



bienvenue

Voici l'édition 2025



La révision de la Norme SIA 118 : un mode d'emploi

Hubert Stöckli

Thomas Siegenthaler

Jean-Baptiste Zufferey



Sommaire

1. Une révision est-elle nécessaire ?
2. La rémunération :
 1. Les enjeux
 2. Les lignes directrices
 3. La rémunération en régie
 4. La rémunération à prix ferme
 5. D'autres propositions
3. La garantie pour les défauts
4. Les autres points de la révision
5. Un mot des règlements 102/103/105/108



La «118» force le respect

1. 1977 = presque 50 ans (comme l'Institut)
2. Très peu de révisions :
 1. 1991 : quelques notes de pied
 2. 2013 : le transfert des règles sur le renchérissement
3. Aucune remise en cause judiciaire (sauf l'art. 154.2/3)
4. Une norme qui correspond à la réalité de la construction et qui répond aux questions de la loi
5. Une norme efficiente par l'usage et qui vaut « fait notoirement reconnu » en procédure civile



Une révision est nécessaire

1. Les fissures dans le régime de rémunération ne sont pas celles d'un béton auto-cicatrisant; elles remettent en cause l'équilibre entre les parties et sont source de conflits
2. Les processus de construction ont évolué (numérisation)
3. La 118 fait l'objet de dérogations, même institutionnelles (KBOB et autres)
4. Les CGC ont créé une certaine confusion



Les guides de la révision

1. La position de la 118 : elle doit rester la norme de référence de la construction, même si elle répète parfois la loi
2. Son champ d'application : MO--E → 118/EG, 118/ET, 118/SST+ 118 light
3. Sa taille reste imposante. Délocaliser les règles d'exécution des travaux ?
4. En quatre langues (aucune n'est prioritaire)
5. Le planning de la révision pourrait-il être court ?



Le programme de révision

1. Les thèmes de la révision :
 1. Deux thèmes «urgents» (déjà Stöckli, 2015) :
 1. La rémunération
 2. La garantie pour les défauts
 2. Ace sujet :
 1. Les lignes directrices
 2. Des propositions formulées (encadrés)
 3. Quelques autres points à aborder lors d'une prochaine révision
2. Dans l'intervalle : des suggestions pour vos contrats



La rémunération

Les problèmes liés à la version actuelle, notamment :

1) Si les parties ne peuvent pas s'entendre, il est difficile de savoir comment il faut rémunérer des travaux qui ne sont pas compris dans le prix ferme, mais qui sont tout de même exécutés.



La rémunération

L'exemple de la modification de commande :

3.32 Modification des conditions d'exécution

Art. 87

- 1 Lorsque la modification de commande exige une prestation non comprise dans le devis descriptif ou qu'elle oblige l'entrepreneur à exécuter une prestation contractuelle prévue dans des conditions d'exécution nouvelles, les parties s'entendent, autant que possible avant le début des travaux, pour la définir et convenir du nouveau prix unitaire conformément aux al. 2 et 3; ce prix complémentaire fait l'objet d'un avenant au devis descriptif.
- 2 Pour autant que les articles du devis descriptif le permettent, le prix de la prestation nouvelle est fixé à partir du prix convenu pour la prestation contractuelle qui s'en rapproche le plus en tenant compte de la différence entre les deux prestations, et à partir de la base de calcul (art. 62 al. 2).
- 3 Lorsqu'il est impossible de procéder ainsi, le nouveau prix est fixé d'un commun accord à partir de la base de calcul (art. 62 al. 2).
- 4 Lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre, la direction des travaux peut faire exécuter ce travail en régie ou le confier à un tiers en indemnisant complètement l'entrepreneur. Si les travaux sont d'importance mineure, ils doivent toujours être exécutés en régie.



