

BAUVERTRAGSRECHT UND BAUVERTRAGSPRAXIS

Boris Kohler und Stef Kormann, Geschäftsstelle PAVIDENSA, Bern

Die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» ist im Februar 2013 neu aufgelegt worden. Das 72 Seiten starke Werk ist in der Regel die Grundlage der Werkverträge. Angesichts dieser Tragweite interessiert die Norm alle am Bau beteiligten. Zu beachten gilt es aber auch die am 1. Januar 2013 im Obligationenrecht in Kraft getretenen neuen Verjährungsfristen für die Gewährleistung im Kauf- und Werkvertragsrecht. Nachfolgend erfahren Sie, was genau geändert hat.

KEINE TOTALREVISION DER NORM SIA 118

Vor vier Jahren ging die überarbeitete Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» mit dem Hinweis in die Vernehmlassung, dass keine komplett neue, sondern eine der aktuellen Bauvertragspraxis und den Erkenntnissen von Lehre und Rechtsprechung angepasste Norm erarbeitet worden sei. Da die Überarbeitung dieses grundlegenden Werkes verständlicherweise von verschiedenen Seiten eng begleitet wurde, liegt es auf der Hand, dass dies etwas Zeit in Anspruch nahm. Um die Substanz der Norm und insbesondere die Ausgewogenheit der Vertragsbestimmungen zu erhalten, wurden Änderungen nur dort vorgenommen, wo dies absolut notwendig war. An der Delegiertenversammlung des SIA im November 2012 haben die Anwesenden der revidierten Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» zugestimmt. Welche Änderungen es im Detail in dieser wichtigsten Werkvertragsgrundlage der Schweizer Bauwirtschaft gibt und weshalb die Kommission sich auch nach 22 Jahren gegen eine Totalrevision entschieden hat, erläutert der Verband Schweizer Ingenieure

und Architekten SIA in einer Medieninformation vom März 2013 (herunterzuladen unter www.sia.ch/uploads/media/MInfo_SIA118_de.pdf).

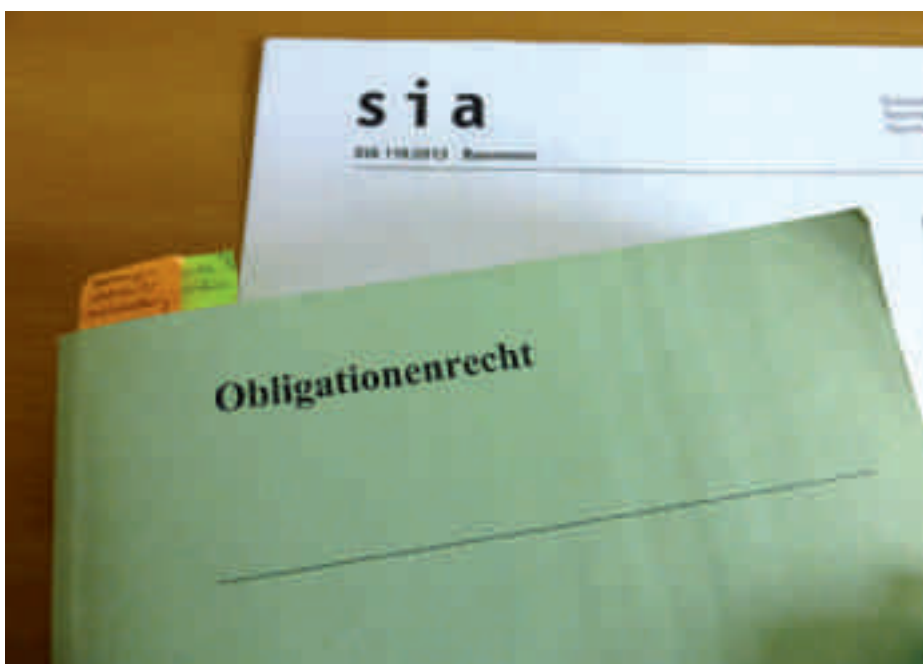
Die wesentlichen Änderungen sind:

- der Ersatz des Begriffes «Garantiefrist» mit dem Begriff «Rügefrist» (damit soll Klarheit darüber geschaffen werden, dass dies nichts mit der Verjährungsfrist zu tun hat);
- Qualitätsmanagement: Neu gibt die Norm vor, dass bereits die Ausschreibung der Bauherrschaft Bestimmungen zu speziellen Anforderungen an die Qualität, die Organisation und die Arbeitsabläufe enthalten muss. Die bestehende Bausubstanz wird dem Baugrund gleichgestellt, womit die Bauherrschaft deren Beschaffenheit zu prüfen und in der Ausschreibung die erforderlichen Angaben zu machen hat. Zudem wird klargestellt, dass Prüfungen, die während der Ausführung getätigt werden, nur als Zwischenprüfung und nicht als Abnahme gelten.
- die Teuerungsabrechnungsverfahren;
- Öffentliches Vergaberecht: In Anpassung an die Änderungen im öffentlichen Vergaberecht enthält die Norm SIA 118 nun einen klaren Verweis, dass beim Bauen mit der öffentlichen Hand das öffentliche Vergaberecht vorbehalten bleibt;
- die Regelung, dass, wenn nichts anderes vereinbart ist, bei einer Preisangabe die MwSt als nicht eingerechnet gilt (eine eigentliche Usanz im Baugewerbe, die jedoch bislang nicht klar definiert war).

Die übrigen Änderungen sind untergeordneter Natur und oft Anpassungen an neue gesetzliche Begriffe.

GEÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN IM OR PER 1.1.2013

Zu beachten gilt es, dass die Norm die allgemeinen Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts (Artikel 363 bis 379 OR) für das Baugewerbe lediglich ergänzt. Am 1. Januar 2013 sind im OR die neuen Verjährungsfristen für die Ge-



Ab 2013 gibt es am Bau neue Bestimmungen zu beachten – sowohl in der Norm SIA 118 als auch im Obligationenrecht OR (neue Verjährungsfristen für die Gewährleistung im Kauf- und Werkvertragsrecht).

währleistung im Kauf- und Werkvertragsrecht in Kraft getreten. Dabei hat sich folgendes geändert:

Bisherige Gewährleistungsfristen

- *Verjährungsfristen bei Kaufverträgen:*
Die Rechte des Käufers bei Mängeln an einer beweglichen Sache verjähren bisher von Gesetzes wegen binnen einer Einjahresfrist nach Ablieferung des Kaufgegenstands (OR 210).
- *Verjährungsfristen bei Werkverträgen:*
Bei beweglichen Werken galt gemäss Obligationenrecht eine einjährige Verjährungsfrist nach Abnahme des Werkes. Bei unbeweglichen Werken konnte der Besteller seine Mängelrechte gegenüber dem Unternehmer fünf Jahre lang geltend machen (OR 371).

Neue Gewährleistungsfristen

Die ordentliche Verjährungsfrist für Mängelrechte beim Kauf von beweglichen Sachen (z.B. Weissputz, Farbe, Dämmplatten, usw.) beträgt neu zwei Jahre, gerechnet ab Ablieferung der Ware an den Käufer. Entsprechend verjähren auch im Werkvertragsrecht bei beweglichen Wer-

ken die Ansprüche des Bestellers binnen zwei Jahren nach Abnahme. Bei gebrauchten beweglichen Sachen kann die Gewährleistungsfrist auf ein Jahr verkürzt werden. Wird aber eine bewegliche Sache oder ein bewegliches Werk bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert und verursacht es dort aufgrund eigener Mängel einen Mangel an diesem Werk, so beträgt die Gewährleistungsfrist neu sogar fünf Jahre.

Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber die Verjährungsvorschriften für Mängel an beweglichen Kaufsachen und Werken mit denjenigen des Bestellers bei unbeweglichen Werken koordinieren: Verwendet ein Werkunternehmer bei seiner Werkausführung Produkte eines Lieferanten, so galt zwischen ihm und dem Lieferanten bisher die gesetzliche einjährige Gewährleistungsfrist. Der Werkunternehmer haftete aber dem Besteller gegenüber fünf Jahre lang. Neu kann auch er sich gegenüber seinem Lieferanten auf eine fünfjährige Gewährleistungsfrist berufen, wenn: 1. dessen Produkte bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert bzw. eingebaut wurden und 2. ein Mangel der Produkte die Mangelhaftigkeit des Gesamtwerkes zur Folge hatte.

