



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane  
der öffentlichen Bauherren  
Conférence de coordination des services de la construction  
et des immeubles des maîtres d'œuvre publics  
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione  
e degli immobili dei committenti pubblici  
Coordination Conference for Public Sector Construction  
and Property Services

## Étude et construction

# Guide relatif au contrat d'entreprise générale de la KBOB (bâtiment)

État: 7 décembre 2020; V2.0

**Membres de la KBOB**  
OFCL, armasuisse, domaine des EPF, OFROU, OFT, DTAP, ACS,  
UVS

KBOB  
Fellerstrasse 21, 3003 Berne, Suisse  
Tél. +41 58 465 50 63  
kbob@bbl.admin.ch  
www.kbob.admin.ch

En collaboration avec **constructionuisse et la VSS**

Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft  
l'organisation nationale de la construction  
organizzazione nazionale della costruzione  
**bauenSchweiz**  
**constructionuisse**  
**costruzionesvizzera**

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Remarque préliminaire.....	3
1.2.	But du présent guide.....	3
1.3.	Vue d'ensemble des documents de la KBOB servant à la conclusion de contrats d'entreprise générale .....	3
<b>2.</b>	<b>Champ d'application.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Définition des prestations de l'entreprise générale .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Texte du contrat d'entreprise générale de la KBOB (bâtiment), édition 2020 .....</b>	<b>5</b>
4.1.	But du contrat et utilisation pratique .....	5
4.2.	Commentaire détaillé des dispositions du contrat.....	6
<b>5.</b>	<b>Les conditions générales des contrats d'entreprise générale de la KBOB (édition 2020) .....</b>	<b>21</b>
5.1.	But des CG et utilisation pratique.....	21
5.2.	Commentaire détaillé des conditions générales.....	21

## 1. Introduction

### 1.1. Remarque préliminaire

La KBOB a élaboré les documents relatifs au contrat d'entreprise générale (contrat EG) et le présent guide en collaboration avec des représentants de constructionsuisse, de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), de la Confédération, de la Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP), de l'Union des villes suisses (UVS) et de l'Association des communes suisses (ACS).

### 1.2. But du présent guide

Le présent guide commente les documents de la KBOB relatifs au contrat d'entreprise générale («**contrat EG**»), édition 2020, et est destiné à servir d'aide lors de la conclusion d'un tel contrat.

Aide à la conclusion de contrats

L'objectif de ce guide est de fournir des recommandations pour garantir que les prestations à fournir et les autres conditions contractuelles soient claires pour tous les intéressés lors de la conclusion d'un contrat EG et, ainsi, assurer le bon déroulement de ce dernier.

Contenu

Ce guide ne donne ni consignes ni explications concernant la procédure d'adjudication. Celle-ci doit être menée conformément aux bases juridiques et aux instructions usuelles édictées par la Confédération et par la plupart des cantons. L'acquisition de travaux de construction fait l'objet d'un autre guide de la KBOB («Guide concernant l'acquisition de travaux de construction»).

Procédure d'adjudication

### 1.3. Vue d'ensemble des documents de la KBOB servant à la conclusion de contrats d'entreprise générale

Les documents de la KBOB concernant la conclusion de contrat EG sont les suivants:

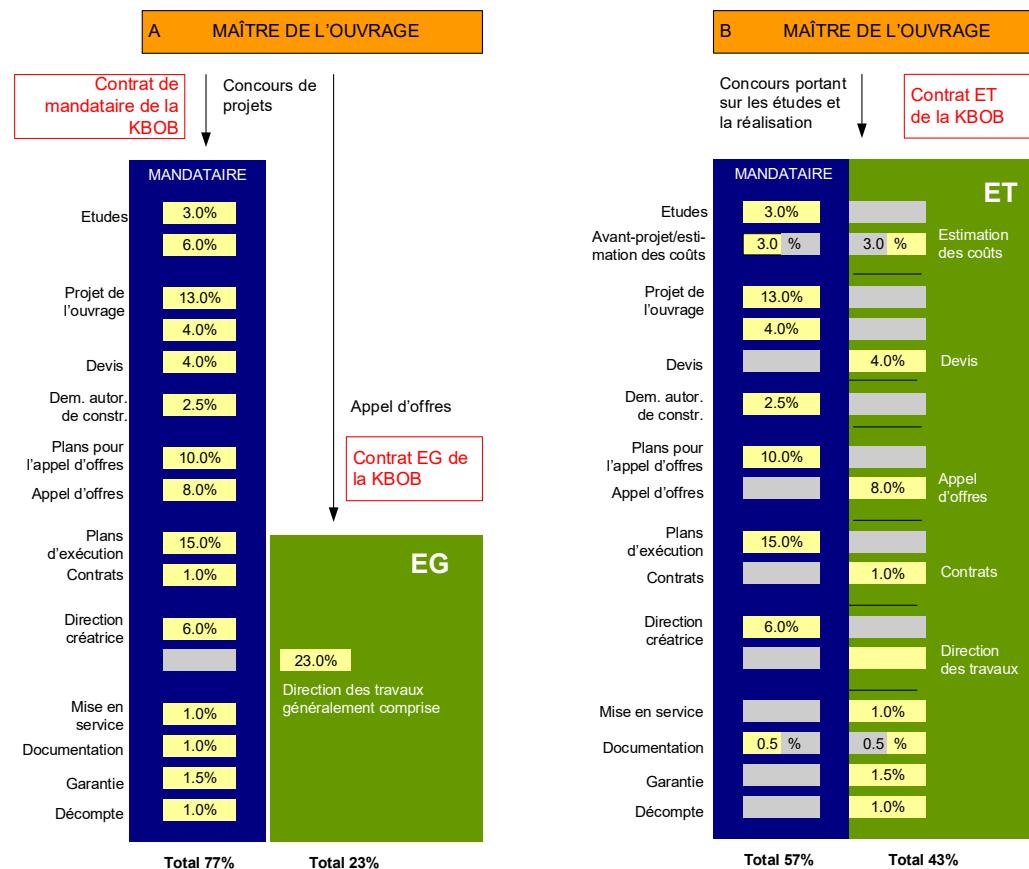
Documents de la KBOB

- a) contrat d'entreprise générale: le document intitulé «contrat d'entreprise générale (bâtiment)» (appelé ci-après «**contrat**» ou «**contrat EG**»);
- b) les conditions générales des contrats d'entreprise générale de la KBOB (appelées ci-après «**CG**»);
- c) éventuellement les dispositions sur la procédure d'adjudication des travaux de construction.

Prestations des entreprises totales et prestations des entreprises générales

## 2. Champ d'application

Le contrat EG de la KBOB est destiné à être utilisé pour régler les droits et obligations d'une entreprise générale. Il n'est pas prévu pour la conclusion de contrats d'entreprise totale. La KBOB a élaboré des documents spécifiques pour ces derniers.



(Schéma: D. Stula, arch. EPF/FSA, Bâle)

Répartition des honoraires par prestations fondée sur le règlement RPH 102. Cette répartition peut varier.