La rémunération

3.42 Modification de commande pour des prestations à prix global ou forfaitaire

Art. 89

- 1 Lorsqu'une modification de commande a des conséquences sur une prestation à prix global ou forfaitaire ou sur ses conditions d'exécution, les parties s'entendent sur le prix complémentaire en précisant le supplément ou la réduction à apporter.
- 2 Pour les prestations à prix global, le prix complémentaire est fixé à partir de la base de calcul (art. 62 al. 2), pour les prestations à prix forfaitaire, à partir de celle valable au moment de la modification de la commande.
- 3 Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, l'art. 87 al. 4 s'applique.



La rémunération

Faut-il déterminer le prix de des travaux supplémentaires :

- selon l'article 374 CO : « d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur » ?
- sur la base des prix convenus pour les travaux contractuels ?
- selon le « prix usuel de marché » (ATF 143 III 545) ?



La rémunération

Ce manque de clarté concernant la rémunération des travaux non compris dans le prix ferme n'est pas limité à la modification de commande:

- dépassement du seuil des 20% selon l'art. 86 SIA-118: pas réglé
- manquement du maître d'ouvrage à des incombances (par exemple livraison tarif des plans): pas réglé
- indications inexactes sur la nature du sol (art. 58 al. 2 SIA-118): renvoi aux art. 86 – 91... ce qui n'explique pas clairement comment arriver à un prix dans ces situations
- circonstances extraordinaires (art. 59 SIA-118): formulé d'une manière que la doctrine pense qu'il s'agit de l'art. 373 al. 2 CO
- interruption d'un chantier pour des motifs conjoncturels (art. 61 SIA-118): disposition qui ne fait pas de sens
- art. 95 et 96 SIA-118 qui prévoient la prolongation de délai en cas de retard sans faute de l'entrepreneur... sans pour autant dire qui paie les coûts de la prolongation



La rémunération

Les problèmes liés à la version actuelle :

2) La version actuelle de la SIA-118 établit certes des droits contractuels (notamment le droit à une rémunération), mais sans trop se poser la question de comment faire valoir et prouver ces droits dans la réalité du système judiciaire

Par exemple : Lorsque l'entrepreneur a droit à une rémunération sur la base des heures, il doit alléguer le temps effectivement investi de manière à permettre une vérification du caractère nécessaire et adéquat du travail accompli. Si il n'a pas de rapport de régie signé, c'est quasiment impossible



La rémunération

Les instruments de mise en œuvre

Point de départ n° 1 :

En fait, lorsqu'il y a un prix ferme, les litiges en matière de facturation portent toujours sur la question de savoir quelles prestations sont comprises dans un prix ferme - et lesquelles ne le sont pas

C'est une **question d'interprétation**

⇒ Il faut des **règles d'interprétation**



La rémunération

Les instruments de mise en œuvre

Point de départ n° 2 :

Dans la réalité du système judiciaire, la question de savoir ce qu'il faut alléguer et prouver est souvent décisive

⇒ La réponse à des obstacles trop importants en matière de preuve est l'instrument de la **présomption de fait**



La rémunération

Les instruments de mise en œuvre

Point de départ n° 3 :

La manière dont les tribunaux traitent les litiges concernant la rémunération montre que de telles créances **ne sont parfois pas justiciables** dans le système actuel du CPC

⇒ Le recours accru à l'arbitrage pourrait apporter un soulagement



La rémunération

Les clauses proposées :

- Article 1001: le prix ferme
- Article 1002 : comment interpréter un prix ferme
- Article 1003 : comment rémunérer les travaux non-compris dans le prix ferme
- Article 1004 : le cas d'une diminution du prix ferme
- Article 1005 : les mesures d'accélération et leur rémunération



La rémunération

Art. 1001 Principe inchangé : Le prix ferme reste ferme

¹ Si la rémunération d'une prestation de construction est convenue sur la base d'un prix ferme (art. 38 al. 1), l'entrepreneur est tenu de la fournir à ce prix et il ne peut pas exiger d'augmentation, même si les coûts dépassent ce qu'il avait prévu. Le maître d'ouvrage doit payer l'intégralité du prix même si l'exécution de la prestation a généré moins de coûts qu'il ne l'avait prévu.

