

GSP – Groupement professionnel suisse pour les pompes à chaleur

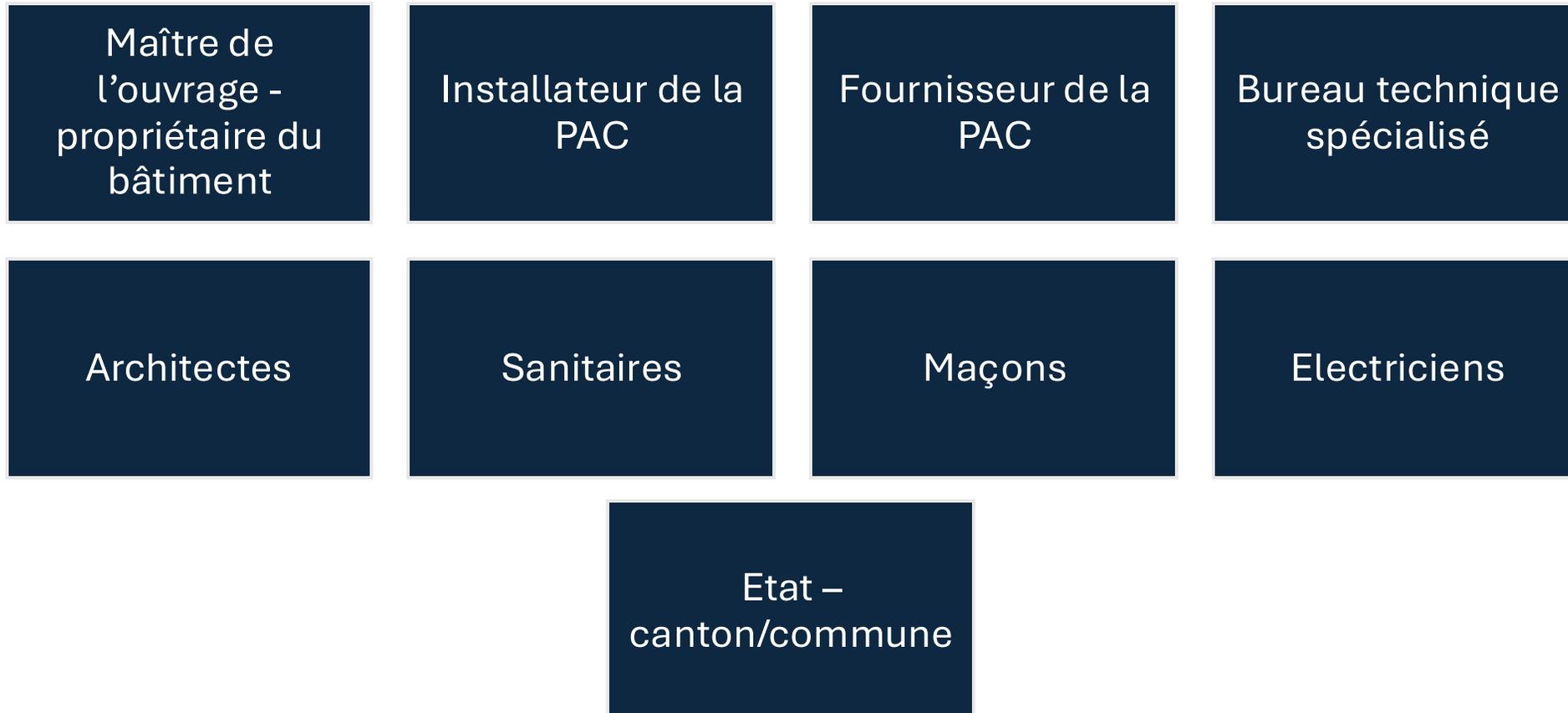
11 juin 2025

Pompe à chaleur: responsabilités et étapes clés pour une installation réussie

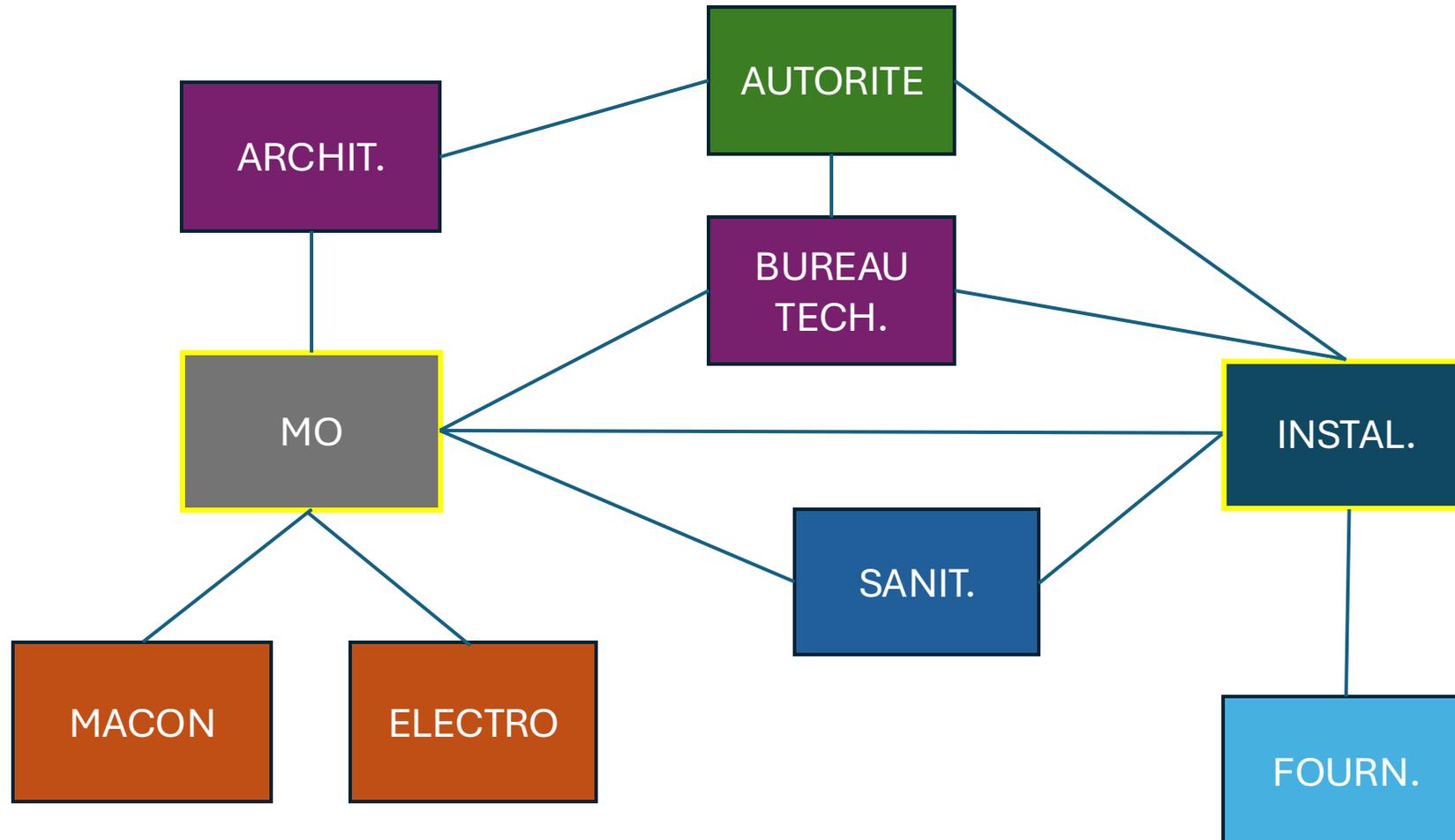
Enjeux - Objectifs