Voici ce qui distingue une entreprise générale d'une entreprise totale:

EG:  
Exécution

- L'**entreprise générale** s'engage envers le maître de l'ouvrage, par un seul contrat d'entreprise, à exécuter entièrement un projet de construction dont l'étude a déjà été effectuée. Elle ne réalise donc **jamais son propre projet**, ce qui ne l'empêche pas d'assumer parfois l'élaboration du projet d'exécution. Elle est libre de faire exécuter une partie ou l'ensemble des travaux par des tiers (GAUCH, Der Werkvertrag, 6<sup>e</sup> éd., Zurich 2019, n° 222 s.).

ET:  
Planification et exécution

- L'**entreprise totale**, quant à elle, n'assume pas seulement l'exécution, mais également l'étude du projet de construction. Elle est donc **responsable de toutes les étapes d'un projet**. Elle mène ce projet seule ou charge un tiers de le mener à son nom et pour son compte. Ce tiers ne conclut aucun contrat avec le maître de l'ouvrage. Ainsi, l'entreprise totale ne se distingue de l'entreprise générale que par le

fait que, outre les tâches de cette dernière, elle assume les tâches liées à la conception de l'ouvrage commandé par le maître de l'ouvrage. Les prestations de conception et d'exécution de l'ouvrage font l'objet d'un seul et même contrat (GAUCH, op. cit., n° 233 s.).

Le contrat EG de la KBOB ne doit donc être utilisé que lorsque le marché porte exclusivement sur l'exécution des travaux (et non également sur l'étude du projet).

Le texte du contrat EG et les conditions générales y afférentes sont prévus pour des prestations dans le domaine du bâtiment.

### **3. Définition des prestations de l'entreprise générale**

La définition des prestations faisant l'objet du contrat EG, comme celle des prestations faisant l'objet de tout autre contrat, revêt une importance capitale. Les documents décrivant les prestations de construction (description de l'ouvrage, données de base du projet, plans contractuels, etc.) constituent la base de la compréhension entre les participants au projet. Une structure et une description parfaitement claires sont indispensables à la sécurité juridique de tous les participants.

Documents décrivant les prestations de construction

Selon l'art. 5, al. 1, de la norme SIA 118, un appel d'offres suppose l'existence d'un projet suffisamment clair. La KBOB recommande par conséquent de se fonder sur des normes reconnues pour établir la description de l'ouvrage (et les éventuels autres documents décrivant les prestations) et de faire de chaque plan contractuel un élément contractuel distinct. Les prestations doivent être définies de manière claire, compréhensible et suffisamment détaillée pour les deux parties.

Par ailleurs, afin de garantir le bon déroulement des échanges de données relatives à l'ouvrage (description, plans), il est conseillé d'utiliser un format et/ou une interface éprouvés.

Échange de données

### **4. Texte du contrat d'entreprise générale de la KBOB (bâtiment), édition 2020**

#### **4.1. But du contrat et utilisation pratique**

Le texte du contrat EG sert de modèle pour les contrats portant sur des prestations d'entreprise générale et peut être adapté aisément en fonction des besoins. Il ne peut être utilisé pour la conclusion de contrats d'entreprise totale (voir le chap. 2 [«Champ d'application»]).

Modèle personnalisable

Le texte du contrat peut être téléchargé en format Word sur le site Internet de la KBOB (voir [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Thèmes et prestations → Contrats types et collections de documents). Il a été conçu de sorte qu'autant de dispositions que possible puissent être modifiées librement.

Avant de publier un appel d'offres portant sur des prestations d'entreprise générale, il faut vérifier que le texte du contrat convient pour l'appel d'offres et pour le contrat que le maître de l'ouvrage prévoit de conclure. Si cela

n'est pas ou que partiellement le cas, il est recommandé de l'adapter aux particularités du marché considéré et aux prestations relevant d'un contrat d'entreprise avant de publier l'appel d'offres, en faisant éventuellement recours à un conseiller juridique.

Principal élément du contrat

Un contrat EG se compose généralement de plusieurs documents, dont le texte du contrat constitue l'élément le plus important, qui prime sur tous les autres.

Élaboration du contrat

Il faut garder cette règle à l'esprit tout au long de l'élaboration du contrat. Avant de publier l'appel d'offres, on doit en particulier vérifier qu'il y a concordance entre le texte du contrat et le contenu de tous les autres éléments du contrat. En cas de contradiction, il faut corriger soit le document occupant le deuxième rang ou un rang ultérieur dans l'ordre de priorité des éléments du contrat, soit, exceptionnellement, le texte du contrat. Par ailleurs, il est inutile de régler ou de répéter dans les autres éléments du contrat ce qui est réglé ou stipulé dans le contrat. D'une manière générale, les répétitions – surtout lorsqu'elles consistent à exprimer la même idée en d'autres termes – doivent être évitées. Il peut en revanche être indiqué de fournir des indications ou des explications complémentaires dans les autres éléments du contrat (par ex. sur le calendrier, les délais, les modalités de rémunération, les cautions, les assurances, etc.).

Pour certaines dispositions, le texte du contrat propose plusieurs solutions, parmi lesquelles les parties peuvent choisir celle qui leur convient. Certaines solutions prévoient une réglementation détaillée figurant dans une annexe à laquelle le statut d'élément du contrat est attribué. Il est possible d'inclure les spécifications nécessaires directement dans le texte du contrat et, ainsi, de renoncer à l'établissement d'annexes.

## 4.2. Commentaire détaillé des dispositions du contrat

### **Page de couverture**

La page de couverture contient les données essentielles du contrat EG et sert à décrire précisément les parties contractantes et leur fonction.

Conclusion du contrat avec une communauté de travail

Dans le champ «désignation du projet», on peut reprendre, telle quelle ou en la modifiant ou en la complétant, la désignation interne de la procédure d'acquisition ou de l'ouvrage concernés.

Si le partenaire contractuel est une communauté de travail (consortium), tous les membres de celle-ci doivent être mentionnés, en commençant par l'entreprise chef de file (entreprise qui représente la communauté de travail, en particulier face au maître de l'ouvrage). Voir aussi le *chiffre 20* du contrat.

### **Ch. 1: Objet du contrat**

L'objet du contrat consiste en une description du projet et de l'étendue des prestations à fournir par l'entreprise générale et le maître de l'ouvrage.

### ***Ch. 1.1: Projet***

L'objet du contrat doit être décrit brièvement et en termes généraux. Si le permis de construire n'a pas encore été octroyé, cela doit être mentionné. S'il a été délivré, il faut indiquer à quelle date.

### ***Ch. 1.2: Étendue des prestations de l'entreprise générale et du maître de l'ouvrage***

Les prestations que doit fournir l'entreprise générale doivent être brièvement décrites. Il faut également spécifier les prestations que la direction des travaux doit fournir.

En principe, les contrats EG ne portent pas sur des prestations d'étude. Si, exceptionnellement, de telles prestations sont convenues dans un contrat EG, il faut les définir clairement et indiquer qui est chargé de leur exécution.

