

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

Jurisprudence récente en droit privé de la construction

(01.09.2020 – 30.08.2021)

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

1

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

Sommaire

- I. La vente immobilière**
- II. Le contrat d'entreprise**
- III. Le contrat d'architecte**
- IV. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**
- V. La clause pénale**

2

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

I. La vente immobilière

- A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution. Mesures provisionnelles**
Arrêt 4A_2/2021 du 19 juillet 2021
- B. Garantie en raison des défauts. Avis des défauts. DoI du vendeur.**
Arrêt 4A_261/2020 du 10 décembre 2020

3

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

A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.

Arrêt 4A_2/2021 du 19 juillet 2021

4

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

A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.

Les faits

Par contrat en la forme authentique du 10 décembre 2018 intitulé **contrat de vente**, A. et B. ont acheté, en qualité de copropriétaires chacun pour une demie, un immeuble dans la commune de U., à D. SA, pour un **prix de vente de 755'000 fr.** qui devait être versé au plus tard le 30 mai 2019.

L'**entrée en jouissance** de l'immeuble par les acquéreurs était fixée au 30 mai 2019, un délai qui pouvait être prolongé, d'un commun accord entre les parties, jusqu'au 30 juin 2019 en cas d'imprévu.

5

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

A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.

Les faits

Le 16 décembre 2019, les acquéreurs ont déposé une requête de conciliation tendant à ce qu'ils soient **autorisés à faire exécuter les travaux de réfection** que l'expertise qu'ils requéraient désignerait, **par un tiers, aux frais de la venderesse** (art. 366 al. 2 CO), laquelle serait astreinte immédiatement à cesser tout type d'activité sur le chantier.

Les acquéreurs ont également requis des mesures provisionnelles par lesquelles ils ont pris des conclusions identiques à leur action au fond.

6

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Les faits

En se limitant à un examen sommaire du droit, la cour cantonale a conclu que les acquéreurs étaient liés par un contrat de vente portant sur une chose future et non un **contrat d'entreprise**, de sorte que l'action en exécution par substitution de l'art. 366 al. 2 CO ne leur était pas ouverte, et, partant, que les mesures provisionnelles apparaissaient dénuées de fondement.

7

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le litige

Contre cet arrêt, les acquéreurs ont interjeté un recours en matière civile au TF le 4 janvier 2021, concluant principalement à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants et examen des autres conditions des mesures provisionnelles.

La venderesse et la cour cantonale n'ont pas été invitées à se déterminer.

8

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Une décision de mesures provisionnelles donne lieu à une **décision finale** (art. 90 LTF) lorsqu'elle est rendue dans une procédure indépendante d'une procédure principale et qu'elle y met un terme.

A l'inverse, une décision de mesures provisionnelles est **incidente**, au sens de l'art. 93 al. 1 LTF, lorsque l'effet des mesures en cause est limité à la durée du procès en cours ou à la durée d'une procédure que la partie requérante doit introduire dans le délai qui lui est imparti, sous peine de caducité des mesures ordonnées (art. 263 CPC). Cette nature incidente prévaut non seulement lorsque la décision attaquée accorde ce type de mesures provisionnelles, mais aussi lorsqu'elle les refuse.

9

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Conformément à l'art. 93 al. 1 let. a LTF, une décision incidente ne peut faire séparément l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle peut causer un **préjudice irréparable**.

10

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Cette condition implique que la partie recourante soit exposée à un **préjudice de nature juridique, qui ne puisse pas être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale qui lui serait favorable**; un dommage économique ou de pur fait n'est pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue

Cette condition s'apprécie par rapport à la décision de première instance. En particulier, si la question qui a fait l'objet de la décision incidente de première instance peut être soulevée à l'appui d'un recours contre la décision finale (art. 93 al. 3 LTF), il n'y a pas de préjudice irréparable.

11

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Cette réglementation est fondée sur des motifs d'économie de procédure, le TF ne devant en principe s'occuper d'une affaire qu'une seule fois, lorsqu'il est certain que la partie recourante subit effectivement un dommage définitif.

L'exception doit être interprétée **de manière restrictive**. Il incombe au recourant de démontrer l'existence d'un tel préjudice lorsque celui-ci n'est pas d'emblée évident.

12

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Selon leur nature et leur objet, les mesures provisionnelles peuvent ou non causer un préjudice juridique irréparable au demandeur.

La jurisprudence se montre restrictive en matière de **mesures d'exécution anticipée provisoires**, qui, par définition, visent à obtenir à titre provisoire l'exécution de la prétention qui fait l'objet de la demande au fond. En effet, dans ces cas, la question juridique litigieuse sera examinée par le TF lors du recours dirigé contre l'arrêt final.

13

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

En l'espèce, il faut donc déterminer si la décision de mesures provisionnelles refusant l'autorisation d'exécution par substitution et l'avance des frais correspondants cause un **préjudice irréparable** aux demandeurs au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, ce qu'il leur incombe de démontrer.

14

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Dans le cadre de leur action au fond basée sur l'art. 366 al. 2 CO, introduite par requête de conciliation, les demandeurs ont déposé une requête de mesures provisionnelles dans laquelle ils prennent les mêmes conclusions que celles formulées à titre principal dans leur action au fond, à savoir l'autorisation à l'exécution par substitution, l'avance des frais correspondants par la défenderesse - et, n'étant en possession que d'une expertise qualifiée d'expertise privée, ils ont requis une expertise judiciaire -, ainsi que l'interdiction pour la défenderesse de poursuivre son activité sur le chantier.

15

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Il s'agit là de **mesures d'exécution anticipée provisoires** à l'appui desquelles ils requièrent l'administration d'une expertise judiciaire. L'interdiction de continuer le chantier se comprend comme une conséquence des deux premières conclusions.

16

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Par décision de mesures provisionnelles, confirmée par substitution de motifs par l'arrêt d'appel, la requête de mesures provisionnelles des demandeurs a été rejetée. La cour d'appel a nié que les appelants étaient liés par un **contrat d'entreprise**, fermant la porte à l'action de l'art. 366 al. 2 CO, et a donc considéré qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise, faute de prétextation au fond rendue vraisemblable.

17

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Dès lors que les questions litigieuses seront examinées dans la procédure au fond, il n'y a en principe pas de dommage irréparable. Le dommage que les recourants invoquent est un **dommage économique**, qui ne satisfait pas à la condition du préjudice irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF.

18

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Les recourants invoquent tout d'abord qu'ils subissent un préjudice irréparable du fait que **si aucune mesure provisionnelle n'est prise, la défenderesse continuera à travailler sur l'ouvrage litigieux.** Ainsi, elle aurait tout loisir de réduire au maximum les défauts existants au moment de l'introduction de l'action, voire de les supprimer, et ils seront donc pratiquement dans l'impossibilité de démontrer l'existence, respectivement l'ampleur des défauts au moment de l'introduction de l'action et n'auraient alors plus la possibilité de demander une avance de frais.

19

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Ce faisant, ils méconnaissent que le dommage irréparable doit être un **dommage juridique** et qu'un tel dommage n'existe pas si la question litigieuse peut être tranchée dans le jugement sur le fond. Or tel est bien le cas en l'espèce. Il en va de même de la possibilité de requérir que la partie adverse paie l'avance de frais. Quant au fait qu'ils ne seraient plus en mesure de démontrer l'ampleur des éventuels défauts au moment de l'introduction de l'action, les recourants ne démontrent pas en quoi ceux-ci ne pourraient plus être établis une fois la construction terminée. Il apparaît en effet que, **s'agissant d'une construction, soit les défauts seront supprimés en cours de réalisation, soit ils continueront d'apparaître une fois l'ouvrage terminé.**

20

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

**A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution.
Mesures provisionnelles.**

Le droit

Puis, se référant à l'expertise privée de l'architecte, ils invoquent que des **dégâts considérables** peuvent se produire en un laps de temps très court et entraîner des coûts d'assainissement élevés. Là encore, ils ne démontrent pas un dommage juridique, mais, à bien les comprendre, un préjudice économique. Ils confondent le préjudice matériel de l'art. 261 al. 1 let. b CPC avec le préjudice irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF.

21

A. Vente à terme. Défaut. Exécution par substitution. Mesures provisionnelles.

Le droit

Enfin, les recourants invoquent que la venderesse connaît des **difficultés financières** et que, faute d'exécution par substitution immédiate, les dégâts de l'ouvrage risquent d'augmenter et que la venderesse ne sera plus en mesure de les dédommager une fois l'ouvrage terminé.

Ce faisant, les recourants invoquent un dommage purement économique, lequel n'est pas considéré comme un dommage irréparable.

22

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Arrêt 4A_261/2020 du 10 décembre 2020

23

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Par acte notarié du 2 décembre 2010, H. a **promis de vendre** son immeuble au dénommé Y., avec faculté de substitution, pour le prix de 750'000 fr.; la promesse était garantie par un droit d'emption.

