

WilhelmGilliéron

AVOCATS

LITIGES EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'ordre de priorité dans les contrats d'entreprise



Auteur: Steve Gomes | Le : 11 novembre 2024

L'ordre de priorité dans les contrats d'entreprise

Les contrats d'entreprise régissent les droits et obligations des parties en relation avec la construction d'un ouvrage. Le contrat et ses annexes décriront notamment l'ouvrage que l'entrepreneur est censé construire, les délais de construction, la garantie pour les défauts, la rémunération, les modalités de modification de commandes etc. La définition de l'ouvrage à construire peut notamment résulter de divers documents (par. ex. descriptif de construction, plans, permis de construire). Ces divers documents peuvent cependant avoir des contenus contradictoires. Les contrats d'entreprise contiennent souvent des clauses régissant l'ordre de priorité. Ces clauses régissent de manière générale la priorité entre les différents types de documents et, au sein d'une même catégorie, quels sont les documents qui prévalent. Au sein de la même catégorie, c'est souvent le plus récent qui est prioritaire.

La norme SIA-118, applicable si les parties l'ont intégré au contrat, prévoit en son art. 21 l'ordre de priorité suivant :

- Le texte du contrat signé par les deux parties ;
- L'offre de l'entrepreneur avec ses annexes prime les documents du dossier d'appel d'offres ;
- En cas de contradiction entre les documents de l'appel d'offres, l'ordre de priorité est le suivant :

1. Le texte du projet de contrat ;
2. Les conditions particulières à l'ouvrage ;
3. Le descriptif ou la description de l'ouvrage ;
4. Les plans ;
5. Les conditions générales
 - a. La norme SIA-118
 - b. Les autres normes de la SIA ;
 - c. Les normes établies par d'autres associations professionnelles.

Lors de la négociation d'un contrat d'entreprise, il convient d'avoir toujours en tête l'ordre de priorité pour déterminer le contenu véritable des obligations des parties. Nous listons ci-dessous quelques exemples issus de la pratique dans lesquels la problématique de l'ordre de priorité s'est posée :

1. Définition de l'ouvrage : L'ordre de priorité de la norme SIA-118 prévoit que le descriptif de l'ouvrage prime les plans. Les plans permettent une visualisation plus précise de l'ouvrage qu'un descriptif abstrait et il est courant qu'un maître de l'ouvrage se forge sa définition de l'ouvrage à réaliser sur la base des plans, plutôt que sur le descriptif.

Si, par exemple, le descriptif prévoit la pose de stores sur un nombre limité de fenêtres, mais que les plans montrent des stores sur toutes les fenêtres, il en résulte une contradiction. Ce sera donc le descriptif qui primera et le maître de l'ouvrage ne pourra pas exiger la pose de stores supplémentaires, sans frais supplémentaires.

2. Typologie de prix : La SIA met à disposition des modèles de contrat d'entreprise simple qui se réfèrent à la norme SIA-118. S'agissant de la rémunération, la clause du contrat prévoit la possibilité de fonder la rémunération sur les prix et quantités du descriptif, ce qui donnera lieu à des métrés durant l'exécution du chantier, ou sur des prix globaux ou forfaitaires ce qui présuppose que l'ouvrage décrit doit être réalisé indépendamment des quantités pour un prix donné.

Nous avons été consultés par une entreprise générale qui avait négocié un contrat d'entreprise prévoyant une rémunération sur la base de prix unitaires, dès lors que l'appel d'offres le prévoyait. Les parties avaient utilisé le modèle de contrat de la SIA-118 et les documents d'appel d'offres étaient cochés. Dans le contrat d'entreprise, la case « prix forfaitaire » avait cependant été cochée. Lorsque l'entrepreneur a envoyé sa première demande d'acompte accompagnée de métrés, le maître de l'ouvrage a rappelé que le contrat avait été conclu à forfait par la présence de la coche sur le contrat principal. Un important litige s'en est suivi.

3. L'ordre de priorité du contrat : La norme SIA 118 ne s'applique que si le contrat l'intègre valablement. L'ordre de priorité de l'art. 21 SIA-118 présuppose une intégration. Toutefois, le contrat lui-même peut prévoir un ordre de priorité différent. Si tel est le cas, ce sera l'ordre de priorité contenu dans le texte du contrat lui-même qui primera.

En résumé, l'ordre de priorité joue un rôle déterminant dans la définition des droits et obligations des parties. Si les parties s'entendent sur un contrat d'entreprise simple, mais conviennent de régler des cas particuliers dans des annexes, il faudra s'assurer que l'ordre de priorité convenu dans le contrat principal ne mettra pas à néant les accords spécifiques convenus dans les annexes.

Le juge chargé d'interpréter le contrat ne s'arrêtera pas uniquement au texte du contrat, mais essaie de déterminer quelle était la réelle et commune intention des parties au moment de la conclusion des parties. Ce faisant, il pourra corriger certaines incohérences survenues dans des contrats. S'il ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il interprétera le contrat et recherchera la volonté objective des parties, à savoir le sens que chacune des parties pouvait donner d'après les règles de la bonne foi au contrat.

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/ordre-de-priorite-dans-les-contrats-entreprise/>