

Quoi de neuf en 20 ans de droit de la construction ?

En tout cas l'informatique

Jean-Baptiste Zufferey

8 septembre 2026



Introduction

Le thème :

- 1) D'innombrables nouveautés
- 2) Un panorama totalement éclaté et sans tendance
- 3) Informatique / électronique

L'objectif :

- 1) Un thème transversal de droit public
- 2) Un thème utile

Les délimitations :

- 1) « IA »
- 2) Justicia 4.0 / LPCJ
- 3) Les capacités informatiques des spécialistes
- 4) Caveat : je ne suis qu'un juriste



Plan de l'exposé

- I. Le droit matériel de la construction
 - A. Les géodonnées
 - B. La preuve électronique
- II. La procédure de construction
 - A. eConstruction
 - B. La surveillance électronique
- III. Les marchés publics
 - A. La dématérialisation des procédures
 - B. Les nouveaux problèmes juridiques
- IV. Une conclusion (provisoire)
- V. Quelques repères bibliographique



I. Le droit matériel de la construction

A. Les géodonnées

1. Qu'est-ce que c'est ?

- i. Les géodonnées et la géoinformation
- ii. Peu importe les géométradonnées ; les épiphénomènes nous intéressent
- iii. Les problèmes existent ; l'informatisation en crée même de nouveaux
Exemple : la numérisation du RF (CDAP VD GE 2017.0179)

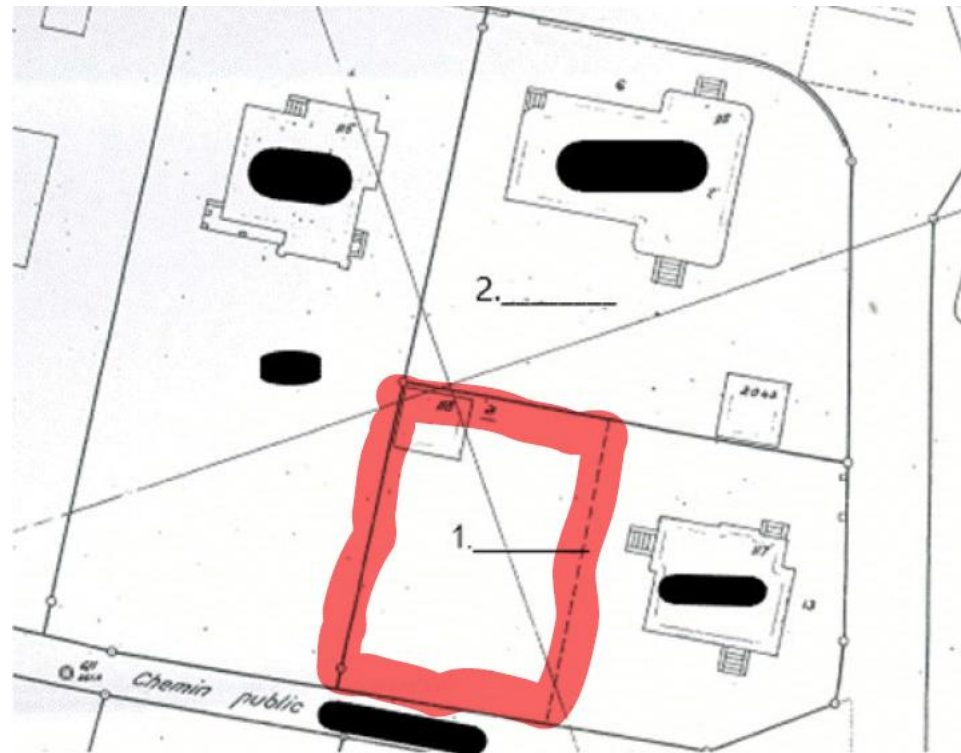
2. La portée probante

- i. Le cadastre RDPP : art. 16 LGéo
- ii. Désormais un réflexe des praticiens (notaires) : art. 17, «sensé connu»
- iii. Toutes les plateformes de géoinformation / guichets informatiques / guichets cartographiques : de plus en plus de jurisprudence où les juges ne se posent plus de questions ; la géodonnée prime même le document d'origine (Exemple : 1C_588/2024)