Avant la signature de cet acte, les parties avaient visité l'immeuble en présence du notaire N. Plusieurs tonnes de **produits chimiques** étaient entreposés dans les locaux visités par Y. Un amonçèlement d'objets occultait cependant la porte d'accès à une cave contenant aussi des produits chimiques. H. a par ailleurs indiqué que certains locaux (chambres hautes et garages) ne pouvaient être visités parce qu'ils étaient loués et qu'il n'en avait pas les clés; des produits chimiques y étaient stockés.

24

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Par contrat du 1er février 2011 conclu devant le notaire précité, H. a vendu son immeuble au prix de 750'000 fr. à A. SA. Cette société anonyme, statutairement vouée à la construction générale et au courtage immobilier, s'est substituée à Y., moyennant le versement de 250'000 fr.

25

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Selon le site internet officiel de la République et Canton de Neuchâtel, le bien-fonds xxx du cadastre de yyy est inscrit au **cadastre neuchâtelois des sites pollués** (CANEPO) en raison d'une activité historique polluante avec la mention «site pollué pour lequel on ne s'attend à aucune atteinte nuisible ou incommode», selon extrait Internet du CANEPO du 31 janvier 2011, pièce produite et annexée à la minute du présent acte. (...)»

Le notaire avait pris l'initiative de consulter le cadastre précité et d'insérer cette mention, conformément à la pratique de l'époque.

26

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Vers septembre 2011, l'acheteuse a mandaté T. pour qu'il dresse l'**inventaire** des produits chimiques se trouvant dans l'immeuble. Vu la nature des produits découverts, celui-ci a interpellé le Service de l'hygiène et de l'environnement de la ville de (NE) en date du 22 septembre 2011.

27

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

L'inventaire a recensé 9096 kilos de produits chimiques dans les locaux vendus, notamment des cyanures, du sulfate de cadmium, du sulfate de nickel, de l'acide chlorhydrique, du cobalt, du chrome VI et du mercure. En particulier, l'atelier contenait 1650 kilos de produits chimiques et toxiques divers; s'y trouvaient deux grandes cuves vides avec des cyanures cristallisés, ce qui signifiait que le processus d'évaporation avait pris plusieurs dizaines d'années. Dans le corridor central du sous-sol se trouvaient 1500 kilos de solvants décrits comme instables et explosifs.

28

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Par courrier du 27 janvier 2012, la **Commission de salubrité de la ville** a signifié à l'acheteuse qu'il restait une très grande quantité de matériaux combustibles dans presque tous les locaux et que ces charges thermiques inutiles devaient être éliminées. Elle ajoutait qu'"**une grande partie des locaux qu'occupait l'atelier (...) [étaient] contaminés par l'évaporation des produits contenus dans les cuves.**" En cas de 'réhabilitation' des locaux, des précautions devr[ai]ent être prises pour que les futurs occupants ne soient pas atteints dans leur santé." Elle relevait une apparente corrosion des fils électriques par l'évaporation des produits toxiques, si bien que des précautions devaient être prises le plus rapidement possible pour éliminer le risque d'incendie. Elle préconisait un contrôle des structures vu la corrosion de certaines parties de l'atelier.

29

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Le 20 avril 2012, le **mandataire** de l'acheteuse a adressé la missive suivante aux trois fils du défunt vendeur:

(...) ma cliente a constaté que l'immeuble en question est gravement pollué en raison de la présence sur place de quantités très importantes de produits chimiques dangereux, spécialement dans les caves.

30

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

L'acte de vente signé (...) le 1er février 2011 exclut au chiffre 2 des conditions de la vente, toute forme de garantie. Toutefois, cette **exclusion de garantie** n'est pas valable si un défaut a été frauduleusement caché par le vendeur (article 199 du Code des Obligations). Le chiffre 8 des mêmes conditions de vente indique que (...) le bien-fonds (...) est inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO), mais sans risque d'atteinte nuisible ou incommode.

31

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Il ne pouvait manifestement pas échapper à votre père, lorsqu'il a vendu l'immeuble, que ce dernier était gravement pollué et que, contrairement à ce qu'[i] figure dans les conditions de vente, une intervention très lourde serait nécessaire pour assainir l'endroit.

Ma cliente va se charger de [c]es travaux d'assainissement. Toutefois, **il est bien évident qu'elle se retournera contre le vendeur ou ses héritiers pour obtenir le remboursement des frais ainsi engagés (...).**

Je ne manquerai pas de reprendre contact avec vous aussitôt que le décompte des frais aura été établi."

32

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Les faits

Le 3 octobre 2012, le Service de l'environnement a informé l'acheteuse que l'immeuble figurerait désormais au cadastre avec la mention **"site pollué nécessitant une investigation afin de déterminer s'il requiert une surveillance ou un assainissement"**. Il a enjoint l'acheteuse de mandater un bureau spécialisé afin qu'il procède à une investigation du site pollué dans un délai de trois mois.

33

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le litige

Le 27 août 2014, l'acheteuse a assigné en conciliation l'hoirie de feu H.. Elle a ensuite porté sa demande devant le Tribunal civil... (NE), concluant à "l'annulation" de la vente immobilière avec effet rétroactif au 1er février 2011, au versement de 1'272'021 fr. 30 au moins, ainsi qu'au paiement d'un intérêt bancaire d'au moins 1,17% sur le crédit de 1'520'000 fr. obtenu le 28 janvier 2011, jusqu'à l'entrée en force du jugement au fond.

L'expert judiciaire mis en œuvre a estimé à 1'234'000 fr. hors taxes le coût d'assainissement de l'immeuble, sans destruction de celui-ci.

34

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le litige

Statuant sur appel de l'acheteuse et appel joint de l'hoirie du vendeur, le Tribunal cantonal neuchâtelois a entièrement rejeté la demande.

35

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Subsiste la question de la pollution globale de l'immeuble.

36

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Le Tribunal de première instance, et dans sa foulée la Cour d'appel ont considéré qu'il s'agissait d'un défaut. L'exonération de garantie insérée au chiffre 2 des conditions de vente, interprétée selon le principe de la confiance, n'était d'aucun secours pour le vendeur, vu le caractère extraordinaire de ce défaut.

Cette analyse, que la recourante elle-même ne conteste pas, ne contrevient pas au droit fédéral.

37

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

La jurisprudence concède en effet que le vendeur ne peut invoquer la clause d'exclusion de garantie lorsque le défaut est totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte.

Pour que la clause d'exclusion tombe, il faut que le défaut inattendu compromette sérieusement le but économique du contrat.

38

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Toute la question est de savoir si l'acheteur devait envisager le défaut d'un tel genre et d'une telle ampleur.

Celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas au point que ceux-ci rendent le logis inhabitable.

39

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Lorsqu'il s'agit d'apprécier si le but économique du contrat est compromis, on ne peut guère faire abstraction du **rapport entre le prix de vente pour l'objet présumé sans défaut et les coûts d'élimination du défaut.**

Toutefois, lorsque le vendeur a fixé un **prix bas** en considérant l'ancienneté de l'immeuble et la clause d'exonération de garantie, on peut s'accommoder de frais d'élimination relativement élevés au regard du prix de vente, sans que le but économique du contrat soit sérieusement compromis.

40

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

S'il entend conserver son droit à la garantie des défauts, l'acheteur doit respecter certaines **incombances** tenant à la vérification de la chose livrée et au signalement des défauts.

Lorsque des défauts cachés (que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles) se révèlent plus tard, l'art. 201 al. 3 CO prescrit de les signaler **immédiatement** (*sofort nach der Entdeckung; subito dopo la scoperta*); sinon la chose sera tenue pour **acceptée**, même avec ces défauts.

41

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Aux termes de la loi, l'acheteur doit agir immédiatement. La jurisprudence lui concède un **court délai de réflexion**, tout en soulignant que les circonstances du cas concret, notamment la nature du défaut, sont déterminantes.

42

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

Il y a **découverte** d'un défaut lorsque l'acheteur peut constater indubitablement son existence de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose que l'acheteur puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue; tel n'est pas le cas dès l'apparition des premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, car cela amènerait l'acheteur à signaler n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits.

43

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

La loi ne dit mot quant au **contenu** que doit revêtir l'avis des défauts. Selon la jurisprudence et la doctrine, il doit **énoncer précisément les défauts**, de façon à ce que le vendeur puisse en mesurer le genre et l'étendue et décider comment se comporter par rapport à la responsabilité mise en perspective. Il faut expliquer en quoi la chose vendue ne revêt pas les qualités promises ou attendues. L'acheteur doit faire comprendre qu'**il tient la chose pour non conforme au contrat** et tient le vendeur pour responsable. En revanche, il n'est pas tenu d'indiquer la **cause du défaut**, ni de spécifier lequel des **droits à la garantie** il entend exercer. Les circonstances concrètes sont déterminantes.

44

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

Lorsque l'acheteur ne se conforme pas à son devoir d'avis, la chose vendue est tenue pour acceptée même avec ses défauts (art. 201 al. 2 et 3 CO). La loi institue une **fiction d'acceptation** qui entraîne la péremption de tous les droits de garantie. En présence d'une fiction, il n'est pas possible d'apporter la preuve du contraire.