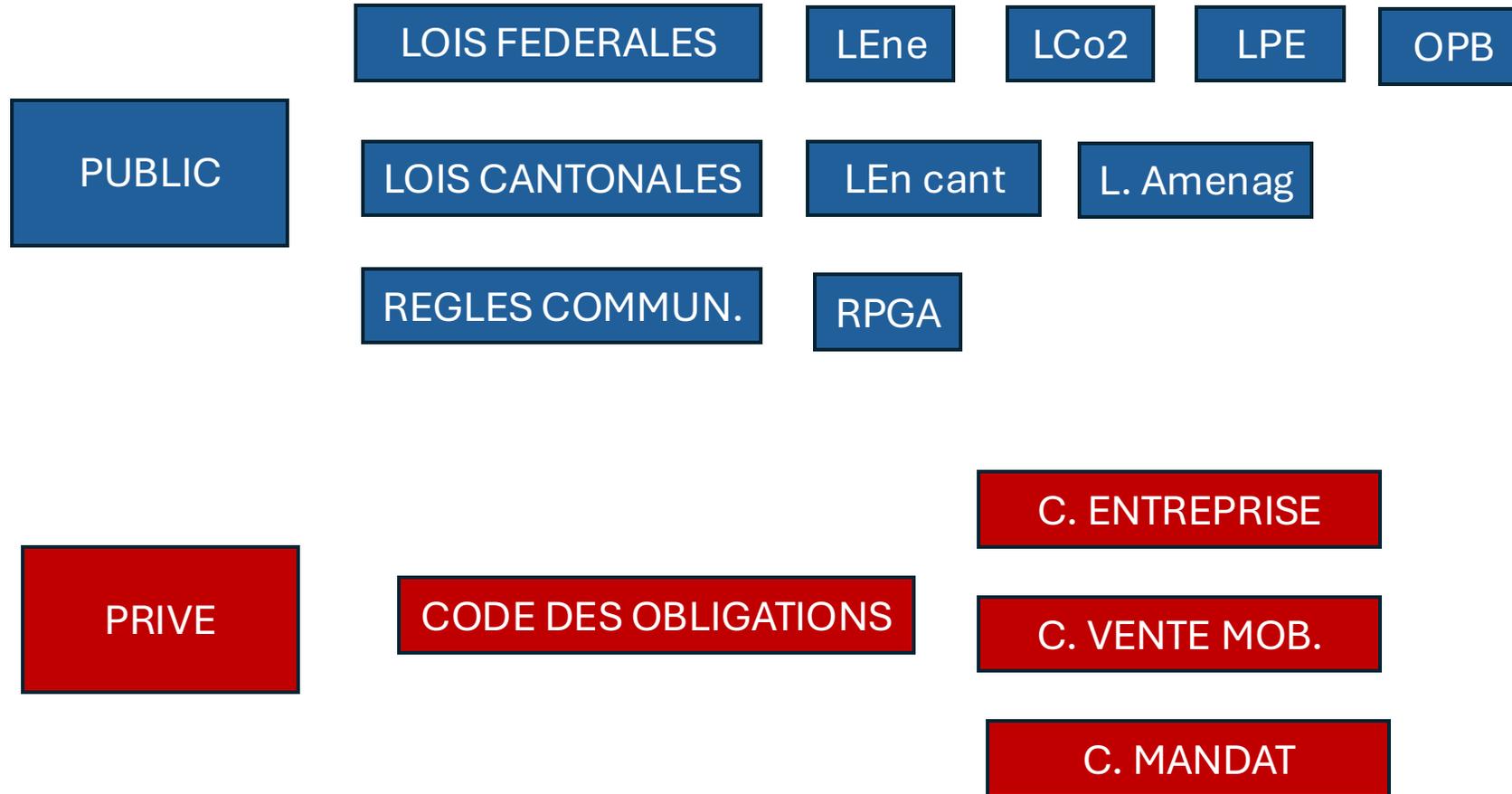
Acteurs



Relations



Fondements juridiques - distinctions



Fondements juridiques

Droit privé



Contrat d'entreprise:

Art. 363 à 379 CO

Obligation de résultat

Régime des garanties



Contrat de vente mobilière

Art. 187 à 215 CO

Régime des garanties



Contrat de mandat

Art. 394 à 406 CO

Obligation de moyens

Régime des garanties



Liberté contractuelle

Conditions générales

Normes techniques (SIA)

Observations préliminaires

Il y a de nombreuses combinaisons possibles.

