
Journées suisses du droit de la construction 2023

La jurisprudence en droit privé:

Quelques arrêts en droit de l'architecte, du courtage et de la responsabilité civile

Prof. Franz Werro

Université Fribourg et Georgetown University Law Center



Le plan de la présentation

- **CJ GE, ACJC/1424/2021** (2.11.2021)
(distinction entre offre gratuite et projet à rémunérer).
- **TF, 4A_531/2020** (2.9.2021)
(dépassement du devis ; instruction).
- **CJ GE, ACJC/171/2022** (25.1.2022)
(dépassement du devis ; responsabilité).
- **TF, 4A_80/2021** (9.11.2021)
(courtage).
- **TF, 4A_230/2021** (7.3.2022), c. 3.5.2.
(responsabilité de l'employeur sur un chantier dangereux).



Journées suisses du droit de la construction 2023

La jurisprudence en droit privé:

Le contrat de vente et le contrat d'entreprise

Prof. Pascal Pichonnaz, Université de Fribourg



Le plan de la présentation

I. Les arrêts en matière de contrat de vente

- A. Un droit de préemption et un prix de vente simulé
- B. Une erreur sur les motifs par négligence

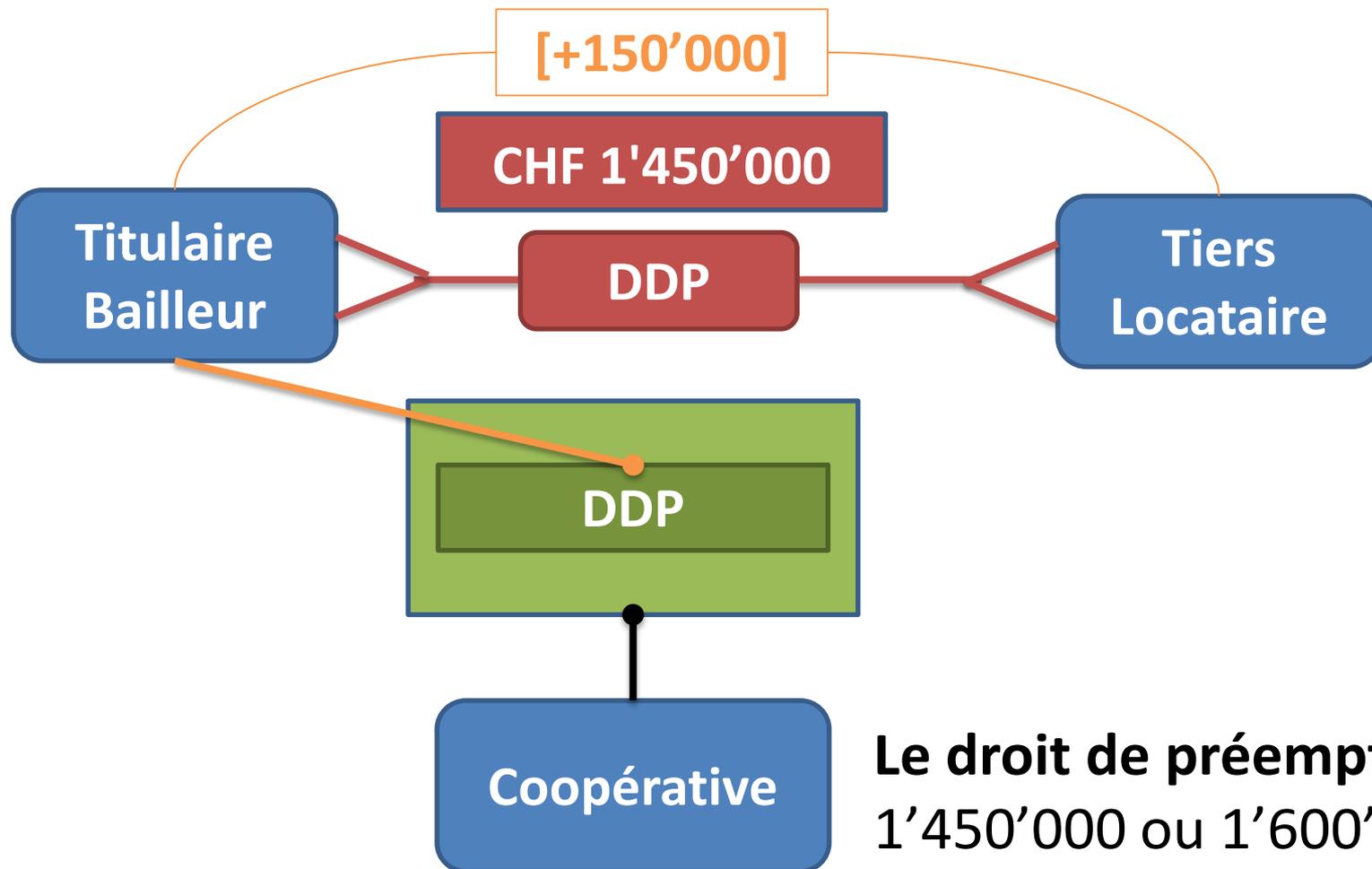
II. Les arrêts en matière de contrat d'entreprise

- A. Une clause de dédit et l'indemnité de résiliation
- B. L'usage professionnel et la fixation du prix
- F. Le décompte final, la théorie de l'insolite et le fardeau de la preuve
- D. La réforme envisagée du délai d'avis des défauts et la réparation



I.A. Un droit de préemption et un prix de vente simulé

TF, 5A_782/2020 (23.8.2021)



Le droit de préemption:
1'450'000 ou 1'600'000 ?