45

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Selon l'état de fait qui lie la cour de céans, l'acheteuse n'a émis qu'à une reprise des récriminations quant à la pollution globale de l'immeuble, soit dans sa missive du 20 avril 2012.

Il est concevable de donner un avis à titre anticipé, mais un tel procédé comporte l'inconvénient qu'il faudra parfois en préciser le contenu et le compléter ultérieurement.

46

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Tel est précisément le problème qui affecte l'avis précité. L'acheteuse y évoque certes une grave pollution de l'immeuble due à la présence de produits chimiques dangereux - ce qui insinue une pollution d'ordre chimique. Elle évoque d'ores et déjà une très lourde intervention d'assainissement. **Il n'est toutefois pas précisé - cet élément était à l'époque ignoré - que la pollution touchait l'immeuble tout entier, en particulier les étages occupés et pas seulement l'atelier et/ou les caves.** Surtout, il n'en ressort pas que le défaut était d'une ampleur et d'une nature telle qu'il excluait toute occupation de l'immeuble.

47

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Un tel avis ne permettait pas à l'hoirie du vendeur d'apprécier correctement l'ampleur, l'étendue du défaut. Il appert par ailleurs qu'on pouvait attendre de l'acheteuse, comme professionnelle de l'immobilier **représentée par un avocat** auteur de l'avis du 20 avril 2012, qu'elle signale de façon plus précise la nature du défaut et surtout son ampleur, après avoir eu connaissance des nouveaux éléments apparus en 2013.

48

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Dans un cas particulier, le vendeur perd le droit de se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts. L'art. 203 CO - sous la note marginale "effets du **dol du vendeur**" - énonce que "le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile." Sont visées non seulement les situations où le vendeur a dissuadé l'acheteur de vérifier la chose vendue et de donner l'avis des défauts, mais aussi les hypothèses de tromperies sur les défauts ou les qualités attendues; la fiction d'acceptation de l'ouvrage est alors inapplicable.

49

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

La notion de dol - commune aux art. 199, 203 et 210 al. 3 CO, nonobstant des appellations diverses - implique que le vendeur ait **connaissance** du défaut.

50

II. Le contrat d'entreprise

A. Défaut de l'ouvrage. Renonciation à la réparation. Dommages-intérêts positifs.

Arrêt 4D_64/2020 du 27 janvier 2021

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts

Arrêt 4A_570/2020 du 6 avril 2021

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail

Arrêt 4A_321/2020 du 26 novembre 2020

51

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

A. Défaut de l'ouvrage. Renonciation à la réparation et dommages-intérêts positifs.

Arrêt 4D_64/2020 du 27 janvier 2021

52

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

A. Défaut de l'ouvrage. Renonciation la réparation. Dommages-intérêts positifs.

Les faits

A. est titulaire d'une entreprise individuelle ayant pour but la création et l'entretien de jardins, ainsi que l'aménagement d'espaces verts. Il a été chargé par B., propriétaire d'une villa à..., d'exécuter des **travaux de dallage** sur la terrasse et le pourtour de sa piscine.

Le 12 mai 2016, les parties ont signé un devis des travaux, dont le montant s'élevait à 11'313 fr. 56.

Le 8 juin 2016, le maître de l'ouvrage a versé à l'entrepreneur un acompte de 5'300 fr. conformément au devis précité. Les travaux ont débuté le 15 juin 2016.

53

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

A. Défaut de l'ouvrage. Renonciation la réparation. Dommages-intérêts positifs.

Le litige

Le 26 octobre 2016, le maître de l'ouvrage a fixé à l'entrepreneur un délai pour lui faire parvenir un planning détaillé de la réparation de l'ensemble des **défauts** signalés.

Par courrier du 7 novembre 2016, **l'entrepreneur a nié sa responsabilité** et a refusé de procéder aux réfections requises. Il a en outre adressé le solde de sa facture, lequel se montait à 6'357 fr. 96.

Le 24 novembre 2016, le maître de l'ouvrage a proposé à l'entrepreneur d'annuler sa facture et qu'en contrepartie, il accepterait le jardin en l'état et ferait lui-même les réparations des défauts constatés. L'entrepreneur n'a pas donné suite à cette suggestion et a persisté à réclamer le paiement de sa facture de 6'357 fr. 96.

54

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. En cas de livraison d'un ouvrage défectueux, le maître a le choix, aux conditions de l'art. 368 CO, soit d'exiger la résolution du contrat (al. 1), soit la réduction du prix, soit la réfection de l'ouvrage (al. 2).

Il résulte des constatations cantonales que le maître de l'ouvrage a opté en l'espèce pour une **réfection de l'ouvrage**, et que l'entrepreneur a refusé de procéder à l'entier des travaux de réparation demandés.

55

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

Si l'entrepreneur refuse de s'exécuter, le maître peut, sans qu'il soit nécessaire de fixer un délai à l'entrepreneur pour effectuer les réfections (art. 108 ch. 1 CO), renoncer à la réparation par ce dernier et exiger immédiatement de lui des **dommages-intérêts positifs pour inexécution de son obligation de réfection**; il s'agit de la deuxième faculté prévue à l'art. 107 al. 2 CO. Dans ce cas, le dommage du maître équivaut à l'intérêt qu'il avait à l'exécution régulière de l'obligation de l'entrepreneur.

56

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.**Le droit**

La quotité des dommages-intérêts **compensatoires** correspond à la contre-valeur de la prestation gratuite que l'entrepreneur aurait dû fournir en exécutant son obligation de réparer l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage reste en principe tenu de fournir sa propre prestation, puisque le contrat est maintenu. Le maître de l'ouvrage doit donc imputer sur sa créance de dommages-intérêts, selon la **théorie de la différence**, ce qu'il aurait dû payer à l'entrepreneur si ce dernier avait exécuté régulièrement les travaux.

57

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

B. Garantie pour les défauts. Avis des défauts. Dol du vendeur.

Le droit

Dans l'[ATF 136 III 273](#), le TF a confirmé que le montant des dommages-intérêts positifs dû au maître de l'ouvrage devait être réduit du solde de la facture de l'entrepreneur.

58

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Arrêt 4A_570/2020 du 6 avril 2021

59

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Le 23 novembre 2015, alors que B. Sàrl agissait en qualité d'entreprise générale dans le cadre d'un projet de construction situé à xxx, elle a conclu avec A. SA un **contrat portant sur la vente et l'installation de six ascenseurs à voitures.**

B. Sàrl est une société dont le but consiste notamment en l'achat, la vente et le négoce de biens immobiliers, ainsi que la fourniture de services et d'investissements dans l'immobilier en tant que propriétaire, sous-traitant ou entreprise générale.

60

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Les conditions générales de vente (ci-après: CGV) de A. _____ SA ont été intégrées au contrat. L'art. 16 CGV était libellé comme suit:

" Lors de la réception de la livraison, l'acheteur doit contrôler que la livraison est complète et d'une qualité suffisante. Les différences ou défauts éventuels doivent être mentionnés sur les documents de livraison. Si des écarts sont constatés par rapport à la facture établie, les réclamations doivent être formulées par écrit au plus tard **une semaine** à compter de la réception de la facture. Dans le cas contraire, la marchandise et la facture sont considérées comme acceptées. [...]"

61

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

A. SA a installé les six ascenseurs à voitures et les a **terminés** en date du 23 février 2017. Le 24 février 2017, A. SA a fait parvenir à B. Sàrl une facture relative à la dernière tranche de paiement de 75'000 fr. Le 16 mars 2017, B. Sàrl s'est acquittée de la moitié de cette somme, soit 37'500 fr. Le 17 mars 2017, A. SA a envoyé une nouvelle facture concernant des frais de déplacement et d'hébergement pour un montant de 9'349 fr. 35. B. Sàrl ne l'a pas payée.

Le 23 mars 2017, A. SA a adressé à B. Sàrl un courriel auquel étaient annexés un certificat de garantie et une déclaration de conformité. Cette dernière indiquait que l'ouvrage avait été fabriqué en conformité aux normes harmonisées en vigueur, soit notamment la norme DIN EN 14010.

62

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Le Département a mandaté E. afin de procéder à une **inspection** des ascenseurs à voitures. Celle-ci s'est déroulée le 8 septembre 2017.

Le 12 septembre 2017, le Département a ordonné la **mise hors service immédiate** de l'installation jusqu'à la suppression de tous les défauts constatés et dans l'attente du rapport de E., faute de sécurité suffisante.

63

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

E. a rendu son rapport le 29 septembre 2017. Elle a déclaré qu'il y avait notamment des **problèmes de sécurité** dès lors qu'un trottoir public longeait le côté des ascenseurs à voitures. Elle a rappelé les prescriptions techniques et de sécurité applicables à l'installation

En conclusion, elle ne recommandait pas la poursuite de l'exploitation de l'installation dans cet état. Les personnes concernées devaient convenir des mesures à prendre pour améliorer la sécurité. En outre, le fabricant du système devait notamment être tenu de respecter toutes les informations énumérées dans la déclaration de conformité.