## ***Ch. 2: Éléments du contrat et leur ordre de priorité en cas de contradiction***

Il faut toujours vérifier si tous les éléments du contrat (EC) mentionnés sont nécessaires et, le cas échéant, s'ils sont disponibles. Selon le projet de construction concerné, les éléments du contrat, qui spécifient les modalités de ce dernier et en particulier les prestations à fournir, peuvent consister en d'autres documents ou inclure des documents supplémentaires, tels que:

- prescriptions concernant l'assurance qualité et la gestion de la qualité (prescriptions plus strictes que celles qui font l'objet du ch. 19 des CG);
- prescriptions du maître de l'ouvrage concernant la documentation relative à l'ouvrage et les échanges de données (par ex. format SIA 451, DWG, DXF ou IFC);
- rapports spéciaux et rapports d'expertise (par ex. rapport concernant les sites contaminés, expertise géologique ou hydrologique);
- document concernant les options;
- document indiquant les prix de régie;
- normes spéciales.

Ainsi, la liste des éléments du contrat figurant au ch. 2.1 du contrat doit être complétée si nécessaire.

Avant de publier l'appel d'offres, il faut vérifier si l'ordre de priorité des éléments du contrat indiqué est valable dans le cas particulier considéré et déterminer le rang de chacun des éventuels documents supplémentaires.

Le ch.2.1 du contrat énumère les conditions générales pour la construction (CGC) en complément de la norme SIA 118. Toutefois, il convient d'examiner dans chaque cas:

Éléments du contrat: selon le projet concerné

Vérification de l'ordre de priorité des éléments du contrat

EC 3.2: SIA 118/...  
Conditions générales pour la construction (CGC) ...

1. s'il existe de telles CGC pour la catégorie de travaux faisant l'objet du marché; le cas échéant, elles doivent être désignées précisément dans le contrat;
2. si le maître de l'ouvrage veut les intégrer au contrat. Lorsque les CGC ne sont pas intégrées au contrat, il convient de vérifier si les règles de métrés et de rémunération qu'elles contiennent ne devraient pas y figurer. Si tel est le cas, les règles pertinentes doivent être désignées précisément (avec les chiffres correspondants) soit ici au *ch. 2.1*, soit au *ch. 15* du contrat.

Le texte du contrat contient deux précisions par rapport à la norme SIA 118:

EC 3.3: Normes de la SIA et de la VSS

- Lors de l'établissement des documents d'appel d'offres, il faut déterminer quelles normes s'appliquent à l'exécution de l'ouvrage prévu et désigner celles-ci de manière précise et complète, avec indication de la date d'édition, après les mots «en particulier» figurant au *ch. 2.1* dans le texte correspondant à l'EC 3.3. Ce faisant, il faut veiller à ce qu'il n'y ait pas de contradictions entre ces normes et celles qui sont éventuellement mentionnées dans le devis descriptif.

Autres règles reconnues de la construction

- Ne sont utilisées comme éléments du contrat que les normes qui correspondent à l'état des règles reconnues de la construction au moment de l'appel d'offres (concernant les règles reconnues de la construction, voir GAUCH, op. cit., n° 842 ss.). Cela signifie qu'avant de publier un appel d'offres, le maître de l'ouvrage doit déterminer avec certitude les normes qui correspondent aux règles de la construction en vigueur.

Évolution des normes techniques

Si un long intervalle de temps s'écoule entre la publication de l'appel d'offres et l'adjudication du marché ou la réalisation de l'ouvrage, il se peut qu'une norme qui était valable au moment de la publication de l'appel d'offres ne le soit plus au moment de l'exécution de l'ouvrage. Lors des négociations contractuelles ou au plus tard avant la conclusion du contrat, tant le maître de l'ouvrage que l'entreprise générale doivent vérifier si les normes techniques mentionnées dans l'appel d'offres correspondent encore aux règles reconnues de la construction au moment de l'exécution de l'ouvrage. Si tel n'est pas le cas et que les progrès techniques ont conduit à une évolution des normes, les parties doivent impérativement discuter de ce point et mentionner dans le contrat les nouvelles normes qui sont applicables à l'exécution de l'ouvrage, en précisant l'année d'édition de ces dernières. Lors de cette décision, deux aspects sont à prendre en compte:

1. Quelles doivent être les caractéristiques de l'ouvrage à réaliser? Le maître de l'ouvrage a en général intérêt à ce que l'ouvrage soit réalisé de sorte qu'il soit conforme à ces règles. En principe, l'entreprise générale est tenue à l'égard du maître de l'ouvrage à la réalisation d'un ouvrage qui correspond aux règles reconnues de la construction au moment de l'appel d'offres. Ce qui pourrait encore changer jusqu'au moment de l'exécution de l'ouvrage ne peut être prévu (avec certitude) lors de la conclusion du contrat.

2. Si les normes et les pratiques les plus récentes doivent être adoptées (ultérieurement) au moment de l'exécution, il faut vérifier s'il existe une modification de commande au sens des art. 84 ss de la norme SIA 118. Si oui, la rémunération indiquée dans l'offre et les délais contractuels prévus doivent être adaptés.

### ***Ch. 2.2: Ordre de priorité en cas de contradiction***

Voir également les explications du ch. 4.1 («But du contrat et utilisation pratique»).

Avant de publier l'appel d'offres, il faut vérifier si l'ordre de priorité des éléments du contrat indiqué dans le texte du contrat est valable dans le cas particulier considéré et déterminer le rang de chacun des éventuels documents supplémentaires.

Très souvent, un contrat d'entreprise générale ne se compose pas seulement du texte du contrat, mais aussi d'autres éléments. Une tâche importante du maître de l'ouvrage ou du planificateur qu'il a mandaté est de s'assurer que le contrat (composé du texte du contrat et des différents éléments) ne contient aucune contradiction avec son contenu. Si un contrat contient des contradictions, il est entaché de vice, ce qui peut entraîner des litiges entre les parties. Afin d'éviter les litiges, le contrat dispose au ch. 2.2 (comme les art. 7 et 21 de la norme SIA 118) d'une règle en cas de contradiction, selon laquelle un ordre de priorité convenu s'applique en cas de contradiction. Concernant cette règle de contradiction, il est très important de savoir quelles informations sont contenues dans quel élément du contrat et quels éléments du contrat prévalent sur les autres.

Les éléments du contrat ont été classés dans le même ordre que dans les précédents modèles de contrats de la KBOB (contrat d'entreprise [portant sur des travaux relevant d'un corps de métier spécifique], contrat d'entreprise générale, contrat d'entreprise totale). L'offre de l'entreprise générale est approuvée par le maître de l'ouvrage après sa rectification (qui donne lieu à un procès-verbal traitant d'éventuelles dérogations ou de la constatation selon laquelle l'offre ne s'écarte pas des conditions) et prime donc l'appel d'offres, qui est plus ancien.

Ordre de priorité éprouvé

Le ch. 2.2 du contrat stipule également que les conditions générales que l'entrepreneur général joint à son offre (dans la mesure où le droit des marchés publics le permet) ne s'appliquent que si le maître de l'ouvrage les accepte expressément et si elles sont mentionnées au ch. 15.

