

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Jurisprudence récente en droit privé de la construction

(01.09.2017 – 30.08.2018)

Benoît Carron



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Camera degli avvocati specialisti FSA nel diritto della costruzione e immobiliare
Specialists SBA Real Estate and Construction Law

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Sommaire

- I. Le contrat d'entreprise**
- II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur**

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

I. Le contrat d'entreprise

- A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable**
4A_465/2017 du 2 mai 2018
- B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître**
4A_273/2017 du 14 mars 2018
- C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO**
4A_189/2017 du 5 octobre 2017

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Arrêt 4A_465/2017 du 2 mai 2018

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le contrat

Contrat « relatif aux prestations d'architecture et de coordination générale » par lequel deux associés confient à un bureau d'architectes l'étude et la réalisation d'une halle à Neuchâtel pour des honoraires «forfaitaires» fixés à CHF 1'875'000.- TTC, dont CHF 92'180.- TTC pour le poste «ingénieur civil/béton armé», qui insère la clause suivante:

«Si à la demande du Maître de l'ouvrage ou avec son accord les architectes doivent apporter des modifications importantes aux plans ou à d'autres documents, les prestations complémentaires effectuées seront rémunérées séparément sur la base d'un accord écrit préalable.»

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le contrat

Contrat « relatif aux prestations d'architecture et de coordination générale » par lequel deux associés confient à un bureau d'architectes l'étude et la réalisation d'une halle à Neuchâtel pour des honoraires «forfaitaires» fixés à CHF 1'875'000.- TTC, dont CHF 92'180.- TTC pour le poste «ingénieur civil/béton armé», qui insère la clause suivante:

«Si à la demande du Maître de l'ouvrage ou avec son accord les architectes doivent apporter des modifications importantes aux plans ou à d'autres documents, les prestations complémentaires effectuées seront rémunérées séparément sur la base d'un accord écrit préalable.»

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le problème

L'architecte/entrepreneur total ouvre action en paiement de CHF 111'464.— contre les deux associés/maîtres de l'ouvrage. Ses dernières conclusions comprennent le montant en capital et intérêts dû à son sous-traitant/ingénieur civil pour des prestations supplémentaires qu'il a effectuées en relation avec l'étude et la réalisation de la halle, augmenté des frais de justice et honoraires d'avocat engagés dans le procès qu'il a dû ouvrir contre l'architecte/entrepreneur total pour être payé.

Le Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté l'appel du bureau d'architectes et confirmé le jugement entrepris (qui le déboutait de ses conclusions).

Le TF a rejeté le recours en matière civile du bureau d'architectes.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le problème

L'architecte/entrepreneur total ouvre action en paiement de CHF 111'464.— contre les deux associés/maîtres de l'ouvrage. Ses dernières conclusions comprennent le montant en capital et intérêts dû à son sous-traitant/ingénieur civil pour des prestations supplémentaires qu'il a effectuées en relation avec l'étude et la réalisation de la halle, augmenté des frais de justice et honoraires d'avocat engagés dans le procès qu'il a dû ouvrir contre l'architecte/entrepreneur total pour être payé.

Le Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté l'appel du bureau d'architectes et confirmé le jugement entrepris (qui le déboutait de ses conclusions).

Le TF a rejeté le recours en matière civile du bureau d'architectes.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le problème

L'architecte/entrepreneur total ouvre action en paiement de CHF 111'464.— contre les deux associés/maîtres de l'ouvrage. Ses dernières conclusions comprennent le montant en capital et intérêts dû à son sous-traitant/ingénieur civil pour des prestations supplémentaires qu'il a effectuées en relation avec l'étude et la réalisation de la halle, augmenté des frais de justice et honoraires d'avocat engagés dans le procès qu'il a dû ouvrir contre l'architecte/entrepreneur total pour être payé.

Le Tribunal cantonal neuchâtelois a rejeté l'appel du bureau d'architectes et confirmé le jugement entrepris (qui le déboutait de ses conclusions).

Le TF a rejeté le recours en matière civile du bureau d'architectes.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les parties ont convenu d'un prix ferme (ou prix forfaitaire) pour la réalisation d'une halle.... Dans un tel cas, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO); quant au maître, il doit payer le prix intégral même si l'ouvrage a exigé moins de travail que prévu (art. 373 al. 3 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les parties ont convenu d'un **prix ferme** (ou prix forfaitaire) pour la réalisation d'une halle.... Dans un tel cas, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO); quant au maître, il doit payer le prix intégral même si l'ouvrage a exigé moins de travail que prévu (art. 373 al. 3 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les parties ont convenu d'un prix ferme (ou prix forfaitaire) pour la réalisation d'une halle.... Dans un tel cas, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et ne peut réclamer **aucune augmentation**, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO); quant au maître, il doit payer le **prix intégral** même si l'ouvrage a exigé moins de travail que prévu (art. 373 al. 3 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les modifications de commande donnent cependant droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de la part de l'entrepreneur. Sauf convention spéciale ou applicabilité de la norme SIA 118, cette rémunération se calcule selon la méthode de l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les modifications de commande donnent cependant droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de la part de l'entrepreneur. Sauf convention spéciale ou applicabilité de la norme SIA 118, cette rémunération se calcule selon la méthode de l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

Les modifications de commande donnent cependant droit à une augmentation du prix dans la mesure où elles ont nécessité des prestations supplémentaires de la part de l'entrepreneur. Sauf convention spéciale ou applicabilité de la norme SIA 118, cette rémunération se calcule selon la méthode de l'art. 374 CO, c'est-à-dire d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

En fonction de la description plus ou moins précise de l'ouvrage convenu, il est parfois difficile de déterminer si une prestation de l'entrepreneur constitue une modification de commande ou si elle fait encore partie des prestations convenues à l'origine. Dans la mesure où il cherche à obtenir un complément de rémunération, l'entrepreneur supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires qui en résultent.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

En fonction de la description plus ou moins précise de l'ouvrage convenu, **il est parfois difficile de déterminer si une prestation de l'entrepreneur constitue une modification de commande ou si elle fait encore partie des prestations convenues à l'origine.** Dans la mesure où il cherche à obtenir un complément de rémunération, l'entrepreneur supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires qui en résultent.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

Le rappel du système

En fonction de la description plus ou moins précise de l'ouvrage convenu, il est parfois difficile de déterminer si une prestation de l'entrepreneur constitue une modification de commande ou si elle fait encore partie des prestations convenues à l'origine. Dans la mesure où il cherche à obtenir un complément de rémunération, l'entrepreneur supporte le **fardeau de la preuve** de la modification de commande et des frais supplémentaires qui en résultent.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH observe l'émergence dans la pratique de la clause d'approbation préalable, destinée à éviter des litiges ultérieurs sur la rémunération complémentaire. Une telle clause oblige l'entrepreneur à faire approuver par le maître la rémunération qu'il entend obtenir pour une modification de commande avant de commencer à exécuter celle-ci, faute de quoi il ne pourra émettre aucune prétention supplémentaire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH observe l'émergence dans la pratique de la **clause d'approbation préalable**, destinée à éviter des litiges ultérieurs sur la rémunération complémentaire. Une telle clause oblige l'entrepreneur à faire approuver par le maître la rémunération qu'il entend obtenir pour une modification de commande avant de commencer à exécuter celle-ci, faute de quoi il ne pourra émettre aucune prétention supplémentaire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH observe l'émergence dans la pratique de la clause d'approbation préalable, destinée à éviter des litiges ultérieurs sur la rémunération complémentaire. **Une telle clause oblige l'entrepreneur à faire approuver par le maître la rémunération qu'il entend obtenir pour une modification de commande avant de commencer à exécuter celle-ci, faute de quoi il ne pourra émettre aucune prétention supplémentaire.**

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH mentionne diverses exceptions, notamment lorsque le maître a renoncé expressément ou tacitement à invoquer cette clause pour une modification déterminée. Il peut y avoir renonciation tacite notamment lorsque le maître apprend que l'exécution de la modification de commande a débuté et qu'il s'abstient d'exiger un accord sur la rémunération y relative. Selon cet auteur, la clause ne saurait non plus être opposée à l'entrepreneur qui donne suite à une instruction du maître sans se rendre compte, malgré toute l'attention commandée par les circonstances, qu'il s'agissait d'une modification de commande; tel peut être le cas lorsque la description des prestations dues n'est pas claire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH mentionne *diverses exceptions*, notamment lorsque le maître a renoncé expressément ou tacitement à invoquer cette clause pour une modification déterminée. Il peut y avoir renonciation tacite notamment lorsque le maître apprend que l'exécution de la modification de commande a débuté et qu'il s'abstient d'exiger un accord sur la rémunération y relative. Selon cet auteur, la clause ne saurait non plus être opposée à l'entrepreneur qui donne suite à une instruction du maître sans se rendre compte, malgré toute l'attention commandée par les circonstances, qu'il s'agissait d'une modification de commande; tel peut être le cas lorsque la description des prestations dues n'est pas claire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH mentionne diverses exceptions, notamment lorsque le maître a renoncé expressément ou tacitement à invoquer cette clause pour une modification déterminée. Il peut y avoir *renonciation tacite* notamment lorsque le maître apprend que l'exécution de la modification de commande a débuté et qu'il s'abstient d'exiger un accord sur la rémunération y relative. Selon cet auteur, la clause ne saurait non plus être opposée à l'entrepreneur qui donne suite à une instruction du maître sans se rendre compte, malgré toute l'attention commandée par les circonstances, qu'il s'agissait d'une modification de commande; tel peut être le cas lorsque la description des prestations dues n'est pas claire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

