
Journées suisses du droit de la construction 2025

La jurisprudence récente en droit privé

Le contrat de vente et le contrat d'entreprise

Prof. Pascal Pichonnaz
Université de Fribourg



Plan de l'exposé

- I. **Une erreur sur la constructibilité** (TF, [4A_406/2023](#))
- II. **La forme réservée pour les modifications** (TF, [4A_51/2023](#))
- III. **Le dommage consécutif et le dommage accessoire**
(TF, [4A_452/2022](#) et TF, [4A_531/2022](#))
- IV. **La définition de l'ouvrage pour la réduction du prix**
(TF, [4A_23/2021](#))



I. Une erreur sur la constructibilité

TF, 4A_406/2023 (5 mars 2024)

Faits

- Juin 2019 Acquisition d'un immeuble (TG)
- Déc. 2019 Dépôt du permis de construire
- 15 mai 2020 O. sur les petits lotissements (KSV) e.e.v.
«*sera vraisemblablement attribuée à une zone de hameau ou de maintien*» (KSV fondée sur 33 OAT)
- Rejet permis: «*non conforme à la zone – 22 II LAT et KSV*»

➔ Acquéreur invoque une **erreur de base** (CO 24 al. 1 ch. 4)

« ce qui est déterminant, c'est de savoir si la partie de parcelle concernée était en principe constructible au moment de la conclusion du contrat » (c. 6.3.1).



I. Une erreur sur la constructibilité

TF, 4A_406/2023 (5 mars 2024)

→ Erreur sur un fait futur ? (CO 24 al. 1 ch. 4)

«l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral en considérant que [l'acquéreur] ne pouvait pas partir du principe qu'il obtiendrait encore pendant des mois, voire des années, un permis de construire pour son projet. Ce qui est déterminant, c'est de savoir quelle est l'évolution future à laquelle [l'acquéreur] devait s'attendre au moment de la conclusion du contrat.» (c. 6.3.1).

conditions

- Considéré par les parties comme objectivement certain au moment de la conclusion du contrat
- Reconnaisable que certitude de la survenance était une condition de la conclusion du contrat



II. La forme réservée pour les modifications

TF, 4A_51/2023 (23 mai 2024)

« Toutes les modifications du présent contrat d'entreprise ainsi que tous les accords complémentaires, y compris les modifications de plans ou les modifications des calculs ou des instructions par l'entrepreneur général sur le chantier, requièrent la forme écrite et la signature juridiquement valable des deux parties pour être valables »

➔ Présomption réfragable d'exigence de forme (CO 16 I)

- «des modifications de la commande peuvent être **convenues tacitement** malgré la réserve de forme, dans la mesure où le maître d'ouvrage, **en connaissance de cause**, laisse se dérouler une prestation supplémentaire ou l'accepte sans réserve» (c. 5.3.2).
- «ne pas accepter à la légère» : même si nécessaires, il faut **démontrer l'accord tacite**

II. La forme réservée pour les modifications

TF, 4A_51/2023 (23 mai 2024)

Art. 671 al. 1 CC

Lorsqu'un propriétaire emploie les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds, ou qu'un tiers emploie ses propres matériaux sur le fonds d'autrui, ces matériaux deviennent partie intégrante de l'immeuble.

Art. 672 al. 1 CC

Lorsque la séparation n'a pas lieu, le propriétaire du fonds est tenu de payer pour les matériaux une indemnité équitable.

➔ Enrichissement à démontrer

Paiement d'acomptes n'est pas non plus une acceptation des travaux supplémentaires (car = paiements provisoires)



II. La forme réservée pour les modifications

TF, 4A_51/2023 (23 mai 2024)

Art. 84 Norme SIA-118 «modification unilatérale du MO»

- Modification **unilatérale** du MO vs modification du contrat
- Modification du **contrat** vs modification d'une **commande**
- **Prestation nécessaire pour l'ouvrage** tel que défini
pas de rémunération supplémentaire (devoir de contrôle)

Prix avec plafond de coûts

- Cas échéant, obligation d'adapter le plafond



III. Le dommage consécutif et le dommage accessoire (TF, 4A_452/2022 et TF, 4A_531/2022)

TF, 4A_452/2022 (16.3.2022)