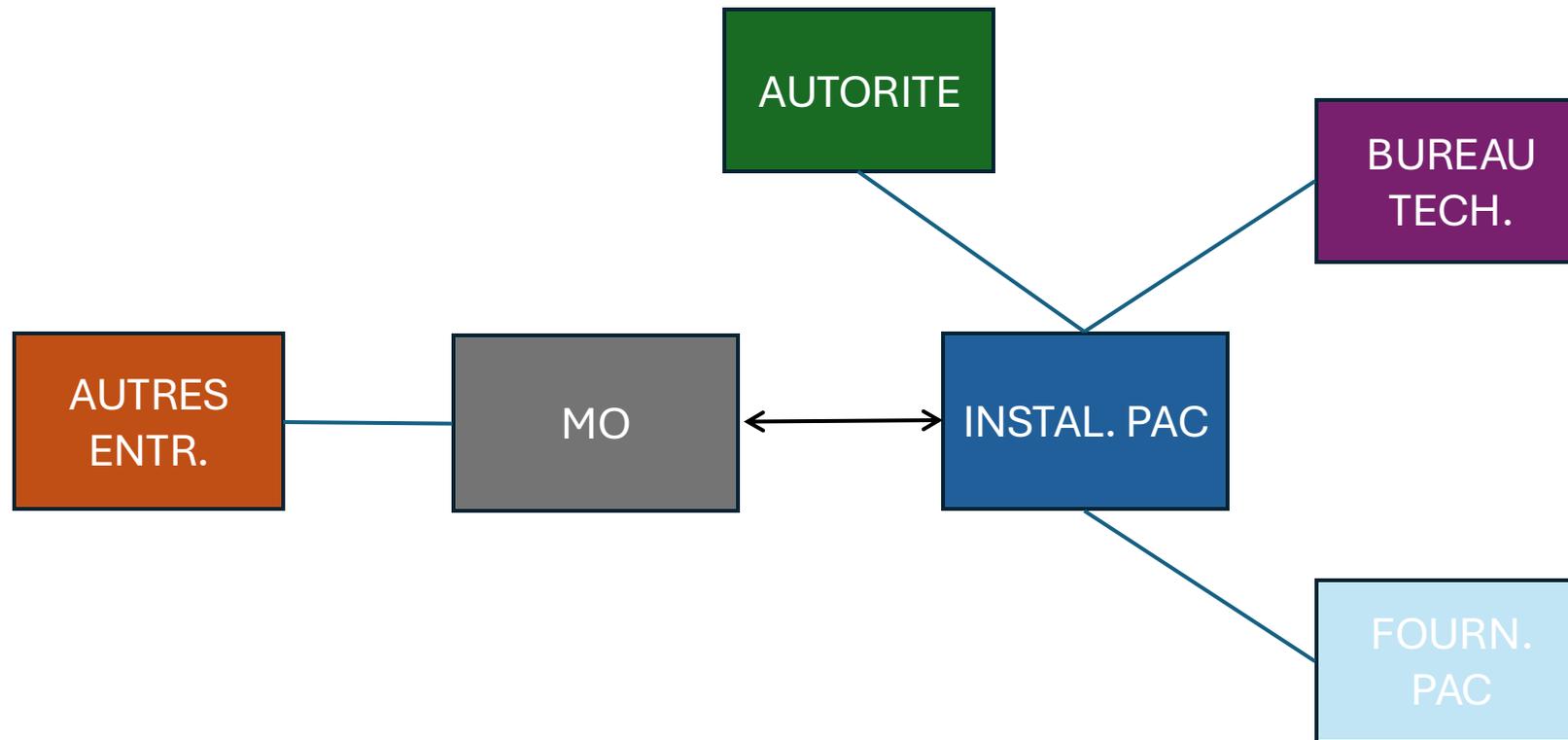
Pour le client, le plus confortable c'est d'avoir un seul cocontractant.

Pour l'analyse, trois intervenants: Installateur PAC, Bureau technique, Fournisseurs PAC

Dans cette variante, l'installateur PAC s'occupe de toutes les démarches (autorisations, subventions) et de l'installation du système.

Le MO a des contrats distincts avec les autres corps de métiers (sanitaire, électriciens, maçons)

Intervenants – Variante « Installateur PAC »



Relations
juridiques –
Variante
« Installateur
PAC »



**Relation MO –
Installateur**

Contrat d'entreprise
Obligation de résultat
Débiteur des
garanties



**Relation
Installateur –
Fournisseur**

Contrat de vente
mobilière
Régime des garanties



**Relation
Installateur –
Bureau technique:**

Qualification
juridique dépend du
contenu du contrat
Doit des garanties

Points de vigilance

Installateur
=
spécialiste!

Devoir
d'avis du
spécialiste.

Défauts =
absence
d'une
qualité
promise ou
absence
d'une
qualité
attendue.

Qualité
attendue =
règle de
l'art/état de
la
technique

Installateur
doit rester à
jour sur les
normes
techniques
!

Etapes clés du processus

Etude de faisabilité

Planification

Installation et mise en œuvre

Mise en service

Suivi des garanties

Etude de faisabilité et analyse des besoins

L'installateur PAC assume la responsabilité principale vis-à-vis du MO.