CG de l'EG

### ***Ch. 3: Prestations de l'entreprise générale***

#### ***Ch. 3.1: Prestations et frais compris dans le prix de l'ouvrage convenu***

Cette disposition spécifie les prestations que l'entreprise générale est tenue de fournir pour le prix de l'ouvrage fixé au ch.4 du contrat et les coûts qui sont à la charge du maître de l'ouvrage.

Prestations et frais compris dans le prix de l'ouvrage

Concernant les prestations que l'entreprise générale doit fournir pour le prix de l'ouvrage, cette disposition renvoie à la description de l'ouvrage, au devis descriptif, aux plans ainsi qu'aux autres éléments du contrat définissant les-dites prestations.

Le *ch. 3.1.4* inclut désormais dans le prix de l'ouvrage les frais occasionnés par le respect des prescriptions légales et administratives qui n'étaient certes pas encore en vigueur à la date de dépôt de l'offre, mais dont l'entreprise générale pouvait prévoir avec certitude l'entrée en vigueur pendant la phase d'exécution, ainsi que leurs effets sur le contrat EG. Selon la pratique du Tribunal fédéral, les parties doivent s'attendre à ce que les circonstances puissent changer après la conclusion du contrat, en particulier dans le cas de contrats à long terme. Les modifications de loi notamment ne sont pas imprévisibles (WIEGAND, Basler Kommentar, n° 103 sur l'art. 18 CO; MÜLLER, Berner Kommentar (2018), n° 674 sur l'art. 18 CO; KRAMER, Berner Kommentar (1986), n° 339 sur l'art. 18 CO; ATF 128 III 428, consid. 3 c; ATF 127 III 300, consid. 5 b/aa). Notons que non seulement le changement de la loi en tant que tel doit avoir été prévisible, mais aussi sa nature, sa portée et son effet sur le contrat (ATF 127 III 300, consid. 5b/aa).

### ***Ch. 3.2: Rémunérations et frais non compris dans le prix de l'ouvrage convenu***

#### Rémunérations supplémentaires

Si nécessaire, la liste des rémunérations et des frais non compris dans le prix de l'ouvrage peut être complétée au *ch. 3.2*, par exemple par les éléments suivants:

- indemnité en cas d'intempéries;
- suppléments spéciaux, tels que les suppléments pour les travaux effectués la nuit, le dimanche ou les jours fériés, à condition que ces travaux n'aient pas été commandés par le maître de l'ouvrage;
- émoluments et taxes (TVA, droits de douane, émoluments dans les domaines de l'électricité et de l'eau, taxe d'élimination);
- primes pour l'assurance responsabilité civile de l'entreprise générale;
- frais accessoires de l'entreprise générale liés aux prestations de cette dernière;
- frais d'établissement des garanties prévues au *ch. 6* du présent contrat;
- frais engagés pour la publicité de chantier;
- dépenses liées à la gestion de la qualité.

Sous le même *ch. 3.2*, il est possible d'ajouter des frais qui ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage et qui ne sont donc pas pris en considération dans l'offre de l'entreprise générale, du fait qu'ils sont à la charge du maître de l'ouvrage. Exemples:

- primes pour l'assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage;
- frais liés à l'établissement et à la mise en œuvre des servitudes nécessaires;
- émoluments administratifs pour la future exploitation.

Lorsqu'on ajoute des éléments à la liste des prestations et frais compris dans le prix de l'ouvrage au ch. 3.1 tout en ajoutant des éléments à la liste des frais non compris dans le prix de l'ouvrage au ch. 3.2, il faut veiller à ce qu'il n'y ait de contradiction ni entre le ch. 3.1 et le ch. 3.2, ni entre ces derniers et les autres dispositions du contrat.

#### ***Ch. 4: Rémunération***

##### ***Ch. 4.1: Prix de l'ouvrage***

Si l'on souhaite que le montant de la rémunération indiqué soit arrondi à un niveau donné (par ex. aux 5 centimes ou au franc), on peut indiquer la différence d'arrondi en francs suisses.

Différence d'arrondi

Une liste déroulante permet de sélectionner le mode de rémunération. Choisir le mode de rémunération implique en particulier de décider si les variations de prix sont comprises (prix forfaitaire) ou non (prix global) dans la rémunération convenue. Au ch. 4.2, il faut, selon la décision qu'on a prise, indiquer la méthode de calcul des variations de prix ou confirmer que celles-ci sont comprises dans la rémunération convenue.

Modes de rémunération

La norme SIA 118 ne précise pas si les modalités financières et rabais s'appliquent également en cas de modification de la commande ou lorsque l'entreprise générale a droit à une rémunération supplémentaire pour l'une des autres raisons énumérées au ch. 4.6. Les CG prévoient, aux ch. 11 ETGC ou 12 ETB, que tel est le cas.

##### ***Ch. 4.2: Renchérissement***

Les différentes méthodes de calcul des variations de prix sont présentées dans le guide de la KBOB pour la facturation des variations de prix dans la construction (voir [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Thèmes et prestations → Variations de prix).

Guide pour la facturation des variations de prix

##### ***Ch. 4.3: Options***

Les dates limites auxquelles le maître de l'ouvrage peut commander les options au prix convenu doivent être fixées au ch. 7.4 du contrat. Voir à ce sujet aussi le ch. 9.2 des CG.

Commande des options

##### ***Ch. 4.4: Postes budgétaires***

Les postes budgétaires concernent des prestations convenues dans le contrat mais dont la nature et/ou le volume ne sont pas encore déterminés. Comme les montants associés aux postes budgétaires ne sont pas compris dans la rémunération à prix ferme (prix forfaitaire ou global), le prix de l'ouvrage peut donc augmenter ou diminuer en raison de l'addition ou de la soustraction de ces montants.

Augmentation ou diminution du prix de l'ouvrage

Distinction entre poste budgétaire et option

Les postes budgétaires ne doivent pas être confondus avec les options (*ch. 4.3*), qui sont déjà définies dans le contrat.

#### ***Ch. 4.5: Honoraires de l'entreprise générale et supplément pour l'entreprise générale***

Rémunération en cas de suppléments

Si le montant des honoraires de l'entreprise générale ne correspond pas à un pourcentage donné des coûts de construction et des coûts des fournitures hors TVA, mais constitue un montant forfaitaire ou global, il faut régler séparément la question du mode de calcul des honoraires applicable en cas de suppléments.

#### ***Ch. 4.6: Modification du prix de l'ouvrage***

Selon cette disposition, le prix de l'ouvrage peut être révisé en particulier par suite de modifications nécessaires ou de modifications de la commande par le maître de l'ouvrage. La notion de «modifications nécessaires» est définie au *ch. 13* des CG.