64

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Le 28 novembre 2017, le Département a adressé un courriel à B. Sàrl, dont il ressort en substance que la mise en **place de barrières et de portes coulissantes** autour des ascenseurs à voitures assurerait une sécurité suffisante pour permettre la remise en fonction des installations. Il a relevé l'absence tant de plans de modification que d'une liste complète des mesures nécessaires à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des installations (travaux d'entretien notamment).

65

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Par courriel du 4 décembre 2017, B. Sàrl a demandé à A. SA si elle approuvait la solution préconisée par le Département. Elle a joint des plans pour la construction de barrières entre les plateformes et le trottoir, ainsi qu'une offre pour un coût total de 21'600 fr.

Par courriel du 6 décembre 2017, A. SA a répondu que la solution des barrières était bonne selon l'inspecteur, contacté par téléphone. **Elle a refusé de prendre à sa charge les coûts d'installation, en indiquant que ce point n'avait jamais été abordé au cours du projet et n'avait pas été calculé dans l'offre initiale.**

66

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Les faits

Par lettre du 9 mai 2018, B. Sàrl a informé A. SA que le coût total de mise en place des barrières était estimé à 81'000 fr. Si A. SA n'entendait pas exécuter elle-même les travaux en question, B. Sàrl les réaliserait à sa place.

Après le refus de A. SA tant d'effectuer les travaux que d'en assumer les coûts, B. Sàrl lui a adressé une mise en demeure formelle le 22 mai 2018, sans succès.

B. Sàrl a fait exécuter les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation, soit la mise en place d'une grille avec portails autour des plateformes. Le coût total s'est élevé à 73'283 fr. 35.

67

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le litige

Au bénéfice d'une autorisation de procéder, A. SA a saisi le Tribunal civil d'arrondissement de La Côte d'une demande dirigée contre B. Sàrl en vue d'obtenir le **paiement** des montants de 37'500 fr., 9'349 fr. 35 et 929 fr. 45, avec intérêts.

68

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

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le droit

Le Code des obligations prévoit qu'après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état **aussitôt qu'il le peut** d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître doit les signaler **aussitôt qu'il en a connaissance** (art. 370 al. 3 CO).

Le maître doit procéder (ou faire procéder) aux **"vérifications usuelles"**; il doit faire preuve de l'attention que l'on peut exiger d'un connaisseur moyen, compte tenu du type d'ouvrage considéré, afin de s'assurer que l'ouvrage présente les qualités attendues ou promises.

69

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le droit

On distingue les défauts apparents des défauts cachés. Les **défauts apparents** sont ceux qui ont été ou qui pouvaient être décelés lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage; quant aux **défauts cachés**, ce sont ceux qui n'étaient pas reconnaissables lors de la réception.

L'avis des défauts apparents doit être donné aussitôt après leur découverte, c'est-à-dire **sans délai**, à l'instar de la réglementation sur l'avis des défauts cachés. Le maître peut prendre un bref délai de réflexion, mais il doit se décider rapidement. Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, sont déterminantes pour apprécier s'il a agi en temps utile.

70

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le droit

Il y a découverte d'un défaut lorsque le maître en constate l'existence **avec certitude**, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue.

L'omission de vérifier l'ouvrage et d'aviser l'entrepreneur (art. 370 al. 2 CO), respectivement d'aviser immédiatement l'entrepreneur en cas de défaut caché (art. 370 al. 3 CO), entraîne dans l'un et l'autre cas une **présomption irréfragable d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts**. L'acceptation de l'ouvrage implique que l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité (art. 370 al. 1 CO), tandis que les droits du maître découlant de la garantie des défauts sont périmés.

71

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le droit

Les premiers juges ont considéré que la réception de l'ouvrage avait eu lieu le 8 septembre 2017, étant donné que tous les ascenseurs n'étaient pas encore achevés lors de l'inspection du 1er février 2017.

72

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.**Le droit**

Selon les premiers juges, la non-conformité aux prescriptions de sécurité devait être considérée comme un défaut caché dès lors qu'elle n'était pas patente pour l'intimée au moment de la première inspection technique, le 1er février 2017.

Cette inspection ne portait pas précisément sur l'examen de la sécurité des installations, de sorte que l'intimée, en tant que profane, ne pouvait pas constater le défaut. Même en admettant qu'elle aurait dû avoir connaissance du défaut au moment de cette première inspection, elle avait démontré qu'après avoir pris connaissance des doutes émis par l'inspecteur concernant la sécurité des installations, elle avait aussitôt demandé à la recourante de certifier le respect des normes de sécurité.

73

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.**Le droit**

La recourante lui avait alors fait parvenir une déclaration de conformité et le certificat de garantie, que l'intimée, en tant que profane, n'avait aucune raison de remettre en question.

74

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.**Le droit**

La cour cantonale a confirmé le raisonnement des premiers juges.

Elle a précisé qu'il ressortait du but statutaire de l'intimée qu'elle était spécialisée dans l'achat, la vente et le négoce de biens immobiliers. Elle n'était en revanche pas spécialisée dans le développement et la fabrication d'ascenseurs à voitures, contrairement à la recourante. Dès lors, l'intimée ne pouvait pas se rendre compte que l'installation des ascenseurs présentait des défauts de sécurité. Ce d'autant plus que la recourante lui avait remis un certificat de garantie et une déclaration de conformité en ce sens.

75

B. Vérification de l'ouvrage et avis des défauts.

Le droit

Dans ces conditions, il y avait lieu d'admettre que ce n'était qu'à la réception de la décision du Département du 12 septembre 2017, prononçant la mise hors service des installations faute de sécurité suffisante, que l'intimée avait eu connaissance des défauts de sécurité. L'intimée avait reçu cette décision au plus tôt le 13 septembre 2017 et avait formulé l'avis des défauts par courriel du 16 septembre 2017. Il n'était dès lors pas tardif.

76

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Arrêt 4A_321/2020 du 26 novembre 2020

77

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Les faits

Les époux A ont fait ériger un chalet dans la commune vaudoise de xxx. Le 4 mai 2000, ils ont conclu avec la société Z. SA un contrat portant sur des travaux de menuiserie au niveau de l'aménagement intérieur dudit chalet. Ces travaux se sont achevés à la mi-décembre 2000.

Le 26 décembre 2006, ce chalet a été détruit par un incendie. Seul le sous-bassement en béton armé ainsi qu'une ou deux portes ont pu être récupérés.

78

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Les faits

En 2007, aux fins de **reconstruire leur chalet**, les époux A ont fait appel à l'architecte qui avait dirigé le premier chantier. L'intéressé a repris contact avec l'entreprise de menuiserie qui avait donné satisfaction et lui a confié les travaux relatifs à l'aménagement intérieur en bois.

Les travaux ont débuté en 2007. L'entreprise de menuiserie est intervenue quelque six à huit mois après l'ouverture du chantier, qui a tout d'abord été consacré à la pose de la charpente. Elle s'est fondée sur les plans de construction du chalet réalisés en 2000, mais a dû tenir compte des modifications requises par le couple.

Les travaux de reconstruction ont pris fin en **2008**.

79

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Les faits

Entre décembre 2007 et juin 2008, le couple a versé 130'000 fr. à l'entreprise de menuiserie. Un litige a surgi lorsque celle-ci leur a adressé, par courrier du 12 novembre 2012, une facture finale de 214'314 fr. 50 (TVA incluse), laissant subsister un solde de 84'314 fr. 50 après déduction des acomptes de 130'000 fr. Le 15 juillet 2013, l'entreprise a établi une facture rectifiée ascendant à 202'438 fr. 60 (le solde dû étant ainsi de 72'438 fr. 60). A une date inconnue, elle a encore modifié ce total pour le porter à 202'514 fr. 50. **Le solde impayé s'élevait dès lors à 72'514 fr. 50.** Le couple a refusé tout paiement supplémentaire, nonobstant divers rappels et sommations.

80

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Les faits

A la requête de l'entreprise de menuiserie, l'office des poursuites a notifié à chaque époux, le 31 août 2015, un commandement de payer la somme de 76'514 fr. 50 (incluant 4'000 fr. pour les frais d'intervention d'un agent d'affaires).

Les deux poursuivis ont signifié leur opposition totale.

81

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le litige

Le 3 novembre 2015, l'entreprise de menuiserie a assigné les époux A. en conciliation devant le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Elle a ensuite déposé une demande le 27 avril 2016, à l'issue de laquelle elle concluait à ce que les défendeurs soient condamnés solidairement à lui verser **77'174 fr. 30** et à la mainlevée définitive des oppositions formées dans les poursuites en cours.

Dans leur réponse, les défendeurs ont excipé de la **prescription** et ont conclu au rejet intégral de la demande.

82

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Aux termes de l'art. 127 CO, toutes les actions se prescrivent par **dix ans**, lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement.