La clause d'approbation préalable

PETER GAUCH mentionne diverses exceptions, notamment lorsque le maître a renoncé expressément ou tacitement à invoquer cette clause pour une modification déterminée. Il peut y avoir renonciation tacite notamment lorsque le maître apprend que l'exécution de la modification de commande a débuté et qu'il s'abstient d'exiger un accord sur la rémunération y relative. Selon cet auteur, la clause ne saurait non plus être opposée à l'entrepreneur qui donne suite à une instruction du maître sans se rendre compte, malgré toute l'attention commandée par les circonstances, qu'il s'agissait d'une modification de commande; tel peut être le cas lorsque la description des prestations dues n'est pas claire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

L'architecte admet que la rémunération qu'il demande pour les prestations supplémentaires exécutées par la sous-traitante n'a pas fait l'objet d'un accord préalable écrit, qui eût été en soi nécessaire. Les parties auraient toutefois renoncé à appliquer l'art. 11.2 du contrat conclu en avril 1999.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

L'architecte admet que la rémunération qu'il demande pour les prestations supplémentaires exécutées par la sous-traitante n'a pas fait l'objet d'un accord préalable écrit, qui eût été en soi nécessaire. Les parties auraient toutefois renoncé à appliquer l'art. 11.2 du contrat conclu en avril 1999.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

L'architecte admet que la rémunération qu'il demande pour les prestations supplémentaires exécutées par la sous-traitante n'a pas fait l'objet d'un accord préalable écrit, qui eût été en soi nécessaire. **Les parties auraient toutefois renoncé à appliquer l'art. 11.2 du contrat** conclu en avril 1999.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante fait valoir que le projet a été piloté par une **commission de construction** composée notamment d'architectes, parmi lesquels Y., chef du projet, ainsi que Z.. Cette commission qui représentait les maîtres de l'ouvrage aurait suivi le projet au jour le jour, si bien que les maîtres auraient parfaitement connu les modifications apportées au projet et les rémunérations supplémentaires qu'elles impliquaient.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante fait valoir que le projet a été piloté par une commission de construction composée notamment d'architectes, parmi lesquels Y., chef du projet, ainsi que Z.. **Cette commission qui représentait les maîtres de l'ouvrage aurait suivi le projet au jour le jour, si bien que les maîtres auraient parfaitement connu les modifications apportées au projet et les rémunérations supplémentaires qu'elles impliquaient.**

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

En réalité, l'existence d'une telle commission ne saurait nécessairement conduire à imputer aux maîtres de l'ouvrage une connaissance suffisamment précise du déroulement des travaux, notamment des modifications de commande et de leur exécution, au point qu'on pourrait en inférer une renonciation tacite à invoquer la clause d'approbation préalable. En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles les modifications de commande ont été apportées, en quoi elles ont consisté et la manière dont le chantier a été suivi. De surcroît, rien n'indique que les membres de la commission auraient eu connaissance du contenu du «contrat de sous-mandataire» passé entre la recourante et la sous-traitante, et notamment de la description des prestations prévues par ce sous-contrat. Le fait qu'il y ait eu, selon l'architecte Z., de longs débats au sein de la commission de construction, au sujet de modifications dont on ignore la teneur, n'est pas de nature à modifier cette analyse.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

En réalité, l'existence d'une telle commission ne saurait **nécessairement** conduire à imputer aux maîtres de l'ouvrage une connaissance suffisamment précise du déroulement des travaux, notamment des modifications de commande et de leur exécution, au point qu'on pourrait en inférer une renonciation tacite à invoquer la clause d'approbation préalable. En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles les modifications de commande ont été apportées, en quoi elles ont consisté et la manière dont le chantier a été suivi. De surcroît, rien n'indique que les membres de la commission auraient eu connaissance du contenu du «contrat de sous-mandataire» passé entre la recourante et la sous-traitante, et notamment de la description des prestations prévues par ce sous-contrat. Le fait qu'il y ait eu, selon l'architecte Z., de longs débats au sein de la commission de construction, au sujet de modifications dont on ignore la teneur, n'est pas de nature à modifier cette analyse.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

En réalité, l'existence d'une telle commission ne saurait nécessairement conduire à imputer aux maîtres de l'ouvrage une connaissance suffisamment précise du déroulement des travaux, notamment des modifications de commande et de leur exécution, au point qu'on pourrait en inférer une renonciation tacite à invoquer la clause d'approbation préalable. **En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles les modifications de commande ont été apportées, en quoi elles ont consisté et la manière dont le chantier a été suivi.** De surcroît, rien n'indique que les membres de la commission auraient eu connaissance du contenu du «contrat de sous-mandataire» passé entre la recourante et la sous-traitante, et notamment de la description des prestations prévues par ce sous-contrat. Le fait qu'il y ait eu, selon l'architecte Z., de longs débats au sein de la commission de construction, au sujet de modifications dont on ignore la teneur, n'est pas de nature à modifier cette analyse.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

En réalité, l'existence d'une telle commission ne saurait nécessairement conduire à imputer aux maîtres de l'ouvrage une connaissance suffisamment précise du déroulement des travaux, notamment des modifications de commande et de leur exécution, au point qu'on pourrait en inférer une renonciation tacite à invoquer la clause d'approbation préalable. En effet, on ignore tout des circonstances dans lesquelles les modifications de commande ont été apportées, en quoi elles ont consisté et la manière dont le chantier a été suivi. De surcroît, rien n'indique que les membres de la commission auraient eu connaissance du contenu du «contrat de sous-mandataire» passé entre la recourante et la sous-traitante, et notamment de la description des prestations prévues par ce sous-contrat. Le fait qu'il y ait eu, selon l'architecte Z., de longs débats au sein de la commission de construction, au sujet de modifications dont on ignore la teneur, n'est pas de nature à modifier cette analyse.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante évoque en outre des procès-verbaux de la commission de construction, dont le Tribunal civil a inféré que lorsque des modifications avaient été apportées au projet de base, les parties avaient régulièrement mené des discussions pour déterminer les surcoûts qui pourraient en résulter. S'il n'y a pas nécessairement matière à en déduire que les parties auraient systématiquement respecté la procédure d'approbation préalable prévue par l'art. 11.2 du contrat de base, à l'inverse on ne saurait nécessairement en inférer que les parties auraient renoncé de façon générale à cette exigence.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante évoque en outre des procès-verbaux de la commission de construction, dont le Tribunal civil a inféré que lorsque des modifications avaient été apportées au projet de base, les parties avaient régulièrement mené des discussions pour déterminer les surcoûts qui pourraient en résulter. S'il n'y a pas nécessairement matière à en déduire que les parties auraient systématiquement respecté la procédure d'approbation préalable prévue par l'art. 11.2 du contrat de base, à l'inverse on ne saurait nécessairement en inférer que les parties auraient renoncé de façon générale à cette exigence.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante évoque en outre des procès-verbaux de la commission de construction, dont le Tribunal civil a inféré que lorsque des modifications avaient été apportées au projet de base, les parties avaient régulièrement mené des discussions pour déterminer les surcoûts qui pourraient en résulter. **S'il n'y a pas nécessairement matière à en déduire que les parties auraient systématiquement respecté la procédure d'approbation préalable** prévue par l'art. 11.2 du contrat de base, à l'inverse on ne saurait nécessairement en inférer que les parties auraient renoncé de façon générale à cette exigence.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La rémunération des modifications de commande en présence d'une clause d'approbation préalable

En l'espèce

La recourante évoque en outre des procès-verbaux de la commission de construction, dont le Tribunal civil a inféré que lorsque des modifications avaient été apportées au projet de base, les parties avaient régulièrement mené des discussions pour déterminer les surcoûts qui pourraient en résulter. **S'il n'y a pas nécessairement matière à en déduire que les parties auraient systématiquement respecté la procédure d'approbation préalable** prévue par l'art. 11.2 du contrat de base, à l'inverse **on ne saurait nécessairement en inférer que les parties auraient renoncé de façon générale à cette exigence.**

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

4A_273/2017 du 14 mars 2018

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le contrat

Contrat par lequel un maître d'ouvrage confie à un entrepreneur la pose d'un parquet en chêne massif qu'il a acheté soldé à CHF 145.— le m2 (au lieu de CHF 300.— le m2) auprès d'un tiers.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