Modifications de la commande

Selon la norme SIA 118, une modification de la commande repose sur une déclaration de volonté du maître de l'ouvrage que celui-ci fait personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant (voir l'art. 84 de la norme SIA 118). Cette déclaration peut être expresse ou tacite (par ex. lorsque le maître de l'ouvrage remet des plans modifiés) (EGLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>e</sup> édition, Zurich 2017, remarques préliminaires concernant les art. 84 à 91). Une réglementation dérogatoire (par ex. exigence de la forme écrite ou limitation à des représentants expressément mandatés par le maître de l'ouvrage) doit être convenue par contrat. Les prescriptions relatives aux modifications de la commande figurent au *ch. 14* des CG.

Les coûts relatifs aux mesures d'accélération conduisent à un ajustement du prix de l'ouvrage si l'accélération est ordonnée par le maître de l'ouvrage pour compenser les retards provenant de son domaine des risques.

#### ***Ch. 4.8: Travaux en régie***

Décompte des travaux en régie

Selon l'art. 48 de la norme SIA 118, les travaux de l'entreprise rémunérés en fonction des heures et des matériaux utilisés sont des travaux en régie.

#### ***Ch. 4.8.1: Décompte des travaux en régie***

Dans le secteur principal de la construction, les dispositions actuelles des aides au calcul pour les travaux en régie (état 20xx, région ....) de l'IPB / de la SSE s'appliquent. Pour le secteur secondaire de la construction, les dispositions peuvent être choisies librement. Il est possible d'indiquer en outre les conventions relatives aux travaux en régie spécifiques à certaines branches.

### ***Ch. 4.8.2: Variations de prix dues au renchérissement des travaux en régie***

Selon l'art. 68 de la norme SIA 118, le calcul du renchérissement (c'est-à-dire des variations des prix) des travaux en régie peut faire l'objet de deux réglementations distinctes. La réglementation applicable dans le cas considéré doit être convenue au ch. 4.8.2.

## ***Ch.5: Modalités financières***

### ***Ch.5.1: Modalités de paiement***

Cette disposition spécifie les modalités de paiement convenues entre les parties. Les détails sont à régler dans l'annexe ad hoc.

Modalités de paiement

### ***Ch.5.3: Délais de vérification et de paiement***

Pour les membres de la KBOB qui ne font pas partie de l'administration fédérale, la réglementation des délais de vérification et de paiement prévus dans le contrat ne figure qu'à titre de recommandation.

Le contrat offre donc aux parties la possibilité de modifier le libellé existant et de préciser individuellement les délais de vérification et de paiement.

Selon l'art. 154, al. 2, de la norme SIA 118, la direction des travaux doit vérifier le décompte final dans le délai d'un mois. Dans le cas du contrat EG, le temps nécessaire au maître de l'ouvrage ou à sa direction de projet pour vérifier le décompte final est défini spécifiquement pour le marché concerné. Les deux parties ont intérêt à ce que ce délai soit aussi court que possible. Une liste déroulante permet de choisir entre différents délais.

Décompte final

Selon le ch. 9 du contrat, la direction de projet du maître de l'ouvrage n'est pas habilitée à reconnaître le décompte final. Le décompte final n'est pas considéré comme reconnu par les deux parties dès la communication par la direction de projet du maître de l'ouvrage du résultat de sa vérification (art. 154, al. 3, norme SIA 118).

Reconnaissance du décompte final par la direction de projet

Il faut déterminer s'il existe des dispositions légales ou des instructions administratives selon lesquelles les organes publics se réservent le droit de contrôler le décompte final et, éventuellement, d'exiger le remboursement des sommes versées en trop au titre du prix de l'ouvrage. Si tel est le cas, il est recommandé d'ajouter une disposition stipulant ce point au ch. 15 du contrat.

Contrôle du décompte final par les organes publics

Le remboursement d'un excédent dû aux paiements par acomptes versés relève du droit des contrats et est soumis à un délai de prescription de 10 ans. Le même délai de prescription s'applique lorsqu'aucun accord n'a été convenu en matière de remboursement.

Demande de remboursement

Récapitulation prévue par l'art. 153, al. 3, norme SIA 118

La direction de projet doit veiller à ce que l'entreprise générale joigne au décompte final une récapitulation de toutes les factures présentées, conformément à l'art. 153, al. 3, norme SIA 118. L'art. 156 de la norme SIA 118 dispose que l'entreprise s'engage à renoncer à toute autre prétention.

#### ***Ch.5.4: Escompte***

Il est recommandé de ne pas fixer dans l'appel d'offres un délai de paiement donnant droit à un escompte, mais de laisser l'entreprise générale libre de décider si elle veut offrir un escompte et, si tel est le cas, de fixer le délai de paiement donnant droit à ce dernier.

L'escompte constitue un moyen pour l'entreprise d'inciter le maître de l'ouvrage à payer les factures le plus rapidement possible. Il ne doit pas être confondu avec un rabais.

#### ***Ch.5.6: Lieu de paiement***

Les fonds provenant des paiements effectués ne peuvent être utilisés que pour des prestations directement liées à l'exécution de l'ouvrage. Ils ne peuvent pas être utilisés pour des paiements à d'autres chantiers ou pour des financements croisés. Ce point peut être inclus au ch. 15.7 du contrat (voir aussi les explications concernant le ch. 12 des CG).

### ***Ch.6: Garanties***

#### ***Ch.6.1: Garanties convenues***

Guide relatif aux sûretés financières

Le guide de la KBOB pour la détermination des sûretés financières dans les contrats d'entreprise fournit des informations détaillées sur les garanties (voir [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Thèmes et prestations → Prestations de construction).

Retenue d'une partie de la rémunération

La retenue sert au maître de l'ouvrage de garantie pour la bonne exécution des obligations de l'entreprise jusqu'à réception de l'ouvrage ou d'une partie de l'ouvrage (art. 149, al. 1, norme SIA 118). Selon l'art. 149, al. 3, norme SIA 118, les parties sont libres de convenir d'une garantie supplémentaire. Le moment auquel cette garantie supplémentaire doit être fournie et la durée de cette dernière sont à fixer au cas par cas. Sur ce point, les parties ne sont aucunement liées par l'art. 149, al. 3, norme SIA 118 (SCHUMACHER/MONN, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>e</sup> éd., Zurich 2017, note 11 concernant l'art. 149).

Échéance de la retenue

Selon l'art. 152 norme SIA 118, le montant de la retenue est échu lors de la réception de l'ouvrage et, si cela a été convenu dans le contrat, de la remise de la documentation du projet, de l'échéance du délai de contrôle de la facture finale et de la constitution d'une garantie de responsabilité à raison des défauts. En cas de réception d'une partie seulement de l'ouvrage, une part correspondante de la retenue est échue pour autant qu'une part correspondante de la garantie prévue par l'art. 181 est fournie. L'art. 152 norme

SIA 118 est complété par le *ch. 6.2* et l'obligation de remise des documents contractuellement dus.

### ***Ch.6.2: Garantie de bonne exécution, garantie de restitution d'acompte et garantie pour défauts***

Cette disposition précise la notion de garantie d'exécution, reposant sur l'art. 111 CO, et le but de cette garantie qui, selon le *ch. 6.1* du contrat, peut être convenue pour garantir son exécution, les paiements anticipés ou la responsabilité à raison des défauts. Comme prévu au *ch. 6.1*, il est possible de fournir un cautionnement solidaire en lieu et place d'une garantie d'exécution.