² Les exceptions découlant du contrat et de la loi sont réservées.



La rémunération

Art. 1002 Principe d'interprétation: tout ce à quoi il fallait s'attendre est compris dans le prix ferme

1 ...

2 Un prix ferme comprend tous les travaux et dépenses nécessaires pour réaliser la prestation, auxquels un entrepreneur diligent doit s'attendre sur la base des informations qui lui sont fournies, des conditions locales, de ses connaissances professionnelles et de son expérience.



La rémunération

Art. 1002 ... et les risques aussi, sauf ...

³ Sont également comprises dans un prix ferme les complications dues à la réalisation d'un risque si, en faisant preuve de la diligence requise, l'entrepreneur pouvait identifier ce risque et la probabilité qu'il survienne au moment de la conclusion du contrat.

Sauf :

- a) si les complications ont été acceptées par les deux parties comme n'étant pas couvertes par le prix ferme;
- b/c) si la réalisation du risque est imputable au maître d'ouvrage, à son auxiliaire ou à un sous-traitant;
- d) si la probabilité qu'il survienne apparaissait comme particulièrement faible au moment de la conclusion du contrat.



La rémunération

Art. 1003 Principe : rémunération des prestations supplémentaires aux coûts réels (cost + fee)

¹ Si l'entrepreneur fournit des prestations qui ne sont pas comprises dans le prix ferme et pour lesquelles aucune rémunération spécifique n'a été convenue, son droit à la rémunération pour ces prestations se calcule sur la base de ses coûts, majorés d'un montant raisonnable pour risques et bénéfices.



La rémunération

Art. 1003 Présomption réfragable n° 1 et n° 2

² Si le contrat d'entreprise comprend un prix pour des prestations qui ne sont pas incluses dans le prix ferme, il est présumé, jusqu'à preuve du contraire, que ce prix correspond aux coûts de l'entrepreneur, majorés d'un supplément approprié pour risques et bénéfices. Il est également présumé, jusqu'à preuve du contraire, que les bases utilisées pour la détermination de son prix par l'entrepreneur correspondent à ses coûts.



La rémunération

Art. 1003 présomption réfragable n° 3

³ Si le contrat d'entreprise ne prévoit pas de prix pour des prestations non comprises dans le prix ferme, mais que l'on connaît le prix usuel du marché pour la prestation considérée, il est présumé, jusqu'à preuve du contraire, que ce prix usuel du marché correspond aux coûts de l'entrepreneur, majorés d'un montant raisonnable pour risques et bénéfices.



La rémunération

Art. 1003 Degré de détail dans la saisie des prestations fournies

⁴ L'entrepreneur est tenu d'enregistrer en temps réel les frais relatifs aux prestations non comprises dans le prix ferme, en indiquant par des mots-clés les travaux réalisés, les employés engagés et le temps consacré par jour de travail. On doit pouvoir reconstituer dans la saisie de ces prestations ce qui les distingue des coûts compris dans le prix ferme.

⁵ [Droit de regard du MO]



La rémunération

Art. 1003 Présomption réfragable que la saisie des prestations est correcte

4,5 [...]

⁶ Si l'entrepreneur s'est conformé aux prescriptions de l'al. 4 et a accordé au maître d'ouvrage un droit de consultation conformément à l'al. 5, il est présumé, jusqu'à preuve du contraire, que les travaux saisis ont été effectués et que les dépenses engagées à cet effet étaient nécessaires et raisonnables, à moins que le maître d'ouvrage n'ait formulé lors de la consultation et du contrôle des relevés des objections dûment motivées au sujet de certaines prestations saisies.



