

attention!

Une publication de la Fondation suisse.ing sur les thèmes
de la prévention des sinistres et de l'assurance qualité

Assistance en cas de défauts de construction après expiration du contrat

Thomas Siegenthaler, docteur en droit

La réception de l'ouvrage est faite, le mandat de l'ingénieur terminé. Or des années plus tard, le maître d'ouvrage se manifeste, ayant par exemple constaté des fissures. L'ingénieur examine la chose... et voilà qu'apparaissent des obligations contractuelles inattendues!

Un arrêt du tribunal

Un arrêt du tribunal cantonal des Grisons, de mars 2022 (ZK2 20 39), a éveillé notre attention. À l'automne 2008 était réceptionnée une construction. Au printemps 2013, le maître d'ouvrage, ayant constaté des dégâts dus à l'humidité, en a informé l'architecte. Cette dernière a rencontré le maître d'ouvrage sur place aux fins d'établir ensemble un constat des dégâts et recommandé alors une surveillance de l'évolution des taches d'humidité. Les droits liés à la garantie pour les défauts contre les entrepreneurs se sont prescrits à l'automne 2013.

La demande du maître d'ouvrage invitant l'architecte à venir inspecter les dégâts a été interprétée par le tribunal comme une offre de conclusion de contrat engageant celle-ci à prendre en charge la conduite de l'élimination du défaut. En se rendant sur place, l'architecte aurait donc implicitement accepté ladite «offre».

Cet engagement à la conduite de l'élimination du défaut impliquait également que l'architecte procède aux avis des défauts nécessaires et interrompe la prescription. À défaut, l'architecte aurait dû au moins informer le maître d'ouvrage qu'il (le maître de l'ouvrage) devait faire lui-même un avis des défauts et interrompre les délais de prescription.

Le tribunal a donc admis la responsabilité de l'architecte pour le défaut de construction, car elle était responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage du fait que les droits liés à la garantie pour les défauts contre les entrepreneurs se sont prescrits dans l'entretemps.

Enseignements de l'arrêt

1. Dans le domaine de la technique du bâtiment (RPH SIA 108, 2020) et de l'architecture (RPH SIA 102, 2020), la conduite de l'élimination des défauts au cours des deux premières années suivant la réception de l'ouvrage fait partie intégrante des prestations ordinaires. *Aussi, à l'expiration de ce délai, le maître d'ouvrage devrait être informé de manière démontrable (i.e. par écrit) que la surveillance des délais d'avis des défauts et de prescription lui incombe désormais.*

Dans le domaine de l'ingénierie civile (RPH SIA 103, 2020), la conduite de l'élimination des défauts après la mise en service n'est pas comprise comme prestation de base (cf. art. 4.3.53)¹. Néanmoins – et ne serait-ce que pour éviter tout malentendu – il y a tout intérêt à signaler au maître d'ouvrage, au moment de la mise en service, qu'il lui appartient désormais de s'occuper de la surveillance et de la sauvegarde des délais d'avis des défauts et de prescription.

¹ La révision actuelle des RPH SIA prévoit apparemment de déplacer, pour tous les règlements, la notification de l'avis des défauts après la mise en service à la phase partielle 61 «Fonctionnement» – l'ensemble de cette phase partielle restant une «prestation à convenir spécifiquement».

attention!

2. Toute personne invitée, après expiration du contrat, à l'inspection d'un défaut doit être consciente que sa simple participation peut entraîner pour elle-même des obligations contractuelles implicites. De même, toute personne qui serait contactée de quelque autre manière, après expiration du contrat, à propos d'un défaut et donnerait un avis ou un conseil encourt le risque que son concours puisse être interprété comme une prise en charge de l'obligation d'éliminer ledit défaut. *Aussi, dans de tels cas, importe-t-il pour la personne concernée de communiquer clairement et de manière démontrable (i.e. par écrit) qu'elle n'assume aucune obligation de la sorte et que la surveillance et la sauvegarde des délais (avis des défauts, interruption de la prescription) incombent au maître d'ouvrage.*

Pour reprendre l'exemple susmentionné, si l'architecte avait adressé au maître d'ouvrage, suite à l'inspection, un courriel de la teneur ci-dessous, il n'aurait plus été possible de construire à sa charge – sur le simple fait d'une participation à la visite des lieux – une obligation contractuelle de conduite d'une élimination du défaut:

Monsieur,

Hier après-midi, à votre demande, nous avons inspecté avec vous le problème d'humidité signalé par vos soins. Il a été convenu que vous continueriez à observer l'évolution de la situation et nous contacteriez le cas échéant.

Nous tenons à préciser pour la bonne forme que, jusqu'à nouvel ordre, cette inspection ne constitue pas pour nous l'ouverture d'un mandat. Nous n'assumons pas non plus la responsabilité de la surveillance et du respect des délais d'avis des défauts et de prescription.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.