

Conditions générales pour les prestations des artisans

1 Champ d'application

Les conditions mentionnées ci-après régissent les relations contractuelles entre le propriétaire respectif de l'immeuble (**maître**), représenté par Wincasa AG (**Wincasa**), et les entrepreneurs respectifs (réparations, travaux d'entretien, rénovations, installations, etc.).

Les présentes conditions font partie intégrante du contrat d'entreprise respectif dès l'attribution du mandat (acceptation de l'offre par le maître). En remettant son offre, l'entrepreneur accepte, sans réserve, les présentes conditions.

Des conditions divergentes de l'entrepreneur n'ont aucune validité en dérogation à l'art. 15 al. 3 et à l'art. 16 de la norme SIA 118, à moins que celles-ci n'aient été expressément acceptées par écrit par le maître.

2 Offre de l'entrepreneur

L'entrepreneur soumet son offre à Wincasa AG via la plateforme en ligne « Enable by JAROWA » (**Enable**).

L'entrepreneur est tenu d'exécuter toutes les vérifications utiles avant de soumettre son offre. En remettant son offre, l'entrepreneur reconnaît être précisément informé du genre et de l'étendue du travail ainsi que de l'emplacement du chantier. En aucun cas, il ne peut alléguer un défaut, une omission dans la description des travaux ou des explications insuffisantes.

En remettant son offre, l'entrepreneur reconnaît avoir pris connaissance de la totalité des métrés, des documents et des informations nécessaires à l'établissement de l'offre et avoir examiné les matériaux sélectionnés. Aucune indemnisation particulière n'est versée à l'entrepreneur pour des conditions difficiles, entraves aux travaux et charge de travail supplémentaire à cause des mesures de sécurité, à l'exception des positions accordées dans l'offre, dans la mesure où il en avait connaissance par le biais du dossier de l'offre et de la situation locale.

L'entrepreneur assume lui-même les frais engendrés avant l'acceptation de l'offre par l'élaboration d'ébauches, de plans et de croquis, par l'établissement de devis ainsi que par la fabrication et la mise à disposition de modèles et il n'a droit pour cela à aucune indemnisation de la part du maître.

En modification de l'art. 17 de la norme SIA 118, la règle suivante s'applique: l'entrepreneur est lié par son offre pendant 90 jours à compter de l'expiration du délai de présentation de l'offre ou à compter de la date de l'offre.

Acceptation de l'offre: un contrat d'entreprise est conclu entre le maître et l'entrepreneur du fait de l'acceptation de l'offre par le maître, représenté par Wincasa. L'acceptation de l'offre se fait via la plateforme en ligne Enable.

3 Éléments constitutifs du contrat

En ce qui concerne l'établissement de l'offre, l'adjudication, les contrats, l'exécution des travaux et le décompte, l'ordre de priorité suivant s'applique:

- Offre de l'entrepreneur ou le contrat
- Les présentes conditions générales
- Norme SIA 118 « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction »
- Autres normes SIA devant être observées pour le genre de travail respectif et normes des associations professionnelles
- Règlements applicables de protection de l'environnement et contre le bruit
- Toutes les dispositions applicables émanant de la Confédération, des cantons, des communes, des services, des offices (p. ex. ordonnances sur le contrôle de la construction, prescriptions de la police des constructions, prescriptions relatives aux installations, etc.) ainsi que celles de la SUVA et de la protection civile chargée des travaux de construction.

4 Délais et échéances

En complément de l'art. 95 al. 2 et 3 de la norme SIA 118, la règle suivante s'applique:

Des retards dans la fourniture de prestations de travail et dans les livraisons de matériaux doivent être immédiatement signalés par écrit au maître, dès que l'entrepreneur en a connaissance. En tout état de cause, l'entrepreneur doit assumer toutes les conséquences découlant des retards de livraison des matériaux qu'il doit fournir.

5 Exécution du travail / modifications de la commande

Seul un personnel formé peut être embauché pour l'exécution des travaux. En outre, les directives et dispositions de la SUVA ainsi que celles de la CFST, lesquelles sont pertinentes pour la sécurité du chantier, doivent impérativement être observées.

En complément de l'art. 103 de la norme SIA 118, la règle suivante s'applique:

L'entrepreneur est obligé de respecter les consignes d'accès et de sécurité respectives du maître ainsi que de veiller à leur observation par d'éventuels sous-traitants.

En modification de l'art. 110 al. 1 de la norme SIA 118, la règle suivante s'applique:

L'entrepreneur doit déblayer proprement sans attendre et éliminer correctement les gravats

provenant de ses travaux. S'il s'en abstient, la direction des travaux est alors en droit d'y faire procéder par un tiers pour le compte de l'entreprise.

Dans le cas de travaux à l'intérieur des bâtiments, notamment dans des locaux loués, il est absolument interdit de fumer, de consommer de l'alcool et d'écouter la radio. Il est interdit d'effectuer des travaux de fraisage et de coupe aux éléments à installer dans les appartements. De tels travaux doivent impérativement être réalisés à l'extérieur en plein air.