La rémunération

Art. 1004 Réduction des prestations => réduction du prix ferme

¹ Si, après la conclusion du contrat, le maître d'ouvrage renonce à des prestations comprises dans le prix ferme, ou si, pour d'autres raisons, de telles prestations ne sont pas exécutées et que cela réduit les travaux nécessaires à l'exécution de la prestation promise à prix ferme, le maître d'ouvrage a droit à une réduction correspondante de ce dernier.

² Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le montant de la réduction, celle-ci doit être estimée par un spécialiste qui présente l'expérience nécessaire.



La rémunération

Art. 1005 Mesures d'accélération

¹ L'entrepreneur prend toutes les mesures nécessaires pour respecter les délais contractuels.

² [Les coûts de l'accélération sont en principe supportés par l'entrepreneur.]



La rémunération

Art. 1005 Rémunération pour les mesures d'accélération

³ Toutefois, si des mesures d'accélération sont nécessaires en raison de l'occurrence d'un risque non compris dans le prix ferme (art. 1002 al. 3), l'entrepreneur a droit dans les cas suivants à une rémunération supplémentaire, calculée conformément à l'art. 1003 :

- a) si le maître d'ouvrage a confirmé à l'entrepreneur qu'il le rémunérerait pour ces mesures;
- b) lorsque le maître d'ouvrage affirme à tort que le risque survenu est compris dans le prix ferme et qu'il demande à l'entrepreneur de prendre gratuitement des mesures d'accélération.



La rémunération

Art. 1005 Droit à plus de temps si l'accélération est refusée

⁴ Lorsqu'un risque non compris dans le prix ferme (art. 1002 al. 3) se réalise et que des mesures d'accélération seraient nécessaires de ce fait, mais que le maître d'ouvrage refuse de prendre en charge les coûts supplémentaires qui en résultent, les délais contractuels sont prolongés de manière appropriée.



La rémunération

Art. 1005 Rémunération en cas de prolongation de délai

⁵ L'entrepreneur a droit à une rémunération supplémentaire pour les dépenses qu'occasionne la prolongation du délai de construction calculée conformément à l'art. 1003. L'entrepreneur peut toutefois prendre des mesures d'accélération appropriées et demander au maître d'ouvrage le remboursement des frais supplémentaires qui en résultent, s'il prouve que ces frais ne sont pas supérieurs à la rémunération supplémentaire à laquelle il aurait pu prétendre en cas de prolongation du délai de construction.



La rémunération

Code de procédure civile

Art. 189 Expertise-arbitrage

¹ Les parties peuvent convenir que des faits contestés soient établis par un expert-arbitre.

² La forme de la convention est régie par l'art. 17, al. 2.

³ Le tribunal est lié par les faits constatés dans le rapport lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- a. le litige est à la libre disposition des parties;
- b. aucun motif de récusation n'était opposable à l'expert-arbitre;
- c. le rapport a été établi avec impartialité et n'est entaché d'aucune erreur manifeste.



La rémunération

Clause d'expertise-arbitrage (art. 189 CPC)

Si le litige porte sur :

- (a) l'étendue du travail exécuté conformément au contrat (notamment le temps effectif ou le temps nécessaire et raisonnable, la part des prestations exécutées dans le respect du contrat par rapport à l'ensemble des prestations dues), et/ou
- (b) la question de savoir si une prestation donnée est incluse dans le prix ferme convenu, et/ou
- (c) le montant de la rémunération pour une prestation non comprise dans le prix ferme, et/ou



La rémunération

Clause d'expertise-arbitrage (art. 189 CPC)

- (d) l'adaptation du prix ferme lorsque des prestations qu'il comprend ne sont pas exécutées, et/ou
- (e) la question de savoir si l'entrepreneur doit exécuter des mesures d'accélération à ses frais ou s'il a droit pour cela à une rémunération de la part du maître d'ouvrage et, le cas échéant, quel doit en être le montant, et/ou



La rémunération

Clause d'expertise-arbitrage (art. 189 CPC)

- (f) la question de savoir si l'entrepreneur a droit à une prolongation du délai pour accomplir les travaux et, le cas échéant, quelle durée serait raisonnable,

chaque partie peut indiquer à l'autre, par écrit ou par tout autre moyen permettant d'en apporter la preuve écrite, sa volonté de soumettre le litige à l'appréciation d'un expert au bénéfice d'une expérience spécifique.