Garanties d'exécution

Si une dégressivité des garanties est souhaitée, elle peut être définie dans le champ de texte libre figurant à la fin du *ch. 6.1*.

Dégressivité

## ***Ch. 7: Délais et peines conventionnelles***

### ***Ch. 7.1: Délais***

Il est naturel et même recommandé de fournir des renseignements sur le calendrier dès l'appel d'offres. Suivant l'ampleur du mandat de construction, le maître de l'ouvrage demandera aux entreprises générales de joindre un programme des travaux à leur offre (voir l'art. 6, al. 1, et l'art. 93 norme SIA 118). Selon la norme SIA 118, ce programme n'a toutefois qu'une valeur informative. Si les parties veulent déduire des droits du programme des travaux, celui-ci doit être mentionné comme élément du contrat au *ch. 2.1* ou *15* (art. 93, al. 2, et art. 21, al. 3, norme SIA 118). Cela n'est cependant pas recommandé. L'entreprise générale doit pouvoir organiser librement les travaux dans la limite des délais contractuels.

Programme des travaux

Il est toutefois indispensable que les principaux délais concernant l'exécution du contrat, notamment le début et la fin (réception) des travaux contractuels, soient déjà mentionnés dans l'appel d'offres. Selon la catégorie de travaux et l'ampleur ou la durée du mandat, il est recommandé de fixer les délais intermédiaires importants.

Indication des délais importants dans l'appel d'offres

Si, au moment de la conclusion du contrat, des procédures de demande d'autorisation doivent encore être engagées (par ex. pour les options), les délais sont à définir par rapport à la date d'octroi des autorisations en question (par ex: début des travaux: 3 mois après l'octroi de l'autorisation de construire).

Délais relatifs

Le texte du contrat prévoit que si l'entreprise générale ne respecte pas les délais contractuels, elle est mise en demeure automatiquement, c'est-à-dire sans sommation écrite du maître de l'ouvrage. Ces délais constituent des jours d'exécution au sens de l'art. 102, al. 2, CO. Concernant les conséquences juridiques de la demeure, voir l'art. 366 CO.

Demeure

### ***Ch. 7.2: Modification des délais***

Les facteurs à l'origine d'une modification du prix de l'ouvrage (*ch. 4.6*) conduisent souvent à une modification des délais. Celle-ci peut être spécifiée au *ch. 7.2*.

### ***Ch. 7.3: Peines conventionnelles pour dépassement des délais***

Peine conventionnelle

Lorsque le respect de certains délais est particulièrement important pour le maître de l'ouvrage, il peut être recommandé dans des situations particulières de prévoir des peines conventionnelles au cas où ceux-ci ne seraient pas respectés. Ces éventuelles peines conventionnelles doivent être mentionnées au *ch. 7.3* du texte du contrat (concernant la demeure de l'entreprise générale, voir Gauch, op. cit., n° 658 ss; concernant la mise en demeure avant l'échéance du délai de livraison [art. 366, al. 1, CO], voir Gauch, op. cit., n° 668 ss). Le plafond du montant total des peines conventionnelles est à fixer en fonction des spécificités du projet concerné. Il faut tenir compte dans tous les cas de l'art. 163, al. 3, CO. Il est conseillé de ne fixer des peines conventionnelles que pour le délai d'achèvement de la totalité de l'ouvrage ou pour les délais d'achèvement de parties importantes de l'ouvrage.

Modification des délais

Il arrive souvent qu'au terme de la procédure d'adjudication les délais prévus dans l'appel d'offres ne soient plus valables et doivent donc être adaptés. Si tel est le cas, il faut en informer l'entreprise générale avant de lui adjuger le marché, convenir avec elle des nouveaux délais et consigner ceux-ci dans le texte du contrat.

Les derniers délais pour la commande des options doivent être fixés au *ch. 7.4*. Concernant la réglementation applicable après l'échéance de ces délais, voir le *ch. 8* des CG.

Bonus / malus

Des informations sur les systèmes de bonus et de malus peuvent être trouvées dans le guide d'utilisation de systèmes d'incitation (bonus / malus) lors de travaux de construction (voir [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Thèmes et prestations → Prestations de construction).

### ***Ch. 8: Interlocuteurs***

Sous ce chiffre sont indiquées les personnes par l'intermédiaire desquelles les parties communiqueront ainsi que la forme que prendra cette communication. Si l'interlocuteur ou les coordonnées d'un interlocuteur changent, l'autre partie doit en être immédiatement avertie par écrit.

### ***Ch. 9: Étendue des pouvoirs de représentation***

Mandataire(s) du maître de l'ouvrage

Cette disposition prévoit que les mandataires du maître de l'ouvrage ne sont autorisés à faire des déclarations qui engagent juridiquement le maître de l'ouvrage à l'égard de l'entreprise générale ou de tiers que si cela a été convenu par un accord spécial et si l'entreprise générale en a été informée. Elle vise à garantir que l'entreprise générale n'accepte pas d'instructions,

de mandats, etc. de personnes non autorisées. Si l'entreprise générale n'est pas avertie par le maître de l'ouvrage qu'un mandataire de ce dernier bénéficie d'un pouvoir de représentation, elle ne peut pas partir du principe que les déclarations de ce mandataire sont contraignantes et expriment la volonté du maître de l'ouvrage.

Il faut examiner au cas par cas si la compétence de la direction des travaux en matière d'adjudication doit être étendue.

### ***Ch. 11: Délai de dénonciation des défauts, prescription***

#### ***Ch. 11.3: Délais spéciaux de dénonciation des défauts et de prescription***

Le texte du contrat offre ici la possibilité de convenir, pour les systèmes d'étanchéité pour les toits plats ou pour d'autres parties d'ouvrage, d'un délai de prescription dérogatoire au délai fixé à l'art. 371, al. 2, CO. L'entreprise générale soumet également au maître de l'ouvrage une offre chiffrée, valable jusqu'à la date de réception du (des) toit(s) plat(s) concerné(s), pour un contrat de maintenance portant sur ce(s) dernier(s). La conclusion d'un tel contrat au plus tard à la date de réception est la condition de l'octroi d'un délai de prescription de cinq ans au délai fixé à l'art. 371, al. 2, CO.

Systèmes d'étanchéité pour les toits plats ou pour d'autres parties d'ouvrage

### ***Ch. 12: Assurances***

Les assurances mentionnées sous ce chiffre ne forment pas une liste exhaustive. Si une assurance supplémentaire est nécessaire (par ex. assurance pour travaux en cours), les détails la concernant peuvent être réglés au ch. 15 du contrat.

Des informations sur les assurances responsabilité civile peuvent être trouvées dans le guide de la KBOB consacré à ce sujet (voir [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Thèmes et prestations → Prestations de construction).

