

KB

Du bon usage
des contrats KBOB

De longue date, la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) propose aux acteurs de la construction des instruments de référence. Parmi ceux-ci figurent des contrats types pour de nombreux domaines, dont le contrat de mandataire. Ce dernier constitue, avec le contrat de mandataire de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) – basé sur les règlements SIA relatifs aux prestations et aux honoraires (RPH) –, le fondement contractuel le plus important en Suisse. Il est largement utilisé, non seulement par les autorités fédérales, mais aussi par la plupart des cantons, de nombreuses communes et d'autres maîtres d'ouvrage publics. Dès lors, la qualité de son contenu et sa correcte application pratique revêtent une portée déterminante.

Constructionsuisse entretient un dialogue constant avec la KBOB. suisse.ing est étroitement associée à ces travaux, que ce soit au sein du groupe de travail chargé d'élaborer et de faire évoluer le contrat de mandataire (processus d'amélioration continue) ou dans les commissions édictant divers guides et recommandations. L'une des préoccupations majeures des représentants de la construction a toujours été de garantir un équilibre adéquat dans ces contrats types. Un contrat est jugé équitable dès lors qu'il reflète de manière appropriée les intérêts mutuels des parties et que la répartition des risques est équilibrée, ces derniers devant être assumés par la partie la mieux à même de les maîtriser.

Bien que présentant certaines différences, le contrat SIA et le contrat KBOB sont conçus de manière similaire. Tous deux offrent une base solide et équitable pour régler les prestations de planification et leur utilisation peut être recommandée sans réserve aux parties contractantes.

Des dérives unilatérales dans la pratique

Dans la pratique, on constate malheureusement trop souvent que des maîtres d'ouvrage utilisent ces contrats types tout en les modifiant de manière unilatérale. Ce procédé est monnaie courante tant pour les contrats SIA (par exemple de la part d'entreprises totales ou générales) que pour ceux de la KBOB. De telles dérogations entraînent parfois une dégradation significative de la situation juridique des partenaires contractuels (bureaux de planification). Citons à titre d'exemple l'insertion de «garanties» forfaitaires (le mandataire garantit le coût total du projet alors qu'il n'exerce qu'une influence limitée sur celui-ci) ou l'adaptation unilatérale du droit de garantie (suppression de l'obligation d'avis des défauts, prolongation du délai de prescription, etc.)¹.

Le recours à des contrats unilatéraux et inéquitables engendre des problèmes pour les deux parties: le maître d'ouvrage ne se trouve qu'illusoirement dans une position plus sûre, car le manque de clarté et une répartition injuste des risques mènent inévitablement à des litiges chronophages et coûteux, préjudiciables à la réussite du projet. Dans certains cas, ces modifications contractuelles peuvent même compromettre la couverture d'assurance.

¹ Pour une vue d'ensemble des clauses critiques, voir l'article «Dos & Don'ts dans les contrats de planificateurs» in *suisse.ing news* 02/25, p.6 ss.



Engagement pour des contrats équitables

suisse.ing et Constructionsuisse militent activement auprès de la KBOB pour une application uniforme de ses contrats types, exempte de modifications unilatérales. Si la KBOB a toujours partagé cette préoccupation, elle a longtemps soutenu que ses documents n'avaient que valeur de recommandation et que les utilisateurs restaient libres de les adapter. Constructionsuisse a toutefois souligné que de telles situations peuvent s'avérer trompeuses, voire déloyales: les contrats KBOB portent clairement le logo de l'organe de coordination et mentionnent la collaboration avec Constructionsuisse. Un lecteur rapide est en droit de supposer qu'il s'agit d'un document concerté, équilibré et validé par une instance étatique. Or les modifications unilatérales, souvent «dissimulées» dans des annexes, trahissent cette confiance.

Instructions d'utilisation de la KBOB

La KBOB a désormais entendu les critiques de la branche. Le 16 décembre 2025, elle a publié des «Instructions d'utilisation pour les modèles de contrats de la KBOB» (disponibles sur <https://www.kbob.admin.ch/fr/contrats-types-et-publications>).

En voici la teneur:

— 1. But et champ d'application

Les présentes instructions concernent l'emploi des modèles de contrats de la KBOB. Elles visent à garantir une utilisation correcte et, dans la mesure du possible, sans modification de ces modèles, afin de réduire les risques juridiques et de favoriser des pratiques commerciales équitables entre les parties.

— 2. Principes relatifs à une utilisation sans modification

Les modèles de contrats ont été élaborés en tenant compte des exigences du droit des marchés publics ainsi que des normes générales applicables en matière de planification et de contrats de construction. Toute modification apportée aux modèles doit respecter ces exigences et ces normes.

Des adaptations ne doivent dès lors être effectuées que lorsqu'elles sont nécessaires pour régler des circonstances particulières propres à un projet donné.

— 3. Processus de révision interne

Toute modification d'un modèle de contrat doit être examinée et approuvée (ou assumée) par une personne compétente représentant le pouvoir adjudicateur. Ce processus vise à garantir le respect des prescriptions légales et le maintien de l'équité. Les collaborateurs qui adaptent des modèles de contrats doivent avoir suivi une formation interne relative à l'utilisation et à la modification correctes des documents contractuels.

— 4. Réserve en cas de non-respect des principes

La KBOB se réserve le droit de prendre les mesures appropriées, notamment de procéder à des vérifications ou à des entretiens, en cas de signalement d'éventuelles infractions concernant l'utilisation de ses modèles de contrats.

— 5. Dispositions finales

Les présentes instructions d'utilisation entrent immédiatement en vigueur. Elles sont contraignantes pour tous les utilisateurs impliqués dans la création, le traitement et la gestion des modèles de contrats. Toute modification ou tout complément apporté aux présentes instructions relève de la compétence exclusive du secrétariat de la KBOB, sous réserve des évolutions juridiques pertinentes.

Signaler les violations

suisse.ing soutient expressément ces instructions et remercie la KBOB pour sa position claire. Nous invitons nos membres à nous faire part de toute clause dérogatoire constatée dans des contrats de mandataire KBOB (directement auprès du secrétariat). Ces retours nous donneront les moyens de relayer ces informations – de manière anonyme – à la KBOB afin qu'elle puisse engager le processus d'intervention décrit.

Nous espérons que ce nouvel instrument produira des effets tangibles sur les pratiques.

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

●
Mario Marti, docteur en droit,
avocat, Senior Advisor, suisse.ing