



Conditions générales d'entreprise pour les prestations de services dans le domaine de l'immobilier (CGE-PS Immobilier)

(Chiffre 3.2 du contrat de prestations de services dans le domaine de l'immobilier)

Édition de janvier 2004

1 Champ d'application et validité

- 1.1 Les présentes conditions générales régissent la conclusion de contrats de prestations de services dans le domaine de l'immobilier, de même que leur contenu et leur exécution.
- 1.2 Les présentes conditions générales sont réputées acceptées lorsque le mandataire (architecte/ingénieur/conseiller) présente une offre.
- 1.3 Toute modification ou adjonction doit être confirmée par écrit par l'adjudicateur.

2 Offre

- 2.1 L'offre et les explications qu'elle comporte sont remises gratuitement si rien d'autre n'a été prévu dans l'appel d'offres.
- 2.2 Le soumissionnaire présente l'offre en se fondant sur l'appel d'offres. Il est libre d'offrir des variantes supplémentaires.
- 2.3 La durée obligatoire de validité de l'offre est de trois mois comptés de l'entrée de l'offre chez l'adjudicateur.

3 Prestations du mandataire et de l'adjudicateur

- 3.1 Les prestations du mandataire sont structurées en modules, conformément au descriptif des prestations. L'adjudicateur libère séparément l'exécution de chacun des modules.
- 3.2 Les prestations à fournir par l'adjudicateur et les obligations de participer sont décrites exhaustivement dans le descriptif de prestations et/ou dans le contrat de prestations de services dans le domaine de l'immobilier.

4 Obligations de diligence et de loyauté

- 4.1 Le mandataire engage tout son savoir et respecte le niveau général reconnu des connaissances dans le domaine spécifique considéré pour sauvegarder les intérêts de l'adjudicateur; il prévient tout conflit avec ses propres intérêts et avec ceux de tiers.
- 4.2 Le mandataire informe l'adjudicateur sur les points qui pourraient se révéler conflictuels.
- 4.3 Les parties contractantes s'engagent à n'offrir à des tiers aucun avantage direct ou indirect de quelque type que ce soit; elles s'engagent à n'accepter directement ou indirectement aucun cadeau pour soi-même ou pour d'autres; elles s'engagent en outre à ne se procurer aucun avantage et à ne pas s'en faire promettre.
- 4.4 Le mandataire n'engage que des collaborateurs et des collaboratrices soigneusement choisis et bien formés.
- 4.5 Les délais fixés par l'adjudicateur doivent être respectés.

5 Obligations du mandataire d'informer et de mettre en garde

- 5.1 Le mandataire informe régulièrement l'adjudicateur sur l'avancement des travaux et se procure notamment tous les critères et indications nécessaires. Il annonce immédiatement par écrit toute situation susceptible de mettre en danger l'exécution du contrat ou qui pourrait causer un écart par rapport au volume de travail convenu.
- 5.2 S'il apparaît que des changements seront nécessaires dans les modules encore à exécuter, par suite de l'exécution des travaux, le mandataire en informe immédiatement l'adjudicateur par écrit.
- 5.3 Le mandataire informe par écrit l'adjudicateur des conséquences des directives de ce dernier, notamment de celles concernant les délais, la qualité et les coûts; le mandataire met en garde l'adjudicateur si les dispositions et les indications de ce dernier ne sont pas judicieuses.

6 Recours aux services de tiers

- 6.1 Le recours aux services de tiers pour l'exécution du contrat nécessite le consentement préalable et écrit de l'adjudicateur.
- 6.2 Dans les contrats qu'il passe avec des tiers, le mandataire reprend toutes les dispositions du présent contrat qui sont nécessaires à la sauvegarde des intérêts de l'adjudicateur.
- 6.3 Les tiers aux services desquels recourt le mandataire pour l'exécution du contrat sont dans tous les cas réputés auxiliaires au sens de l'art. 101 CO. L'assentiment ou la prise de connaissance de l'adjudicateur au sujet du recours aux services de tiers n'exercent aucune influence sur la responsabilité du mandataire découlant du contrat ou en rapport avec le contrat. L'art. 399 CO ne s'applique pas.
- 6.4 En cas de difficultés de paiement du mandataire, de litiges importants entre le mandataire et des tiers, ou en présence d'autres raisons importantes, l'adjudicateur a la possibilité de payer directement des tiers ou de mettre en dépôt le montant, à la

charge du mandataire, après avoir entendu les parties; ces deux mesures ont effet libératoire. Dans tous les cas, l'adjudicateur en informe par écrit le mandataire.