- Dommage consécutif au défaut
→ Avis des défauts reste nécessaire

TF, 4A_531/2022 (20.10.2023)

- Nettoyage de fin de chantier et rayures sur les vitres
- Pas un défaut mais **dommage accessoire** (*Begleitschaden*)
- Violation de l'art. 364 al. 1 CO → pas de devoir d'avis
- Violation de l'art. 365 al. 2 CO → **DI** (pas pris soin matière)



IV. La définition de l'ouvrage pour la réduction du prix [TF, 4A_23/2021 \(12 décembre 2022\)](#)

Faits

- Contrat mixte (vente à terme d'un lot + contrat d'entreprise)
Total: 1'360'000 (dont 60'000 pour 2 places de parc)
- Même jour: accord complémentaire (modif. de commande)
- En cours de travaux, [renforcement de l'isolation phonique](#)
- Défauts à l'isolation phonique → Réduction du prix requise

1^{ère} inst. CHF 50'000.- = frais de réfection

TC VD Confirmation 1^{ère} instance

TF CHF 3'877,9 max. (= **supplément du prix pour le renforcement de l'isolation**)



IV. La définition de l'ouvrage pour la réduction du prix TF, 4A_23/2021 (12 décembre 2022)

1^{ère} inst. CHF 50'000.- = frais de réfection

TF CHF 3'877,9 max. (= supplément du prix pour le renforcement de l'isolation)

2 présomptions pour la réduction:

1. Valeur de l'ouvrage sans défaut = prix convenu
2. Moins-value de l'ouvrage = coût de remise en état

Le problème en l'espèce:

Quelle est la valeur de l'ouvrage sans défaut ?

- Seulement l'augmentation de l'isolation phonique (3'877,9)
- L'ensemble de l'ouvrage (1'360'000 + 3'877,9)

