

# De l'importance de bien définir l'ouvrage objet de la réduction du prix en cas de défauts

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral applique la méthode relative de la réduction du prix pour cause de défaut au seul prix relatif à la pose des parois d'isolation, consistant en une modification de commande par rapport au contrat initial, et non au prix forfaitaire convenu pour l'ouvrage global. Cette méthode de calcul a pour effet d'empêcher le maître d'ouvrage de faire supporter l'essentiel des coûts de réfection à l'entrepreneur. Le commentaire souligne l'importance de bien définir l'ouvrage déterminant et évoque quelques éléments liés aux présomptions.

*In diesem Entscheid knüpft das Bundesgericht für die mängelbedingte Minderung (die nach der relativen Methode zu erfolgen hat) beim Preis der Montage von Isolierwänden an, die auf eine Beststellungsänderung zurückging (in casu rund CHF 3800), und nicht beim für das gesamte Werk vereinbarten Globalpreis (in casu CHF 1,3 Mio.). Mit diesem Vorgehen wird der Bauherr aber daran gehindert, den Löwenanteil der Reparaturkosten (in casu CHF 50 000) auf den Unternehmer abzuwälzen. Die Kommentierung unterstreicht, wie wichtig es ist, das massgebliche Werk korrekt zu bestimmen, und diskutiert einige Fragen, die sich im Zusammenhang mit den bei der Minderung relevanten Vermutungen ergeben.*

Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_23/2021 du 12 décembre 2022

**Pascal Pichonnaz**, docteur en droit, professeur à l'Université de Fribourg\*

généraux ont recouru à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, qui a confirmé l'arrêt du Tribunal de première instance. Les vendeurs/entrepreneurs généraux ont alors intenté un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral.

## Les faits

**(211)** 1. Les parties ont conclu un contrat mixte comportant des aspects relatifs à une vente à terme d'un lot de parts de propriété par étages en construction, mais aussi relatifs au contrat d'entreprise générale, avec la construction de l'immeuble. Aux termes de ce contrat, l'immeuble devait être construit conformément aux plans et au descriptif des travaux pour un prix forfaitaire fixé à 1 360 000 CHF, dont 60 000 CHF pour les deux places de parc. Le jour de la conclusion du contrat mixte, les parties ont complété leur contrat par un accord complémentaire portant sur les modifications de commandes spécifiquement demandées par les acheteurs/maîtres d'ouvrage.

2. Au cours des travaux, les acheteurs/maîtres d'ouvrage ont demandé le renforcement de l'isolation phonique de certains murs. Les vendeurs/entrepreneurs généraux ont alors fait appel à une entreprise sous-traitante.

3. Après la livraison des parts de propriété par étages, les acheteurs/maîtres d'ouvrage ont signalé aux vendeurs/entrepreneurs généraux l'existence de défauts afférents à l'isolation phonique entre certaines pièces. Ils ont finalement décidé d'exercer une action en réduction du prix au sens de l'art. 368 al. 2 CO, dès lors que leur créance porte sur les aspects liés au contrat d'entreprise. Condamnés en première instance à verser 72 870 CHF, comprenant 50 000 CHF correspondant aux frais de réfection, les vendeurs/entrepreneurs

## L'arrêt

**1. Le principe du calcul de la réduction du prix.** L'art. 368 al. 2 CO prévoit qu'en cas d'exercice de l'action en réduction du prix, le prix doit être réduit en proportion de la moins-value. La moins-value de l'ouvrage correspond à la différence entre la valeur objective de l'ouvrage conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré. Afin de calculer la réduction du prix, la jurisprudence et la doctrine majoritaire appliquent la *méthode relative*, en appliquant au prix convenu pour l'ouvrage la proportion établie entre la valeur objective de l'ouvrage avec et sans défaut<sup>1</sup> (cons. 4).

**2. Les présomptions.** Le calcul selon la méthode relative se heurte fréquemment à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage (avec et sans défaut). De ce fait, la jurisprudence reconnaît *deux présomptions* permettant de faciliter le calcul de la réduction du prix. La première consiste à considérer que *la valeur de l'ouvrage sans défaut est égale au prix convenu par les parties*<sup>2</sup>. La réduction du prix correspond alors automatiquement à la moins-value. La seconde vise à admettre que la moins-value est présumée égale aux coûts de

\* Je remercie M. Victor Sellier, sous-assistant à la Chaire de droit privé et de droit romain, pour l'aide apportée à la préparation de cette note.