En cours d'exécution, le maître de l'ouvrage, catastrophé tant par la qualité du parquet que par le travail effectué, a fait interrompre les travaux et les parties ont confié une expertise à X, expert auprès de la Communauté d'intérêts de l'Industrie suisse du parquet (ISP).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Dans son rapport, l'expert a constaté de nombreux endommagements aux coins et arrêtes des lames de parquet, des éclats de bois avec formation d'échardes, des coins et arrêtes brisés lors du processus de vieillissement artificiel du parquet, ainsi que diverses parties de rainures brisées ou manquantes. Selon lui, l'endommagement du bois était imputable au fabricant, respectivement au fournisseur. Qui plus est, le poseur du parquet avait effectué un travail d'ajustement inapproprié, à l'origine de largeurs irrégulières des joints de raccordement. Des raccords sous forme de plinthes avaient été prévus mais n'avaient pas été réalisés. L'expert observait en outre une adaptation irrégulière des marches d'escalier et, au niveau des sous-sols, une distance de décalage trop courte s'agissant des joints frontaux.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Dans son rapport, l'expert a constaté de nombreux endommagements aux coins et arrêtes des lames de parquet, des éclats de bois avec formation d'échardes, des coins et arrêtes brisés lors du processus de vieillissement artificiel du parquet, ainsi que diverses parties de rainures brisées ou manquantes. Selon lui, l'endommagement du bois était imputable au fabricant, respectivement au fournisseur. Qui plus est, le poseur du parquet avait effectué un travail d'ajustement inapproprié, à l'origine de largeurs irrégulières des joints de raccordement. Des raccords sous forme de plinthes avaient été prévus mais n'avaient pas été réalisés. L'expert observait en outre une adaptation irrégulière des marches d'escalier et, au niveau des sous-sols, une distance de décalage trop courte s'agissant des joints frontaux.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Dans son rapport, l'expert a constaté de nombreux endommagements aux coins et arrêtes des lames de parquet, des éclats de bois avec formation d'échardes, des coins et arrêtes brisés lors du processus de vieillissement artificiel du parquet, ainsi que diverses parties de rainures brisées ou manquantes. Selon lui, l'endommagement du bois était imputable au fabricant, respectivement au fournisseur. Qui plus est, le poseur du parquet avait effectué un travail d'ajustement inapproprié, à l'origine de largeurs irrégulières des joints de raccordement. Des raccords sous forme de plinthes avaient été prévus mais n'avaient pas été réalisés. L'expert observait en outre une adaptation irrégulière des marches d'escalier et, au niveau des sous-sols, une distance de décalage trop courte s'agissant des joints frontaux.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

L'expert concluait que le parquet, avec ses endommagements excessivement nombreux, extrêmes et peu naturels des coins et des arêtes, était inutilisable et devait être entièrement remplacé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Par lettres du 4 novembre 2013, le maître de l'ouvrage, agissant par son conseil, a adressé un avis des défauts tant au vendeur qu'à l'entrepreneur. Il a résilié le contrat de vente conclu avec le premier et déclaré au second que l'ouvrage était refusé en vertu de l'art. 368 CO. L'entrepreneur a répondu qu'il procéderait à ses frais au démontage du parquet. Quant au vendeur, il a proposé d'échanger le parquet livré contre un autre parquet de prix équivalent, à titre de geste commercial. Le maître de l'ouvrage n'a pas donné suite à ces propositions.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Le maître de l'ouvrage a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (VD) d'une demande en paiement dirigée contre le vendeur et l'entrepreneur.

Une expertise judiciaire a été ordonnée à titre de preuve à futur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Il ressort principalement de l'expertise judiciaire ce qui suit:
- Les dommages aux coins et aux arêtes des lames n'impliquaient pas que le parquet doive être qualifié d'impropre à l'usage. Le parquet avait fait l'objet d'une dégradation volontaire pour obtenir un aspect ancien. Dans la mesure où la qualité proposée avait été amoindrie à dessein, il s'agissait d'un jugement purement esthétique n'impliquant pas de problèmes d'exploitation majeurs. Les dégâts aux lames ne relevaient pas d'un réel défaut technique.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

- Dans divers secteurs, les joints de raccordement aux murs et aux autres éléments de construction n'avaient pas été réalisés ou étaient insuffisants. Il s'agissait d'un défaut lié à la pose, ayant engendré les déformations excessives des lames, leur gonflement et leur décollement, apparus après la réalisation de l'expertise privée ISP.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

- L'entrepreneur avait expliqué qu'il avait pour habitude de poser d'abord sans jeu, puis de découper le bois en périphérie pour créer le jeu adéquat, ce qu'il n'avait pas pu faire vu l'arrêt du chantier. L'affirmation paraissait difficilement crédible dès lors qu'il était plus simple de directement poser les lames avec le jeu adéquat. Néanmoins, l'expert jugeait l'opération possible. Toutefois, dans un tel cas de figure, il aurait fallu aviser le maître de l'ouvrage que l'interruption du chantier allait très probablement engendrer des problèmes en cas de reprise d'humidité des lames. En outre, l'entreprise précitée avait omis d'informer le maître que les cales en coin posées dans quelques pièces et au sous-sol bloquaient complètement les déplacements.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

- La déformation et le décollement des lames représentaient un défaut majeur rendant inutilisable le parquet en l'état. L'expert préconisait de démonter le parquet, de retravailler la surface de pose et de poser des nouvelles lames.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le problème

Par jugement du 6 juin 2016, le Tribunal civil a condamné l'entrepreneur à payer au maître la somme de CHF 50'869.70, avec intérêts. Il a rejeté les conclusions dirigées contre le vendeur.

Le 30 mars 2017, le Tribunal cantonal vaudois, par sa Cour d'appel civile, a rejeté l'appel de la défenderesse.

Le TF a rejeté le recours en matière civile de l'entrepreneur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

Les juges vaudois ont appliqué les art. 363 ss CO régissant le **contrat d'entreprise**, ce qui n'est pas remis en cause.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

Les juges vaudois ont déterminé le régime applicable à la résiliation de contrat signifiée par le maître. Ils ont considéré que celui-ci ne pouvait pas se prévaloir de l'action en résolution du contrat fondée sur l'art. 368 al. 1 CO, dans la mesure où l'ouvrage n'était pas encore achevé et livré. Quant à l'art. 366 CO, qui permet au maître de l'ouvrage de faire valoir certains droits de manière anticipée, il n'entrait pas davantage en considération. En effet, sur la base des explications de l'expert judiciaire, il n'était pas possible, en date du 4 novembre 2013, de prévoir avec certitude que l'ouvrage serait exécuté de façon défectueuse. La résiliation relevait donc de l'art. 377 CO, lequel ne subordonne pas cette faculté à des conditions particulières, si ce n'est que l'ouvrage ne doit pas encore être terminé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

Les juges vaudois ont déterminé le régime applicable à la résiliation de contrat signifiée par le maître. Ils ont considéré que celui-ci ne pouvait pas se prévaloir de l'action en résolution du contrat fondée sur l'art. 368 al. 1 CO, dans la mesure où l'ouvrage n'était pas encore achevé et livré. Quant à l'art. 366 CO, qui permet au maître de l'ouvrage de faire valoir certains droits de manière anticipée, il n'entrait pas davantage en considération. En effet, sur la base des explications de l'expert judiciaire, il n'était pas possible, en date du 4 novembre 2013, de prévoir avec certitude que l'ouvrage serait exécuté de façon défectueuse. La résiliation relevait donc de l'art. 377 CO, lequel ne subordonne pas cette faculté à des conditions particulières, si ce n'est que l'ouvrage ne doit pas encore être terminé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

Les juges vaudois ont déterminé le régime applicable à la résiliation de contrat signifiée par l'intimée. Ils ont considéré que celle-ci ne pouvait pas se prévaloir de l'action en résolution du contrat fondée sur l'art. 368 al. 1 CO, dans la mesure où l'ouvrage n'était pas encore achevé et livré. Quant à l'art. 366 CO, qui permet au maître de l'ouvrage de faire valoir certains droits de manière anticipée, il n'entrait pas davantage en considération. En effet, sur la base des explications de l'expert judiciaire, il n'était pas possible, en date du 4 novembre 2013, de prévoir avec certitude que l'ouvrage serait exécuté de façon défectueuse. La résiliation relevait donc de l'art. 377 CO, lequel ne subordonne pas cette faculté à des conditions particulières, si ce n'est que l'ouvrage ne doit pas encore être terminé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

Les juges vaudois ont déterminé le régime applicable à la résiliation de contrat signifiée par le maître. Ils ont considéré que celui-ci ne pouvait pas se prévaloir de l'action en résolution du contrat fondée sur l'art. 368 al. 1 CO, dans la mesure où l'ouvrage n'était pas encore achevé et livré. Quant à l'art. 366 CO, qui permet au maître de l'ouvrage de faire valoir certains droits de manière anticipée, il n'entrait pas davantage en considération. En effet, sur la base des explications de l'expert judiciaire, il n'était pas possible, en date du 4 novembre 2013, de prévoir avec certitude que l'ouvrage serait exécuté de façon défectueuse. La résiliation relevait donc de l'art. 377 CO, lequel ne subordonne pas cette faculté à des conditions particulières, si ce n'est que l'ouvrage ne doit pas encore être terminé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le régime applicable à la résiliation du contrat

En cas de résiliation anticipée, l'entrepreneur n'a plus l'obligation ni le droit de poursuivre l'exécution de l'ouvrage. En revanche, l'art. 377 CO lui confère le droit d'être payé pour le travail fait et d'être indemnisé complètement.