L'une des exceptions légales concerne les **actions des artisans pour leur travail**, lesquelles se prescrivent par cinq ans selon l'art. 128 ch. 3 CO.

83

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Contrairement à ce que pourrait faire accroire la lettre de l'art. 128 ch. 3 CO dans sa teneur française, c'est bien la **nature du travail** (Handwerksarbeit/lavori d'artigiani) et non la qualité de celui qui l'effectue (petit artisan ou gros entrepreneur) qui est déterminante pour l'application de cette disposition.

La jurisprudence fédérale évoque souvent la **difficulté** de distinguer si l'on a affaire ou non à un travail artisanal, avant de tendre les fils qui devraient servir de trame au raisonnement.

84

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Le travail de l'artisan se démarque par la nature spécifique et l'ampleur réduite de l'activité fournie. Il s'agit d'un **travail manuel**, exécuté avec ou sans outils, où **l'élément manuel revêt une importance supérieure (ou au moins égale) à celle des autres prestations** qui supposent notamment l'emploi de machines, des travaux d'organisation et des tâches administratives.

85

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Le travail artisanal se distingue par la **prédominance de l'activité manuelle, du métier, de la technique, du tour de main**, d'une part, sur la production en série, l'élément intellectuel ou scientifique, l'esprit d'organisation et les tâches administratives, d'autre part. Ce travail dépend de l'activité manuelle de celui qui l'accomplit, plutôt que de l'engagement de moyens techniques.

86

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

L'utilisation de machines rentre rarement dans ce concept, qui s'oppose en outre à la livraison d'objets construits industriellement en série. Cette acception est réservée aux travaux qui, non seulement, ne nécessitent pas l'emploi de technologies spéciales, mais qui n'impliquent pas non plus de recourir à des mesures de planification (en matière de personnel ou de délais) et de coordination avec d'autres corps de métiers, et peuvent donc être effectués sans moyens administratifs particuliers. L'art. 128 ch. 3 CO ne s'applique qu'en présence de **travaux manuels typiques, traditionnels et accomplis dans un cadre restreint**.

87

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

A été qualifiée d'activité artisanale l'installation complète de l'électricité dans une grande villa; la nécessité de contrôler le travail déjà fait par d'autres entreprises et, au besoin, de le refaire, était de nature à renforcer l'importance de l'activité manuelle et du savoir-faire individuel des ouvriers. Ont également été reconnus comme artisanaux des travaux de gypserie ou de peinture, l'exécution de cadres avec des baguettes préfabriquées coupées à la longueur requise, l'exécution de batteries pour animaux, la pose d'installations sanitaires et des travaux de ferblanterie, des travaux de transformation et de ventilation de W.-C., le montage d'une antenne collective ainsi que des travaux de nettoyage ou de jardinage.

88

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Le TF a en revanche exclu de cette catégorie des tâches variées - appréhendées dans leur ensemble - de maçonnerie, carrelage, plomberie, gypserie, pose de papiers peints, de menuiserie et de déblaiement, visant à réaménager complètement un appartement et nécessitant une activité de planification et de coordination, de nature administrative.

89

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Tout en concédant que la pose de carrelages constitue en soi un travail artisanal, l'autorité de céans a exclu de retenir cette notion pour une activité déployée dans plus de 100 pièces d'eau et impliquant des tâches de planification, d'organisation et d'administration qui allaient largement au-delà de ce qu'un artisan assume traditionnellement.

90

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Elle a aussi dénié tout caractère artisanal à des travaux tels que la **fourniture et l'installation d'ascenseurs produits par un procédé mécanique industriel**, l'édification d'une **maison entière**, aussi modeste soit-elle, dans la mesure où une telle activité nécessitait un important apport intellectuel, organisationnel et administratif, indispensable à l'édification rationnelle d'une construction immobilière ou encore **l'aménagement d'un intérieur**, impliquant non seulement de fabriquer et monter du mobilier, mais aussi d'établir des plans et de prendre des mesures d'organisation et de planification notables.

91

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

L'utilisation de matériaux préformatés n'exclut pas le caractère artisanal d'une prestation; celui qui coupe des barres à une longueur donnée afin de réaliser des cadres de tableaux réalise un travail artisanal, aussi bien que le menuisier qui conçoit des tablettes sur la base de planches de bois pour réaliser une bibliothèque intégrée à une paroi. En revanche, lorsque l'entreprise se borne à **livrer des éléments de série** tels que des fenêtres, portes ou autres et à les monter dans un lieu donné, il ne saurait plus être question de travail artisanal: le montage apparaît comme une simple prestation accessoire par rapport à la livraison de produits prêts à être posés; ce n'est plus la prestation de travail manuel qui s'impose au premier plan, mais bien la vente de produits industriels.

92

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

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

L'intention du législateur, lorsqu'il a introduit ce régime de prescription quinquennale en 1881, était de soumettre à une brève prescription les créances découlant de certains contrats synallagmatiques dans lesquels il était usuel de s'exécuter rapidement, sans passer de contrat écrit ni conserver longtemps une quittance; le fait de tarder à recourir aux tribunaux portait à admettre que le créancier avait été satisfait selon l'usage.

93

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Avec le développement du commerce, cette **ratio legis** a largement perdu de son sens.

Aussi se justifie-t-il d'interpréter **restrictivement** l'art. 128 ch. 3 CO, qui consacre une exception à la règle générale concernant la prescription des créances. Dans le doute, on appliquera le délai de prescription décennal de l'art. 127 CO, en particulier lorsque le travail considéré représente plus qu'un simple travail courant ou de routine.

94

C. Prescription des actions des artisans pour leur travail.

Le droit

Lors de la **récente révision du droit de la prescription**, il a été question d'abroger cette disposition, source d'inutile complexité et hétérogénéité.

C'est ainsi que le Conseil fédéral l'avait conceptualisé dans son projet qu'il a défendu devant le Parlement en arguant notamment du fait que le citoyen doit savoir quel régime gouverne sa créance, ce qui s'accommode mal des difficultés d'interprétation inhérentes à la notion de travail artisanal. **Le Parlement a toutefois tenu à maintenir cette disposition** en relativisant l'apparente complexité qu'elle induisait, suscitant des réactions contrastées au sein de la doctrine.

95

III. Le contrat d'architecte

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Arrêt 4A_534/2019 du 13 octobre 2020

96

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

Par courrier du 9 septembre 2014, C. SA a fait savoir à ses clients, une fois le devis définitif établi, qu'elle s'était montrée **trop optimiste** dans ses estimations initiales, fondées sur un coût au m².

En effet, évalué d'abord à 1'600'000 fr. avec la piscine, le projet était devisé, après établissement des plans provisoires d'exécution, à **1'950'000 fr. sans la piscine**; le respect de cette nouvelle estimation nécessitait encore quelques modifications, en particulier le redimensionnement de la zone d'entrée avec le garage et ses annexes.

100

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

A. et B. ont tout de suite sollicité un entretien afin de discuter du projet et de son prix.

Par courriel du 15 septembre 2014, ils ont **suspendu le projet avec effet immédiat**; la solution proposée lors de la rencontre du 10 septembre 2014, pour un budget approximatif de 1'800'000 fr., ne leur convenait pas en raison du prix encore bien trop élevé et du réaménagement non adéquat.

101

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

Par courriel du 16 septembre 2014, le bureau d'architectes leur a répondu qu'**un projet devait souvent être retravaillé pour diverses raisons** et que la situation actuelle n'était pas unique; il reconnaissait néanmoins qu'il aurait dû les avertir déjà en juin, dès que le projet définitif était ficelé; afin d'assumer ses responsabilités, il était prêt à ne pas facturer le travail engagé durant l'été et proposait une nouvelle réunion.

Celle-ci a eu lieu le 5 novembre 2014.

102

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

Par lettre du 20 novembre 2014, **A. et B. ont mis un terme au mandat, faisant valoir que le lien de confiance était rompu.** Ils considéraient comme inadmissible la différence entre leur budget de 1,6 million de francs incluant la piscine, connu du bureau d'architectes, et le devis final de 1'955'840 fr. sans piscine ni réserve pour imprévu; ils précisaient que les modifications proposées lors de la dernière rencontre restaient floues et ne permettaient pas d'inverser la tendance au niveau du prix; ils ajoutaient n'avoir toujours pas compris pourquoi le budget communiqué le 9 septembre 2014 ne correspondait pas au projet tel que mis à l'enquête et jugeaient enfin inexploitable le résultat du travail de l'architecte.

103

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

Par courrier du 15 décembre 2014, C. SA a pris acte de la fin du mandat. A bien plaisir, elle proposait à A. et B. de régler leurs rapports de la manière suivante:

"Nous ne vous faisons pas payer les études liées à l'appel d'offre que nous avons conduites cet été, en revanche, nous vous facturons les études correspondant à la phase de projet qui correspondent à 32,5% des prestations globales. Ce qui représente un montant de **86'203 frs TTC duquel il faut déduire votre acompte de 18'900 frs TTC.**"

104

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Les faits

A. et B. ont mandaté un **autre architecte** pour la construction de leur villa à Z.. Le coût de réalisation du nouveau projet, avec piscine, est de 1'663'108 fr.

