règlements SIA 102 et 103: Les défauts doivent être annoncés dans un délai de 60 jours. Les défauts qui affectent des plans ou des calculs et causent le défaut d'ouvrage ou d'une partie d'ouvrage immeuble peuvent cependant être dénoncés à tout moment par le mandant dans les deux ans qui suivent la réception de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage concernés. Les dommages dus à une réclamation tardive sont à la charge du mandant.
Prescription	Le délai de prescription de dix ans pour les prétentions contractuelles commence à courir à compter de la réception de l'ouvrage achevé. Si des délais plus longs sont convenus avec un entrepreneur, ils s'appliquent également au mandataire.	Il est déconseillé de prolonger contractuellement le délai de prescription. Une telle mesure accroît non seulement le risque de responsabilité, mais elle peut également entraîner l'exclusion de la couverture par l'assurance responsabilité civile en cas d'obligations contractuelles assumées volontairement.	Formulation selon les art.1.9.1 et 1.9.3 des règlements SIA 102 et 103: Les prétentions fondées, à l'encontre du mandataire, sur des défauts d'un ouvrage immeuble, se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage considérée. En cas d'autres prétentions du mandant, ce sont les dispositions légales qui s'appliquent.

Thème	Clause problématique	Remarques	Clause adaptée
Écarts par rapport au calendrier	En cas d'écart par rapport au calendrier de construction (annexe [x]) inférieur à deux ans, aucune adaptation de la rémunération n'est effectuée et aucune indemnité particulière n'est due au mandataire. Une interruption des travaux ne donne pas droit à indemnisation.	Les écarts par rapport au calendrier peuvent entraîner des charges supplémentaires considérables pour le planificateur. Une telle clause transfère une large part du risque financier lié à ces surcoûts au mandataire.	Formulation selon l'art.1.7.4 des règlements SIA 102 et 103: En cas d'interruption imprévue ou de durée incertaine des travaux, ou de retard important dans l'exécution de la commande, le mandataire a droit au remboursement du préjudice qu'il a ainsi subi si la faute de l'interruption ou du retard incombe au mandant. Si néanmoins le mandant demande, après l'achèvement d'une phase, de surseoir au début de la réalisation de la phase suivante, il ne devra aucune indemnisation au mandataire de ce fait. Si, lors de la reprise des travaux, le retard entraîne des prestations supplémentaires, leur rémunération est à convenir par écrit avant la reprise des travaux, faute de quoi le mandataire n'est pas tenu de reprendre les travaux.
Obligations de vérification	Le planificateur est tenu de vérifier les travaux préexistants mis à disposition par le maître d'ouvrage.	Imposer une obligation de vérification des travaux préexistants augmente le risque que le planificateur soit tenu (même partiellement) responsable des défauts affectant ces prestations antérieures.	–
Garanties	Le planificateur garantit que les délais selon le point [x] / les coûts selon l'estimation du [x] seront respectés.	Les clauses de garantie comportent parfois des risques de responsabilité élevés, notamment lorsqu'elles portent sur des éléments que le planificateur ne maîtrise que partiellement.	Le planificateur s'engage, dans la mesure du possible, à œuvrer avec soin et à prendre les mesures appropriées pour que les délais selon le point [x] / les coûts selon l'estimation du [x] soient respectés.



Autres points essentiels

Deux éléments importants méritent encore d’être mentionnés:

Le recours à un modèle contractuel (notamment le contrat de mandataire KBOB ou SIA) ne garantit pas que le contrat effectivement utilisé corresponde en tout point au modèle de référence. Autrement dit, ce n’est pas parce qu’un contrat porte la mention «contrat KBOB» ou «contrat SIA» qu’il en respecte nécessairement le contenu. Aussi est-il vivement recommandé de vérifier si – et sur quels aspects – le texte contractuel s’écarte du modèle, par exemple en établissant une version comparative.

Dans ce contexte, il convient également de rappeler que les règlements SIA concernant les prestations et honoraires (RPH) ainsi que leurs conditions générales contractuelles ne s’appliquent que s’ils ont été expressément déclarés applicables par les parties. À cet effet, et comme le prévoit le modèle de contrat SIA, ils peuvent par exemple être énumérés comme partie intégrante des documents contractuels (*Les conditions contractuelles générales de la SIA*, édition [x], l’art. 1 des *RPH* ainsi que les *RPH des [x]*, dans la mesure où ils concernent l’étendue du mandat confié).

Conclusion

Dans la pratique professionnelle, les conséquences d’une rédaction contractuelle insuffisamment rigoureuse, voire d’une absence totale d’accord écrit, sont souvent sous-estimées. Il n’est jamais inutile de rappeler les effets considérables de certaines clauses en apparence anodines. suisse.ing et la Fondation suisse.ing vous accompagnent volontiers, dans le cadre d’un premier conseil, pour la formulation ou la relecture de vos contrats.

Le secrétariat de suisse.ing se tient à votre disposition pour toute question juridique.