Considérant que l'entrepreneur avait opposé tardivement en compensation sa créance contre l'intimée, les juges d'appel n'en ont pas tenu compte. Le recours ne contient aucun grief à cet égard.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

L'application des règles sur la garantie des défauts à un ouvrage inachevé

Les juges vaudois ont examiné dans quelle mesure l'intimée pouvait invoquer la garantie des défauts s'agissant d'un ouvrage inachevé. Ils ont considéré que les règles des art. 367 à 371 CO étaient applicables par analogie, pour autant que l'ouvrage inachevé manque d'une qualité qu'il aurait déjà dû posséder à ce stade.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

L'application des règles sur la garantie des défauts à un ouvrage inachevé

Les juges vaudois ont examiné dans quelle mesure l'intimée pouvait invoquer la garantie des défauts s'agissant d'un ouvrage inachevé. Ils ont considéré que les règles des art. 367 à 371 CO étaient applicables par analogie, pour autant que l'ouvrage inachevé manque d'une qualité qu'il aurait déjà dû posséder à ce stade.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

L'application des règles sur la garantie des défauts à un ouvrage inachevé

En l'occurrence, il n'était pas établi que les joints de raccordement auraient déjà dû être mis en place au moment où le maître avait résilié le contrat. L'entrepreneur soutenait qu'il avait pour habitude de créer ces joints après coup, une fois les lames posées. Même si cette technique était inusuelle et plus compliquée à réaliser, l'expert judiciaire la jugeait techniquement possible et conforme aux règles de l'art. L'ouvrage partiellement réalisé n'était donc pas en soi défectueux à ce stade.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

Les juges vaudois ont recherché dans quelle mesure l'entrepreneur pouvait répondre, à un titre autre que celui de la garantie des défauts, de la déformation du parquet survenue après la résiliation. Sachant que l'entrepreneur n'était plus en droit d'intervenir sur le chantier, elle pouvait tout au plus informer le maître du risque de déformation du parquet, si le jeu nécessaire - respectivement le joint de dilatation périphérique - n'était pas réalisé dans la foulée.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

En renvoyant, comme pour la responsabilité du mandataire (art. 398 al. 1 CO), aux règles du contrat de travail (art. 321a al. 1 CO), l'art. 364 al. 1 CO institue un devoir général de diligence et de fidélité. Ces obligations sont inhérentes au rapport de confiance qui doit exister entre maître et entrepreneur; on en déduit des devoirs de renseignement et de conseil qui reposent sur l'idée que l'entrepreneur, en sa qualité de spécialiste, doit conseiller le maître et lui signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage. Lors de l'exécution du contrat, l'entrepreneur doit conséquemment tout faire pour éviter une atteinte à des biens juridiquement protégés de son partenaire contractuel. L'obligation de fidélité de l'entrepreneur ne s'arrête pas au moment de la livraison de l'ouvrage, mais perdure au-delà sous la forme d'un devoir accessoire post-contractuel. En interrompant ses travaux, l'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions utiles pour éviter que le maître subisse un préjudice.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

En renvoyant, comme pour la responsabilité du mandataire (art. 398 al. 1 CO), aux règles du contrat de travail (art. 321a al. 1 CO), l'art. 364 al. 1 CO institue un **devoir général de diligence et de fidélité**. Ces obligations sont inhérentes au rapport de confiance qui doit exister entre maître et entrepreneur; on en déduit des devoirs de renseignement et de conseil qui reposent sur l'idée que l'entrepreneur, en sa qualité de spécialiste, doit conseiller le maître et lui signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage. Lors de l'exécution du contrat, l'entrepreneur doit conséquemment tout faire pour éviter une atteinte à des biens juridiquement protégés de son partenaire contractuel. L'obligation de fidélité de l'entrepreneur ne s'arrête pas au moment de la livraison de l'ouvrage, mais perdue au-delà sous la forme d'un **devoir accessoire post-contractuel**. En interrompant ses travaux, l'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions utiles pour éviter que le maître subisse un préjudice.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

En renvoyant, comme pour la responsabilité du mandataire (art. 398 al. 1 CO), aux règles du contrat de travail (art. 321a al. 1 CO), l'art. 364 al. 1 CO institue un **devoir général de diligence et de fidélité**. Ces obligations sont inhérentes au rapport de confiance qui doit exister entre maître et entrepreneur; **on en déduit des devoirs de renseignement et de conseil qui reposent sur l'idée que l'entrepreneur, en sa qualité de spécialiste, doit conseiller le maître et lui signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage**. Lors de l'exécution du contrat, l'entrepreneur doit conséquemment tout faire pour éviter une atteinte à des biens juridiquement protégés de son partenaire contractuel. L'obligation de fidélité de l'entrepreneur ne s'arrête pas au moment de la livraison de l'ouvrage, mais perdue au-delà sous la forme d'un **devoir accessoire post-contractuel**. En interrompant ses travaux, l'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions utiles pour éviter que le maître subisse un préjudice.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

En renvoyant, comme pour la responsabilité du mandataire (art. 398 al. 1 CO), aux règles du contrat de travail (art. 321a al. 1 CO), l'art. 364 al. 1 CO institue un **devoir général de diligence et de fidélité**. Ces obligations sont inhérentes au rapport de confiance qui doit exister entre maître et entrepreneur; on en déduit des devoirs de renseignement et de conseil qui reposent sur l'idée que l'entrepreneur, en sa qualité de spécialiste, doit conseiller le maître et lui signaler toute circonstance importante pour l'exécution de l'ouvrage. Lors de l'exécution du contrat, l'entrepreneur doit conséquemment tout faire pour éviter une atteinte à des biens juridiquement protégés de son partenaire contractuel. **L'obligation de fidélité de l'entrepreneur ne s'arrête pas au moment de la livraison de l'ouvrage, mais perdue au-delà sous la forme d'un devoir accessoire post-contractuel**. En interrompant ses travaux, l'entrepreneur doit prendre toutes les dispositions utiles pour éviter que le maître subisse un préjudice.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

Le législateur a concrétisé ce devoir général aux art. 369 et 365 CO, dont l'alinéa 3 impose à l'entrepreneur d'aviser le maître de toute circonstance propre à compromettre l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage. Outre ces devoirs légaux, doctrine et jurisprudence ont déduit d'autres obligations accessoires de l'art. 364 al. 1 CO et de l'art. 2 al. 1 CC, parmi lesquelles l'obligation de renseigner le maître sur l'utilisation correcte de l'ouvrage, sur son entretien, ou l'obligation de donner au maître, à l'intention de l'entrepreneur qui lui succédera, toutes les informations utiles sur les particularités de son propre ouvrage. L'étendue de l'obligation d'informer dépend des circonstances. Il n'y a pas de devoir d'informer sur les circonstances que le maître connaît ou est censé connaître.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

Le législateur a concrétisé ce devoir général aux art. 369 et 365 CO, dont l'alinéa 3 impose à l'entrepreneur d'aviser le maître de toute circonstance propre à compromettre l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage. Outre ces devoirs légaux, doctrine et jurisprudence ont déduit d'autres obligations accessoires de l'art. 364 al. 1 CO et de l'art. 2 al. 1 CC, parmi lesquelles l'obligation de renseigner le maître sur l'utilisation correcte de l'ouvrage, sur son entretien, ou l'obligation de donner au maître, à l'intention de l'entrepreneur qui lui succédera, toutes les informations utiles sur les particularités de son propre ouvrage. L'étendue de l'obligation d'informer dépend des circonstances. Il n'y a pas de devoir d'informer sur les circonstances que le maître connaît ou est censé connaître.

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

Le législateur a concrétisé ce devoir général aux art. 369 et 365 CO, dont l'alinéa 3 impose à l'entrepreneur d'aviser le maître de toute circonstance propre à compromettre l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage. Outre ces devoirs légaux, doctrine et jurisprudence ont déduit d'autres obligations accessoires de l'art. 364 al. 1 CO et de l'art. 2 al. 1 CC, parmi lesquelles l'obligation de renseigner le maître sur l'utilisation correcte de l'ouvrage, sur son entretien, ou l'obligation de donner au maître, à l'intention de l'entrepreneur qui lui succédera, toutes les informations utiles sur les particularités de son propre ouvrage. L'étendue de l'obligation d'informer dépend des circonstances. Il n'y a pas de devoir d'informer sur les circonstances que le maître connaît ou est censé connaître.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

Le législateur a concrétisé ce devoir général aux art. 369 et 365 CO, dont l'alinéa 3 impose à l'entrepreneur d'aviser le maître de toute circonstance propre à compromettre l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage. Outre ces devoirs légaux, doctrine et jurisprudence ont déduit d'autres obligations accessoires de l'art. 364 al. 1 CO et de l'art. 2 al. 1 CC, parmi lesquelles l'obligation de renseigner le maître sur l'utilisation correcte de l'ouvrage, sur son entretien, ou l'obligation de donner au maître, à l'intention de l'entrepreneur qui lui succédera, toutes les informations utiles sur les particularités de son propre ouvrage. L'étendue de l'obligation d'informer dépend des circonstances. Il n'y a pas de devoir d'informer sur les circonstances que le maître connaît ou est censé connaître.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