La rémunération

Autres propositions en matière de rémunération :

- régir le « décompte à livre ouvert » (avec ou sans coût-plafond) et le « prix budgétaire »
- Traiter des « réserves d'approbation »
- ...



La garantie pour les défauts

1. Un régime bien établi :
 1. La priorité à la réparation, au choix de l'entrepreneur
 2. La révision du CO (cf. Prof. Pichonnaz)
2. Mais :
 1. Quid en cas de simple « soupçon de défaut » ?
 2. Si l'avis de défaut est injustifié ?
 3. Si le maître viole la priorité à la réparation ?
 4. Si le défaut n'a pas d'impact sur la valeur de l'ouvrage ?
 5. S'il faudrait agir directement contre les sous-traitants ?



La garantie pour les défauts

3. Quid des défauts qui apparaissent avant la réception :
 1. Aucune incombance
 2. Un avis avant réception protège les droits de garantie (TF 4C.190/2003).
 3. L'art. 366 al. 2 CO



Art. 366 al. 2 CO (Commencement et exécution des travaux en
conformité du contrat)

¹ [...].

² Lorsqu'il est possible de prévoir avec certitude, pendant le cours des travaux, que, par la faute de l'entrepreneur, l'ouvrage sera exécuté d'une façon défectueuse ou contraire à la convention, le maître peut fixer ou faire fixer à l'entrepreneur un délai convenable pour parer à ces éventualités, en l'avisant que, s'il ne s'exécute pas dans le délai fixé, les réparations ou la continuation des travaux seront confiées à un tiers, aux frais et risques de l'entrepreneur

La garantie pour les défauts

1. Quid si l'achèvement tardif est évitable ?
2. S'il ne concerne qu'une partie de l'ouvrage ?
3. Quid en cas de simple « soupçon de défaut » ?
En particulier sur les matériaux : qui doit payer l'analyse des échantillons ?
4. L'exécution par substitution après un délai raisonnable ?
5. Quid si aucun tiers ne peut/veut se substituer ?
6. La conservation des preuves (art. 158 CPC)



Le nouveau régime des « 60 jours »

1. Le texte définitif (depuis le 20 décembre 2024)
2. Jusqu'ici : qui ? Quoi ? Comment ? Depuis quand ? (réception; cf. Me Bouchat). Jusqu'à quand ?
3. L'impact sur les contrats SIA 118 :
 1. Les art. 172, 173.2 et 179.2
 2. Le piège de l'art. 21.3
 3. Les schémas
 4. Une révision nécessaire. Un délai justifié pour la réparation ?
4. L'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026 ?
5. Les contrats déjà conclus



Art. 367 CO (Garantie des défauts de l'ouvrage – vérification)

¹ Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu.

^{1bis} Dans le cas d'un ouvrage immobilier, le maître dispose de 60 jours pour les signaler à l'entrepreneur. Toute convention imposant un délai plus court est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants d'un ouvrage s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier :

- a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;*
- b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction d'un ouvrage immobilier.*

² [...]

Art. 370 CO (Acceptation de l'ouvrage)

