

Conditions générales des contrats de mandataire de la KBOB

Edition 2020

1 Obligations de diligence et de fidélité

- 1.1 Le mandataire sert au mieux de ses connaissances les intérêts du mandant, en respectant les règles de l'art généralement reconnues dans sa profession.
- 1.2 Le mandataire évite les conflits avec ses propres intérêts ou avec ceux de tiers.
Il informe le mandant des conflits potentiels.

2 Obligation d'information et de mise en garde du mandataire

- 2.1 Le mandataire informe régulièrement le mandant de l'avancement des travaux et se procure en particulier toutes les informations nécessaires. Il signale immédiatement par écrit tous les faits qui pourraient compromettre la bonne exécution du contrat. Si, en cours d'exécution, il apparaît que des changements affecteront les phases ou les phases partielles à venir, le mandataire le signale immédiatement au mandant par écrit.
- 2.2 Le mandataire informe immédiatement le mandant par écrit des différences entre le volume de travail effectif et le volume de travail convenu ainsi que de tous les facteurs liés à l'évolution des connaissances (par ex. nouveau mode de construction, nouveaux processus de travail ou nouveaux matériaux) qui, pour des raisons techniques ou économiques, peuvent justifier une modification des prestations convenues.
- 2.3 Le mandataire avertit le mandant par écrit des conséquences négatives de ses instructions, notamment en ce qui concerne les délais, la qualité et les coûts, et le met en garde contre les ordres et souhaits inappropriés.

3 Communauté de mandataires

- 3.1 Les modifications touchant l'existence et la composition de la communauté de mandataires requièrent l'accord exprès du mandant. Les accords conclus entre les membres de la communauté de mandataires concernant la prise en charge des frais communs et la participation aux profits et aux pertes n'ont pas d'effet pour le mandant.
- 3.2 Les membres de la communauté de mandataires déclarent que, si l'un d'entre eux quitte cette dernière, ils maintiendront leur société simple, sous réserve de l'accord du mandant. L'art. 536 CO (prohibition de concurrence) ne s'applique pas.

4 Recours à des tiers

- 4.1 Le recours à des tiers en vue de l'exécution du contrat est soumis à l'approbation préalable écrite du mandant.
- 4.2 Les tiers auxquels le mandataire fait appel sont considérés comme ses auxiliaires au sens de l'art. 101 CO. L'approbation ou la connaissance, par le mandant, du recours à des tiers n'affecte pas la responsabilité du mandataire découlant du contrat ou liée à ce dernier. L'application de l'art. 399 CO est expressément exclue.
- 4.3 En cas de difficultés de paiement du mandataire, de différends graves entre le mandataire et des tiers ou d'autres motifs importants, le mandant peut, après avoir entendu les intéressés, payer directement un tiers ou consigner le montant dû aux tiers aux frais du mandataire, dans les deux cas avec effet libératoire vis-à-vis du mandataire. Le mandant en informe le mandataire par écrit.

5 Objet et étendue des pouvoirs de représentation du mandataire

- 5.1 Principes
En principe, le mandataire n'est pas autorisé à faire à l'égard de tiers des déclarations qui engagent juridiquement le mandant.
Il a cependant le droit d'adjuger seul des prestations ou des fournitures uniques et formant un tout qui figurent au devis et dont le prix ne dépasse pas 5000 francs (hors TVA) par cas. Le mandant doit être informé immédiatement de la commande.
Les adjudications plus importantes sont effectuées par le mandant.
Le mandataire est tenu d'informer immédiatement le mandant des communications et déclarations de tiers (autorités, entreprises, spécialistes, etc.) qui touchent au but du mandat (par ex. des communications relatives aux priorités convenues en matière de qualité ou de risque, aux difficultés économiques des partenaires contractuels et aux demandes de tiers en rapport avec ces difficultés, à des demandes de modification des prix ou encore à des mises en garde).