105

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le litige

Par demande du 2 septembre 2015, C.SA a conclu à la condamnation de A. et B. à lui verser la somme de 67'303 fr. (86'203 fr. - 18'900 fr.), plus intérêts à 5% l'an dès le 20 novembre 2014.

A. et B. ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation de C. SA à leur payer la somme de 39'272 fr.80, plus intérêts à 5% dès le 15 janvier 2016, à titre de réparation du dommage subi.

106

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

L'art. 1.12.1 du règlement SIA 102 éd. 2003 renvoie au CO pour les suites juridiques d'une fin anticipée du contrat d'architecte. Conformément à l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être résilié en tout temps. Une résiliation en temps inopportun (cf. art. 404 al. 2 CO) par les recourants n'entrant pas en ligne de compte en l'occurrence, **seuls sont en jeu les honoraires de l'architecte pour ses prestations fournies conformément au contrat** (cf. art. 1.12.2 1ère phrase *in fine* du règlement SIA 102 éd. 2003).

107

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

Les honoraires de l'architecte sont dus en vertu de l'art. 394 al. 3 CO. Ils sont fixés en première ligne par la convention des parties. En l'espèce, les parties se sont référées au calcul des honoraires d'après le coût de l'ouvrage prévu à l'art. 7 de la norme SIA 102 éd. 2003; les honoraires étaient répartis d'après le pourcentage correspondant à chaque phase des prestations à effectuer.

108

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

Selon l'art. 321a al. 1 CO, applicable en vertu du renvoi de l'art. 398 al. 1 CO, l'architecte doit exécuter **avec soin** la mission qui lui est confiée et sauvegarder **fidèlement** les intérêts légitimes de son cocontractant.

En particulier, il lui appartient d'informer et de conseiller le mandant, notamment sur les coûts du projet envisagé.

109

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

S'il reçoit du mandant une instruction en vertu de laquelle les coûts de la construction ne doivent pas dépasser un certain montant (limite de coût), l'architecte doit veiller à son respect. En particulier, **s'il remarque ou doit remarquer que la limite de coût ne pourra pas être tenue ou s'il doute qu'elle puisse l'être, l'architecte doit suspendre immédiatement les travaux, investiguer et informer le mandant de manière à ce que des mesures pour maintenir la limite de coût puissent être prises.**

110

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

S'il viole ses obligations contractuelles, l'architecte peut voir ses honoraires **réduits** ou même **supprimés**.

111

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

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; s'il n'agit pas avec le soin requis, il ne peut donc 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.

112

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

Le droit

Cependant, lorsque les effets du défaut de diligence ont été corrigés et qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le mandant, placé dans la même situation qu'en cas d'exécution correcte du mandat, le travail du mandataire doit être honoré.

113

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

En l'espèce

En revanche, en cas d'inexécution totale, soit lorsque le mandataire demeure inactif ou que ses prestations se révèlent inutiles ou inutilisables (*vollständig unbrauchbar*), celui-ci perd son droit à la rémunération.

114

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

En l'espèce

En définitive, alors que la procédure d'autorisation de construire avait déjà été engagée, les recourants se sont retrouvés avec un projet de villa selon un concept architectural donné, sans la piscine qu'ils souhaitaient, **dont le prix devisé dépassait amplement leur budget maximal**. Après de vaines discussions avec l'intimée, les mandants ont choisi de renoncer au projet et ainsi de résilier le contrat d'architecte en raison de la rupture du lien de confiance.

115

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

A. Résiliation anticipée du contrat. Droit aux honoraires.

En l'espèce

Dans la mesure où le coût de la maison envisagée était alors très largement supérieur aux moyens financiers des mandants, force est de constater que le projet de l'intimée ne revêtait plus **aucune utilité** pour les recourants. Comme cette situation résulte d'une exécution défectueuse du mandat par l'architecte, ce dernier ne peut prétendre à être rémunéré pour ses prestations.

116

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

IV. L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Arrêt 5A_518/2020 du 22 octobre 2020

117

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Les faits

Par décision de mesures superprovisionnelles du 24 octobre 2017, le Juge des districts de Martigny et St-Maurice a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 911'984 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 5 juillet 2017, en faveur de A. SA, sur l'immeuble n° xxx, plan yyy, de la commune de U., propriété de B. SA.

Le registre foncier du Ve arrondissement à Martigny s'est exécuté le 25 octobre 2017.

118

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Les faits

L'inscription provisoire a été confirmée à titre de mesures provisionnelles par décision du 12 décembre 2017 et un délai échéant le 12 mars 2018 a été impartit à A. SA pour introduire action en inscription définitive de l'hypothèque légale.

Le registre foncier a enregistré cette décision le 13 décembre 2017.

119

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Les faits

Par demande du 12 mars 2018, A. SA a conclu à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs d'un montant de 911'984 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 5 juillet 2017, à charge de l'immeuble n° xxx de la commune de U., propriété de B. SA.

Par jugement du 7 novembre 2018, le Juge de district a fait droit à la demande, sous réserve du point de départ des intérêts moratoires fixé au 5 août 2017 et non au 5 juillet 2017.

120

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Les faits

Par jugement du 20 mai 2020, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a admis l'appel interjeté par B. SA contre le jugement précité, **rejeté la demande** et donné ordre au registre foncier de Martigny de radier l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs annotée provisoirement en faveur de la demanderesse.

121

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le litige

La recourante considère que les **travaux d'étiquetage** exécutés le 30 juin 2017 par ses ouvriers dans les chaufferies des immeubles construits sur la parcelle de l'intimée constituent des travaux d'achèvement au sens de la jurisprudence et que, partant, l'inscription opérée à titre superprovisionnel le 24 octobre 2017 a sauvegardé le délai de quatre mois de l'art. 839 al. 2 CC.

122

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le litige

En substance, la recourante est d'avis que la cour cantonale a erré en assimilant l'étiquetage à des travaux de réglage ou de remise de plans qui peuvent avoir lieu après la livraison de l'ouvrage. Même s'ils étaient de faible importance du point de vue quantitatif, les travaux d'étiquetage étaient en effet **nécessaires** du point de vue qualitatif, ce qui était déterminant selon la jurisprudence. Il ne s'agissait pas de simples travaux de finition mais bel et bien de travaux faisant partie d'une exécution dans les règles de l'art. Ils devaient donc être qualifiés de travaux d'achèvement. En retenant le contraire, la cour cantonale avait apprécié les preuves de manière arbitraire et violé le droit fédéral.

123

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le droit

Aux termes de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription de l'hypothèque légale doit non seulement être requise, mais aussi **obtenue**, à savoir opérée au registre foncier, au plus tard dans les quatre mois qui suivent l'achèvement des travaux.

Il s'agit d'un **délai de péremption** qui ne peut être ni suspendu ni interrompu, mais il peut être sauvegardé par l'annotation d'une inscription provisoire.

124

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le droit

Il y a achèvement des travaux quand **tous** les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est **livrable**.

Ne sont considérés comme travaux d'achèvement que ceux qui doivent être exécutés en vertu du contrat d'entreprise et du descriptif, et non les prestations commandées **en surplus** sans qu'on puisse les considérer comme entrant dans le cadre élargi du contrat.

125

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le droit

Des **travaux de peu d'importance ou accessoires**, différés intentionnellement par l'artisan ou l'entrepreneur, ou bien encore des **retouches** (remplacement de parties livrées mais défectueuses, correction de quelque autre défaut) ne constituent pas des travaux d'achèvement.

Les travaux effectués par l'entrepreneur en exécution de l'obligation de garantie prévue à l'art. 368 al. 2 CO n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la computation du délai.

126

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le droit

En revanche, lorsque des **travaux indispensables**, même d'importance secondaire, n'ont pas été exécutés, l'ouvrage ne peut pas être considéré comme achevé; des **travaux nécessaires**, notamment pour des raisons de sécurité, même de peu d'importance, constituent donc des travaux d'achèvement.

Les travaux sont ainsi jugés selon un point de vue **qualitatif** plutôt que quantitatif.

127

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

Le droit

Le délai de l'art. 839 al. 2 CC commence à courir dès l'achèvement des travaux, et non pas dès l'établissement de la **facture**; il s'ensuit que, lorsque des travaux déterminants sont encore effectués après la facturation et ne constituent pas des travaux de réparation ou de réfection consécutifs à un défaut de l'ouvrage, ils doivent être pris en compte pour le *dies a quo* du délai. Le fait que l'entrepreneur présente une facture pour son travail donne toutefois à penser, en règle générale, qu'il estime l'ouvrage achevé.

128

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

La cour cantonale a considéré que les **travaux d'étiquetage** exécutés le 30 juin 2017 par les employés de la recourante dans les chaufferies des immeubles construits sur la parcelle propriété de l'intimée ne constituaient pas des travaux d'achèvement au sens de la jurisprudence, cela d'un point de vue tant objectif - que ce soit quantitativement ou qualitativement - que subjectif.