I. Le droit matériel de la construction

A. Les géodonnées



I. Le droit matériel de la construction

A. Les géodonnées

3. La responsabilité ?

- i. art. 18 LGéo = art. 955 CC
- ii. Quelques indices en jurisprudence «graphique» dont on peut s'inspirer :
 - a. Présomption d'exactitude des registres publics : cette présomption n'empêche pas le propriétaire lésé d'établir en tout temps que son droit est plus important que ce qui est inscrit; l'action en redressement du registre suppose une inscription sans cause légitime (TJ in SJ 2007 I 325)
 - b. Erreur dans la lecture du document à l'occasion d'un permis : si l'autorité admet la conformité à la zone d'un projet, sa décision n'a pas pour effet de considérer que la parcelle est classée en totalité dans la zone à bâtir (1P.518/1995 consid. 4b)
 - c. Attestation communale de zone, le TC annule le permis : appliquer le régime de la zone x à la zone y équivaldrait à un changement de planification (TA FR 2A 04 91 du 20 juin 2006)
 - d. Renseignements erronés donnés sur la base du cadastre : l'Etat et la commune répondent solidairement, même si la LRCE générale ne retient que la négligence grave en cas d'information inexacte (1A.43/2002)

4. Et la responsabilité des utilisateurs ?



I. Le droit matériel de la construction

B. La preuve électronique

1. Le régime de la preuve en droit administratif :

- i. Le fardeau de la conséquence en cas de fait impossible à prouver
Exemple : courrier postal détruit
- ii. Non pas l'art. 8 CC, mais la théorie des normes

2. Le recours à internet :

- i. ATF 143 IV 380 : le régime des faits notoires
- ii. Ce régime pénal vaut aussi en droit public (ATF 149 I 191), y compris de la construction :
 - a. Notoire : le cadastre RDPPF (1C_612/2024); les géodonnées de l'Office fédéral de la topographie (1C_287/2023); les géodonnées du géoportail du canton du Jura (6B_615/2024)
 - b. Non notoire : les articles de presse à l'occasion d'une opposition à un monument (1C_91/2018) ou pour juger d'un défaut d'entretien (1C_174/2025); les sites des entreprises privées lors des appels d'offres (2D_46/2918); anibis.ch et la LRS (TC VS A1 20 24 du 15 janvier 2021)



II. La procédure de construction

A. eConstruction

1. Les plateformes se mettent en place :

- i. Les bases légales sont créées

Exemples : eConstruction en Valais; FRIAC à Fribourg

- ii. Les collectivités et autorités doivent désormais les mettre en œuvre

Exemple : eConstruction en Valais pour toutes les communes depuis le 1^{er} décembre 2025

- iii. Des entreprises proposent désormais aux collectivités publiques une aide à la digitalisation des procédures et à l'intégration des plateformes
- iv. Beaucoup de précautions en matière de protection des données : est-ce pour cela que le législateur vaudois veut faire figurer les détails de la procédure de permis de construire dans la nouvelle LATC VD ?



II. La procédure de construction

A. eConstruction

2. Une certaine illusion : les problèmes juridiques spécifiques apparaissent déjà

Exemple à Fribourg (FRIAC) :

- i. Garantie d'accès à tout le dossier (TC FR 602 2023 144)
- ii. Droit de l'administré à être avisé que le dossier est disponible sur la plateforme (TC FR 602 2022 108)
- iii. Mais, obligation des administrés de se débrouiller avec les outils informatiques pour invoquer le droit d'être entendu (TC FR 602 2026 39)
- iv. La forme des oppositions : forme écrite et email (ATF 142 V 152!!!); rôle de la bonne foi (4A_609/2014)
- v. D'autres questions surviendront certainement : preuve de l'identité de l'administré ? Accès pour les personnes morales ? Pertes de données historiques en cas de changement de système ? Responsabilité ?