Assurance responsabilité civile d'entreprise

#### ***Ch. 12.1: Assurance responsabilité civile d'entreprise***

L'entreprise générale annexe au contrat une attestation de la compagnie qui prouve qu'elle dispose d'une couverture d'assurance-responsabilité civile professionnelle au début du contrat.

#### ***Ch. 12.3: Assurance incendie et éléments naturels***

Les réglementations fédérale et cantonales diffèrent en ce qui concerne l'obligation des maîtres d'ouvrage de conclure une assurance incendie et éléments naturels. Ce qui est convenu sous ce chiffre dépend de la réglementation applicable.

Assurance incendie et éléments naturels

***Ch. 13: Dispositions relatives à la protection des travailleurs, conditions de travail et égalité de traitement***

Confédération

Les adjudicateurs de la Confédération peuvent convenir, lors de la conclusion du contrat, d'une peine conventionnelle destinée à assurer le respect des principes régissant la procédure (voir message du 15 février 2017 concernant la révision totale de la loi fédérale sur les marchés publics, FF 2017 1695 ss, p. 1759).

Cantons et communes

Concernant les cantons, il convient de déterminer au cas par cas si des prescriptions cantonales ou communales existent en la matière dans le cadre de l'AIMP révisé.

***Ch. 14: Clause d'intégrité***

Cette nouvelle clause, qui a été transférée du ch. 1.3 des CG du contrat, sert à lutter contre la corruption. D'une part, une peine conventionnelle est fixée en cas de non-respect de la clause d'intégrité. D'autre part, l'entreprise générale est rendue attentive au fait que toute violation de la clause d'intégrité peut entraîner la résiliation du contrat pour justes motifs par le maître de l'ouvrage.

Une deuxième case vide permettant d'insérer toute autre formulation est disponible. Celle-ci est surtout destinée aux cantons qui ne doivent pas nécessairement adopter la clause d'intégrité de la KBOB.

***Ch. 15: Accords spéciaux***

***Ch. 15.4: Réduction du prix de l'ouvrage en cas de non-respect des spécifications***

Dans certains cas, le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale peuvent convenir que celui-ci est autorisé à réduire le prix de l'ouvrage si une spécification n'est pas respectée.

***Ch. 15.7: Autres accords spéciaux***

Si, au moment de l'établissement de l'appel d'offres ou lors des négociations contractuelles, il apparaît que des dispositions supplémentaires sont nécessaires ou utiles dans le cas du marché considéré, celles-ci peuvent être insérées sous ce chiffre.

Les droits et obligations prévus dans d'autres éléments du contrat ne doivent pas être mentionnés sous ce chiffre, à moins que cela ne s'impose pour des raisons liées à l'ordre de priorité des éléments contractuels défini au ch. 2.2 du contrat. Les contradictions entre les dispositions figurant sous ce chiffre et les autres dispositions contractuelles sont à éviter.

Compte fiduciaire

Si un compte fiduciaire est jugé nécessaire dans le cadre du projet concerné, il est possible d'introduire dans le contrat par exemple la disposition suivante: «*L'entreprise générale s'engage à utiliser le compte susmentionné*

*pour toutes les opérations de paiement entre elle-même et le maître de l'ouvrage et entre elle-même et ses mandataires. Elle s'engage en outre à ne faire des versements à partir de ce compte que pour les prestations convenues en lien avec l'ouvrage concerné par le présent contrat.»*

Conformément au ch. 3.3 des CG, il doit être fait référence dans le devis descriptif à toute particularité requise pour le projet de construction. Si une réglementation supplémentaire est nécessaire en raison de ces particularités, les accords contractuels spéciaux doivent être énumérés au ch. 15.7. On peut par exemple y énumérer les réglementations nécessaires à la construction de bâtiments d'infrastructure (comme les stations d'épuration) (par ex. en ce qui concerne le respect des valeurs seuils et des valeurs de garantie, la réception des services pendant l'exploitation, etc.).

### ***Ch. 18: Droit applicable, litiges et for***

En cas de litige, il vaut généralement la peine de commencer par rechercher une solution amiable en discutant directement avec l'autre partie. Pour ce faire, il peut être utile de recourir à un médiateur ou un conciliateur.

Tentative de conciliation

Si le litige ne peut être réglé que par voie judiciaire, il convient de se demander si le tribunal arbitral doit être composé d'un juge unique ou de trois juges. Les procédures devant les tribunaux arbitraux statuant à trois juges coûtent habituellement plus cher et ne sont en général pas plus courtes que les procédures civiles ordinaires. Réaliser des économies est possible tout au plus si les juges nommés sont spécialisés dans le domaine dont relève le litige. Cela permet en effet d'éviter les coûts liés à la consultation d'experts. Dans le cas de litiges portant sur des questions mineures, d'ordre principalement technique, il est recommandé de faire appel à un arbitre unique spécialisé dans le domaine concerné, en lui demandant de s'ajointre un juriste expérimenté pour les questions juridiques. Il est généralement difficile de déterminer quelle est la meilleure option.

Recours à un tribunal arbitral

Les parties ne peuvent bien entendu convenir du recours à un tribunal arbitral que lorsque le litige a éclaté et que les points de désaccord sont clairement identifiés. Une clause d'arbitrage peut être libellée comme suit:

Clause d'arbitrage

*«Les litiges découlant du présent contrat sont tranchés par un tribunal arbitral dont le siège se trouve au siège du maître de l'ouvrage. Ce tribunal peut être composé d'une ou de trois personnes, qui sont compétentes dans les domaines dont relèvent les questions à juger. La désignation d'un arbitre unique est soumise à l'accord écrit des deux parties. Pour l'appréciation des aspects juridiques, celui-ci devra consulter un juriste confirmé accepté par les deux parties.*

*Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur la nomination d'un arbitre, le litige est porté devant un tribunal arbitral composé de trois juges. Dès que l'une des parties a désigné son arbitre et en a informé l'autre partie, cette dernière doit nommer son propre arbitre dans les 30 jours. Les deux arbitres ainsi désignés nomment ensuite un président dans un délai de 20 jours. Si la partie adverse ne désigne pas son arbitre dans le délai fixé ou si les deux*

*arbitres ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation du président dans le délai imparti, l'autorité judiciaire compétente procède aux nominations sur la demande de l'une des parties.*

*La procédure arbitrale est régie par les dispositions du code de procédure civile suisse.»*

Procédure de règlement des litiges dans le cas de grands ouvrages

Lorsque le marché porte sur de grands ouvrages dont la réalisation s'étend sur une longue période, il est recommandé de prévoir déjà dans l'appel d'offres une procédure de règlement des différends en trois phases (conciliation sur le chantier, médiation, tribunal) fondée sur la recommandation VSS 641 510 (1999) concernant le règlement des litiges. Composé de trois personnes, l'organe de conciliation est alors déjà désigné au moment de la conclusion du contrat d'entreprise.

For

Il faut se demander si, compte tenu du type d'ouvrage concerné et du lieu d'exécution, les parties ont avantage à choisir ledit lieu comme for.

