

Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

3/2025

Les sûretés en droit public : Outils du droit de l'environnement

Alexandra Rayroux

Rollstuhlgerechte Ladeplätze für Elektroautos

Franz-Xaver Ulrich

Rechtsprechung zum Privatrecht – Jurisprudence en droit privé

Aus dem Raritätenkabinett:

Die Beendigung «ex tunc» eines Werkvertrages nach Art. 366 Abs. 1 OR

Thomas Siegenthaler

La prescription pour les défauts de l'ouvrage immobilier contre l'architecte global:

un cas d'application de l'art. 371 al. 2 CO

Pascal Pichonnaz

Überbaurechte bei Terrassenbauten –

sachenrechtliche Erkenntnisse aus einem erbitterten Streit unter Nachbarn

Jörg Schmid / Jonas Wolfisberg

Weitere Entscheide / Autres arrêts

Göksu / Heinzmann / Hürlimann-Kaup / Pichonnaz / Pradervand-Kernen / Reetz / Schmid / Schwery / Siegenthaler / H. Stöckli / Werro



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction
Universität Freiburg – Université de Fribourg

Schulthess §



Infirma aula magna est

Ce titre en latin de cuisine vous annonce que notre grande aula de l'Université de Fribourg est « malade ». Les responsables des bâtiments ont identifié des infiltrations d'eau dans la toiture, avec une corrosion progressive des tenants du toit intérieur. Il va donc falloir un assainissement important ; l'aula est fermée, en attendant que le diagnostic soit affiné, la solution trouvée, le budget d'assainissement organisé et les travaux exécutés. Plus encore, aucun planning ne peut être articulé pour ce programme ; l'indisposition du malade pourrait s'étendre sur plusieurs années.

Miséricorde ! C'est le cri du cœur de l'organisateur des prochaines Journées du droit de la construction, déjà agendées et annoncées en janvier 2027. C'est aussi le nom de ce site de l'Université de Fribourg, qui en l'occurrence tombe à pic. Son origine est incertaine : les uns affirment que notre alma mater est désignée ainsi parce qu'elle se situe sur le chemin que les condamnés à mort devaient emprunter pour se rendre sur la colline du Guintzet où la potence les attendait ; d'autres ont une explication moins médiatique : le campus se situe sur l'ancien cimetière de la ville. D'ailleurs, les travaux effectués de temps en temps dans les jardins mettent parfois à jour des tombes et des ossements ; la pose du chauffage à distance risque d'être compliquée...

L'Université fut construite en 1940 ; l'architecte Honegger, collaborateur de Le Corbusier, avait gagné le concours en proposant à Fribourg un projet qui ressemblait à s'y méprendre aux plans d'alors pour les bâtiments de la Société des nations à Genève... Les gardiens du patrimoine architectural sont unanimes : l'aula magna est un bijou ; les participants à nos Jour-

nées y compensent depuis 50 ans l'inconfort des sièges par la fierté d'être assis sur un témoin du beau. Voilà qui complique l'assainissement : l'aula magna doit rester « dans son jus », mais plus dans son eau.

La solution pour nos Journées à venir n'est pas simple à trouver. La vidéoconférence est très frustrante : elle fait obstacle au networking si important durant ces deux jours ; pour s'en rendre compte, il n'y a qu'à voir le nombre impressionnant de Fri-mousse distribuées la dernière fois, à l'effigie collector du droit de la construction. Déplacer le colloque à Péroles : aucune salle ne peut y accueillir plus de 500 participants. Construire une nouvelle faculté de droit : on y travaille, mais il n'est même pas sûr que le peuple fribourgeois aura d'ici là pu voter le crédit de construction... Délocaliser : oh horreur, même si cela pourrait résoudre les problèmes d'hôtel à Fribourg. Prendre le risque de rester sur place : si seules quelques gouttes d'eau tombent du plafond, l'Institut pourrait distribuer des parapluies jaunes ; l'affaire pourrait cependant être plus grave. La jurisprudence en témoigne : le cas de la piscine d'Uster est toujours cité comme exemple de responsabilité (pénale) des mandataires chargés de surveiller un bâtiment (ATF 115 IV 199) ; quelle angoisse !