7 Contenu et étendue de la compétence de représentation du mandataire

- 7.1 Le contenu et l'étendue de la compétence de représentation du mandataire se fondent sur les dispositions du contrat de prestations de services dans le domaine de l'immobilier. Le mandataire demande en temps utile l'assentiment de l'adjudicateur pour toute déclaration ou activité de portée juridique au nom de l'adjudicateur dépassant le cadre susmentionné.
- 7.2 Le mandataire est tenu de transmettre immédiatement à l'adjudicateur les communications et déclarations de tiers (autorités, entreprises etc.) en rapport avec l'objectif du mandat (par exemple: communications concernant les objectifs de qualité, difficultés commerciales des partenaires contractuels, requêtes de tiers en rapport avec lesdites difficultés, demandes de changements de prix, mises en garde etc.).

8 Modification de l'objet de la prestation

- 8.1 L'adjudicateur peut exiger la modification ou le complément des prestations convenues.
- 8.2 Les modifications ou compléments de prestations, de même que les adaptations requises de l'indemnisation, des délais et d'autres points du contrat sont dans tous les cas examinés et convenus par écrit dans un avenant au présent contrat avant d'entamer les étapes suivantes de traitement. L'éventuelle adaptation des honoraires est calculée sur la base des taux utilisés pour le calcul initial des coûts; le renchérissement y est ajouté pour autant que la compensation du renchérissement soit prévue dans le contrat.
- 8.3 En l'absence d'une telle convention, les dispositions du contrat initial s'appliquent.
- 8.4 L'adjudicateur dédommage le mandataire pour les prestations dont la fourniture avait été autorisée et dont il est prouvé qu'elles ont effectivement été fournies avant la modification de la commande, si les prestations deviennent inutiles par suite de ladite modification.

9 Organisation du projet

- 9.1 Le mandataire indique par écrit les noms et les fonctions des responsables, et il engage ces personnes conformément à l'organisation de projet.
- 9.2 Une fois le contrat conclu, le remplacement du personnel-clé du mandataire, responsable pour le projet, requiert l'assentiment de l'adjudicateur; ces personnes ne peuvent être remplacées que par d'autres disposant de qualifications identiques.

10 Droit de l'adjudicateur de donner des instructions

- 10.1 L'adjudicateur est habilité à donner des instructions au mandataire dans le cadre de l'exécution du contrat. Si l'adjudicateur maintient ses instructions malgré une mise

en garde écrite du mandataire, ce dernier n'assume pas les conséquences de leur exécution.

- 10.2 Si l'adjudicateur donne exceptionnellement des instructions directement à des tiers, il en informe immédiatement le mandataire.

11 Indemnisation et conditions financières

11.1 Honoraires et coûts annexes

L'ensemble des prestations (y compris les coûts annexes) est normalement facturé par modules. Des factures mensuelles partielles sont possibles pour les modules dont l'exécution dure plus de 3 mois; les preuves de la fourniture de la prestation et les pièces seront jointes à la facture.

Le mandataire fournit les prestations à prix fixe. Si les prestations sont indemnisées en fonction du travail effectivement fourni, le montant total maximal de l'indemnisation est fixé. Le soumissionnaire indique dans son offre les genres de coûts et les tarifs.

Le dépassement des coûts maximaux est à la charge du mandataire, sauf si l'adjudicateur a donné par écrit son assentiment à l'amendement du contrat. S'il apparaît, dans le courant de l'exécution du contrat, que le total des honoraires pourrait dépasser les coûts maximaux, le mandataire en informe dans tous les cas immédiatement par écrit l'adjudicateur en motivant ce dépassement vraisemblable, et il propose des mesures adéquates.

11.2 Indemnisation

Avec l'indemnisation, toutes les prestations nécessaires à l'exécution du contrat sont acquittées. Sont notamment acquittées avec l'indemnisation toutes les charges annexes telles que les frais et indemnités, les prestations de secrétariat, toutes les charges sociales et toutes les autres prestations en rapport avec les cas de maladie, d'invalidité et de décès, de même que les taxes publiques. L'indemnisation est versée en fonction de l'avancement des travaux et du travail fourni. Le mandataire facture l'indemnisation au moment où elle est due. L'adjudicateur procède au paiement dans les 60 jours comptés de la réception de la facture.

