

## Droit au quotidien: du nouveau sur la «clause d'entrepreneur»

**Dans la pratique, on parle de clause d'entrepreneur lorsque l'acquéreur d'un terrain promet au vendeur de conclure avec une entreprise déterminée (en règle générale celle du vendeur) un contrat d'entreprise. Récemment le Tribunal fédéral a décidé dans le cadre d'un litige que cette clause limitée à cinq ans devient caduque si l'intention de construire n'a pas été communiquée dans le délai imparti.**

Le Tribunal fédéral a été appelé à trancher sur un cas concernant une parcelle vendue en septembre 1989. A l'époque, l'acquéreur s'était engagé par contrat de charger une entreprise déterminée de la réalisation de tous les travaux de bâtiment et de génie civil. Une peine conventionnelle avait été fixée par les parties en cas de non-respect de cet engagement. Par ailleurs, ces dernières avaient convenu que tous les engagements et donc également la clause d'entrepreneur devaient être transférés à d'éventuels acquéreurs tiers.

En mars 2004, l'acquéreur a vendu la parcelle. Dans le nouveau contrat, le texte du contrat d'origine a été repris mot pour mot concernant les travaux de bâtiment et de génie civil ainsi que la peine conventionnelle. Les nouveaux acheteurs ont cependant mandaté une autre entreprise pour la construction de leur immeuble.

### Aucune obligation nouvelle et autonome

L'entreprise exclue a donc déposé plainte au tribunal cantonal qui a infligé une peine conventionnelle de 33 400 francs à la «nouvelle» entreprise. Cette sentence a été confirmée par la Cour suprême (tribunal d'appel). Suite à ce verdict, les nouveaux propriétaires de la parcelle ont porté le cas devant le Tribunal fédéral qui a abrogé la décision de la Cour suprême et rejeté le droit à la peine conventionnelle tel que le réclamait l'«ancien-

ne» entreprise. Au vu de ces éléments, le Tribunal fédéral en a déduit que les nouveaux propriétaires avaient inséré à contrecœur la clause d'entrepreneur dans le contrat dans le seul but de pouvoir acquérir le terrain. Selon ses conjectures, ils espéraient que cet engagement serait caduc vu les cinq ans écoulés. Selon le Tribunal fédéral, en reprenant cette clause dans le contrat, les propriétaires n'avaient pas voulu s'engager, c'est-à-dire conclure un nouvel engagement autonome pour les travaux de construction.

### Intention de construction non communiquée à temps

On peut se poser la question s'il était possible, lors de la conclusion du contrat en 2004, de faire valoir encore les prétentions issues de celui de 1989. Il se peut aussi qu'elles étaient prescrites à ce moment-là, donc caduques. Le Tribunal cantonal a admis que la durée de validité de la clause d'entrepreneur était

limitée à cinq ans dans le contrat de septembre 1989, élément n'ayant du reste pas été contesté devant le Tribunal fédéral. Toujours selon le Tribunal cantonal, le délai de prescription de 10 ans avait commencé à courir à l'expiration de cette période de 5 ans, délai pendant lequel il aurait été possible d'invoquer des prétentions éventuelles issues de la clause d'entrepreneur (contrat avec l'entreprise concernée ou peine conventionnelle). Lors de la conclusion du nouveau contrat en mars 2004, ce même tribunal estimait qu'il n'y avait pas encore prescription de cette clause.

Mais le Tribunal fédéral est arrivé à une autre conclusion. Les parties au contrat de 1989 avaient lié l'obligation de faire appel à une entreprise donnée et l'applicabilité d'une peine conventionnelle à la condition que l'acquéreur notifie la décision définitive de réaliser un projet de construction. De plus, elles →



Romina Harast

### Nous sommes à votre service

Le service juridique de la SSE est à disposition de ses membres pour répondre à leurs questions. Cette prestation est gratuite. Par ailleurs, vous trouverez plusieurs mémentos et supports décisionnels sous [www.sse-sbv-ssic.ch](http://www.sse-sbv-ssic.ch), rubrique «service juridique».

En outre, le service juridique examine les problèmes juridiques importants pour l'association, des demandes écrites et s'engage pour la défense des intérêts juridiques des entreprises auprès des autorités et administrations. Le service juridique répond volontiers à vos questions par téléphone au 044 258 82 00, soit le lundi et jeudi de 14 h à 16 h 30, ainsi que le mardi et le mercredi de 8 h 30 à 11 h 30. Vous pouvez également nous envoyer un e-mail moyennant indication de votre numéro de membre: [rechtsdienst@baumeister.ch](mailto:rechtsdienst@baumeister.ch). Veuillez adresser vos demandes accompagnées de tous documents utiles à l'adresse suivante: **Société Suisse des Entrepreneurs, Service juridique, Weinbergstrasse 49, 8042 Zurich.** ■

avaient limité l'engagement à cinq ans. Cinq ans après la conclusion du contrat en 1989, aucune intention n'avait été manifestée de construire sur le terrain. Ainsi, la clause d'entrepreneur est devenue caduque. L'intention de construire n'avait pas été manifestée, de sorte que l'on ne pouvait invoquer aucune prétention. De même, le délai de prescription n'a jamais commencé à courir. La clause d'entrepreneur est devenue définitivement caduque et inapplicable en septembre 1994. Dans le contrat de 2004, les nouveaux acquéreurs ont repris un engagement déjà caduc et ne peu-

vent donc pas être actionnés devant les tribunaux (arrêt du TF 4A.211/2008)

### **Les conditions sont déterminantes**

Il est possible de fixer de différentes manières la clause d'entrepreneur. Dans l'exemple précité, l'acquéreur s'était engagé à confier les travaux de construction à une entreprise déterminée; cet engagement était lié à la condition qu'il se décide dans un laps de temps donné à réaliser son projet.

Ainsi, la clause d'entrepreneur fixée en faveur de celui-ci dé-

ploie principalement ses effets dans le cadre du premier contrat. En cas de revente du terrain à un tiers, la possibilité d'imposer cette clause n'est plus garantie; il se peut en effet que celle-ci soit déjà prescrite ou devenue caduque car une condition fixée ne s'est pas réalisée.

En revanche, on peut imposer la clause si lors de la revente, le nouvel acquéreur s'engage à la respecter par le biais d'une nouvelle obligation autonome. ■

*Romina Harast,  
service juridique de la SSE*