Abweichende Parteivereinbarung / Abänderung der Fristen

Gewährleistungsrechte können vertraglich beschränkt oder aufgehoben werden. Das neue Recht sieht aber eine Einschränkung bei Konsumentenverträgen (Business to Consumer=B2C) vor. Demnach können die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche gegenüber Konsumenten maximal auf zwei Jahre verkürzt werden. Ein Konsumentenvertrag liegt hierbei vor, wenn die Sache für den persönlichen oder familiären Gebrauch des Käufers bestimmt ist und der Verkäufer im Rahmen seiner beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit handelt (d.h. wenn Sie z.B. für eine private Bauherrschaft tätig werden). Diese Bestimmung gilt sowohl beim Kauf von beweglichen Sachen als auch beim Werkvertrag. Die Wegbedingung jeglicher Gewährleistung bleibt auch gegenüber Konsumenten weiterhin zulässig. Die Parteiautonomie im geschäftlichen Bereich (Business to Business=B2B) bleibt von der Neuregelung unberührt, so dass die Fristen verlängert oder verkürzt werden können. Prüfen Sie deshalb, ob der Generalunternehmer in den AGBs die Fristen verlängert, bzw. der Lieferant die Fristen verkürzt und akzeptieren Sie dies nach Möglichkeit nicht.

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION EN DROIT ET EN PRATIQUE

Boris Kohler et Stef Kormann, secrétariat de PAVIDENSA, Berne

La norme SIA 118 «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction» a été rééditée en février 2013. Cet ouvrage de 72 pages sert généralement de base aux contrats d'entreprise. Eu égard à sa portée, cette norme intéresse tous les acteurs de la construction. Mais il faut également tenir compte des nouveaux délais de prescription de la garantie dans le droit du contrat de vente et du contrat d'entreprise, entrés également en vigueur le 1er janvier 2013 dans le Code des obligations. Vous trouverez ci-après les modifications intervenues.

LA RÉVISION DE LA NORME SIA 118 N'EST PAS UNE RÉVISION TOTALE

La nouvelle version de la norme SIA 118 «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction» a été envoyée en consultation il y a quatre ans avec l'indication qu'il ne s'agissait pas d'une révision intégrale de la norme, mais de son adaptation à la pratique actuelle du contrat de construction et aux conclusions de la doctrine et de la jurisprudence. Etant donné que le remaniement de cette norme fondamentale a naturellement été étroitement suivi de toutes parts, il va de soi que cela prit un certain temps. Afin de conserver la subs-

tance de cette norme, et notamment l'équilibre entre les dispositions du contrat, des modifications n'ont été apportées que là où elles étaient absolument nécessaires. La norme SIA 118 révisée «Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction» a été approuvée par l'assemblée générale de la SIA en novembre 2013. Dans un communiqué de presse de mars 2013, la Société des ingénieurs et des architectes SIA explique en détail les modifications de cette base contractuelle essentielle ainsi que les raisons pour lesquelles, même après 22 ans, la commission s'est prononcée contre une révision totale (téléchargeable sous www.sia.ch/uploads/media/MInfo_SIA118_de.pdf).

Les modifications essentielles sont:

- le remplacement du terme «délai de garantie» par «délai de dénonciation des défauts» (afin de préciser que cela n'a rien à voir avec le délai de prescription);
- gestion de la qualité: une nouvelle disposition de la norme stipule que l'appel d'offres lancé par le maître de l'ouvrage doit désormais définir les exigences particulières applicables à la qualité, à l'organisation et au déroulement des travaux. La substance bâtie existante est assimilée au sol de fondation, dont il revient au maître de l'ouvrage de vérifier la constitution pour en retenir les données pertinentes dans son dossier d'appel d'offres. Il est en outre précisé que les vérifications qui seraient effectuées durant l'exécution ne valent que comme examen intermédiaire, mais ne sont pas considérées comme une acceptation;
- le calcul du renchérissement;
- marchés publics: conformément à l'évolution du droit, la norme SIA 118 précise désormais clairement que, lors d'opérations de construction menées avec les pouvoirs publics, les lois régissant la passation des marchés publics demeurent réservées;



A partir de 2013, de nouvelles dispositions sont applicables dans la construction – aussi bien dans la norme SIA 118 que dans le Code des obligations CO (nouveaux délais de prescription de la garantie dans le contrat de vente et le contrat d'entreprise).