129

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

La cour cantonale a tout d'abord constaté que, **quantitativement**, l'étiquetage des installations de chauffage ne pouvait pas être qualifié d'important: cette tâche avait impliqué 579 fr. 35 de fournitures (pour un prix de l'ouvrage de l'ordre de 1,8 mio fr.) et 4h de travail à deux ouvriers.

La cour cantonale a ensuite retenu que les " plaquettes " posées facilitaient le réglage et l'entretien des installations de chauffage, mais n'étaient **pas indispensables à leur fonctionnement ni à leur sécurité**, le chauffage étant déjà en marche depuis plusieurs mois. Leur utilité variait en outre largement selon la taille de l'immeuble.

130

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Examinant les différents témoignages recueillis, les juges cantonaux ont constaté que l'avis des personnes du métier interrogées divergeait quant au caractère obligatoire du travail d'étiquetage.

Il ne s'agissait apparemment pas d'une exigence légale.

La pose des " plaquettes " était en revanche **recommandée** par la norme SIA 380/7. Cette norme, à laquelle le contrat renvoyait, réglementait sans distinction les travaux d'installations électriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, de réfrigération et sanitaires.

131

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Quoi qu'il en soit, **le fait que**, de l'avis de témoins ou selon le contrat, **une tâche fût obligatoire n'impliquait pas encore qu'il s'agisse d'un travail d'achèvement**. Pour la cour cantonale, l'étiquetage avait la même fonction que la remise de plans et les instructions sur l'utilisation et l'entretien de l'ouvrage. Or, ces actes ne constituaient pas un travail d'achèvement au regard de la jurisprudence, bien qu'ils fassent partie des obligations accessoires de l'entrepreneur déduites de son obligation de diligence et de fidélité.

Qualitativement, l'étiquetage n'apparaissait donc pas non plus important.

132

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Reste l'argument fondé sur la norme SIA 380/7 que la recourante avait déjà présenté en instance cantonale: en application du chiffre 5 303 de dite norme, il y avait lieu de considérer que la pose des étiquettes était nécessaire à l'exploitation des installations de chauffage et que, sans leur exécution, l'ouvrage n'était pas livrable.

133

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Ce faisant, sauf à affirmer péremptoirement le contraire, la recourante ne discute pas l'opinion de la cour cantonale selon laquelle le fait que le travail accompli soit exigé par une norme SIA ne veut pas encore dire qu'il s'agisse d'un travail d'achèvement au sens de la jurisprudence.

134

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Outre qu'elle ne saurait tirer argument des chiffres 6 101 et 6 2 de la norme SIA 380/7, dès lors qu'il n'apparaît pas que leur teneur, non alléguée en instance cantonale (cf. réponse à l'appel p. 5), peut aisément être vérifiée en consultant des ouvrages de doctrine, le reste de son argumentation porte uniquement sur la constatation des faits et l'appréciation des preuves opérées par la cour cantonale, qui, comme retenu ci-dessus, ne prêtent pas le flanc à la critique.

135

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

A. Dies a quo du délai de 4 mois.

En l'espèce

Elle échoue ainsi à démontrer que les travaux d'étiquetage constituaient des prestations non négligeables pour faire fonctionner les installations de chauffage.

Peut ainsi être confirmée l'opinion de la cour cantonale selon laquelle lesdits travaux n'étaient pas indispensables au fonctionnement et à la sécurité de l'installation, dès lors notamment que l'utilisation de l'ouvrage était possible avant qu'il soit procédé à leur exécution.

136

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

V. La clause pénale

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale

Arrêt 2D/12/2020 du 18 février 2021

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Arrêt 4A_227/2020 du 28 janvier 2021

137

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

A. est une entreprise de droit italien, intervenant en Suisse à travers une succursale sise à B., active dans le domaine de la construction électrique.

Depuis plusieurs années, les Transports publics genevois ont entrepris la construction d'un nouveau dépôt et centre de maintenance sous l'appellation "C. ".

138

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

À la suite d'un appel d'offres pour un marché de travaux publics de construction en procédure ouverte concernant ledit chantier, les Transports publics genevois ont, par décision du 14 mars 2017, informé la société qu'ils lui avaient **adjudgé le marché** portant sur le "LOT 12 - installation électrique.

139

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

Les parties ont conclu un contrat d'entreprise le 31 mars 2017. Il prévoyait, à sa clause 6.2, des **pénalités notamment en cas de non-respect des obligations en matière de législation sociale, de formation professionnelle, des conditions de sécurité du travail.**

L'entrepreneur s'exposait à verser "une pénalité correspondant à **cinq fois le montant du préjudice total par événement subi par les travailleurs ou des institutions sociales ou publiques**, notamment en matière de protection des travailleurs, de formation professionnelle, de conditions de travail, d'assurances sociales ou à l'impôt à la source, et ce pendant toute la durée du contrat".

140

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

Le 1^{er} juillet 2019, les Transports publics genevois ont fait parvenir à la société une **première facture** d'un montant de 684'303.18 fr., mentionnant qu'il s'agissait d'une "Pénalité en application de l'art. 6.2 lit. b du contrat d'entreprise du 31 mars 2017".

Le 8 juillet 2019, les Transports publics genevois ont envoyé à la société une **seconde facture** d'un montant de 100'000 fr. hors taxe (107'700 fr. TTC) mentionnant qu'il s'agissait d'une "Pénalité en application de l'art. 6.2 lit. a du contrat d'entreprise du 31 mars 2017".

141

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

Par acte du 2 août 2019, la société a **recouru** auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice contre les "décisions" rendues par les Transports publics genevois les 1^{er} et 8 juillet 2019 "sous forme de factures portant pour la première sur le montant de 684'303.18 [fr.] (y compris TVA) au titre de pénalité [...] et la seconde portant sur un montant de 107'700 [fr.] (prix TVA) au titre de pénalité [...]". La société concluait à la recevabilité de son recours et à ce que la Cour de justice dise que les décisions objets du recours étaient "nulles et sans effet", subsidiairement, à leur annulation, avec suite de frais.

142

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Les faits

Par arrêt 14 janvier 2020, la Chambre administrative de la Cour de justice a déclaré le recours interjeté par la société **irrecevable**, au motif que la contestation qui lui était soumise relevait du droit privé, de sorte qu'elle n'avait pas la compétence matérielle pour en connaître.

143

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Le droit

La recourante se réfère en vain à l'art. 2 al. 1 let. c L-AIMP.

En effet, si cette disposition permet à l'adjudicateur de sanctionner une violation des marchés publics en lien avec l'exécution du contrat, elle perd de vue que la sanction des dispositions relatives à la protection des travailleurs n'est pas réglée par l'art. 2 al. 1 let. c L-AIMP, mais par le biais de l'art. 5 al. 3 et 4 L-AIMP (cf. également le rapport explicatif au projet de loi 12070 modifiant la L-AIMP p. 5).

144

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Le droit

Le contrôle et la sanction de telles violations appartiennent ainsi à l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail de la République et canton de Genève (art. 45 al. 1 let. b, en lien avec l'art. 1 al. 3 de la loi genevoise du 12 mars 2004 sur l'inspection et les relations du travail [LIRT; RS/GE J 1 05] et l'art. 5 al. 3 L-AIMP; cf. rapport explicatif précité p. 5).

145

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

A. Pour non-respect des obligations en matière de législation sociale.

Le droit

Au surplus, l'existence d'une base légale permettant de sanctionner un comportement sur le plan administratif ne permet pas en soi d'exclure la possibilité de prévoir également pour un objet similaire des pénalités sous l'angle du droit privé.

En résumé, la recourante ne démontre pas que les sanctions en cause reposeraient sur du droit public cantonal.

146

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Arrêt 4A_227/2020 du 28 janvier 2021

147

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Par pacte d'emption instrumenté le 20 juin 2011 (ci-après: le pacte), l'hoirie A. a concédé à B. SA (en formation), par l'entremise de sa fondatrice, un **droit d'emption** sur des parcelles non bâties sises à yyy (ci-après: les parcelles).

Les parties sont convenues d'un **prix de vente de 13'000'000 fr.**, payable tout d'abord par le versement d'un **"acompte réservation" de 7'000'000 fr.** à la signature de l'acte, puis par règlement du solde de 6'000'000 fr., pour moitié lors de la signature de la réquisition de l'exercice du droit d'emption et, pour moitié, à la prise de possession.

148

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

En cas d'exercice du droit d'emption à l'échéance, l'"acompte réservation" est porté en déduction du prix de vente total, tandis que, **si le droit d'emption n'est pas exercé dans les conditions convenues, il est définitivement acquis aux hoirs promettants.**

Le droit d'emption a été octroyé pour une durée de 15 mois à compter de la signature du pacte, mais jusqu'au 30 septembre 2012 au plus tard.

149

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Selon le ch. II/3 du pacte, la société emptrice s'engage à déposer une demande d'autorisation de construire dans un délai de sept mois à compter de la signature de l'acte, soit pour le 31 janvier 2012 au plus tard.