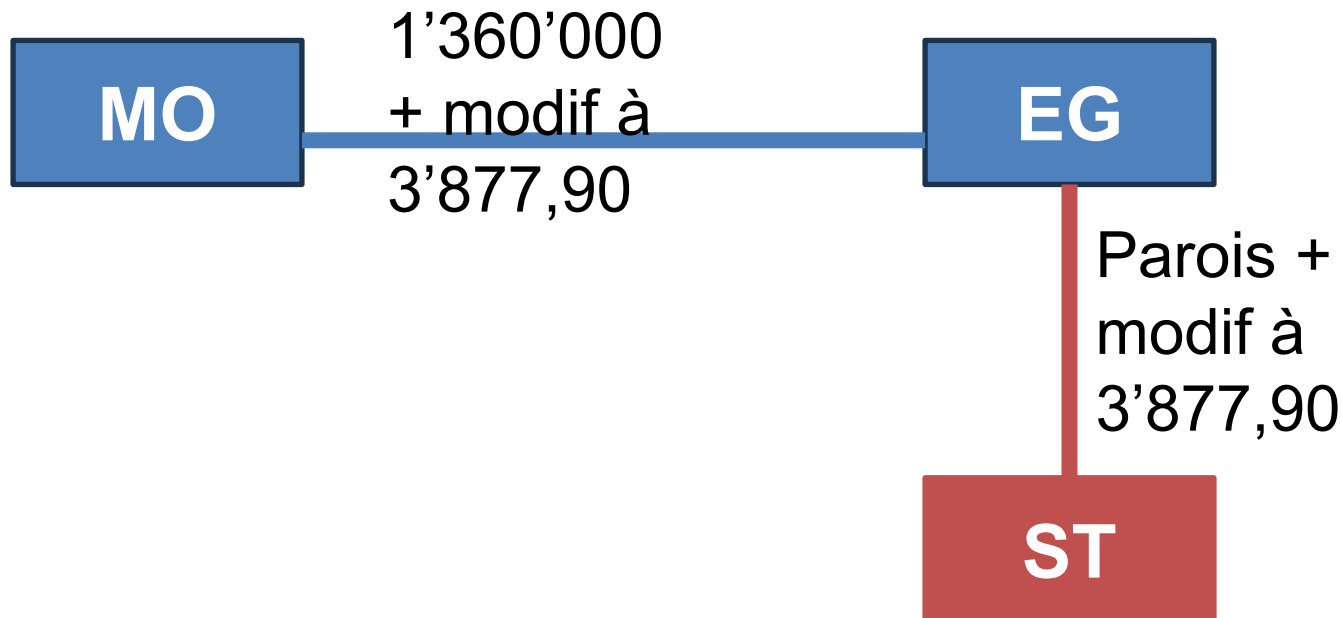


IV. La définition de l'ouvrage pour la réduction du prix TF, 4A_23/2021 (12 décembre 2022)

Le problème en l'espèce:

Quelle est la valeur de l'ouvrage sans défaut ?

- Seulement l'augmentation de l'isolation phonique (3'877,9)
- L'ensemble de l'ouvrage (1'360'000 + 3'877,9)



Merci de votre attention!

Prof. Pascal Pichonnaz

www.unifr.ch/ius/pichonnaz



@ppichonnaz



Journées suisses du droit de la construction 2025

Quelques arrêts en droit civil

**Prof. Maryse Pradervand-Kernen,
Université de Fribourg**



Plan de l'exposé

- I. Hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages**
- II. Servitude de passage nécessaire**
- III. Retour anticipé d'un droit de superficie**
- IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**



I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Faits

- Dès août 2014: Défaut de paiement de ses contributions par un PE
- 16 novembre 2017: Introduction par la CPE d'une requête d'inscription provisoire de l'hypothèque légale pour les contributions dues entre novembre 2014 et 2017
- 22 janvier 2019: Introduction par la CPE d'une requête d'inscription définitive de ladite hypothèque
- 28 février 2019: Annotation de l'inscription provisoire
- 2019: PE s'oppose à l'inscription définitive
 - ➔ Inscription définitive admise en 1^e instance
 - ➔ Recours rejeté en 2^e instance et par le TF



I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Questions topiques

- Le délai de CC 712i est-il respecté?
 - Quand le délai débute-t-il?
 - Quand se termine-t-il?
 - ➔ Questions controversées en doctrine, non encore tranchées par le TF



I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Développements juridiques

2. Garantie des contributions / a. Hypothèque légale

Art. 712i

¹ Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.



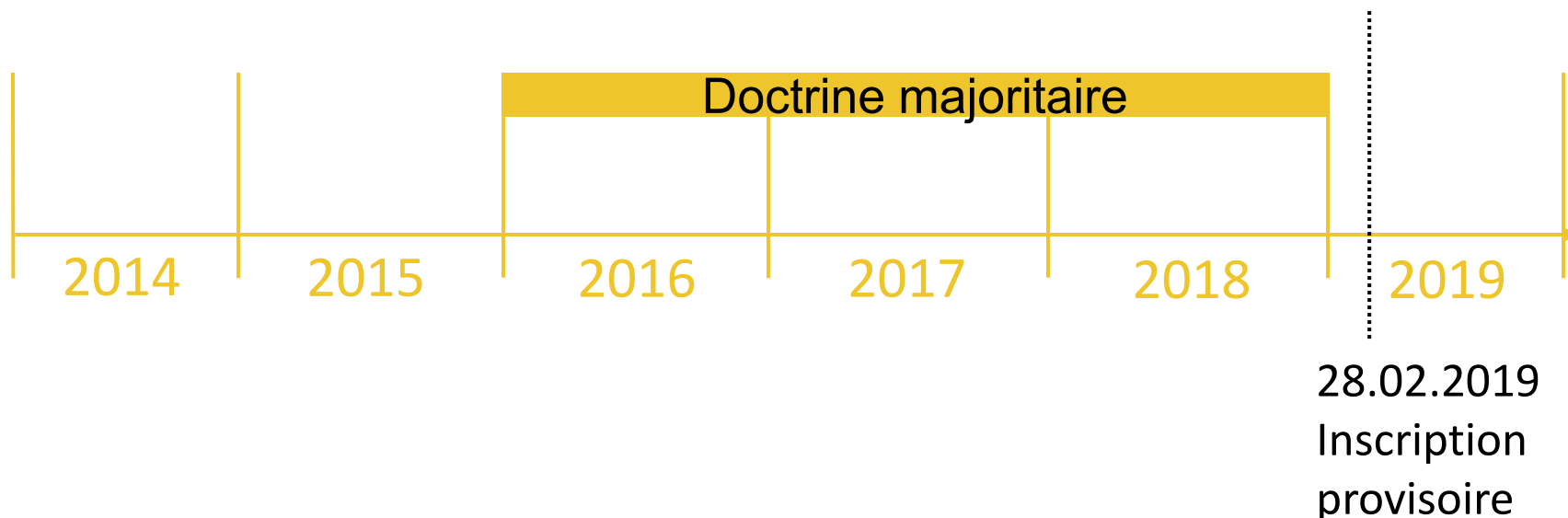
I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Développements juridiques