Le devoir d'information post-contractuel

La violation de ces devoirs relève des règles générales sur l'inexécution des contrats, soit des art. 97 ss CO.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

En l'espèce

En l'espèce, la problématique réside dans le fait que l'ouvrage dont l'intimée a pris possession ne pouvait demeurer tel quel. Lors de la résiliation du contrat, le parquet avait certes été posé; cela étant, compte tenu de la technique que la recourante prétendait appliquer, il aurait encore fallu créer en périphérie du parquet un jeu suffisant pour permettre aux lames de se dilater en cas de reprise d'humidité. Les joints de dilatation n'avaient pas encore été posés. De surcroît, des cales entre les murs et le parquet subsistaient dans certaines pièces, alors qu'elles auraient dû être enlevées. Ces éléments généraient un risque que le parquet se déforme et se décolle en cas de reprise d'humidité, ce qui s'était effectivement produit.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

En l'espèce

En l'espèce, la problématique réside dans le fait que l'ouvrage dont l'intimée a pris possession ne pouvait demeurer tel quel. Lors de la résiliation du contrat, le parquet avait certes été posé; cela étant, compte tenu de la technique que la recourante prétendait appliquer, il aurait encore fallu créer en périphérie du parquet un jeu suffisant pour permettre aux lames de se dilater en cas de reprise d'humidité. Les joints de dilatation n'avaient pas encore été posés. De surcroît, des cales entre les murs et le parquet subsistaient dans certaines pièces, alors qu'elles auraient dû être enlevées. Ces éléments généraient un risque que le parquet se déforme et se décolle en cas de reprise d'humidité, ce qui s'était effectivement produit.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

En l'espèce

Ce risque ne pouvait échapper à l'entrepreneur, qui ne dit d'ailleurs pas le contraire. Il devait dès lors attirer l'attention de l'intimée sur ce point, d'autant que sa technique de pose était inusuelle. Son argument tient en définitive en ce que la résiliation par le maître aurait mis fin à ses obligations. Il n'en est rien. Selon les circonstances, l'obligation de fidélité de l'art. 364 CO, dont est tirée l'obligation d'informer ici en cause, peut perdurer au-delà de la fin du contrat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le devoir d'information de l'entrepreneur lorsque le contrat est résilié par le maître

En l'espèce

Ce risque ne pouvait échapper à l'entrepreneur, qui ne dit d'ailleurs pas le contraire. Il devait dès lors attirer l'attention de l'intimée sur ce point, d'autant que sa technique de pose était inusuelle. Son argument tient en définitive en ce que la résiliation par le maître aurait mis fin à ses obligations. Il n'en est rien. Selon les circonstances, l'obligation de fidélité de l'art. 364 CO, dont est tirée l'obligation d'informer ici en cause, peut perdurer au-delà de la fin du contrat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

4A_189/2017 du 5 octobre 2017

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Les contrats

Sous-traitant qui remet à un entrepreneur général chargé de la réalisation d'une promotion de 16 logements d'habitation un **devis** portant sur un *«projet type pour une cuisine»*. Le prix offert est de CHF 20'000.— pour une cuisine et de CHF 304'000.— pour 16 cuisines.

De son côté, l'entrepreneur général a conclu avec plusieurs acquéreurs de lots des *«contrats d'entreprise générale»* en vertu desquels il était chargé de planifier, diriger et exécuter les travaux de construction des lots moyennant un prix forfaitaire. Le contrat prévoit notamment que le choix d'autres fournisseurs que ceux listés en annexe n'est pas autorisé.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le problème

Au fur et à mesure de la vente des lots, **l'entreprise générale envoyait les acquéreurs chez le sous-traitant pour effectuer leur choix de cuisine**. Il était convenu que le sous-traitant les conseille sur d'éventuelles modifications en matière de mobilier et/ou d'électroménager, élabore avec eux un projet final puis procède à la livraison et à la pose des cuisines. Le sous-traitant devait remettre à l'entreprise générale les devis individuels des acquéreurs avec le détail des plus-values, à charge pour l'entreprise générale de faire ensuite procéder à la libération du montant correspondant à la plus-value en faveur du sous-traitant.

Certains acheteurs ont d'emblée choisi d'autres fournisseurs que ceux proposés dans la liste annexée aux contrats d'entreprise.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le problème

La sous-traitante a reçu plusieurs acquéreurs dans ses locaux. Elle a eu plusieurs échanges de courriers et a établi pour la plupart des acquéreurs une ou plusieurs propositions de cuisine. Entre mai et octobre 2012, elle a transmis à sept acquéreurs (ou couples d'acquéreurs) un devis individualisé supérieur à CHF 20'000.—, dans une fourchette comprise entre CHF 22'838.— et CHF 50'835.—.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le problème

Le 8 octobre 2012, l'entreprise générale a écrit au sous-traitant qu'elle entendait cesser toute collaboration avec lui, en raison d'un manque de confiance des clients et de l'incertitude planant sur les délais.

Les parties ayant convenu de renoncer à la conciliation, le sous-traitant a saisi la Chambre patrimoniale du canton de Vaud le 7 octobre 2013 d'une demande tendant à faire condamner l'entreprise générale au paiement de CHF 229'749.—, plus intérêts et à faire prononcer la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer à concurrence du même montant. En dernier lieu, elle a réduit sa prétention à CHF 220'321.85. L'entreprise générale a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, au constat de la nullité de la poursuite en cours, subsidiairement à son annulation.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le problème

Par jugement du 26 mai 2016, la Chambre patrimoniale a rejeté la demande et constaté que la poursuite était sans fondement.

Le sous-traitant a déféré cette décision à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, qui l'a confirmée par substitution de motifs le 14 novembre 2016.

Le TF a rejeté le recours en matière civile du sous-traitant.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le problème

Le sous-traitant ne conteste pas avoir été lié à l'intimée par un **contrat de sous-traitance assorti de deux conditions suspensives** (les acquéreurs de lots devaient accepter de recourir à ses services et devaient valider les devis personnalisés établis par elle), dont l'entrepreneur général a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il reconnaît expressément l'applicabilité de l'art. 377 CO et de la méthode dite positive. Il n'y a donc pas à revenir sur ces questions.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

L'art. 377 CO autorise le maître d'ouvrage à se départir du contrat d'entreprise tant que l'ouvrage n'est pas terminé, moyennant qu'il paie le travail fait et indemnise complètement l'entrepreneur.

Le maître a ainsi le droit de résilier de façon prématurée le contrat, qui prend fin ex nunc. En contrepartie, il doit payer une rémunération pour la partie de l'ouvrage et/ou les prestations déjà exécutées, et «**indemniser complètement**» l'entrepreneur. Cette indemnisation correspond à des **dommages-intérêts positifs**, couvrant l'intérêt qu'avait l'entrepreneur à exécuter complètement le contrat; elle inclut donc le gain manqué.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Deux méthodes entrent en considération pour calculer l'indemnisation de l'entrepreneur. La **méthode de la déduction** (Abzugsmethode) consiste à soustraire du prix de l'ouvrage l'économie réalisée par l'entrepreneur du fait qu'il n'a pas terminé les travaux, et le gain qu'il s'est procuré ailleurs ou qu'il a délibérément renoncé à se procurer. Quant à la **méthode positive** (Additionsmethode), elle implique de déterminer la totalité des dépenses effectives engagées par l'entrepreneur pour les travaux déjà exécutés et d'y ajouter le bénéfice brut pour l'ouvrage (hypothétiquement) achevé. Ce bénéfice est à déterminer sur la base du contrat, voire de tarifs, d'indices ou des comptes de l'entrepreneur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Le Code des obligations n'impose pas au juge d'ordonner une expertise pour la preuve de la rémunération et de l'indemnisation de l'entrepreneur. Une expertise peut toutefois s'imposer lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise. Tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur des travaux exécutés par rapport au prix forfaitaire convenu pour l'ensemble de l'ouvrage; seul un homme du métier est en mesure de dire quel pourcentage du prix forfaitaire doit être attaché à chaque phase des travaux.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Le Code des obligations n'impose pas au juge d'ordonner une expertise pour la preuve de la rémunération et de l'indemnisation de l'entrepreneur. Une expertise peut toutefois s'imposer lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise. Tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur des travaux exécutés par rapport au prix forfaitaire convenu pour l'ensemble de l'ouvrage; seul un homme du métier est en mesure de dire quel pourcentage du prix forfaitaire doit être attaché à chaque phase des travaux.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Le lésé doit en principe prouver le dommage de façon chiffrée (art. 42 al. 1 CO). Cependant, l'art. 42 alinéa 2 CO prévoit une **preuve facilitée** lorsque le demandeur se trouve dans un état de nécessité en matière de preuve: ainsi, *«lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée»*.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

L'autorité de céans a constaté que la détermination du gain manqué nécessite souvent l'appréciation du juge et pose généralement une question hypothétique à laquelle il faut répondre selon le cours ordinaire des choses, comme c'est le cas à l'art. 42 al. 2 CO. Dans un calcul effectué selon la méthode de la déduction, elle a recouru à l'art. 42 al. 2 CO pour un des postes de déduction. Par ailleurs, dans une affaire où il s'agissait d'établir le nombre d'heures de travail qui auraient été nécessaires à l'exécution complète de l'ouvrage, il a été jugé conforme au droit fédéral d'appliquer le degré de preuve réduit à la vraisemblance prépondérante, s'agissant d'une hypothèse.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