Elle doit exercer son droit d'emption dans les 60 jours suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire.

150

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

En cas de non-obtention d'une autorisation de construire, elle doit exercer son droit d'emption pour le 30 septembre 2012 au plus tard.

Si elle ne présente pas de dossier de demande d'autorisation de construire dans le délai convenu au 31 janvier 2012, elle est présumée avoir renoncé à son droit d'emption.

Il en va de même si elle n'exerce pas son droit d'emption dans les 60 jours dès l'entrée en force de l'autorisation de construire ou pour le 30 septembre 2012 au plus tard.

Dans ces hypothèses, l'acompte payé est définitivement acquis aux hoirs promettants.

151

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Le 10 juin 2011, soit dix jours avant l'instrumentation du pacte, la société emprice a versé l' " acompte réservation " de 7'000'000 fr.

Conformément au pacte, le droit d'emption a été annoté au registre foncier.

152

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Au vu de la complexité des démarches devant être mises en œuvre auprès des voisins et de la commune et afin d'assurer un développement harmonieux des parcelles, les parties sont convenues d'un premier avenant au pacte le 22 décembre 2011. En substance, cet avenant toutes les conditions liées à l'exercice du droit d'emption telles qu'elles étaient prévues au ch. II/3 du pacte et **prolonge le droit d'emption jusqu'au 30 avril 2013.**

Il prévoit, en raison de cette prolongation du délai d'exercice du droit d'emption, que la société emprice versera 65'000 fr. aux hoirs promettants simultanément au paiement du solde du prix.

153

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Le 11 mars 2012, l'initiative populaire fédérale " Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires " (ci-après: l'initiative) a été acceptée.

Le 14 mars 2012, la société emprice a déposé auprès de la commune de yyy une demande d'autorisation aux fins de construire sur les parcelles des résidences principales et secondaires.

154

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Cette demande a fait l'objet d'une opposition de la part de l'association F.

Les 24 juillet et 21 août 2012, le conseil municipal de yyy a écarté les oppositions formées et délivré le permis de construire requis.

F. a formé recours contre l'autorisation de construire. Celui-ci a été déclaré irrecevable par le Conseil d'État du Valais en raison du fait que celle-ci ne disposait pas de la qualité pour recourir. Contre cette décision, F. a formé recours auprès du Tribunal cantonal du canton du Valais.

155

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Au vu des démarches en cours visant à l'obtention de l'autorisation de construire, les parties sont convenues d'un second avenant au pacte le 17 avril 2013. Cet avenant prolonge la durée du droit jusqu'au 30 avril 2014.

En raison de cette nouvelle prolongation, la société emprice s'engage à verser, au 30 septembre 2013, une indemnité de 100'000 fr. aux hoirs promettants.

156

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Par arrêts 1C_649/2012 et 1C_650/2012 du 22 mai 2013, le TF a reconnu aux organisations de protection de la nature et du paysage la **qualité pour recourir** contre les autorisations de construire des résidences secondaires et confirmé que l'interdiction, prévue par l'initiative, de construire des résidences secondaires dans les communes dans lesquelles la proportion de 20 % de résidences secondaires était déjà atteinte ou dépassée était **immédiatement applicable dès l'entrée en vigueur de l'initiative le jour de son acceptation**, cette interdiction valant pour toutes les autorisations de construire délivrées en première instance par les communes concernées à partir du 11 mars 2012.

157

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Dès lors, les permis délivrés entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012 sont annulables sur recours, tandis que ceux octroyés dès le 1er janvier 2013 sont nuls.

158

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Les faits

Le 19 août 2013, la société emprice a renoncé à son projet de construction sur les parcelles, ce qui a conduit au classement du recours déposé par F. auprès du Tribunal cantonal.

Le 20 janvier 2014, la société emprice a déclaré aux hoirs promettants vouloir **invalidier le pacte et ses deux avenants**, exigeant par ailleurs la restitution de l'acompte réservation de 7'000'000 fr.

159

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Prévue à l'art. 160 al. 1 CO, la **clause pénale** (*Konventionalstrafe*) présente les caractéristiques suivantes: (1) elle sert à assurer l'exécution d'une obligation principale, (2) elle prévoit, en cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite de ladite obligation, une peine conventionnelle et (3) elle est soumise à une faute du débiteur (. La peine conventionnelle est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO).

160

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

La **clause pénale est improprement dite** (*unechte Konventionalstrafe*) lorsqu'elle ne sert pas à assurer l'exécution d'une obligation principale (première condition), mais à exercer une pression sur la partie au bénéfice d'un droit - comme un droit d'emption - pour que celle-ci l'exerce.

Selon la doctrine majoritaire, elle est soumise dans une large mesure aux règles de la clause pénale proprement dite, et notamment à l'art. 163 al. 3 CO.

161

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

La concession du droit d'emption peut être effectuée contre rémunération. Le prix du droit d'emption est la rémunération que l'empeur s'engage à payer pour obtenir le droit d'emption lui-même. Il est la contrepartie de l'engagement du promettant à s'abstenir de tout acte qui empêcherait la vente durant la durée du droit d'emption.

162

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

La **peine conventionnelle due à titre de clause pénale improprement dite** et le **prix du droit d'emption** se distinguent ainsi essentiellement par le fait que la première sert à exercer une pression sur le bénéficiaire du droit d'emption, tandis que le second n'est que la rémunération destinée à dédommager le promettant pour la restriction subie dans ses droits du fait de la concession du droit d'emption et de la durée de ce droit.

163

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Qualifier le montant convenu de peine conventionnelle due à titre de clause pénale improprement dite ou de rémunération du droit d'emption suppose de **déterminer la volonté des parties** quant à la question de savoir si le montant a été fixé pour exercer une pression sur le bénéficiaire du droit d'emption pour qu'il exerce son droit, ou s'il a été simplement prévu pour dédommager le promettant pour la restriction à ses droits. Autrement dit, il s'agit de déterminer ici si la clause litigieuse doit exercer une **pression** sur la société bénéficiaire pour qu'elle exerce son droit d'emption ou, au contraire, **dédommager** les hoirs promettants pour la restriction à leurs droits durant 15 mois.

164

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, **le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives**. Il s'agit d'une norme d'ordre public - destinée à protéger la partie faible contre les abus de l'autre partie -, et impérative - ce qui signifie que les parties ne peuvent y renoncer.

Le pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) se rapporte tant au caractère excessif de la peine qu'à la question de l'étendue de la réduction. Si le juge reconnaît que la peine est excessive, il doit en principe la réduire uniquement **dans la mesure nécessaire** pour qu'elle ne le soit plus.

165

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

La réduction d'une peine conventionnelle est un cas d'application du principe général de l'interdiction de l'abus de droit.

L'intervention du juge dans le contrat ne se justifie que si le montant de la peine fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de ne plus être compatible avec le droit et l'équité.

Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, tenir compte de toutes les **circonstances concrètes du cas d'espèce**.

166

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Une réduction de la peine se justifie en particulier lorsqu'il existe une **disproportion crasse** entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention, mesuré concrètement au moment où la violation contractuelle est survenue.

Même si l'existence d'un dommage n'est pas nécessaire et qu'une peine n'est pas excessive simplement parce qu'elle dépasse d'éventuels dommages-intérêts pour cause d'inexécution (art. 161 al. 1 CO), il n'en demeure pas moins que le dommage auquel le créancier est exposé dans le cas concret est **révélateur de l'intérêt dudit créancier à l'exécution** et constitue à ce titre l'une des circonstances à prendre en compte.

167

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

D'autres critères d'appréciation peuvent entrer en considération, comme **la nature et la durée du contrat, la gravité de la faute et de la violation contractuelle, la situation économique des parties, singulièrement du débiteur**.

Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties.

168

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Lorsqu'une peine conventionnelle déjà acquittée est réduite par le juge, la prétention en répétition du montant résultant de cette réduction est soumise aux **dispositions en matière d'enrichissement illégitime** et, donc, à la prescription prévue à l'art. 67 CO.

L'art. 67 al. 1 aCO prévoit deux délais de prescription: le premier délai d'un an, relatif, court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition; le second délai de dix ans, absolu, court dès la naissance de ce droit. À la suite de la révision du droit de la prescription, entrée en vigueur le 1er janvier 2020, le délai de prescription relatif de l'action en enrichissement illégitime a été porté à **trois ans**, l'art. 67 al. 1 CO demeurant pour le reste inchangé.

169

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

À teneur de l'art. 49 al. 1 Tit. fin. CC, lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus longs que l'ancien droit, **le nouveau droit s'applique dès lors que la prescription n'est pas échue en vertu de l'ancien droit.**

170

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

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il **connaît** suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC).

Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi.

Est déterminant le moment de la **connaissance effective** de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.

171

B. Pacte d'emption. Peine conventionnelle ou acompte.

Le droit

Le délai de prescription de l'art. 67 aCO commence à courir lorsque le créancier connaît effectivement sa prétention, et non à partir du moment où il **aurait pu connaître son droit** en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.