Restons sérieux : une solution pourrait se dessiner au théâtre de la ville ; elle serait équilibrée, comme le nom du bâtiment qui l'abrite. Lui aussi est célèbre à Fribourg, enfin réalisé après des années de débats. Son architecture est pour le moins clivante et l'inscription au patrimoine n'est pas pour tout de suite. Gageons que d'ici janvier 2027, les litiges issus de sa réalisation seront liquidés, ou alors nous aurons un sujet de conférence in situ, avec vision locale du corpus delicti.

Jean-Baptiste Zufferey

BR/DC

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen
Revue du droit de la construction et des marchés publics

Juni 2025/juin 2025

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht/Édité par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <www.unifr.ch/ius/baurecht>/<www.unifr.ch/ius/droitconstruction>

Erscheinungsweise: 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang (inkl. E-Paper)

Parution: 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne (incl. E-paper)

Bezugsbedingungen: CHF 158.00 (für Studierende CHF 108.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 10.00)

Conditions d'abonnement: CHF 158.00 (pour les étudiants CHF 108.00) TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 10.00)

ISSN 1017-0588 (Print); **ISSN 2504-0642** (E-Paper)

Redaktion/Rédaction: Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. P. Rey (par); Prof. B. Waldmann (bw); P. Vondrasek, MLaw (pv).

Redaktionssekretariat/Secrétariat de rédaction: Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: baurecht@unifr.ch

Kundenservice und Verlag/Service clientèle et Maison d'édition: Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, service@schulthess.com, <www.schulthess.com>
Informationen zur Produktsicherheit / Informations sur la sécurité des produits: www.schulthess.com/produktsicherheit

Auf einen Blick/En bref

113 Droit public / Öffentliches Recht

Les sûretés en droit public – Outils du droit de l'environnement

Alexandra Rayroux

Exiger des sûretés représente un outil efficace pour la collectivité afin de s'assurer que les administrés respectent leurs obligations de droit administratif. En droit de l'environnement, de telles garanties peuvent notamment être constituées en couverture des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement des sites pollués. Leur mise en œuvre peut toutefois s'avérer longue et complexe en présence d'un administré récalcitrant.

Die öffentliche Hand kann von Privaten Sicherheiten dafür einfordern, dass sie ihren verwaltungsrechtlichen Verpflichtungen nachkommen. Das ist an sich ein wirksames Instrument. Im Umweltrecht etwa können so die Kosten der Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte abgesichert werden. Die Verwertung solcher Sicherheiten kann jedoch langwierig und schwierig sein, wenn der Private sich dagegen wehrt.

117 Öffentliches Recht / Droit public

Rollstuhlgerechte Ladeplätze für Elektroautos

Franz-Xaver Ulrich

Besteht ein Rechtsanspruch auf rollstuhlgerechte Ladeinfrastruktur für Elektroautos? ULRICH kommt in seinem Artikel zum Schluss, dass das heutige Recht nur in Ausnahmefällen einen solchen Anspruch vermittelt.

Existe-t-il un droit subjectif à disposer d'une infrastructure de recharge pour voitures électriques qui soit accessible en fauteuil roulant? Dans son article, l'auteur conclut que le droit actuel ne le reconnaît qu'à titre exceptionnel.

120 Privatrecht / Droit privé

Kommentierte Entscheide/Arrêts commentés

Thomas Siegenthaler

120 Aus dem Raritätenkabinett: Die Beendigung «ex tunc» eines Werkvertrages nach Art. 366 Abs. 1 OR

Pascal Pichonnaz

122 La prescription pour les défauts de l'ouvrage immobilier contre l'architecte global : un cas d'application de l'art. 371 al. 2 CO

Jörg Schmid / Jonas Wolfisberg

125 Überbaurechte bei Terrassenbauten – sachenrechtliche Erkenntnisse aus einem erbitterten Streit unter Nachbarn

129 Privatrecht / Droit privé

Weitere Entscheide/Autres arrêts

129 Grundstückkauf / Contrat de vente immobilière

134 Werkvertrag / Contrat d'entreprise

139 Weitere Verträge und Haftpflichtrecht / Autres contrats et responsabilité civile

141 Miteigentum und Stockwerkeigentum / Copropriété ordinaire et propriété par étages

142 Dienstbarkeitsrecht / Servitudes

145 Bauhandwerkerpfandrecht / Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

147 Zivilprozessrecht und SchKG / Procédure civile et poursuites

149 Schiedsgerichtsbarkeit / Arbitrage