L'installateur PAC a **confié au bureau technique** cette partie du travail.

Le bureau technique doit exécuter son contrat conformément aux règles de l'art, soit en fonction de **l'état de la technique**.

En sa qualité de **mandataire spécialisé**, le bureau technique répond du **respect des exigences techniques** liés aux spécificités du projet.

L'installateur PAC peut **agir en responsabilité** contre le bureau technique. Attention délai de prescription.

Points de vigilance

Installateur
=
spécialiste

Responsable
du
dimensionnement de
l'installation
par rapport au
besoin du MO.

Spécialiste =
vigilance
accrue!

Installateur
doit se
renseigner
sur les
éléments
pertinents.

Devoir d'avis
!
Documenter!

Planification

L'installateur PAC assume la responsabilité principale vis-à-vis du MO.

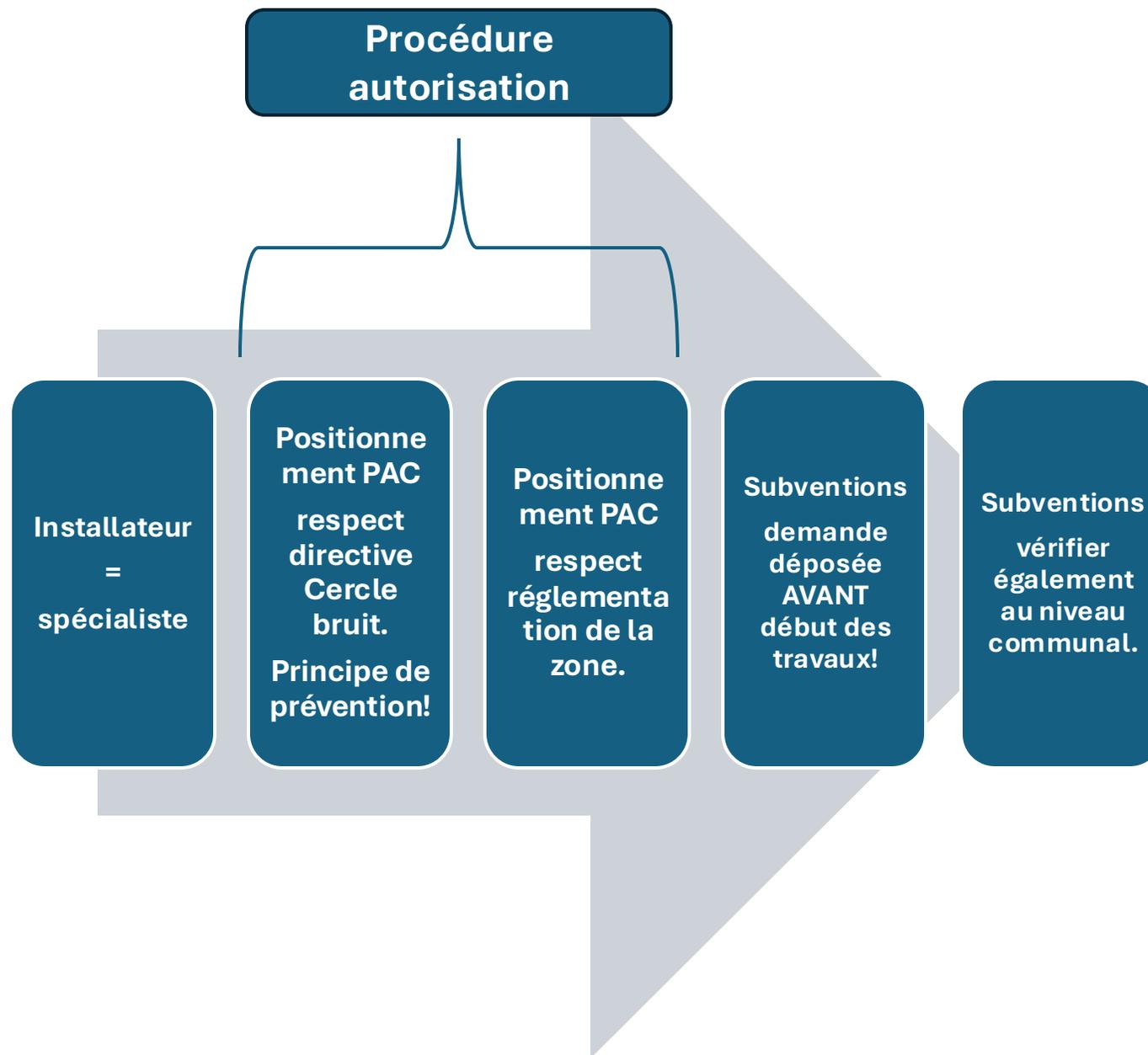
L'installateur PAC a **confié au bureau technique** cette partie du travail.