5.2 En phase de réalisation

Si les prestations faisant l'objet du mandat portent sur la direction des travaux, le mandataire doit exercer la direction des travaux, conformément aux art. 33 ss de la norme SIA 118 (2013), dans le cadre du contrat passé entre le mandant et l'entreprise. Les déclarations à portée juridique suivantes, que le mandant se réserve expressément le droit de faire à l'égard des entreprises, sont exclues des pouvoirs attribués au mandataire :

- les modifications du contrat qui ne constituent pas des modifications de commande;
- les modifications de commande qui ont une incidence sensible sur les délais, la qualité et les coûts;
- les déclarations concernant l'existence de défauts constatés lors de la réception de l'ouvrage ou d'une partie d'ouvrage;
- la reconnaissance finale des métrés et des rapports de régie ainsi que l'approbation du décompte final après sa vérification par la direction des travaux;
- la réclamation et la mise en œuvre de sûretés et de peines conventionnelles.

Dans la mesure où il est chargé de les établir, le mandataire reprend les présentes dispositions en matière de pouvoirs de représentation dans les contrats d'entreprise.

6 Modifications du contrat

- 6.1 Le mandant peut demander que les prestations convenues soient modifiées.
- 6.2 Les modifications des prestations et les adaptations correspondantes de la rémunération, des délais et des autres éléments du contrat sont discutées et arrêtées par écrit dans un avenant avant la poursuite des travaux. Une éventuelle adaptation des honoraires se calcule selon les éléments de la base de calcul ou de coûts initiale, augmentée du renchérissement si une variation des prix a été convenue.
- 6.3 Le mandant indemnise le mandataire pour les prestations autorisées et prouvées qui ont été exécutées avant la modification de commande et que cette modification a rendues inutiles.

7 Personnes-clés

Sous réserve des cas de résiliation du contrat de travail, de maladie ou de décès, les personnes-clés du mandataire, qui sont responsables du projet, ne peuvent être remplacées après la conclusion du contrat qu'avec l'accord du mandant. Une personne-clé ne peut être remplacée dans sa fonction que par une personne ayant les mêmes qualifications.

8 Droit du mandant de donner des instructions

- 8.1 Le mandant est habilité à donner des instructions au mandataire dans le cadre de l'exécution du contrat. Si le mandant déclare par écrit maintenir des instructions contre lesquelles le mandataire l'a mis en garde par écrit, le mandataire n'est pas responsable, envers le mandant, des conséquences de ces instructions.
- 8.2 Si, malgré les mises en garde du mandataire, le mandant insiste pour que des règles de sécurité ne soient pas appliquées, le mandataire peut répudier son mandat pour s'exonérer de sa responsabilité envers les tiers. Une indemnité pour résiliation du mandat en temps inopportun est exclue dans ce cas.
- 8.3 Si, à titre exceptionnel, le mandant donne des instructions directement à des tiers, il en informe sans délai le mandataire par écrit.

9 Rémunération

9.1 Honoraires et frais accessoires

Les prestations (frais accessoires compris) sont généralement facturées par phase partielle. Pour les phases partielles dont la réalisation dure plus de trois mois, le mandant est en droit de facturer des acomptes mensuels ; les relevés des prestations et les justificatifs nécessaires sont joints à la facture.

Pour chaque phase partielle convenue (voir chiffre 3 du contrat), une récapitulation doit être établie deux mois au plus tard après la fourniture de la dernière prestation. Ce document contient une liste contrôlable des prestations fournies et donne au mandant une vue d'ensemble de toutes les factures établies par le mandataire ainsi que des montants acquittés et de ceux qui restent à payer.

9.2 Plafond des coûts

Le dépassement du plafond des coûts convenu est à la charge du mandataire, à moins que le mandant n'ait approuvé par écrit une modification de commande ou que, pour d'autres raisons, il doive assumer des coûts supplémentaires.

9.3 Rémunération des prestations non définies de manière définitive

Les prestations qui ne peuvent pas encore être déterminées de façon définitive au moment de la conclusion du contrat sont désignées comme telles dans le contrat. Il s'agit en particulier de prestations à fournir dans les dernières phases ou phases partielles.

Avant que ces prestations ne soient exécutées, le mandant et le mandataire conviennent par écrit dans un avenant de leur contenu, de leur étendue ainsi que de leur rémunération et de la base de calcul applicable ; ils se fondent à cet égard sur la base de calcul ou de coûts initiale.

9.4 Réduction des honoraires et retenue

En cas de non-respect du degré de précision des estimations de coûts convenu au ch. 3.3 imputable à une faute du mandataire, le mandant se réserve le droit de réduire les honoraires en conséquence. Le droit du mandant à des dommages-intérêts est réservé.