11.3 Retenues et sûretés

Pour l'exécution de travaux complexes, l'adjudicateur peut exiger le dépôt d'une sûreté dans une banque ou auprès d'une société d'assurance réputée domiciliée en Suisse. Le libellé de la sûreté est donné par l'adjudicateur.

Si le mandataire est coresponsable de défauts importants, l'adjudicateur a la possibilité de procéder à une retenue correspondant à l'ampleur estimée du dommage.

11.4 Décompte du renchérissement

Les honoraires convenus sont un prix fixe jusqu'à une date convenue dans le contrat. Une fois ce délai écoulé, la formule d'adaptation des prix de la Conférence des services fédéraux de l'immobilier (CSFC) s'applique.

11.5 Réductions des honoraires

En cas de coûts supplémentaires et / ou de dépassement des coûts survenant par la faute du mandataire, l'adjudicateur se réserve le droit de réduire les honoraires dans une proportion identique.

11.6 Décompte final

Un décompte définitif doit être établi par le mandataire pour chaque étape décisionnelle convenue, aux plus tard deux mois après la fourniture de la dernière prestation; ce décompte doit être assorti d'une liste contrôlable des prestations fournies et d'une vue d'ensemble, à l'attention de l'adjudicateur, de toutes les factures établies par le mandataire ainsi que des montants encaissés et de ceux dont l'encaissement est encore en suspens.

La structure du décompte final doit en permettre la comparaison aisée avec l'offre. L'adjudicateur vérifie le décompte dans un délai d'un mois et informe immédiatement le mandataire du résultat à l'issue du contrôle. Les créances du mandataire déterminées dans le décompte final (et reconnues par l'adjudicateur) sont échues au moment de leur acceptation par l'adjudicateur avec la notification des résultats du contrôle.

12 Interdiction de céder et de mettre en gage

- 12.1 Il est interdit au mandataire de céder ou de mettre en gage les créances résultant de l'exécution du présent contrat sans l'assentiment exprès écrit de l'adjudicateur.

13 Sauvegarde de la confidentialité

- 13.1 L'adjudicateur et le mandataire sont tenus de traiter confidentiellement tous les faits qui ne sont ni de notoriété publique, ni généralement accessibles. La confidentialité est à observer déjà avant la conclusion du contrat et subsiste après la fin des rapports contractuels. Les obligations légales d'information demeurent réservées.
- 13.2 La sauvegarde du secret militaire est réglée dans les dispositions régissant la protection et la sécurité.
- 13.3 Le mandat qui fait l'objet du présent contrat ne peut être inscrit dans une liste de références qu'avec l'assentiment de l'adjudicateur.

14 Publications

- 14.1 La publication de plans de l'immobilier, de descriptions et de photographies de plans et de l'immobilier de l'ouvrage nécessitent dans tous les cas l'accord écrit préalable de l'adjudicateur.

15 Responsabilité du mandataire

- 15.1 Le mandataire est notamment responsable des violations de l'obligation de diligence et de loyauté, du non-respect ou de la violation des règles reconnues dans son domaine spécifique, du manque de coordination et de surveillance, des insuffisances lors de l'estimation des coûts et des carences dans la surveillance des coûts, y compris en ce qui concerne le contrôle des factures de tiers.
- 15.2 Les documents présentant des insuffisances sont retournés par l'adjudicateur et seront améliorés gratuitement.

16 Retard

- 16.1 Il y a automatiquement non-respect du délai si le soumissionnaire ne respecte pas les délais dont il est mentionné dans le contrat qu'ils fondent un retard (affaires avec date du jour d'échéance); dans les autres cas, il y a non-respect du délai à l'échéance d'une prolongation adéquate accordée après mise en garde.
- 16.2 Si la prestation n'est toujours pas fournie à l'échéance de la prolongation, l'adjudicateur peut se retirer du contrat en le communiquant par écrit au soumissionnaire. Les prestations fournies jusqu'à la résiliation du contrat doivent être indemnisées.

17 Interruptions du travail

- 17.1 Les interruptions du travail entre les diverses phases décisionnelles ne fondent aucun droit du mandataire à une indemnisation supplémentaire.
- 17.2 Si un retard de la reprise des travaux rend nécessaire la révision de documents existants, la fourniture de ces prestations supplémentaires doit être convenue par écrit entre les parties avant d'être entreprise.

18 Prescription

- 18.1 Les prétentions en rapport avec le contrat sont prescrites dans un délai de 10 années comptées de la date du paiement final complet. Pour les expertises, le délai commence à courir à la date de leur livraison.