Doctrine majoritaire

- Début du délai: Achèvement de l'exercice comptable
- Fin du délai: Hypothèque inscrite (ou annotée provisoirement) au RF



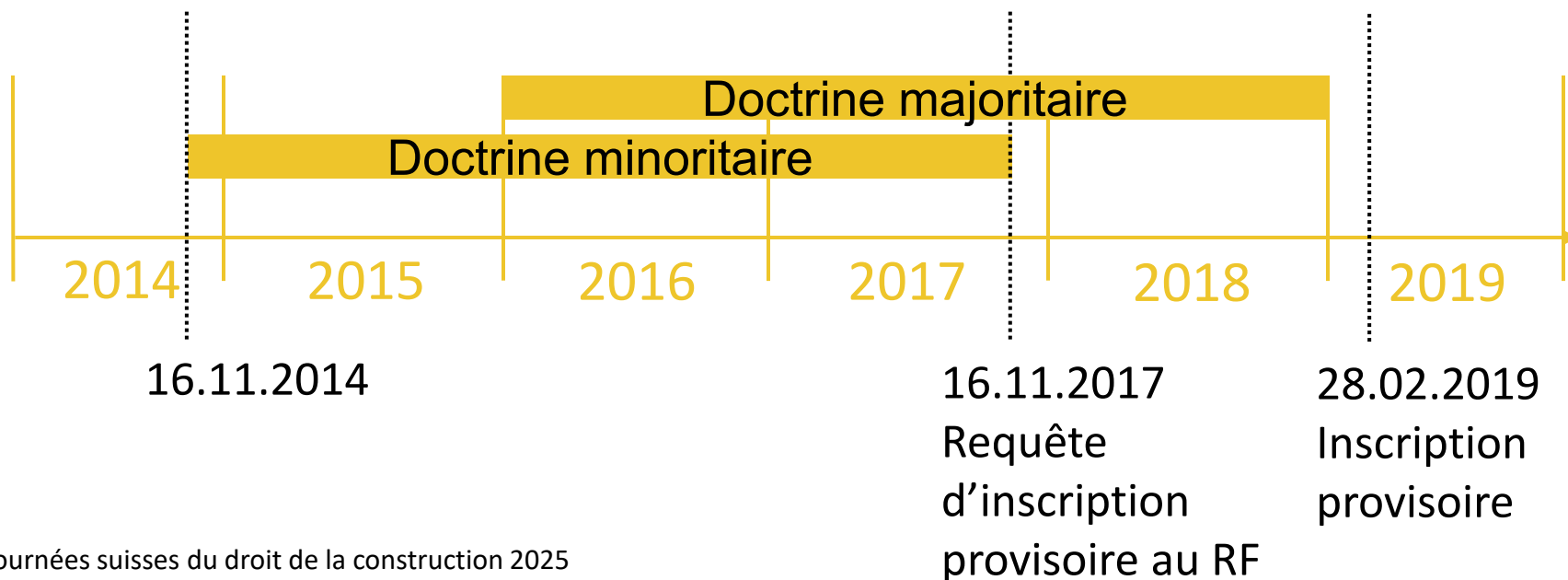
I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Développements juridiques

Doctrines minoritaire

- Début du délai: Date d'échéance de la contribution
- Fin du délai: Réquisition d'inscription (provisoire) au RF