Le bureau technique doit exécuter son contrat conformément aux règles de l'art, soit en fonction de **l'état de la technique**.

En sa qualité de **mandataire spécialisé**, le bureau technique répond du **respect des exigences techniques** liés aux spécificités du projet.

L'installateur PAC peut **agir en responsabilité** contre le bureau technique. Attention délai de prescription.

Points de vigilance



Installation et mise en oeuvre

L'installateur PAC assume la
responsabilité principale vis-à-vis du MO

L'installateur PAC **achète** la machine au
fournisseur PAC.

Le fournisseur PAC doit à l'installateur PAC
les **garanties** découlant du contrat de vente
mobilier.

L'installateur est responsable de la correcte
installation de la machine.

Points de vigilance

Installateur
=
spécialiste

Respect des
règles de
l'art.

Garanties
fournisseur:
selon
contrat.
Attention
CG!

Garantie
fournisseur:
Si rien de
précisé,
2 ans
(art. 210a. 1
CO).
5 ans?

Devoir de
vérification
et avis des
défauts
(art. 201
CO).

Mise en service

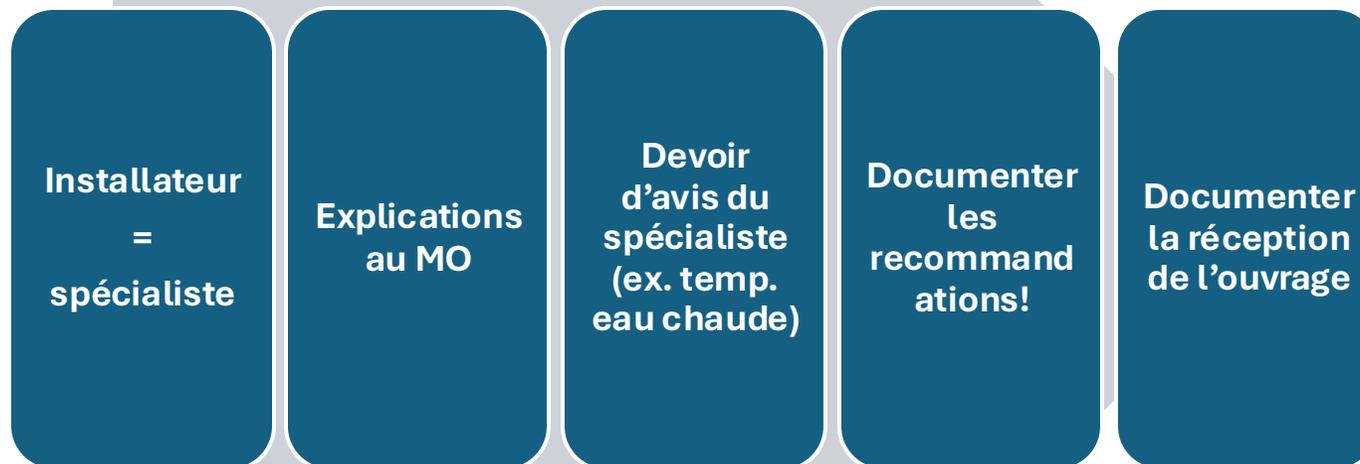
L'installateur PAC assume la responsabilité principale vis-à-vis du MO.

La mise en service est en principe effectuée avec ou par le fournisseur

La mise en service = **réception de l'ouvrage**

Réception de l'ouvrage = **départ délais de garantie**

Points de vigilance



Suivi et
entretien

L'installateur PAC assume la responsabilité principale vis-à-vis du MO.

L'installateur PAC doit les **garanties** prévues par le contrat.

Quelle **durée** des garanties?

Points de vigilance

Délai de garantie:

Art. 371²⁶⁴

e. Prescription

¹ Les droits du maître en raison des défauts de l'ouvrage se prescrivent par deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. Le délai est cependant de cinq ans si les défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné sont à l'origine des défauts de l'ouvrage.

