



## Les mystères du contrat d'entreprise

**Je souhaite entreprendre des travaux d'agrandissement et de transformation de ma villa. L'entrepreneur me soumet un contrat d'entreprise qui intègre la norme SIA 118. Ce contrat prévoit par ailleurs un prix forfaitaire pour les travaux envisagés. Comment définit-on un contrat à prix forfaitaire et les normes SIA? Y a-t-il par ailleurs des clauses particulières auxquelles je devrais penser? (Michel S., Choulex)**

**L**e contrat d'entreprise se définit comme un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Le contrat d'entreprise régit aussi bien les constructions nouvelles que les travaux de transformation et d'entretien.

La rémunération de l'entrepreneur est ainsi l'obligation principale du maître; elle constitue un élément nécessaire et objectivement essentiel du contrat d'entreprise.

Lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses de ce qui a été prévu, sauf circonstances tout à fait imprévisibles.

A l'inverse, le propriétaire doit payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu.

Le prix forfaitaire comprend usuellement les déplacements, courses, transports, ainsi que la TVA, à condition que le contrat le prévoie.

En revanche, toute demande de travaux supplémentaires, qui ne feraient pas partie du descriptif des travaux visés par le prix forfaitaire, fera l'objet d'une plus-value et devra être rémunérée en sus.

### Normes incontournables

La Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA) a établi des conditions générales qui définissent les règles de l'art de la construction; ces conditions sont appelées «normes SIA».

Les normes, les prescriptions et les règlements établis par la SIA jouent ainsi en Suisse un rôle prépondérant, en tant qu'elles précisent les exigences techniques et complètent le régime juridique de droit privé contenu dans le Code des obligations.

Une norme spécifique peut être ainsi incluse dans le contrat d'entreprise. Il s'agit singulièrement de la norme SIA 118 - Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction.

Cette norme comprend la description exacte



Il faut bien définir les termes du contrat avant le début des travaux.

des travaux à effectuer, les dispositions relatives à la rémunération des prestations de l'entrepreneur, notamment le prix forfaitaire, l'exécution des travaux et la réception de l'ouvrage. De même sont, en particulier, prévues des clauses portant sur la responsabilité en cas de défaut et les garanties.

S'agissant de conditions générales, cette norme n'a pas de caractère obligatoire général et n'a de ce fait de portée que si, et seulement si, les parties ont décidé de l'intégrer à leur accord individuel.

En fonction du cas particulier, le maître garde par ailleurs la possibilité d'intégrer des clauses particulières et de négocier avec l'entrepreneur pour les voir appliquer à leur relation contractuelle, en sus ou en dérogation à la norme SIA 118.

Ainsi, à titre d'exemple, le contrat peut prévoir un échelonnement des paiements (paiement jusqu'à 80% en cours de travaux, à concurrence de 90% après acceptation de la facture finale et réception provisoire des travaux, et 100% après réception définitive et exécution des retouches mentionnées dans le procès-verbal de réception définitive).

### La sous-traitance peut être exclue

De même, si le maître ne souhaite pas qu'un tiers effectue le travail en lieu et place de l'entrepreneur, il est possible d'intégrer une

clause par laquelle l'entreprise déclare qu'elle ne confiera aucun travail à un sous-traitant sans l'autorisation écrite du propriétaire.

Il peut être également important que l'entreprise précise dans une clause particulière qu'elle se déclare responsable des conséquences financières et des retards qui lui sont imputables, ainsi que des erreurs d'exécution des dommages causés par elle à l'immeuble et au mobilier. Des pénalités pour tout retard imputable à l'entrepreneur peuvent d'ailleurs être prévues.

Enfin, la régularité des rendez-vous de chantier, en présence, selon les besoins, de l'entrepreneur ou de son collaborateur qualifié et du propriétaire, peuvent faire l'objet de dispositions spécifiques.

Il y a également lieu de s'informer sur les termes ou conditions qui semblent peu clairs et de ne pas hésiter à consulter un spécialiste. ■

## En bref

### Les modules de formation de CGI Conseils

CGI Conseils propose cinq modules de formation de deux fois deux heures, permettant d'aborder les notions élémentaires du droit du bail et les aspects juridiques de la PPE. Deux sessions sont organisées par année (printemps et automne) et les cours sont dispensés le mardi après-midi, de 14h30 à 16h30, par M<sup>re</sup> Anne Hiltbold.

Des modules de formation en comptabilité immobilière (deux fois deux heures) et en fiscalité immobilière (deux à quatre fois deux heures) sont également dispensés les lundis et jeudis, de 14h30 à 16h30, par Gregory Boria.

Renseignements complémentaires et inscriptions: [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) (rubrique Cours & Séminaires).

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
12, rue de Chantepoulet - CP 1265 - 1211 Genève 1  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22 - [info@cgiconsils.ch](mailto:info@cgiconsils.ch)

Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition  
le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)