I. Hypothèque légale de la communauté des PE

ATF 150 III 113

Développements juridiques

Tribunal fédéral

- But de l'hypothèque légale: garantir les créances de la CPE et assurer le fonctionnement de l'administration commune (interprétation téléologique)
- But de la limitation dans le temps: protéger l'acquéreur d'une part d'étage et empêcher le recouvrement trop tardif des créances
 - ➔ La doctrine minoritaire doit être suivie car le système qu'elle propose remplit mieux les buts visés par CC 712i
 - ➔ L'hypothèque légale peut être maintenue (réquisition effectuée à temps)



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Faits

- Fractionnement d'un immeuble en deux parcelles (nos 171 et 172)
- A cette occasion, constitution d'une servitude de passage en faveur du bien-fonds no 171, à charge du no 172 (sans accès carrossable jusqu'au bien-fonds no 171)
- Décès du propriétaire du bien-fonds no 171; B. hérite
- Introduction par B. d'une demande en justice visant la constitution d'une servitude de passage nécessaire à charge du bien-fonds no 174
 - ➔ Rejetée en 1^e instance
 - ➔ Admise en 2^e instance et par le TF



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Questions topiques

- L'héritier d'un propriétaire qui a causé l'état de nécessité peut-il requérir la constitution d'une servitude de passage nécessaire?
 - ➔ Question controversée en doctrine, non encore tranchée par le TF
- Quel bien-fonds doit être grevé de la servitude?



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Développements juridiques

7. Droits de passage / a. Passage nécessaire

Art. 694

¹ Le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité.



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Développements juridiques

- Interdiction de l'abus de droit
 - ➔ Le propriétaire qui a lui-même causé l'état de nécessité ne peut requérir la constitution d'une servitude de passage nécessaire
- Attitude abusive ne se transmet pas par succession universelle
 - ➔ Un héritier peut requérir la constitution d'une telle servitude (idem pour un acheteur: TF 5C.312/2001)



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Développements juridiques

7. Droits de passage / a. Passage nécessaire

Art. 694

² Ce droit s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable.



II. Servitude de passage nécessaire

ATF 150 III 17

Développements juridiques

- Lorsqu'un bien-fonds n'a plus d'accès à la voie publique suite à une division parcellaire
 - ➔ En priorité: grever l'autre parcelle qui a encore accès
 - ➔ A défaut: grever le bien-fonds sur lequel le passage est le moins dommageable (retenu en l'espèce)
- Exceptionnellement: critère du dommage peut-il primer celui de l'antériorité des voies d'accès?
 - ➔ Question controversée en doctrine, non tranchée en l'espèce par le TF



III. Retour anticipé d'un droit de superficie

ATF 150 III 63

Faits

- Droit de superficie octroyé pour 99 ans par une commune à une société moyennant redevance annuelle
- Introduction d'une demande en justice par la commune visant le retour anticipé du droit de superficie
 - ➔ Admise en 1^e et 2^e instances
 - ➔ Recours du superficiaire admis par le TF



III. Retour anticipé d'un droit de superficie

ATF 150 III 63

Questions topiques

Quelles règles s'appliquent à l'exercice du droit de retour anticipé d'un droit de superficie?

- Le cocontractant doit-il exercer son droit de retour dans un certain délai?
- Le droit de retour est-il conditionné à l'octroi d'un délai de grâce au superficiant afin qu'il s'exécute conformément au contrat?
 - ➔ Questions controversées en doctrine, non encore tranchées par le TF



III. Retour anticipé d'un droit de superficie

ATF 150 III 63

Développements juridiques

V. Retour anticipé / 1. Conditions

Art. 779f

Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, le propriétaire peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés.