II. La procédure de construction

B. La surveillance électronique

1. La 3D :

- i. L'abandon des gabarits pour les grands projets
- ii. Un challenge pour les voisins
- iii. Les risques d'erreur de perception

2. Les drones :

- i. En 2018 : jugés contraires à la protection des données faute de base légale (TC LU 7H 17 49) ➔ § 203 al. 5 PBG LU
- ii. Un avantage concurrentiel pour les mandataires soumissionnaires (CJ GE ATA/1254/2025)

3. D'autres moyens encore à venir pour la constatation des défauts, le contrôle des quantités et des conformités (IA)



III. Les marchés publics

A. La dématérialisation des procédures

1. Les enchères électroniques pour les prestations standardisées (art. 23 LMP/AIMP)
2. Les critères électroniques :
 - i. Le temps de l'email est passé !
 - ii. BIM
3. Les procédures se dématérialisent :
 - i. Les documents d'appel d'offres sont électroniques (et gratuits)
 - ii. Les rounds de question sont électroniques, à partir d'une adresse dédiée
 - iii. En général, les offres doivent porter une signature manuelle.
 - iv. Les adjudications sont notifiées comme des décisions administratives



III. Les marchés publics

B. Les nouveaux problèmes juridiques

1. La remise de l'offre sur simap.ch : l'administré paie le prix de l'informatisation (TAF B-5700/2025)
2. Respect du délai de recours : quel est le dies a quo ?

Une évolution :
 - i. TC FR 2A 2004
 - ii. 150 I 183
3. Récusation :
 - i. Les règles ordinaires
 - ii. Une nouvelle thématique : les réseaux sociaux (les «amis» FaceBook; LinkedIn)



IV. Une conclusion (provisoire)

1. L'informatique dans l'immédiat :

- i. L'IA pour les avocats spécialistes FSA
- ii. Aura-t-on encore besoin d'avocats spécialistes ?
- iii. Comment enseigner dans le CAS ?

2. L'informatique à plus long terme :

- i. Un thème transversal
- ii. Rendez-vous dans 20 ans : l'évolution paraîtra aussi évidente que le téléphone
- iii. Le Prof. Zufferey aura fait place à un avatar photoshopé et sa conférence sera le fruit d'une IA autonourrie de toutes vos productions comme avocats spécialistes intervenues dans l'intervalle ...
- iv. D'ici là, bonne continuation et plein succès.



Quelques repères bibliographiques

CHANSON Georges, *"Clic informatique" : observation des délais dans la CEA [communication électronique avec les autorités judiciaires et administratives]*, Revue de l'avocat 5/2012, p. 251 ss.

HÄNER Isabelle, *Digitalisierung des Verwaltungsverfahren*, ASDPO 2017/18, p. 23 ss.

HENSELER David, *Öffentliches Recht / Wenn die Digitalisierung Behörden lahmlegt...*, in : Dal Molin-Kränzlin Alexandra / Schneuwly Anne Mirjam / Stojanovic Jasna (édit.), *Digitalisierung - Gesellschaft - Recht*, Zurich / St-Gall 2019, p. 184.

JORDAN Romain, *Le respect des délais pour l'avocat*, Revue de l'avocat 5/2016, p. 206 ss.

MEYER Christian, *Digitale Formulare als Angelpunkt automatisierter Verwaltungsverfahren*, RDS 2022 I, p. 365 ss.

SCHAFER Andrea, *"Clic informatique" - Quelles sont les règles applicables aux délais ?*, Revue de l'avocat 6-7/2011, p. 273 ss.

PEDUZZI Roberto, *Die elektronische Eröffnung von Verfügungen im Bundesverwaltungsverfahren*, Revue de l'avocat 4/2009, p. 187 ss.

ZUFFEREY Jean-Baptiste / SEYDOUX Matthieu, *Commentaire romand de la PA, articles relatifs aux délais (20-23 et 50)*, Bâle 2024