## 5. Les conditions générales des contrats d'entreprise générale de la KBOB (édition 2020)

### 5.1. But des CG et utilisation pratique

Les conditions générales des contrats d'entreprise générale de la KBOB (CG) visent à régler les questions juridiques qui se posent régulièrement, de manière que celles-ci ne doivent pas être réglées dans chaque cas particulier.

Les CG ne s'appliquent cependant que si les parties au contrat les ont acceptées. C'est la raison pour laquelle elles sont mentionnées au *ch. 2.1* du texte du contrat, dans la liste des documents faisant partie intégrante du contrat EG.

Il est possible de déroger aux CG pour de justes motifs. Le cas échéant, cela doit être indiqué au *ch. 15.7* du contrat. À noter qu'il peut exister des liens entre les dispositions des CG et entre celles-ci et les dispositions du contrat, ce qu'une personne qui n'est pas juriste ne remarquera pas forcément. Déclarer une seule disposition des CG comme étant inapplicable peut avoir des conséquences qui ne sont pas facilement prévisibles. Dans un tel cas, le droit dispositif est susceptible de s'appliquer, ce qui peut avoir des conséquences imprévues pour le service d'achat. Les CG ne doivent donc être modifiées qu'en collaboration avec le service juridique compétent.

La même prudence s'impose lorsqu'il est prévu que les conditions contractuelles générales propres au maître de l'ouvrage s'appliquent en lieu et place (ou en sus) des CG. Ces conditions générales devraient être mentionnées parmi les éléments du contrat au *ch. 2.1* et leur emplacement dans cette liste choisi de sorte qu'on sache clairement quelles dispositions s'appliquent en cas de contradiction.

Les CG doivent être jointes à l'appel d'offres avec le texte du contrat, afin que les soumissionnaires puissent se faire une idée des conditions qui s'appliqueront au contrat EG.

### 5.2. Commentaire détaillé des conditions générales

#### 1: Devoirs de diligence et de fidélité

Les devoirs de diligence et de fidélité faisant l'objet de ce chiffre comptent au nombre des principes généraux du droit des contrats. Ils ne sont mentionnés dans les CG qu'à des fins d'explicitation.

Les devoirs d'information et d'avis de l'entreprise générale sont eux aussi inscrits dans les principes généraux du droit des contrats (ainsi qu'à l'art. 25 de la norme SIA 118). L'entreprise générale doit informer régulièrement le maître de l'ouvrage de l'avancement des travaux et veiller à obtenir toutes les instructions nécessaires. Elle est tenue de lui signaler tout ce qui est susceptible de compromettre la bonne exécution du contrat, de conduire à un volume de travail différent du volume convenu ou de justifier une modification

Élément du contrat

Dérogations aux CG

Autres conditions générales contractuelles du maître de l'ouvrage

Élément des documents d'appel d'offres

Devoirs d'information et d'avis

des prestations convenues. Elle doit également avertir le maître de l'ouvrage des conséquences négatives des instructions qu'il donne.

Des devoirs d'information et d'avis spécifiques sont mentionnés dans les CG au *ch. 6.4* (concernant les documents de fabrication) et au *ch. 14* (concernant les modifications de la commande du maître de l'ouvrage).

### **3: Documents décrivant les prestations de construction**

Voir le *ch. 3* du contrat («Définition des prestations de l'entreprise générale»).

La KBOB recommande d'établir la description de l'ouvrage et le devis descriptif conformément aux normes en vigueur.

Sans devis descriptif

Si aucun devis descriptif n'est établi, (par ex. dans le cas d'un appel d'offres fonctionnel), les *ch. 3.3* des CG et *15* du contrat doivent être modifiés en conséquence.

### **4: Plans contractuels**

Voir le *ch. 3* du contrat («Définition des prestations de l'entreprise générale»).

La KBOB recommande d'opter pour un format des plans contractuels qui garantisse la possibilité d'échanger les données (voir le *ch. 3* du contrat).

### **5: Traitement des plans par le maître de l'ouvrage**

L'obligation de vérification des données prévue au *ch. 5.4* est limitée aux écarts évidents par rapport aux plans, aux défauts et aux points obscurs et ne change rien au fait que le maître de l'ouvrage est responsable de la bonne exécution de l'appel d'offres.

### **6: Traitement des plans par l'entreprise générale**

Il est possible de conférer le statut d'élément du contrat aux prescriptions concernant le format des données destinées à être échangées.

### **11: Rémunérations supplémentaires**

Cette disposition tranche la question que la norme SIA 118 laisse ouverte et qui consiste à savoir si les modalités financières et rabais définis dans le contrat s'appliquent également en cas de modification de la commande ou lorsque l'entreprise générale a droit à une rémunération supplémentaire du fait que les documents d'appel d'offres contenaient des indications inexactes sur la nature du sol (voir art. 58, al. 2, norme SIA 118).

## **12: Paiement direct aux sous-traitants/ consignation/ hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**

Le *ch. 12.3* des CG s'applique par exemple lorsqu'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs a été inscrite sur le terrain de construction parce que l'entreprise générale n'a pas payé les factures des sous-traitants.

Général

Un terrain incontestablement destiné à l'usage commun (par ex. routes, places) ou affecté à un service public ne peut pas être grevé d'une hypothèque (art. 9, al. 1, loi fédérale réglant la poursuite pour dettes contre les communes et autres collectivités de droit public cantonal, RS 282.11, et art. 839, al. 4, CC). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'entreprise ou l'artisan peut, lorsqu'un terrain fait incontestablement partie du patrimoine administratif et que toutes les autres conditions sont remplies, faire valoir sa créance auprès de la collectivité de droit public à laquelle appartient le terrain, conformément aux règles sur le cautionnement simple (art. 839, al. 4, CC). On peut donc étendre le *ch. 12.3* des CG en stipulant que le maître de l'ouvrage bénéficie également d'un droit de retenue en cas de constitution d'un cautionnement au sens de l'art. 839, al. 4, CC. Cela peut être fait en ajoutant une disposition au *ch. 15* du contrat.

Terrains appartenant au patrimoine administratif d'une collectivité de droit public

Si l'appartenance du terrain au patrimoine administratif est contestée, une inscription provisoire de l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs est possible (art. 839, al. 5, CC).

Les fonds provenant des paiements effectués ne peuvent être utilisés que pour des prestations directement liées à l'exécution de l'ouvrage. Ils ne peuvent pas être utilisés pour des paiements à d'autres chantiers ou pour des financements croisés. Ce point peut être inclus au *ch. 15.7* du contrat (voir aussi les explications concernant le *ch. 5.6* du contrat).

## **17: Entreprise générale, direction de projet, pouvoirs de représentation**

Le *ch. 17.4* part du principe que les parties ont clairement défini les personnes-clés (dans l'offre ou une annexe au contrat). Elles ne doivent pas obligatoirement être les mêmes que les interlocuteurs mentionnés au *ch. 8* et ne peuvent être remplacées qu'avec l'accord du maître de l'ouvrage.

## **21: Documentation relative à l'ouvrage**

Cette disposition peut être complétée au *ch. 15.7* du contrat par des prescriptions concernant les normes et les formats à respecter.