

## **Cas Swiss Moot Court 2011**, proposé par Daniele Graber

Manni SA est une société tessinoise active dans le domaine de la mode. Un peu à l'étroit dans ses locaux, elle est depuis longtemps à la recherche d'un immeuble dans la région.

En 2000, Manni SA s'est intéressée à l'acquisition d'un immeuble à Locarno qui correspondait à ses souhaits. Ce bâtiment bien situé nécessitait cependant de gros travaux d'assainissement et d'aménagement.

A cet effet, diverses sociétés ont été mandatées afin d'examiner les moyens d'améliorer le bâtiment après son acquisition.

Le 2 février 2001, le maître de l'ouvrage, Manni SA, agissant par l'intermédiaire de son architecte M. Rossi, a établi une "estimation sommaire des coûts d'assainissement et d'aménagement du bâtiment", selon laquelle le coût total des travaux de rénovation était de 1'800'000 francs.

Le 3 juin 2001, Manni SA a acquis l'immeuble en question pour le montant de 5'000'000 francs.

Manni SA a ensuite mandaté l'entreprise Arkis SA pour les études d'architecture, les études techniques, les éventuelles études de structure et la direction des travaux.

Sur demande de Manni SA, Arkis SA a procédé, le 7 juillet 2001, à sa propre estimation des travaux à effectuer. Le 23 juillet 2001, on leur a fait savoir que Manni SA entendait respecter le budget du 2 février 2001, lequel incluait les honoraires, et qu'il "faudrait donc faire avec".

Lors de la réunion du 21 octobre 2001, l'architecte de Manni SA, M. Rossi, a indiqué que le budget global était fixé à 1'700'000 fr. TTC, certains travaux de démolition ayant déjà été déduits du montant initial, et que les honoraires de Arkis SA devaient entrer dans ce budget. Il était prévu que les travaux soient achevés à la fin du mois de décembre 2002.

En décembre 2001, les entreprises Manni et Arkis ont conclu un « contrat relatif aux prestations de l'architecte et des ingénieurs civils ». Le contrat fait notamment référence, en son point 3.1, sous rubrique « Montant donnant droit aux honoraires » au « montant des travaux et des travaux préparatoires selon estimation du maître de l'ouvrage du 2 février 2001 ».

Au cours des travaux, Arkis SA s'est aperçue que les planchers devaient également être rénovés. Le 24 septembre 2002, elle a donc adressé une demande de crédit

complémentaire de 490'000 fr. à Manni SA en vue de la réalisation des travaux de renforcement des planchers.

La société Manni a acceptée ladite demande en date du 3 novembre 2002, le coût des travaux étant estimé en définitive à 2'200'000 francs.

Entre les mois de mars et juin 2003, plusieurs travaux supplémentaires ont été commandés. Manni SA a rappelé à ces différentes occasions que leur coût devait s'inscrire dans le budget total à disposition pour le chantier.

Par pli du 8 mai 2003, Arkis SA a fait savoir que la dépense probable admise serait de 2'100'000 fr., dont 250'000 fr. d'honoraires soit de 100'000 fr. inférieure à celle prévisible de 2'200'000 francs. Arkis SA précisait même que les 100'000 fr. en question pouvaient servir à financer les différents travaux qui restaient à effectuer dans les étages, dont la mise en place d'installations de sécurité, comme le plafond coupe-feu et la détection incendie.

Les derniers travaux ont été achevés et réceptionnés en date du 17 juillet 2003.

Le 28 janvier 2004, Arkis SA a établi un décompte final, selon lequel le coût final des travaux s'élevait à 2'700'000 fr., montant comprenant les honoraires s'élevant à 375'000 fr. Manni SA a réglé le montant facturé le 26 février 2004 et prévoyait d'installer ses collaborateurs dans les nouveaux locaux dès le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

Cependant, le 4 septembre 2004, de l'eau boueuse s'était infiltrée au sous-sol du côté nord de l'immeuble. Manni SA le signala à Arkis SA le 12 septembre 2004. Manni SA remédia rapidement au défaut en engageant une entreprise tierce : les travaux lui ont coûté la somme de 114'240 fr. La société Manni SA a quand même pu s'installer dans les locaux à la date prévue.

Le 18 juillet 2006, le maître de l'ouvrage Manni SA a saisi le Tribunal de première instance du canton de Tessin.

Dans le cadre de cette affaire, le bureau d'expertise Esperti a été désigné par le juge. Il a établi les faits suivants :

« Arkis SA aurait dû se rendre compte que le maître de l'ouvrage Manni SA avait un budget limité à disposition et que la limite des coûts fixée ne devait pas être dépassée. Le budget arrêté en définitive s'élevait à 2'200'000 fr. - y compris les honoraires et les coûts des travaux supplémentaires, dont le renforcement des planchers -, alors que le montant total des travaux atteignait 2'700'000 fr.