<sup>1</sup> Pour les arrêts principaux, cf. ATF 116 II 305 cons. 4a; ATF 111 II 162 cons. 3a; ATF 105 II 99 cons. 4a; et not. TF, arrêt 4A\_667/2016 du 3 avril 2017, cons. 5.2.1; TF, arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012, cons. 12.6; ainsi que P. GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6<sup>e</sup> éd., Zurich 2019, N 1670 et N 1674 ss; pour des critiques, cf. not. P. TERCIER/L. BIERI/B. CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich 2016, N 802.

<sup>2</sup> ATF 111 II 162 cons. 3b; TERCIER/BIERI/CARRON (n. 1), N 804.

remise en état de l'ouvrage<sup>3</sup>. *En appliquant conjointement ces deux présomptions, la réduction du prix équivaut alors au coût d'élimination du défaut*<sup>4</sup> (cons. 4).

**3. Le rôle du contrat complémentaire.** En l'espèce, les parties ont conclu un contrat complémentaire couvrant les modifications de commande. La seule modification de commande demandée par les maîtres d'ouvrage par rapport au descriptif des travaux a résidé dans l'augmentation de l'isolation phonique de certains murs. Pour cette modification de commande, les maîtres d'ouvrage ont payé un supplément par rapport au prix forfaitaire convenu dans le contrat principal. Dans la mesure où le défaut allégué relève uniquement du fait que les parois modifiées ne présentent pas les qualités isolantes promises lors de la modification de commande, pour calculer la réduction du prix en raison du défaut, le Tribunal fédéral retient qu'il convient de réduire uniquement le prix du supplément payé par les maîtres d'ouvrage en proportion de la moins-value causée par le défaut. De ce fait, le Tribunal fédéral renonce à appliquer le ratio «valeur de l'ouvrage défectueux/valeur de l'ouvrage sans défaut» au prix forfaitaire convenu pour l'ensemble de l'ouvrage augmenté du montant afférent à la modification de commande. Selon cette approche, la réduction du prix ne peut alors être supérieure au supplément payé pour la modification de commande elle-même, à savoir 3877.90 CHF (cons. 5.1). Comme les parties considèrent toutes deux que la valeur objective des parois murales est nulle faute de répondre aux qualités promises, les maîtres d'ouvrage ont droit à une réduction de prix équivalant au remboursement de la valeur des parois défectueuses (cons. 5.2). Le Tribunal fédéral admet donc le recours des entrepreneurs généraux.

## Le commentaire

1. Le principe de la réduction du prix selon la méthode relative et l'application des deux présomptions mentionnées n'appellent pas de commentaire particulier, tant la jurisprudence est bien établie. Les présomptions sont d'ailleurs largement appliquées en pratique. Il en va toutefois différemment de l'objet sur lequel la méthode relative doit s'appliquer en l'espèce.

**2. La définition de l'ouvrage par le Tribunal fédéral.** Aux termes de l'art. 368 al. 2 CO, «[l]orsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value» (mise en évidence par nous). Ainsi, en cas d'existence d'un défaut de l'ouvrage, le maître peut réduire le prix payé pour la réalisation de l'ouvrage défectueux. L'exercice du droit à la réduction du prix suppose dès lors de

déterminer quel ouvrage est défectueux en l'espèce. Dans la présente affaire, le Tribunal fédéral retient qu'il y a eu un contrat d'entreprise à prix forfaitaire pour la réalisation de l'immeuble et un second accord relatif uniquement «aux transformations ou modifications, ainsi qu'au choix de matériaux de finition et d'équipements différents de ceux prévus dans le descriptif des travaux de construction» (cons. 5.1). Bien qu'il s'agisse de deux accords formellement distincts, le second est nécessairement lié au premier et ne fait qu'identifier et préciser la portée des modifications de commande, pour en déterminer l'impact sur le prix final à payer par les acheteurs/maîtres d'ouvrage. En l'espèce, contrairement aux deux instances cantonales, le Tribunal fédéral a toutefois retenu que «les parois séparant la chambre 3 et l'espace repas, ainsi que celles séparant la chambre 2 de la salle de bains» construites dans un autre matériau (de l'albaphon ajouté à de l'alba de 6 cm) que celui prévu à l'origine dans le descriptif (de l'alba de 10 cm), constituent un ouvrage indépendant, pour lequel il y avait d'ailleurs eu un devis spécifique. Partant, le Tribunal fédéral considère que les parois modifiées constituent *un ouvrage à part entière, auquel correspond un prix spécifique, ce qui circonscrit l'application de la réduction du prix.*

La différence est de taille: seul le prix initial pour les parois albaphon défectueuses de 3877.90 CHF doit alors être réduit en proportion de la moins-value causée par le défaut et non le prix forfaitaire de 1 360 000 CHF convenu pour l'ensemble de l'ouvrage (augmenté du montant de 3877.90 CHF). La réduction du prix en raison du défaut ne peut alors être supérieure à 3877.90 CHF (valeur objective de l'ouvrage sans défaut), alors que les coûts de réfection s'élevaient à 50 000 CHF, à dire d'expert.