19 Droit d'utilisation et droit de protection

- 19.1 L'adjudicateur dispose du droit gratuit, irrévocable et non exclusif d'utiliser librement pour ses besoins les résultats du travail du mandataire.
- 19.2 Le soumissionnaire s'engage à rejeter immédiatement les prétentions de tiers en raison de la violation de droits de protection et à prendre en charge l'intégralité des coûts, y compris les prestations de dommages-intérêts, qui en découlent pour l'adjudicateur. L'adjudicateur s'engage à informer immédiatement le soumissionnaire de l'existence de telles prétentions et à mettre à sa disposition tous les documents utiles à sa défense, pour autant que cette mise à disposition ne soit pas contraire aux prescriptions sur la sauvegarde du secret.

20 Conservation des documents

- 20.1 Le mandataire, respectivement chaque membre de la communauté de travail, conserve tous les documents et toutes les bases qui ont un rapport avec le présent contrat et qui n'ont pas été remis à l'adjudicateur comme originaux (par exemple: des bases décisionnelles pour les diverses étapes, des documents concernant l'ouvrage exécuté. Il peut s'agir de plans, d'esquisses, de calculs, de contrats d'entreprise, de commandes, de correspondance, de documents concernant le décompte, de supports de données etc.) pendant au moins 10 années comptées à partir du moment du paiement final intégral. Toutes ces pièces doivent être conservées gratuitement et dans un état utilisable.

Avant de détruire ces documents et ces données, le mandataire donne à l'adjudicateur la possibilité de les reprendre gratuitement.

21 Fin anticipée du contrat

- 21.1 Les parties contractantes peuvent révoquer ou résilier en tout temps le contrat. Les prestations fournies conformément au contrat jusqu'à la résiliation du contrat sont indemnisées par l'adjudicateur sans supplément d'honoraires.
- 21.2 Si le contrat est résilié à un moment mal approprié, la partie qui résilie le contrat est tenue d'indemniser l'autre partie pour le dommage prouvé (mais en aucun cas pour le bénéfice non réalisé); cette indemnisation ne comporte aucun supplément.
- 21.3 La résiliation du contrat parce que le Parlement, le Conseil fédéral ou une autre autorité n'a pas accordé les crédits nécessaires ou n'a pas libéré la réalisation des travaux, de même que par suite du refus de l'autorité d'octroyer les autorisations en suspens, n'est pas réputée résiliation à un moment inapproprié. Il n'existe pas non plus de résiliation à un moment inapproprié si le mandataire a donné une raison justifiée à l'adjudicateur de résilier le contrat, si l'adjudicateur ne déclenche pas la réalisation de certains modules ou si du personnel-clé du mandataire, dont la collaboration est importante pour la fourniture de la prestation, est remplacé dans sa fonction sans l'accord de l'adjudicateur.

22 Principes en matière de procédure

- 22.1 Pour les prestations fournies en Suisse, le mandataire respecte, s'agissant de ses collaboratrices et de ses collaborateurs, les dispositions sur la protection des travailleuses et des travailleurs ainsi que les conditions de travail en vigueur au lieu de la prestation. Il garantit l'égalité de traitement entre femmes et hommes en ce qui concerne les salaires. Les Conventions collectives de travail et les contrats normaux de travail s'appliquent pour définir les conditions de travail; en l'absence de conventions et de contrats, ce sont les conditions de travail usuelles au lieu de l'exécution et dans la profession qui s'appliquent.
- 22.2 En cas d'infraction aux principes en matière de procédure, le soumissionnaire est tenu de payer une peine conventionnelle. Celle-ci s'élève à 10% du montant du contrat, au minimum à 3'000 francs et au maximum à 100'000 francs.

23 Prestations sociales

- 23.1 Le mandataire est un entrepreneur indépendant et procède à toutes les annonces nécessaires, pour lui-même et ses collaboratrices et collaborateurs, auprès des assurances sociales. L'adjudicateur ne doit pour le mandataire et ses collaboratrices et collaborateurs aucune prestation sociale (AVS; AI, APG, AC, etc.) ni quelque autre prestation que ce soit sous la forme d'indemnités, en particulier en cas de maladie, d'invalidité ou de décès.

24 Droit applicable et for judiciaire

- 24.1 Les présentes conditions générales s'appliquent; le Code suisse des obligations s'applique subsidiairement.
- 24.2 Le for est à Berne.