III. Retour anticipé d'un droit de superficie

ATF 150 III 63

Développements juridiques

Doctrine minoritaire

- Application analogique des règles du droit de préemption (CC 681a II, CO 216e)
 - Délai de trois mois dès la connaissance de la violation contractuelle pour exiger le retour du droit de superficie

Doctrine majoritaire

- Application analogique des règles sur la demeure (CO 107 s.)
 - Mise en demeure et fixation d'un délai de grâce, sauf CO 108
 - Faculté d'exercer le droit de retour anticipé aussi longtemps que la violation du contrat perdure, dans un délai raisonnable



III. Retour anticipé d'un droit de superficie

ATF 150 III 63

Développements juridiques

Tribunal fédéral

- Exercice du droit de retour anticipé par le créancier est due à une violation contractuelle d'un débiteur dans un rapport synallagmatique
- Conséquences importantes pour le débiteur: les règles sur la demeure garantissent une sécurité juridique accrue et une meilleure prévisibilité
 - ➔ La doctrine majoritaire doit être suivie
 - ➔ La commune n'a pas résilié valablement le droit de superficie



IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une HLAE

ATF 149 III 451

Faits

- A. Sàrl effectue, en qualité de sous-traitante de C. SA, sur la base de plusieurs contrats successifs:
 - Livraison de matériel et évacuation et transport de gravats de chantier
 - Travaux de creuse, de remblayage et travaux sur une rampe d'accès
- Faillite de C. SA
- Introduction par A. Sàrl d'une requête d'inscription provisoire (admise), puis définitive d'une HLAE pour la livraison de matériel et l'évacuation des gravats
 - ➔ Rejetée en 1^e et 2^e instances et par le TF



IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une HLAE

ATF 149 III 451

Question topique

- Suite à la révision de CC 837 I 3 (e.v. en 2012), toute prestation de construction liée à un projet de construction concret est-elle couverte par l'HLAE?
 - ➔ Question controversée en doctrine, non encore tranchée par le TF



IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une HLAE

ATF 149 III 451

Développements juridiques

II. De droit privé fédéral / 1. Cas

Art. 837

¹ Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

3. les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, [...].



IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une HLAE

ATF 149 III 451

Développements juridiques

- Révision de CC 837 I 3: élargissement du champ d'application (travaux de destruction, de sécurisation et de montage d'échafaudages)
- *Obiter dictum* dans ATF 136 III 6:
 - « [...] L'adjonction d' « autres travaux semblables » devrait signifier que toute fourniture de matériaux et de travail ou de travail seulement sur un immeuble donne un droit à l'inscription d'une hypothèque, si et dans la mesure où elle est en relation avec un projet concret de construction. »
- Controverses doctrinales



IV. Travaux donnant droit à l'inscription d'une HLAE

ATF 149 III 451

Développements juridiques

Tribunal fédéral

- *Obiter dictum* va trop loin
- Les « autres travaux semblables » doivent remplir trois caractéristiques pour donner droit à la garantie:
 - Prestations de construction ou de destruction typiques
 - Prestations physiques manuelles et/ou mécaniques (et non intellectuelles ou immatérielles), et
 - Prestations intégrées ou rattachées durablement à l'ouvrage en tant que tel ou prestations spécifiques



Merci de votre attention!

Prof. Maryse Pradervand-Kernen

BQC11-Bureau 5.215

Av. de Beauregard 11

1700 Fribourg

www.unifr.ch/ius



Journées suisses du droit de la construction 2025

La jurisprudence récente en droit privé

**Quelques arrêts en droit de l'architecte, du courtage
et du mandat en général**

Prof. Franz Werro

Université de Fribourg et Georgetown University Law Center



Plan de l'exposé

- I. La qualification du contrat d'architecte ou d'ingénieur global** [CJ GE, ACJC/576/2024 du 8 mai 2024 \(note fw, DC 2024, p. 299\)](#)
- II. La rémunération de l'architecte selon la norme SIA 102** [TF, 4A_243/2022 du 26 février 2024 ; CJ GE, ACJC/401/2023, du 14 mars 2023](#)
- III. La rémunération du courtier** [CJ GE, ACJC/1245/2023 du 21 septembre 2023 ; TF, 4A_529/2023 du 20 septembre 2024](#)
- IV. La responsabilité du mandataire** [TF, 4A_141/2022 du 27 avril 2023 \(cf. Werro/Pagot, RSJ 2024, p. 415 ss\) ; TC VD, HC/2022/1013 du 10 janvier 2023 ; CJ GE, ACJC/401/2023 du 14 mars 2023](#)