Si le mandataire est responsable ou coresponsable de défauts importants, le mandant peut procéder à une retenue correspondant au minimum au coût estimé de l'élimination des défauts et au dommage estimé. Le mandant ne peut procéder à une retenue si le mandataire fournit une garantie correspondante. Constitue notamment une garantie acceptable l'attestation écrite par laquelle l'assurance du mandataire s'engage à couvrir les dommages dont ce dernier doit répondre.

9.5 Décompte final du mandataire

Les prestations convenues dans la phase partielle consistant dans la direction des travaux de garantie sont à exclure du décompte final du mandataire. À moins qu'elles ne soient couvertes par une garantie d'exécution à première réquisition, elles doivent faire l'objet de factures séparées qui ne peuvent être établies qu'après la vérification finale, au sens de l'art. 177 de la norme SIA 118 (2013), ou après la fin des travaux de la phase partielle concernée.

10 Prescriptions de sécurité

- 10.1 Le mandataire respecte les prescriptions de sécurité applicables.
- 10.2 Le mandant se réserve le droit de faire interrompre immédiatement les travaux si le mandataire viole gravement ou de manière répétée son obligation de respecter les prescriptions de sécurité.

11 Confidentialité

- 11.1 Le mandant et le mandataire traitent de façon confidentielle tous les faits qui ne sont ni notoires ni accessibles à tout un chacun. Ce devoir de confidentialité perdure après l'extinction des rapports contractuels. Les obligations légales d'information sont réservées.
- 11.2 La sauvegarde du secret militaire est régie par les prescriptions correspondantes.

12 Publications

- 12.1 La publication de plans de construction, de descriptifs et de photographies de plans de l'ouvrage et de la construction est soumise à l'accord préalable écrit du mandant. L'art. 27 LDA (liberté de panorama) est réservé. Le mandant ne peut refuser son accord que si des intérêts dignes de protection l'exigent.
- 12.2 Le mandataire a le droit d'être cité en tant qu'auteur dans les publications correspondantes du mandant ou de tiers.

13 Responsabilité du mandataire

- 13.1 Le mandataire répond des dommages résultant de la violation de ses obligations de diligence et de fidélité, de l'inobservation ou de la violation de règles de l'art reconnues de sa profession, d'un manque de coordination ou de surveillance, d'une mauvaise estimation des coûts ou d'une mauvaise surveillance de ces derniers (y compris d'un mauvais contrôle des factures des entreprises) ou de la perte des droits qui découlent des défauts de l'ouvrage et qui sont à faire valoir envers les entreprises chargées de l'exécution des travaux.
- 13.2 Les documents insatisfaisants ou entachés d'erreurs sont refusés par le mandant et doivent être révisés gratuitement.
- 13.3 Le mandant peut se fier aux estimations de coûts globales du mandataire, dans les limites du degré de précision indiqué. Si des degrés de précision spécifiques sont convenus pour certains éléments de coûts, ils doivent figurer dans le texte du contrat.
- 13.4 Si le mandant a exigé le recours à un tiers malgré une mise en garde du mandataire, la responsabilité de ce dernier se limite au soin avec lequel il l'a instruit et surveillé le tiers en question.
- 13.5 Le mandant prend en temps utile toutes les mesures qu'on peut raisonnablement exiger de lui et qui sont appropriées à la situation pour prévenir la survenance ou l'aggravation d'un dommage. Si, à titre exceptionnel, le mandant fait parvenir directement des avis de défauts à un ou plusieurs entrepreneurs ou fournisseurs, il en informe immédiatement le mandataire par écrit.
- 13.6 Si un dommage dont le mandataire doit répondre a également été causé par des tiers, le mandant fait valoir ses droits envers tous les auteurs du dommage, de telle sorte que le mandataire puisse se retourner contre tous les coauteurs du dommage après avoir réparé celui-ci.

14 Interruption des travaux

- 14.1 En cas d'interruption des travaux ordonnée par le mandant, le mandataire n'a droit à aucune rémunération supplémentaire pendant la durée de l'interruption.
- 14.2 Si, à la reprise des travaux, il s'avère que l'interruption nécessite une reprise des bases existantes ou que des dépenses supplémentaires sont d'une autre manière nécessaires, ces prestations supplémentaires et leur rémunération doivent être convenues entre les parties avant leur mise en œuvre.