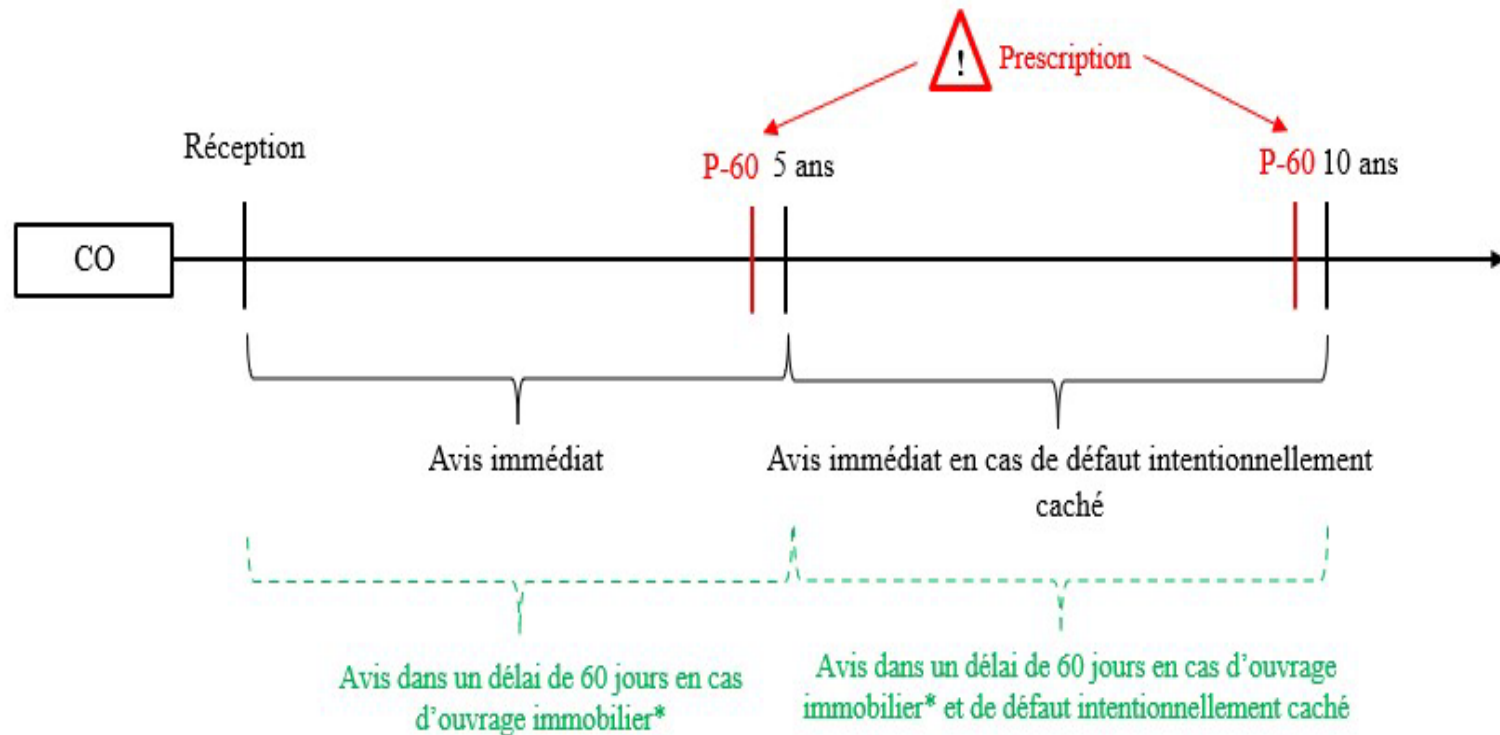
1, 2 [...]

³ Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts.