Arkis SA n'a pas porté une attention suffisante au respect du budget alloué par Manni SA et ne l'a pas non plus informée, le moment venu, que celui-ci était dépassé. Alors que le 10 février 2002 déjà, Arkis SA relevait que le budget de construction était faible et que le 3 septembre suivant, le budget consolidé laissait apparaître un dépassement de 10% environ par rapport au budget initial, il résulte du rapport d'expertise que Arkis SA n'a pas avisé Manni SA que la limite fixée ne pouvait, en définitive, pas être respectée. Bien plus, le 8 mai 2003, soit moins de trois mois avant la fin des travaux, Arkis SA faisait état d'un disponible de 100'000 fr., à l'usage de quelques travaux à venir, omettant de tenir compte, à tout le moins à titre approximatif, de certains travaux dans l'examen du respect du budget alloué. En effet, à cette date, non seulement tous les travaux n'étaient pas adjugés, mais en sus ceux qui l'avaient été ne correspondaient à aucun contrat ou avenant, dont la signature est venue à chef plus tard.

Même si Arkis SA affirme que la société Manni, représentée par un professionnel de la construction, leur architecte M. Rossi, était pleinement consciente des risques financiers liés aux modifications du projet, l'expert retient que, même si Manni SA était représentée par un architecte, il ne pouvait se rendre compte que le budget n'était pas suffisant et risquait d'être dépassé, dès lors qu'il n'a pas été renseignée sur l'état - pourtant requis à de nombreuses reprises - de la situation financière du chantier, considérée comme peu claire. »

L'expert Esperti a aussi déterminé que le dommage subi par le maître de l'ouvrage ne résulte pas de la mauvaise estimation du coût des travaux, mais de la violation des instructions de la demanderesse. Selon l'expert, le dépassement de la limite maximale fixée est rattaché au seul comportement de Arkis SA, qui n'a pas vérifié que les travaux adjugés restaient dans le budget alloué et non pas à l'incidence négative du renforcement des planchers sur les autres travaux, ni aux difficultés apparues en cours de chantier, ni aux exigences supplémentaires formulées par Manni SA durant les travaux, ni aux mesures pour terminer les travaux dans les délais.

En ce qui concerne l'infiltration d'eau, l'expert judiciaire précisa dans son rapport les renseignements ci-après au sujet de l'étanchéité des murs contre terre:

« Le béton n'est pas en soi un matériau étanche. Pour en assurer l'étanchéité, il est nécessaire d'utiliser une solution hydrofuge dans le béton ou d'appliquer un enduit bitumineux sur les murs contre terre.

Dans le premier cas, l'utilisation d'un dosage hydrofuge à 0,8% est conforme aux usages; cependant, même un béton d'excellente qualité, avec adjonction d'hydrofuge, ne permet pas de garantir une étanchéité à 100%, mais seulement à 95%; il subsiste par conséquent toujours un risque, en particulier lorsque le terrain est peu perméable ou exposé à des

sources ou infiltrations souterraines latérales. De surcroît, un mur en béton, avec ou sans adjonction de solution hydrofuge, n'est pas à l'abri des tassements et mouvements que subit toute construction, de sorte que le risque de fissuration - si minime soit-il - demeure.

Dans le second cas, l'application d'un enduit bitumineux sur les murs contre terre, avec raccord au drain, assure une meilleure étanchéité car ces enduits ont pour caractéristique d'être élastiques, ce qui maintient le pontage des microfissures apparaissant, dans le béton, au gré des tassements de la construction.

Il n'existe pas de norme SIA imposant d'utiliser un enduit bitumineux sur les murs contre terre, mais cette mesure répond à une règle de l'art. »

Toujours selon l'expert Esperti, l'entreprise Arkis SA n'avait pas prévu explicitement de poser un enduit bitumineux et aucun enduit n'a été appliqué sur les murs contre terre. Il n'existe donc aucune étanchéité et cela constitue un grave manquement aux règles de l'art de la part du directeur des travaux et de l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de construction. Le coût des travaux nécessaires à l'application d'un enduit bitumineux sur les murs contre terre a été 114'240 fr. L'expert a également relevé la bonne qualité générale de l'aspect des bétons, soulignant le caractère homogène du matériau qui ne présentait pas de nids de gravier. L'examen démontrait que la mise en place avait été correcte; par ailleurs, le terrain ne présente pas de problèmes particuliers tels qu'un manque de perméabilité ou des infiltrations latérales.

L'expert n'a pas procédé à un carottage du béton pour déterminer si une solution hydrofuge avait été utilisée; il s'est fié aux déclarations de Arkis SA et de l'entreprise de construction selon laquelle, depuis 2001, elle employait des bétons hydrofuges résistant à l'eau.

Le Tribunal de première instance a débouté partiellement Manni SA dans ses conclusions.

Manni SA a recouru contre cette décision. L'instance de recours cantonale lui a, elle, donné raison.

Le 4 octobre 2010, Arkis SA décide de recourir au Tribunal fédéral.

***Veillez rédiger un mémoire de recours pour les intérêts de Arkis SA ainsi qu'un mémoire de réponse pour ceux de Manni SA.***