**3. L'ouvrage à considérer dans la relation maîtres d'ouvrage-entrepreneurs généraux.** Quel est véritablement l'ouvrage à considérer en l'espèce pour appliquer la méthode relative de réduction du prix? La solution du Tribunal fédéral retenant que la construction des parois albaphon est un ouvrage distinct dans la relation contractuelle entre les entrepreneurs généraux et les maîtres d'ouvrages est insatisfaisante à deux égards.

D'une part, le Tribunal fédéral semble confondre la définition de *l'ouvrage entre les entrepreneurs généraux et le sous-traitant*, qui porte sans aucun doute sur la pose de l'albaphon en tant qu'ouvrage spécifique, et l'ouvrage entre les entrepreneurs généraux et les maîtres d'ouvrage, qui est déterminant pour la réduction du prix. Cependant, l'ouvrage que doit le sous-traitant aux entrepreneurs généraux est bien plus une partie d'ouvrage («Teil-Werk») par rapport à l'ouvrage que doivent les entrepreneurs généraux aux maîtres d'ouvrage, qui, lui, peut être qualifié d'«ouvrage global» («Gesamtwerk»)⁵.

D'autre part, dans son interprétation objective du second accord, le Tribunal fédéral semble vouloir ignorer que ce dernier n'avait pas pour objet un ouvrage complet, mais uni-

<sup>3</sup> ATF 116 II 305 cons. 4a; ATF 111 II 162 cons. 3b; TF, arrêt 4A\_205/2020 du 13 juillet 2021, cons. 7, résumé par P. PICHONNAZ, BR/DC 3/2022, p. 162, N 280; TF, arrêt 4A\_667/2016 du 3 avril 2017, cons. 5.2.1; TF, arrêt 4A\_65/2012 du 21 mai 2012, cons. 12.6.

<sup>4</sup> TF, arrêt 4C.461/2004 du 15 mars 2005, cons. 4.

<sup>5</sup> GAUCH (n. 1), N 23a.

quement d'éventuelles modifications de commande. En effet, la construction de l'immeuble devait nécessairement disposer de parois (en l'espèce, initialement prévues en alba 10 cm); la pose des parois albaphon était ainsi une «modification» d'un état préexistant, inclus dans le prix forfaitaire. *Il n'y a dès lors pas deux ouvrages, mais bien un seul*, qui a été modifié par un accord fixant les contours de la modification et ses conséquences financières sur le prix initial (forfaitaire).

Le Tribunal fédéral indique certes que la rémunération prévue dans le second accord «correspondait à la plus-value payée par les intimés pour ladite modification de commande», mais il mentionne ensuite que «l'arrêt cantonal n'indique pas si une partie du prix forfaitaire de 1 300 000 fr. défini aux termes du contrat du 6 mars 2009 correspond aux parois défectueuses» et semble donc l'exclure. Ce n'est toutefois pas le prix qui définit les contours de l'ouvrage, mais bien le résultat issu du travail de l'entrepreneur que le maître d'ouvrage est raisonnablement en droit d'attendre de celui-ci. L'absence, dans le jugement entrepris, d'indication d'un prix afférent aux parois ne signifie pas que ces dernières n'étaient pas couvertes par le prix forfaitaire convenu initialement. En effet, des parois devaient nécessairement être posées pour l'ouvrage initial, comme le relève d'ailleurs le Tribunal fédéral, de sorte que l'accord complémentaire est intrinsèquement lié au premier: la pose de parois plus isolantes que prévu constitue ainsi une modification de commande de l'ouvrage initial et non un ouvrage distinct dans la relation entre les entrepreneurs généraux et les maîtres d'ouvrage. Par conséquent, en cas de défaut de l'ouvrage, la réduction doit porter sur le prix de l'ouvrage modifié et non sur le prix de la seule modification. L'interprétation objective de l'intitulé du deuxième accord («Contrat régissant les demandes de modification de la typologie du projet et les choix personnalisés de matériaux et d'équipements») aurait aussi dû amener notre Haute Cour à exclure que ces modifications puissent être considérées de manière isolée comme constituant un ouvrage distinct de la construction objet du contrat principal.