Les immissions de bruit et de poussière doivent être limitées au minimum techniquement possible et les mesures nécessaires à cette fin doivent être prises sans incidences financières pour le maître.

L'entrepreneur est tenu de nettoyer soigneusement son lieu de travail, en particulier dans des logements, tous les jours, respectivement chaque soir. L'ensemble des matériaux de l'entrepreneur doivent être évacués des locaux loués durant la nuit.

En complément de l'art. 84 de la norme SIA 118, la règle suivante s'applique: si une modification de la commande a des conséquences significatives (d'un point de vue financier et concernant les délais) sur l'exécution du contrat, l'entrepreneur est alors tenu de le signaler par écrit au maître avant le début des travaux. Pour sa part, l'entrepreneur est tenu de signaler par écrit au maître, avant la mise en œuvre des prestations modifiées ou supplémentaires, les éventuelles conséquences en matière de délais, de qualité et financières des prestations modifiées ou supplémentaires et de clarifier celles-ci. Des prestations modifiées et supplémentaires autorisent l'entrepreneur à adapter la rémunération uniquement si le maître donne l'ordre écrit de les exécuter en ayant connaissance de leurs conséquences. Si l'entrepreneur omet de faire une telle déclaration avant la mise en œuvre des prestations modifiées ou supplémentaires, il renonce alors à toute rémunération supplémentaire qui lui serait éventuellement due.

Les modifications de prix en raison du volume modifié des prestations ou de l'exécution modifiée doivent être signalées par écrit au maître avant le début des travaux. Ultérieurement, aucune créance ne peut être invoquée. Dans tous les cas, les modifications de prix annoncées ne sont considérées comme acceptées et efficaces que dans la mesure où elles ont été consignées par écrit sous la forme d'avenants au contrat concerné et approuvées par le maître ou son représentant.

6 Recours à des sous-traitants

En complément et en modification de l'art. 29 de la norme SIA 118, les règles suivantes s'appliquent:
Al. 3: le recours à un sous-traitant exige en tout cas l'autorisation du maître. Ce dernier est en droit de refuser sans raison des sous-traitants proposés.
Al. 5: l'entrepreneur se porte garant sans aucune restriction des travaux des sous-traitants mandatés par ses soins ainsi que de ses propres travaux, même si le recours à un sous-traitant bien précis a été imposé à l'entrepreneur.

En cas de difficultés de paiement de l'entrepreneur, de différends entre l'entrepreneur et des sous-traitants/fournisseurs ou en présence de motifs importants, le maître est habilité à payer directement un sous-traitant ou un fournisseur de l'entrepreneur avec effet libératoire à l'égard de l'entrepreneur. Il entend toutefois auparavant tant l'entrepreneur que son sous-traitant ou fournisseur à propos de l'existence et du montant des créances impayées. Le maître peut déposer une somme qui est litigieuse entre l'entrepreneur et son sous-traitant ou fournisseur avec effet libératoire.

Si une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs est inscrite provisoirement ou définitivement au registre foncier au profit d'un sous-traitant, l'entrepreneur est tenu de fournir des sûretés suffisantes au sens de l'art. 839 al. 3 CC dans un délai de 10 jours à compter de la communication de cette inscription au registre foncier, afin que l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs puisse être de nouveau radiée. Le maître peut exiger à tout moment que l'entrepreneur procure comme sûreté pour cette obligation une garantie bancaire (aucun cautionnement solidaire) d'un montant adapté au mandat à définir par le maître. Si la mise en sûreté n'est pas effectuée ou si elle est insuffisante, le maître est en droit d'y faire procéder directement moyennant une déduction sur le prix de l'ouvrage. En outre, toutes les dépenses induites en rapport avec l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs de la part du maître, des planificateurs impliqués ainsi que les frais de justice, d'avocat et de registre foncier sont défalqués du prix de l'ouvrage.

7 Processus du mandat et des décisions applicables à des prestations complémentaires

Les prestations complémentaires ou moindres, les travaux supplémentaires et en régie ne doivent être accomplis que s'ils ont été convenus avec le maître et explicitement ordonnés avant leur exécution. Seules les demandes de travaux en régie approuvées préalablement par écrit donnent lieu à rémunération.

8 Rémunération

La rémunération résulte de l'offre de l'entrepreneur ou du contrat d'entreprise.

Les prix unitaires sont fixes jusqu'à l'achèvement des travaux. Il n'y a pas d'adaptations, sauf si celles-ci ont été consignées par écrit avant la conclusion du contrat.

Les prix s'entendent hors TVA. L'entrepreneur est tenu de faire figurer la taxe sur la valeur ajoutée (art. 37 al. 1 LTVA) et d'établir les décomptes au taux de la taxe sur la valeur ajoutée alors respectivement en vigueur.

9 Facturation / conditions de paiement

Les différents travaux détaillés par pièce ou par local et les métrés correspondants ainsi que le poste issu de la liste des prestations doivent être mentionnés sur la facture.