I.B. Une erreur sur les motifs par négligence

TF, 4A_29/2022 (19.4.2022)

Art. 25 al. 1 CO

¹ La partie qui est victime d'une erreur **ne peut s'en prévaloir** d'une façon contraire aux règles de la bonne foi.

Art. 26 al. 1 CO

¹ La partie qui invoque son erreur pour se soustraire à l'effet du contrat est tenue de **réparer le dommage** résultant de l'invalidité de la convention **si l'erreur provient de sa propre faute**, à moins que l'autre partie n'ait connu ou dû connaître l'erreur.



I.B. Une erreur sur les motifs par négligence

TF, 4A_29/2022 (19.4.2022)

Trois éléments à retenir

- Si une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO est reconnue, elle ne peut néanmoins pas être invoquée contrairement à la bonne foi
- Le caractère reconnaissable de l'erreur n'est pas déterminant pour admettre l'erreur au sens de l'art. 24 I/4 CO
- Le caractère subjectivement essentiel doit être démontré par l'*errans*; cela ne peut se faire que sur la base d'indices...



II.A. Une clause de dédit et l'indemnité de résiliation

TC VS, C1 18 21 (24.8.2020)

«En cas de **dédit** de la part de l'acheteur, il est convenu entre les parties qu'un montant de 100 000 CHF TTC sera réclamé et facturé par le Constructeur à l'acheteur. Cette somme met une fin définitive aux différents accords signés entre les parties et vaut solde de tout compte.»

CO 377 – **droit** pour le maître **de résilier** en tout temps

CO 160 al. 3 – **dédit** conventionnel

CO 163 al. 3 – droit de réduire la **clause pénale**



II.B. Une clause de dédit et l'indemnité de résiliation

TF, 4A_438/2021 (02.02.2022)

Art. 374 al. 1 CO

Si le prix n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après **la valeur du travail** et les dépenses de l'entrepreneur.

Peut-on se référer à l'usage pour fixer le taux horaire [«**valeur du travail**»] et d'autres aspects de la rémunération finale, lorsque les parties ne s'y sont référées ni expressément, ni tacitement ?



II.F. Le décompte final ...

1) TF 4A_351/2021 (26.04.2022)

Le décompte final (art. 153 SIA-118):

- n'est pas une convention de solde
- est limité aux prestations à prix fixes (≠ travaux en régie)
- n'est pas assimilé à une relation de compte courant

Il n'y a donc pas novation des créances qui s'y retrouvent



II.F. et la théorie de l'insolite

2) TF 5A_86/2021 (02.11.2022)

Art. 154 al. 3 Norme SIA-118 [une règle insolite!]

« si la vérification ne révèle aucune divergence, le décompte final est **considéré comme reconnu** par les deux parties dès la communication par **la direction des travaux** du résultat de sa vérification [...]».

Analyse **subjective**



Élément de **surprise**

- Non habituel dans la branche
- Inexpérience de la partie

Analyse **objective**



Élément de **déséquilibre**



II.D. La réforme du délai d'avis des défauts

Art. 367, al. 1, 2^e phrase P-CO

¹ [...] Dans le cas d'un **ouvrage immobilier**, il [le maître] dispose de **60 jours** pour lui signaler les défauts.

Art. 370, al. 3, 2^e phrase

³ [...] Dans le cas d'un **ouvrage immobilier**, le maître dispose de **60 jours** à compter de la découverte des défauts pour les signaler à l'entrepreneur.



II.D. La réforme du délai d'avis des défauts

Art. 368, al. 2bis

^{2bis} Toute clause convenue à l'avance qui restreint ou exclut **le droit à la réparation** des défauts est nulle si ceux-ci concernent une construction que le maître destine à un usage personnel ou familial.



II.D. La réforme du délai d'avis des défauts

... et la vente - Art. 219a P-CO

- 1 L'acheteur de l'immeuble dispose de 60 jours pour signaler les défauts au vendeur. S'agissant des défauts qu'il ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles, il dispose de 60 jours à compter de leur découverte pour en aviser le vendeur.
- 2 L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée **moins d'un an avant la vente** peut de plus exiger que le vendeur répare les défauts à ses frais. Ce droit est soumis aux dispositions sur le contrat d'entreprise.
- 3 L'action en garantie pour les défauts de l'immeuble se prescrit par **cinq ans** à compter du transfert de propriété.