En l'espèce

Force est de constater, avec l'entrepreneur général, qu'il n'est pas possible d'établir une correspondance entre les pièces produites (spécialement les pièces 68 et 70) et le devis de base, respectivement qu'il n'était pas insoutenable de considérer que ces pièces ne permettaient pas d'établir la totalité des coûts à retrancher du chiffre d'affaires de CHF 20'000.—, ni par conséquent la marge du sous-traitant pour la fourniture d'une cuisine type.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Par ailleurs, la conclusion selon laquelle la preuve par expertise aurait dû être offerte ne contrevient pas davantage au droit fédéral. Il est patent qu'un juge n'avait pas les connaissances spécialisées nécessaires pour chiffrer, sur la base du projet de cuisine type, le montant des coûts supportés par la sous-traitante, et partant sa marge bénéficiaire. Il appartenait à l'homme du métier d'établir ces éléments; l'art. 42 al. 2 CO n'est pas un remède permettant de suppléer aux lacunes d'une partie qui a omis de requérir une mesure probatoire disponible. L'autorité précédente n'a pas méconnu les principes du droit à la preuve, ni les différents moyens à disposition des parties (art. 168 CPC). Elle n'a pas négligé les titres produits mais a jugé sans aucun arbitraire qu'ils n'établissaient pas la marge devant revenir à la recourante pour la fourniture d'une cuisine type.

C. La détermination du gain manqué en cas de résiliation du contrat fondée sur l'art. 377 CO

Le rappel du système

Par ailleurs, la conclusion selon laquelle la preuve par expertise aurait dû être offerte ne contrevient pas davantage au droit fédéral. Il est patent qu'un juge n'avait pas les connaissances spécialisées nécessaires pour chiffrer, sur la base du projet de cuisine type, le montant des coûts supportés par la sous-traitante, et partant sa marge bénéficiaire. Il appartenait à l'homme du métier d'établir ces éléments; l'art. 42 al. 2 CO n'est pas un remède permettant de suppléer aux lacunes d'une partie qui a omis de requérir une mesure probatoire disponible. L'autorité précédente n'a pas méconnu les principes du droit à la preuve, ni les différents moyens à disposition des parties (art. 168 CPC). Elle n'a pas négligé les titres produits mais a jugé sans aucun arbitraire qu'ils n'établissaient pas la marge devant revenir à la recourante pour la fourniture d'une cuisine type.

Sommaire

I. Le contrat d'entreprise

II. Les contrats d'architecte et d'ingénieur

II. Le contrat d'architecte et d'ingénieur

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Arrêt 4A_89/2017 du 2 octobre 2017

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Arrêt 4A_457/2017 du 3 avril 2018

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le contrat

Contrat conclu entre une ressortissante russe et un architecte genevois qui intègre la norme SIA 102 et qui porte sur la démolition partielle, la transformation et l'agrandissement d'un villa. Il était convenu que les honoraires de l'architecte, estimés à CHF 529'000.—, étaient fixés pour partie de manière forfaitaire (phases 1 à 3) et pour partie en fonction du coût final de l'ouvrage (phases 4 à 7). Le coût des travaux était évalué à CHF 3'000'000.—.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

Au cours de l'exécution de ces travaux de démolition et rénovation, la propriétaire s'est fait assister par un ami de longue date. Elle s'est fait également conseiller par deux architectes d'intérieur.

Le coût de la construction a été réajusté à plusieurs reprises par l'architecte, passant de CHF 3'990'699.15 à CHF 7'198'304.94, honoraires de l'architecte compris.

Des défauts sont également apparus en cours de chantier et après sa clôture, en particulier des défauts d'étanchéité et des infiltrations d'eau au niveau des terrasses et du jacuzzi, défauts qui ont été réparés aux frais de l'architecte.

La propriétaire a payé toutes les factures des entreprises.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

Au cours de l'exécution de ces travaux de démolition et rénovation, la propriétaire s'est fait assister par un ami de longue date. Elle s'est fait également conseiller par deux architectes d'intérieur.

Le coût de la construction a été réajusté à plusieurs reprises par l'architecte, passant de CHF 3'990'699.15 à CHF 7'198'304.94, honoraires de l'architecte compris.

Des défauts sont également apparus en cours de chantier et après sa clôture, en particulier des défauts d'étanchéité et des infiltrations d'eau au niveau des terrasses et du jacuzzi, défauts qui ont été réparés aux frais de l'architecte.

La propriétaire a payé toutes les factures des entreprises.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

En cours de chantier, diverses modifications ont été apportées au projet initial, notamment un sous-sol sous le garage, des ouvrages en pierres naturelles, des installations électriques domotisées. Il y a eu des modifications dans les finitions, équipements et matériaux, dont des installations sanitaires, des agencements de cuisine, des aménagements intérieurs (dont enduits et cloisons, revêtement de sol et carrelages) et dans le coût d'aménagement du jardin. Par ailleurs, la propriétaire a fait installer un sauna et un bassin extérieur.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

En cours de travaux, la mandante a versé à son architecte le montant total de CHF 529'000.— HT.

Le 27 mars 2012, après réajustement de sa facture, l'architecte mandataire a arrêté le coût total des travaux déterminant pour le calcul de ses honoraires à CHF 5'489'828.—, a fixé ceux-ci à CHF 917'655.— HT et, compte tenu du montant déjà encaissé, a réclamé un solde arrondi de CHF 388'000.— HT, soit CHF 419'040.— TTC.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

Par requête de conciliation du 8 février 2013, l'architecte a ouvert action en paiement contre la mandante propriétaire et, après échec de la conciliation, a déposé sa demande devant le Tribunal de première instance, **concluant au paiement de CHF 426'411.—**, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 avril 2012, la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer étant prononcée.

La mandante a conclu au rejet de la demande, considérant que la mauvaise exécution du mandat justifiait la réduction totale des honoraires de l'architecte; elle a pris des **conclusions reconventionnelles en paiement d'un montant compris finalement entre CHF 515'981.— et CHF 906'588.50**, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 mai 2014 au titre de dommages-intérêts résultant de la mauvaise exécution du mandat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le problème

Statuant le 22 décembre 2016, sur appel de la mandante et appel joint de l'architecte, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a réduit le montant que la mandante avait été condamnée à payer à l'architecte à CHF 57'745.—, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 avril 2012, la mainlevée définitive étant accordée à concurrence de ce montant; le rejet de la demande reconventionnelle a été confirmé.

Le TF a admis le recours de l'architecte et condamné la mandante à lui verser CHF 372'276.—, avec intérêts à 5% l'an dès le 27 avril 2012. La mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer a été prononcée à due concurrence.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La qualification du contrat

Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global. Selon la jurisprudence, il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise. Cette qualification de contrat mixte soumet la prétention litigieuse aux règles permettant de trouver la solution la plus appropriée aux circonstances.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La qualification du contrat

Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global. Selon la jurisprudence, il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise. Cette qualification de contrat mixte soumet la prétention litigieuse aux règles permettant de trouver la solution la plus appropriée aux circonstances.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte

Ainsi, la responsabilité de l'architecte en tant que planificateur (études préalables, avant-projets, projets et préparation des plans et des documents de soumission) relève du contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) puisqu'il lui est possible de garantir un résultat, mesurable et objectivement constatable; la responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux en raison des coûts supplémentaires, qui sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier (Mehrkosten für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten), relève des règles du mandat (art. 398 CO), puisqu'il ne s'engage qu'à fournir ses services, promettant toute sa diligence (obligation de moyens).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte

Ainsi, la responsabilité de l'architecte en tant que planificateur (études préalables, avant-projets, projets et préparation des plans et des documents de soumission) relève du contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) puisqu'il lui est possible de garantir un résultat, mesurable et objectivement constatable; la responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux en raison des coûts supplémentaires, qui sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier (Mehrkosten für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten), relève des règles du mandat (art. 398 CO), puisqu'il ne s'engage qu'à fournir ses services, promettant toute sa diligence (obligation de moyens).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte

Ainsi, la responsabilité de l'architecte en tant que planificateur (études préalables, avant-projets, projets et préparation des plans et des documents de soumission) relève du contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) puisqu'il lui est possible de garantir un résultat, mesurable et objectivement constatable; la responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux en raison des coûts supplémentaires, qui sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier (Mehrkosten für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten), relève des règles du mandat (art. 398 CO), puisqu'il ne s'engage qu'à fournir ses services, promettant toute sa diligence (obligation de moyens).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte

La responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis (Überschreitung des Kostenvoranschlags) et le défaut de contrôle continu des coûts durant le chantier (mangelnde Kostenüberwachung) est également soumise aux règles du mandat, puisque l'architecte n'est pas en mesure de garantir un résultat qui serait mesurable selon des critères objectifs; la résiliation du contrat d'architecte global est entièrement soumise au contrat de mandat (art. 404 CO), quelle que soit la prestation considérée.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il faut bien distinguer la responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis, c'est-à-dire pour le surcoût de l'ouvrage, et la rémunération de l'architecte prévue par le contrat, c'est-à-dire les honoraires de celui-ci, deux questions qui sont soumises aux règles du mandat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il faut bien distinguer la responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis, c'est-à-dire pour le surcoût de l'ouvrage, et la rémunération de l'architecte prévue par le contrat, c'est-à-dire les honoraires de celui-ci, deux questions qui sont soumises aux règles du mandat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis est un cas de responsabilité au sens de l'art. 398 al. 1-2 CO. Le devis est une estimation (ou une évaluation, un pronostic) que l'architecte est tenu d'élaborer **avec diligence**, vu l'influence que l'information qu'il fournit aura sur les décisions successives du mandant.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur, soit à l'art. 321e CO, qui entraîne l'obligation pour l'architecte de réparer le surcoût de l'ouvrage. Sa responsabilité de mandataire est soumise aux **quatre conditions cumulatives** suivantes: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Pour satisfaire à son **devoir de diligence**, l'architecte doit établir le devis avec soin, donner au mandant toutes les informations nécessaires sur les coûts, en particulier sur le degré d'exactitude de son devis, et effectuer un contrôle continu des coûts afin de pouvoir lui signaler rapidement les éventuels dépassements de devis.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le **dépassement de devis**, c'est-à-dire l'inexactitude de l'estimation du montant indiqué dans le devis, peut résulter de l'oubli de certains postes, d'une erreur de calcul, d'une connaissance insuffisante du terrain, voire de l'évaluation défectueuse de la quantité des prestations nécessaires, de l'étendue des travaux en régie ou encore des prix entrant en ligne de compte. L'architecte qui évalue mal les coûts donne une information erronée à son mandant au sujet du coût de construction prévisible et répond, en cas de faute, de la mauvaise exécution du contrat. De même, l'architecte qui ne procède pas au contrôle continu des coûts durant le chantier en répond, parce qu'il donne en réalité une fausse information sur les coûts à son mandant, qui déduit du silence de l'architecte sur l'évolution des coûts que le devis sera respecté.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La réduction de la rémunération de l'architecte

La **rémunération de l'architecte est due en vertu de l'art. 394 al. 3 CO**. Elle peut être réduite en cas d'exécution défectueuse du mandat, voire supprimée en cas d'inexécution de celui-ci.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La réduction de la rémunération de l'architecte

Conformément à l'art. 394 al. 3 CO, les honoraires de l'architecte sont fixés en première ligne **d'après la convention des parties**. Ils peuvent l'être par la Norme SIA 102, si les parties ont intégré cette norme à leur contrat.

En cas d'exécution défectueuse, le droit du mandataire à des honoraires subsiste, mais le montant des honoraires convenus (Honorarforderung) peut être réduit pour rétablir l'équilibre des prestations contractuelles. En effet, **la rémunération due au mandataire représente une contre-prestation pour l'activité diligente qu'il exerce dans l'affaire dont il est chargé et s'il n'agit pas avec le soin requis, il ne peut prétendre, au titre de l'art. 394 al. 3 CO et de la convention des parties, à l'entier des honoraires convenus**, c'est-à-dire à la rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent. Le droit du mandant à la réduction existe même lorsque les honoraires ont été fixés de manière forfaitaire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le cumul

Il peut y avoir cumul entre ce droit du mandant à la réduction des honoraires (art. 394 al. 3 CO) et le droit du mandant à la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution du mandat (art. 398 al. 1-2 CO). Ce dommage dont le mandant peut exiger la réparation ne peut évidemment être qu'un dommage consécutif à la mauvaise exécution, car la réparation du dommage ne doit pas permettre au mandant d'obtenir une seconde indemnisation pour le même objet. **Selon la jurisprudence, si le mandataire a réparé le dommage causé, il peut être traité comme s'il avait correctement accompli son mandat et avoir droit à ses honoraires par application par analogie de l'art. 397 al. 2 CO**; en dépit des critiques de la doctrine, il n'y a pas lieu de réexaminer cette jurisprudence en l'occurrence.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le cumul

Les créances réciproques du mandataire (en paiement de ses honoraires réduits) et du mandant (en dommages-intérêts) seront **compensées** à due concurrence (art. 120 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le cumul

Ces règles et principes sont applicables à l'architecte. En particulier, **les honoraires de l'architecte peuvent être réduits, en appliquant le taux stipulé pour le coût de l'ouvrage (coût effectif total) à la valeur subjective de la construction pour le mandant, et l'architecte peut devoir réparer le dommage subi par le mandant, soit supporter la différence entre le coût effectif de la construction (non compris ses honoraires d'architecte) et la valeur subjective de celle-ci.**

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le cumul

Ces règles et principes sont applicables à l'architecte. En particulier, les honoraires de l'architecte peuvent être réduits, en appliquant le taux stipulé pour le coût de l'ouvrage (coût effectif total) à la valeur subjective de la construction pour le mandant, et l'architecte peut devoir réparer le dommage subi par le mandant, soit supporter la différence entre le coût effectif de la construction (non compris ses honoraires d'architecte) et la valeur subjective de celle-ci.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Le cumul

En cas d'inexécution totale, soit lorsque les prestations du mandataire se révèlent inutiles ou inutilisables (vollständig unbrauchbar), celui-ci peut perdre son droit à la rémunération.

Il peut également devoir réparer le dommage (consécutif) causé si les conditions de l'art. 398 al. 1-2 CO sont remplies.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

En l'espèce

En ce qui concerne le dépassement de devis, la cour cantonale a relevé que l'architecte n'a pas commis d'erreurs de calcul ou omis de postes dans son estimation, que l'augmentation du coût effectif final des travaux est liée aux modifications du projet initial (au niveau des finitions, des équipements et de la décoration intérieure, notamment la construction d'un sous-sol sous le garage, l'installation d'un sauna et d'un bassin extérieur, la pose de pierres naturelles et des installations électriques domotisées), auxquelles la propriétaire mandante a donné son accord, que celle-ci ne prétend pas que la construction ne correspondrait pas à ses attentes, ni qu'elle aurait pris des décisions différentes en présence d'une estimation plus précise, qu'elle n'ignorait pas que les installations plus luxueuses choisies auraient pour effet d'augmenter le coût final de la construction et qu'elle n'a élevé aucune contestation, ni relevé un dépassement de devis alors que les pièces fournies évaluaient le coût des travaux à 6 puis à 7 millions de francs.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

En l'espèce

La cour cantonale en a donc conclu que le dépassement du coût des travaux ne saurait être imputable à l'architecte mandataire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

A. La réduction de la rémunération de l'architecte et la responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

En l'espèce

La question de savoir s'il est possible d'admettre, alors que toute responsabilité pour un dépassement de devis est exclue, qu'il subsiste un droit à la réduction des honoraires pour ce même motif, relève de la cohérence (logique et juridique) de la motivation. Or, si l'architecte n'a pas violé son devoir de diligence dans l'élaboration du devis, que la mandante a donné son accord aux modifications effectuées, qu'elle n'a jamais contesté l'augmentation du prix de l'ouvrage à réception des documents faisant état de cette augmentation et qu'elle a payé le coût final de l'ouvrage, on ne peut logiquement pas reprocher à l'architecte une violation de son devoir d'information sur le coût de l'ouvrage. Quant à l'augmentation en résultant sur les honoraires de l'architecte, elle dépend de la convention des parties. Or, ni l'intimée, ni la recourante ne contestent que le mode de calcul des honoraires dépende du coût effectif final des travaux, conformément à l'annexe 6 du contrat.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Arrêt 4A_457/2017 du 3 avril 2018

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Contrat passé entre des ressortissants français et un architecte vaudois portant sur la rénovation d'une maison d'habitation. Le coût des travaux est estimé à CHF 812'784.97 sans les plus-values (pour la cuisine et le parquet, pris en compte pour CHF 40'000.— chacun), y compris CHF120'176.82 d'honoraires d'architecte.

Les mandants ont refusé un premier projet, devisé à CHF 1'584'183.51, prévoyant un agrandissement et une piscine, parce qu'il était trop cher.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Les travaux ont commencé en mai 2008.

Le 30 juillet 2008, le devis initial était déjà dépassé d'environ CHF 100'000.—, le poste maçonnerie, devisé à CHF 38'800.—, passant notamment à CHF 74'000.— (et même finalement à CHF 149'500.—), suite à une erreur d'estimation de l'architecte. Les honoraires d'architecte demeuraient inchangés.

A réception du courrier l'en informant, **le mandant s'est dit catastrophé**, a déclaré qu'il ne pouvait pas se permettre un dépassement de son budget et a demandé que le nécessaire soit fait pour remédier à cette situation. La cour cantonale a retenu que **les mandants n'ont pourtant pas renoncé, modifié ou restreint leur projet**, dont les travaux n'avaient débuté qu'en mai 2008.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Les travaux se sont terminés à fin décembre 2008.

Le 9 mars 2009, l'architecte a informé les mandants que le coût des travaux était **encore plus élevé**, qu'ils avaient été adjugés pour CHF 1'074'916.—, coût que les mandants ont contesté, relevant un dépassement budgétaire d'environ 25% et précisant qu'ils n'auraient jamais accepté des modifications des devis s'ils avaient connu le dépassement total du projet.