- la règle selon laquelle, s'il n'en est pas convenu autrement, la TVA est réputée non comprise dans une offre de prix (une règle en fait en usage dans la branche, mais qui n'était pas clairement précisée jusqu'ici).

Les autres modifications sont de nature accessoire et souvent liées à de nouvelles notions légales.

MODIFICATIONS DU CO AU 1.1.2013

Il y a lieu d'observer que la norme ne fait que compléter les dispositions générales du droit du contrat d'entreprise (articles 363 à 379 CO) pour l'industrie du bâtiment. Le 1er janvier 2013, les nouveaux délais de prescription de la garantie pour défauts dans le contrat de vente et le contrat d'entreprise sont entrés en vigueur. Les modifications sont les suivantes:

Ancien délais de garantie

- Délais de prescription dans les contrats de vente: aux termes du CO (art. 210), les droits de l'acheteur pour défauts d'une chose mobilière se prescrivait jusqu'ici par un an à compter de sa livraison.
- Délais de prescription dans les contrats d'entreprise: Pour les ouvrages mobiliers, le Code des obligations prévoyait un délai de prescription d'une année après acceptation de l'ouvrage. Pour les ouvrages immobiliers, les droits du maître en raison de défauts de l'ouvrage envers l'entrepreneur se prescrivait par cinq ans (CO 371).

Nouveaux délais de garantie

Le délai de prescription ordinaire pour défaut de biens mobiliers achetés (par ex. enduit, peinture, plaques d'isolations etc.) est désormais de deux ans à compter de la livraison de la marchandise à l'acheteur. Par conséquent, dans le contrat d'entreprise, les droits du maître pour les ouvrages mobiliers se prescrivent également par deux ans après réception. Pour les choses mobilières d'occasion, le délai de prescription peut être réduit à un an. Mais si une chose mobilière ou un ouvrage mobilier est in-

tégré à un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est destiné et est à l'origine du défaut de l'ouvrage en raison de ses propres défauts, le délai de garantie est désormais de cinq ans.

Avec cette règle, le législateur veut coordonner les délais de prescription de la garantie en raison de défauts de choses et d'ouvrages mobiliers achetés avec ceux d'ouvrages immobiliers: pour l'entrepreneur utilisant les produits d'un fournisseur pour l'exécution de l'ouvrage, le délai de garantie légale entre lui et le fournisseur était jusqu'ici d'une année. Or, l'entrepreneur était responsable pendant cinq ans vis-à-vis du maître. Dorénavant, il peut lui aussi invoquer le délai de garantie de cinq ans vis-à-vis de son fournisseur si les produits de ce dernier ont été intégrés à l'ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel ils sont destinés et si le produit défectueux est lui-même à l'origine du défaut de l'ensemble de l'ouvrage.

Accord divergent entre les parties / Modification des délais

Les droits à la garantie peuvent être limités ou supprimés par contrat. La nouvelle législation prévoit toutefois une restriction en ce qui concerne les contrats conclus avec des consommateurs (Business to Consumer=B2C) où les délais de prescription pour des actions en garantie du consommateur ne peuvent être inférieurs à deux ans. Le contrat avec un consommateur signifie que la chose est destinée à l'usage personnel ou familial de l'acheteur et que le vendeur agit dans le cadre de son activité professionnelle ou commerciale (par exemple si vous agissez pour le compte d'un maître d'ouvrage privé). Cette disposition s'applique aussi bien à l'achat de choses mobilières qu'au contrat d'entreprise. Une clause exclusive de toute garantie envers le consommateur reste admise. Cette nouvelle règle n'affecte pas l'autonomie des parties dans le domaine des affaires (Business to Business=B2B) de sorte que les délais peuvent être prolongés ou raccourcis. Il faut donc vérifier dans les conditions générales si l'entrepreneur général allonge les délais ou si le fournisseur les écourte. Dans la mesure du possible, cela ne doit pas être accepté.