La facture doit être établie au nom et à l'adresse du maître par l'entrepreneur dans un délai de 30 jours après l'achèvement des travaux et elle doit être envoyée à sa représentante, Wincasa, via la plateforme en ligne Enable.

L'usure anormale du logement par le locataire doit être indiquée séparément sur la facture (p.ex. surplus de travail causé par des dommages imputables à des animaux domestiques, à des fumeurs, etc.).

Les paiements sont réalisés comptant net dans les 30 jours après la réception de la facture et une fois la réception des travaux respectifs accomplie avec succès par le maître.

10 Obligation de garder le secret

L'ensemble des informations, des documents et des données qui sont confiés à l'entrepreneur ou portés à sa connaissance en relation avec la fourniture des prestations contractuelles doivent être tenus secrets, ils doivent être utilisés exclusivement dans le cadre de la fourniture des prestations contractuelles et n'être rendus accessibles qu'aux collaborateurs (propres et de tiers sollicités) qui en ont besoin pour fournir les prestations en vertu du présent contrat.

Les obligations de confidentialité continuent de s'appliquer après la cessation des relations contractuelles.

L'entrepreneur est tenu d'assurer la conservation du secret par d'éventuels sous-traitants.

11 Responsabilité / sûretés

La responsabilité pour défauts et les sûretés à fournir par l'entrepreneur après la réception sont régies par les prescriptions pertinentes de la norme SIA 118 sans l'art. 179 al. 5. Cet alinéa est expressément exclu et le fardeau de la preuve incombe non au maître, mais à l'entrepreneur.

La responsabilité à l'égard de dommages corporels, matériels et financiers qui ne sont pas des dommages consécutifs aux défauts est régie par les dispositions du code des obligations. L'entrepreneur répond en l'occurrence de toute faute.

L'entrepreneur répond des travaux et matériaux jusqu'à la réception de ses travaux par le maître, détériorations et vols compris. L'entrepreneur doit se couvrir des éventuels dommages par le biais d'assurances.

12 Assurances

L'entrepreneur atteste qu'il s'est assuré auprès d'une compagnie d'assurance agréée en Suisse pour couvrir toutes sortes de dommages corporels et matériels ainsi que les dommages financiers en résultant. Il présente la police d'assurance au maître à la première demande.

13 Respect de la loi fédérale concernant des mesures en matière de lutte contre le travail au noir

L'entrepreneur s'engage à respecter les dispositions de la loi fédérale concernant des mesures en matière de lutte contre le travail au noir ainsi que les déclarations pertinentes à ce propos. L'entrepreneur assure remplir toutes les obligations de communication et d'autorisation découlant du droit des assurances sociales, du droit régissant l'impôt à la source ainsi que du droit des étrangers.

L'entrepreneur doit apporter spontanément la preuve du respect de ses obligations. Le maître se réserve le droit d'effectuer des contrôles à tout moment et de prendre les mesures éventuellement requises (p. ex. contrôle de passeport ou d'identité ou bien du permis de travail s'agissant de collaborateurs étrangers; en cas de documents manquants ou insuffisants, renvoi du collaborateur concerné du chantier ainsi que notification au bureau central de coordination).

Si l'entrepreneur ne fournit pas la preuve du respect des paragraphes précédents dans un délai de 10 jours ouvrables après la demande écrite du maître, une peine conventionnelle de 5% du prix de l'ouvrage actuellement en vigueur est exigible et une notification est adressée à la commission paritaire. Dans de tels cas, le maître a le droit par ailleurs de résilier le contrat avec effet immédiat. Si le maître subit des pertes patrimoniales sous quelque forme que ce soit à cause d'une éventuelle violation de la loi contre le travail au noir par l'entrepreneur, l'entrepreneur doit indemniser le maître à cet égard.

14 Dispositions finales

Si certaines dispositions de ces conditions ou du contrat d'entreprise venaient à être ou devenir totalement ou partiellement invalides ou inapplicables, cela ne saurait alors affecter la validité et l'applicabilité des autres dispositions de ces conditions ou du contrat d'entreprise. En lieu et place de la disposition invalide ou inapplicable, il est convenu de remplacer celle-ci par une disposition se rapprochant le plus possible du sens et de la finalité de la disposition invalide ou inapplicable, et notamment de l'objectif économique initialement visé par cette disposition. Il en va de même en cas de lacune éventuelle dans ce contrat.

Les droits et les obligations découlant du contrat d'entreprise ne peuvent être cédés à des tiers qu'avec l'accord écrit préalable de l'autre partie.

Toute modification, toute dérogation et tout ajout de conditions contractuelles générales ou toute autre réglementation contractuelle entre les parties nécessitent pour leur validité la forme écrite.

15 Droit applicable et for

Seul le droit suisse est applicable à l'exclusion de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises du 11 avril 1980. Les tribunaux ordinaires au lieu de situation de la chose sont respectivement compétents pour régler tous les litiges survenant dans le cadre de ce contrat.