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Enfinement, le coût total de la rénovation, établi par l'expert judiciaire, s'est élevé à CHF 1'311'848.64 (CHF 1'173'086.29 de factures payées par les défendeurs et CHF 138'762.35 d'honoraires d'architecte), dont les premiers juges ont déduit CHF 124'184.25 (travaux commandés en cours de chantier), CHF 86'700.— (travaux à plus-value pour la cuisine, le parquet et la salle de bain) et CHF 79'158.24 (travaux commandés après que l'architecte a quitté le chantier) et a arrêté le montant qui doit être comparé avec le devis du 22 avril 2008 à CHF 1'021'806.15 (CHF 1'311'848.64 - CHF 124'184.25 - CHF 86'700.— - CHF 79'158.24), **d'où un dépassement de devis de CHF 210'000.—** (CHF 1'021'806.15 - CHF 812'784.97).

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Le dépassement comprend le dépassement de devis pour la maçonnerie de CHF 110'700.— (CHF 149'500.— - CHF 38'800.—) et d'autres dépassements non spécifiés dans l'arrêt.

Il a été retenu que les seules économies faites, d'un montant de CHF 30'000.—, concernent les armoires posées, les mandants ayant opté pour des armoires IKEA, et que les économies sur les salles de bain n'ont pas été possibles, étant donné la configuration des lieux.

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Le 10 mars 2010, l'architecte a ouvert action en paiement du solde de ses honoraires contre les mandants devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud, concluant à leur condamnation à lui payer un montant qu'elle a arrêté finalement à CHF 84'962.35 avec intérêts.

Les mandants ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation de l'architecte à leur payer le montant qu'ils ont finalement arrêté à CHF 350'000.—.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

Le problème

Par jugement du 6 octobre 2016, la Cour civile a condamné les mandants à payer solidairement à l'architecte le montant de CHF 43'333.65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2009 (correspondant au solde des honoraires de l'architecte) et a levé définitivement l'opposition au commandement de payer formée par le défendeur à concurrence de ce montant; elle a constaté que la demanderesse n'est pas la débitrice du défendeur du montant de CHF 250'165.—.

Statuant par arrêt du 4 juillet 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel des mandants et confirmé le jugement attaqué.

Le TF a rejeté le recours en matière civile des mandants.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour le dépassement de devis (Überschreitung des Kostenvoranschlags) et le défaut de contrôle continu des coûts durant le chantier (mangelnde Kostenüberwachung) est soumise aux règles du mandat: en effet, l'architecte établit un devis non pour sa propre prestation, mais pour les prestations fournies par des tiers entrepreneurs, de sorte qu'il n'est pas en mesure de garantir un résultat qui serait mesurable selon des critères objectifs; il subsiste toujours une certaine marge d'incertitude. Il s'agit d'un cas de responsabilité au sens de l'art. 398 al. 1-2 CO. Le devis est une estimation (ou une évaluation, un pronostic) que l'architecte est tenu d'élaborer avec diligence (art. 398 al. 2 CO), vu l'influence que l'information qu'il fournit ainsi aura sur les décisions successives du mandant.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

L'architecte mandataire est responsable du dépassement de devis envers le mandant en vertu de l'art. 398 al. 2 CO: il est responsable de la **bonne et fidèle exécution du mandat**. L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO. Il en découle que la responsabilité de l'architecte mandataire suppose la réunion de **quatre conditions, qui sont cumulatives**: (1) une violation d'un devoir de diligence, (2) une faute, (3) un dommage et (4) une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au mandant d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

En ce qui concerne la troisième condition, soit le **dommage**, il s'agit d'un dommage résultant de la "confiance déçue" (Vertrauensschaden).

Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette: il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il n'y a pas de dommage dans ce sens en matière de responsabilité pour la confiance déçue, car, lorsque le devis est dépassé, il n'y a pas de diminution de patrimoine puisque la valeur de la construction correspond au coût final des travaux. Le dommage pour le mandant réside bien plutôt dans le fait qu'il aurait pris des décisions différentes s'il avait reçu une estimation exacte, par exemple en s'assurant un financement plus avantageux, en passant commande d'un ouvrage plus économique ou en renonçant totalement à son projet, parce que la plus-value était sans utilité pour lui ou que l'investissement exigé dépassait ses moyens financiers.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il n'y a pas de dommage dans ce sens en matière de responsabilité pour la confiance déçue, car, lorsque le devis est dépassé, il n'y a pas de diminution de patrimoine puisque la valeur de la construction correspond au coût final des travaux. Le dommage pour le mandant réside bien plutôt dans le fait qu'il aurait pris des décisions différentes s'il avait reçu une estimation exacte, par exemple en s'assurant un financement plus avantageux, en passant commande d'un ouvrage plus économique ou en renonçant totalement à son projet, parce que la plus-value était sans utilité pour lui ou que l'investissement exigé dépassait ses moyens financiers.

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Pour établir ce dommage, il ne faut donc pas tenir compte de la plus-value objective de la construction, résultant du dépassement de devis, car le mandant n'a pas voulu cette plus-value. Il faut au contraire partir de la valeur subjective que la construction représente pour le mandant, soit la valeur, supposée inférieure, que celui-ci aurait vraisemblablement acceptée si l'architecte l'avait renseigné exactement. La plus-value ne représentant un avantage que si le mandant y a un intérêt personnel, le dommage déterminant consiste dans la différence entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le mandant.

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Pour établir ce dommage, il ne faut donc pas tenir compte de la plus-value objective de la construction, résultant du dépassement de devis, car le mandant n'a pas voulu cette plus-value. Il faut au contraire partir de la valeur subjective que la construction représente pour le mandant, soit la valeur, supposée inférieure, que celui-ci aurait vraisemblablement acceptée si l'architecte l'avait renseigné exactement. La plus-value ne représentant un avantage que si le mandant y a un intérêt personnel, le dommage déterminant consiste dans la différence entre la valeur objective du bâtiment et son utilité subjective pour le mandant.

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il n'y a donc aucun dommage résultant de la confiance déçue s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant de prouver que, s'il avait obtenu une estimation exacte, il aurait pris des décisions différentes et aurait donc épargné certains frais. Il suffit en principe qu'il soit établi avec une vraisemblance prépondérante - sur la base des allégués du mandant et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées - que le mandant aurait pu épargner certains coûts.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il n'y a donc aucun dommage résultant de la confiance déçue s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant de prouver que, s'il avait obtenu une estimation exacte, il aurait pris des décisions différentes et aurait donc épargné certains frais. Il suffit en principe qu'il soit établi avec une vraisemblance prépondérante - sur la base des allégués du mandant et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées - que le mandant aurait pu épargner certains coûts.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

La responsabilité de l'architecte pour dépassement de devis

Il n'y a donc aucun dommage résultant de la confiance déçue s'il apparaît que le mandant aurait de toute manière, même s'il avait disposé d'une estimation exacte, fait exécuter l'ouvrage sans modification et en assumant volontairement les coûts réels. En principe, il incombe au mandant de prouver que, s'il avait obtenu une estimation exacte, il aurait pris des décisions différentes et aurait donc épargné certains frais. Il suffit en principe qu'il soit établi avec une **vraisemblance prépondérante** - sur la base des allégués du mandant et des circonstances concrètes, ressortant du dossier et des preuves apportées - que le mandant aurait pu épargner certains coûts.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

En l'espèce

Les mandants n'indiquent aucun poste de coûts (sur le montant de 1'021'806 fr. 15) qu'ils auraient allégué et auquel ils auraient renoncé ou qu'ils auraient réduit, s'ils avaient connu le dépassement de devis. Le poste des armoires a effectivement pu être réduit et n'entre donc pas en ligne de compte pour le dommage et on ignore de quel montant ils auraient réduit le poste de la salle de bain si cela avait été possible. Au contraire, comme l'a retenu la Cour d'appel, alors qu'ils avaient déjà connaissance d'un dépassement de l'ordre de CHF 100'000.—au 30 juillet 2008, ils ont encore passé des commandes supplémentaires, ont fait eux-mêmes des commandes supplémentaires et ont encore commandé des travaux après le départ de l'architecte, en tout pour plus de CHF 290'000.— (CHF 124'184.25 + CHF 86'700.—+ CHF 79'158.24).

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

B. Le dommage résultant de la confiance déçue en cas de dépassement de devis

En l'espèce

Il n'est ainsi ni allégué ni établi qu'ils auraient pris des décisions différentes pour épargner certains coûts. Pour apporter une telle preuve, il ne leur suffit pas de se référer de manière générale à un dépassement de devis au 30 juillet 2008 et d'indiquer qu'ils étaient catastrophés et avaient demandé à l'architecte de faire le nécessaire.

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Merci de votre attention

Benoît Carron

Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Professeur titulaire à l'Université de Fribourg

11, Général-Dufour
1204 Genève

bc@if.ch
www.bonnard-lawson.com



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier
Camera degli avvocati specialisti FSA nel diritto della costruzione e immobiliare
Specialists SBA Real Estate and Construction Law