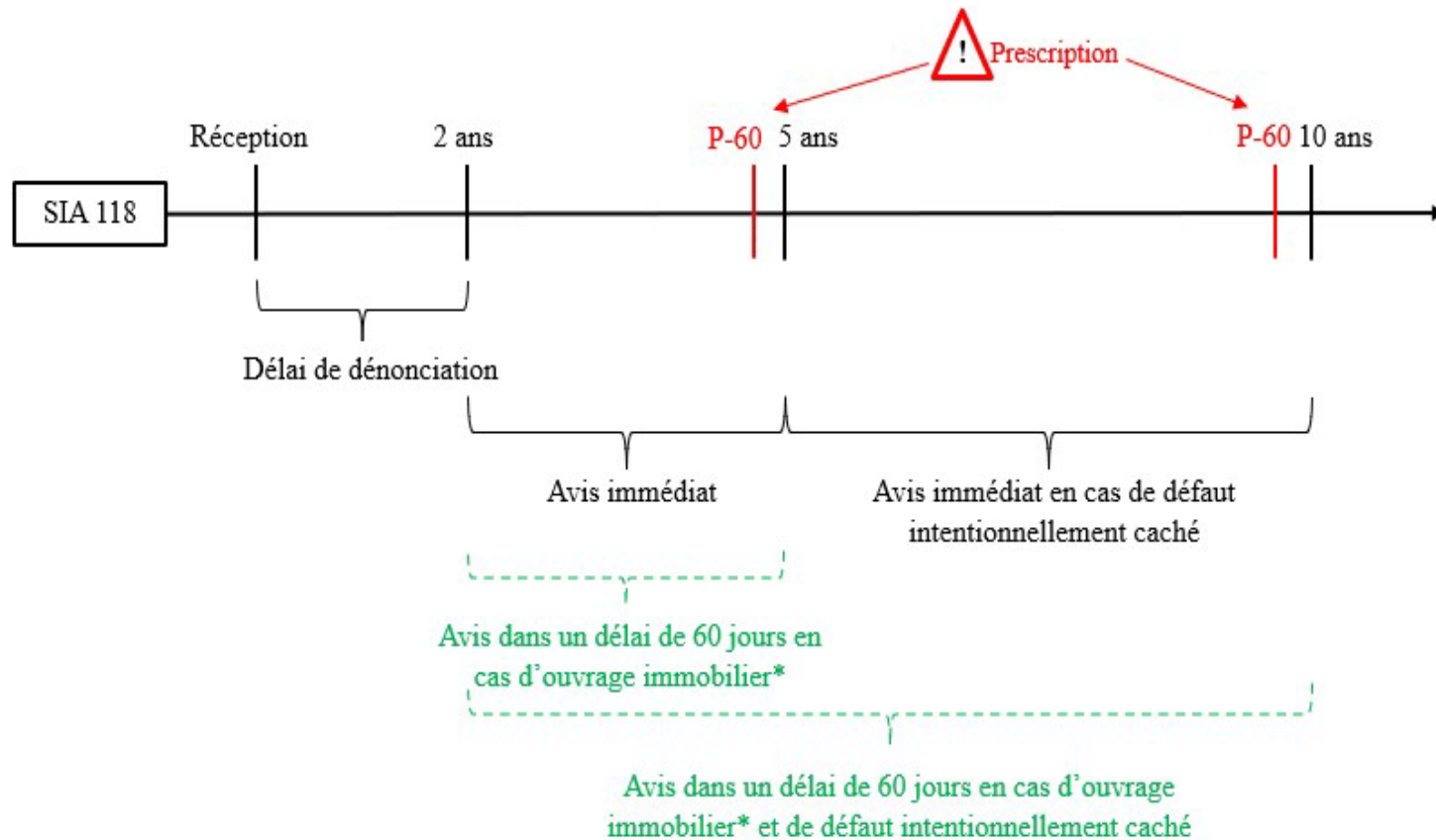
⁴ *Les défauts d'un ouvrage mobilier qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants d'un ouvrage s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier :*

- a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;*
- b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction d'un ouvrage immobilier.*

Garantie pour les défauts – Régime du CO (modifié)



Garantie pour les défauts – Régime SIA 118 (modifié)



Autres points de la révision

1. Numérisation (BIM)
2. Développement durable
3. Collaboration et gestion active des conflits



Règlements SIA sur les honoraires

1. 102/103/105/108
2. Révision en profondeur; mise en consultation en ce moment
3. Buts généraux :
 1. Harmonisation entre les 4 domaines
 2. Prestations globales / planification / direction des travaux
 3. Nouvelles prestations (sécurité sur les chantiers)
 4. Toilettage des formulations



En guise de conclusion