**4. Et le rôle des présomptions.** Après avoir présenté le rôle des présomptions dans la majeure de son raisonnement, le Tribunal fédéral indique que les parties ont retenu que les parois posées n'avaient aucune valeur en raison du défaut les affectant. Il reporte cela sur sa compréhension de l'ouvrage en mentionnant que: «de l'aveu même des recourants formulé expressément dans le corps de leur mémoire et implicitement dans leurs conclusions qui lient la cour de céans (art. 107 al. 1 LTF), la valeur objective de l'ouvrage avec défaut est nulle, de sorte que le prix s'en trouve réduit à zéro». Il eût été intéressant de consulter les écritures des parties afin d'examiner si ces dernières ont également allégué que la pose des parois phoniques constituait un ouvrage spécifique distinct, ou si le Tribunal fédéral a simplement interprété leurs déclarations au service de son analyse juridique

Une moins-value ne peut être supérieure au prix de l'ouvrage (cons. 5.1). Partant, le Tribunal fédéral a admis, au moins implicitement, qu'il n'a pas appliqué la présomption de l'équivalence entre la moins-value et le coût de réfection, mais qu'il a apprécié directement la valeur résiduelle de l'ouvrage («l'ouvrage n'a aucune valeur résiduelle»). Que les frais de réparation soient supérieurs à la rémunération de l'entrepreneur peut bien sûr arriver, mais on doit alors examiner s'il reste une valeur résiduelle par preuve directe, en reversant la présomption d'équivalence entre la moins-value et le coût de réfection. En l'espèce toutefois, la très forte disparité entre prix de l'ouvrage et coût de réfection aurait dû constituer un indice que la définition de l'ouvrage était erronée, ou à tout le moins que l'ouvrage avait été déterminé différemment que l'expert. On pourrait aussi se demander si en l'espèce il aurait fallu retenir un dommage consécutif au défaut pour tout ou partie des frais supplémentaires; il n'est toutefois pas possible de répondre ici à cette question.

Si les maîtres d'ouvrage avaient requis *la réparation des défauts*, les coûts de réparation auraient aussi dû être mis en relation avec le prix de l'ouvrage. En l'espèce, si les maîtres d'ouvrage avaient demandé la réfection de l'ouvrage, celle-ci aurait-elle été exclue parce que le coût de réfection (50 000 CHF) était manifestement disproportionné au sens de l'art. 368 al. 2 CO par rapport au coût de l'ouvrage (3877.90 CHF) tel que retenu par le Tribunal fédéral<sup>6</sup>? Ou le Tribunal fédéral l'aurait-il admis au regard du coût de l'ouvrage global de 1 300 000 CHF? Enfin, si l'accord sur les modifications de commande avait concerné plusieurs types de modifications, et non seulement l'albaphon, le Tribunal fédéral aurait-il appliqué la réduction sur l'ensemble du montant visé par l'accord sur les modifications ou également sur la seule pose de l'albaphon, poursuivant sa superposition (erronée) entre l'ouvrage dû par le sous-traitant aux entrepreneurs généraux et l'ouvrage global dû par ces mêmes entrepreneurs généraux aux maîtres d'ouvrage?

À notre avis, il faut donc se garder, en cas de réduction du prix pour cause de défaut de l'ouvrage, de confondre la partie d'ouvrage (*Teil-Werk*), réalisée par un sous-traitant spécifique, et l'ouvrage total (*Gesamtwerk*) dû par l'entrepreneur général au maître de l'ouvrage. En l'espèce, la réduction du prix aurait dû s'effectuer sur le prix de l'ouvrage global auquel il fallait ajouter le coût des modifications, même si ces dernières avaient fait l'objet d'un accord séparé pour en déterminer l'impact sur le prix forfaitaire. La solution eût été aussi plus équitable, puisque l'ensemble des frais effectifs aurait pu être reportés sur les entrepreneurs généraux responsables.

<sup>6</sup> Sur cette question, cf. récemment TF, arrêt 4A\_78/2020 du 6 août 2020; TF, arrêt 4A\_78/2020 du 6 août 2020, commenté par TH. SIEGENTHALER, *Übermässigkeit der Kosten der Nachbesserung*, BR/DC 3/2021, p. 149 s., N 257; cf. ég. TF, arrêt 4A\_78/2020 du 6 août 2020, commenté par P. REETZ, *Übermässigkeit der Kosten der Nachbesserung im Rahmen eines Werkvertrags*, BR/DC 6/2020, p. 344 ss, N 536.