- 14.3 Le mandataire a en tout cas le droit d'exiger du mandant qu'il répare le dommage résultant de l'interruption des travaux s'il prouve que l'interruption des travaux par les mandant résulte d'une violation du contrat de mandataire, la faute du mandant étant présumée à cet égard.

15 Délai de dénonciation des défauts et prescription

- 15.1 Sous réserve du chiffre 15.2, les droits résultant du contrat se prescrivent par 10 ans à compter du fait dommageable. Pour les expertises, le délai de prescription commence à courir le jour de leur livraison.
- 15.2 Les droits résultant des défauts d'un ouvrage immobilier se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage.
- 15.3 Les défauts doivent en principe être invoqués dans un délai de 60 jours à compter de leur découverte. Cependant, les erreurs de calcul ou les erreurs entachant les plans qui sont à l'origine d'un défaut d'un ouvrage immobilier ou d'une partie d'un ouvrage immobilier peuvent être invoquées par le mandant en tout temps pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage concernés. Passé ce délai, elles doivent être invoquées dans un délai de 60 jours à compter de leur découverte.

16 Droit d'auteur

- 16.1 Le droit d'auteur appartient au mandataire.
- 16.2 Le mandant dispose du droit gratuit, irrévocable et non exclusif d'utiliser librement pour ses propres besoins les résultats du travail du mandataire en vue de l'achèvement du projet. Si le mandant fait usage de ce droit sans égard au mandataire, celui-ci a droit au paiement des honoraires dus à ce moment et reconnus par le mandant. En cas de contestation des honoraires, le mandant doit les consigner ou fournir des sûretés.
- 16.3 Si les circonstances le justifient, le mandant est autorisé à modifier les résultats du travail du mandataire déjà pendant la phase d'étude du projet. Il en va de même en cas de fin anticipée du contrat, à condition que celle-ci ne soit pas imputable au mandant.

17 Transmission et conservation des documents

- 17.1 Le mandataire ou chaque membre de la communauté de travail conserve gratuitement et dans leur état d'origine, durant 10 ans au moins à compter de la fin du contrat, tous les documents qui sont liés au contrat et dont les originaux n'ont pas été remis au mandant (tels que les documents relatifs aux décisions et les documents concernant l'ouvrage réalisé: plans, esquisses, calculs, contrats d'entreprise, commandes, correspondance, décomptes, supports de données, etc.).
- 17.2 Sur demande, le mandataire rend en tout temps compte de sa gestion et remet tous les documents qu'il s'est engagé contractuellement à établir dans le cadre des honoraires convenus.

18 Fin anticipée du contrat

- 18.1 L'art. 377 CO ne s'applique pas.
- 18.2 Les parties peuvent se départir en tout temps du contrat pour de justes motifs, sans devoir d'indemnité. Est considéré comme un juste motif notamment le remplacement d'une personne-clé par le mandataire qui a lieu sans l'accord du mandant ou en dehors des cas prévus au chiffre 7 ci-dessus.
- 18.3 Le contrat peut, par ailleurs, être révoqué ou répudié en tout temps par chacune des parties. Les prestations fournies conformément au contrat avant la fin de ce dernier sont payées au mandataire sans majoration des honoraires.
- 18.4 Si une partie résilie le contrat en temps inopportun, elle doit indemniser l'autre partie du dommage prouvé (qui ne comprend en aucun cas le manque à gagner) sans lui verser de supplément.
- 18.5 Il n'y a pas résiliation en temps inopportun lorsque le comportement d'une partie constitue un motif justifié de résiliation du contrat par l'autre partie.
- 18.6 En outre, la résiliation du contrat par le mandant n'est pas considérée comme intervenant en temps inopportun:
- lorsque les crédits ne sont pas approuvés ou débloqués par l'autorité législative, l'autorité exécutive ou une autre autorité;
 - lorsque des autorisations font défaut;
 - lorsque le mandant ne libère pas l'exécution de certaines phases;
 - lorsqu'une ou plusieurs personnes-clés du mandataire dont la collaboration est déterminante pour le projet sont remplacées dans leur fonction sans l'accord du mandant ou en dehors des cas réservés au chiffre 7 ci-dessus.