² Les droits du maître en raison des défauts d'un ouvrage immobilier envers l'entrepreneur et envers l'architecte ou l'ingénieur qui ont collaboré à l'exécution de l'ouvrage se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage.

³ Le délai de prescription de cinq ans ne peut pas être modifié au détriment du maître. Pour le reste, les règles relatives à la prescription des droits de l'acheteur sont applicables par analogie.²⁶⁵

Points de vigilance

Ouvrage mobilier intégré à ouvrage immobilier :

Le délai de deux ans de CO 371 I est calqué sur le droit de la vente. Il vise à empêcher le maître de faire valoir ses droits à un moment où l'entrepreneur ne peut plus se retourner contre les personnes, tels ses fournisseurs, qui sont tenues à garantie à son égard². Le délai quinquennal de CO 371 II est justifié par la nature particulière de l'ouvrage. Sa durée prolongée vise à empêcher que les droits découlant des défauts soient prescrits avant que l'on puisse constater si l'ouvrage présente la solidité nécessaire ou est adapté aux conditions géologiques ou atmosphériques³.

La disposition suppose que le défaut découle d'un ouvrage **mobilier**¹⁶, notion nouvellement introduite dans la loi¹⁷. Il s'agit du délai ordinaire qui s'applique dans toutes les situations, sauf lorsque cet ouvrage mobilier est intégré dans un ouvrage immobilier (N 29a-31a) ou que l'ouvrage est lui-même immobilier (N 24a-26a). On peut songer, dans le domaine de la construction, à des panneaux photovoltaïques, à des éléments préfabriqués ou, dans le domaine technique, à une machine ou à des composants de machines¹⁸. Pour reprendre la jurisprudence développée dans l'an-

Points de vigilance

Ouvrage mobilier intégré à ouvrage immobilier :

L'exigence du rattachement durable au sol vise à exclure des ouvrages installés à titre seulement provisoire, même s'ils se trouvent en relation avec une construction. Ni un échafaudage élevé pour une durée probable de trois mois dans le cadre de la construction d'un pont, ni un silo préfabriqué en série pouvant être démonté et remonté en différents lieux ne constitue une construction immobilière au sens de CO 371 II⁶⁸. De tels ouvrages ne tombent pas non plus sous le coup de CO 371 I 2^e phr., car ils ne sont pas intégrés durablement dans un ouvrage immobilier (N 26a). En revanche, il faut inclure dans la notion d'ouvrage immobilier la réalisation d'une excavation, l'abattage d'un arbre, le déboisement d'une forêt⁶⁹, voire la construction mobilière qui est de facto inamovible⁷⁰. Tombent notamment aussi dans cette catégorie: les bâtiments; les routes, tunnels, ponts; l'installation d'une piscine; l'installation d'une station de pompage liée au sol de manière durable; le mur d'une propriété, etc.⁷¹.

Sur la base de ce qui vient d'être dit, les éléments suivants peuvent entrer dans la définition des ouvrages mobiliers intégrés dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel ils sont normalement destinés: livraison de vitres (N 30b), de fenêtres ou de volets⁷², de robinets ou d'interrupteurs destinés à un bâtiment; fourniture de panneaux photovoltaïques conçus pour une toiture⁸⁰; travaux de rénovation ou de modification d'une construction⁸¹; travaux de peinture sur un immeuble⁸²; remplacement d'un toit, aménagement de maison, de commerce, de garage, etc.⁸³.

Point de vigilance

Possibilité dans
le contrat ou les
CG de réduire la
portée des
droits de
garantie =
réduire à 2 ans
(aligner
fournisseur)

Possibilité de
proposer un
contrat
d'entretien au
MO pour
accorder une
prolongation
des garanties =
ramener à 5 ans

Acte interruptif:
réintervention
sans réserve!

Régler
également la
question du
délai d'avis des
défauts!

Bonnes pratiques



Documentation contractuelle essentielle pour déterminer la portée des engagements de l'installateur PAC et la nature des garanties et leur durée.



Déterminations claires du **cahier des charges** entre les divers intervenants. Permet de répartir les responsabilités en cas de problème.



Compte tenu des divers intervenants et dès lors que l'installateur PAC répond en première ligne, **coordonner les garanties** avec le fournisseur.



Préservation des **moyens de preuve** en cas de problèmes. Mise en œuvre d'expertise technique.

MERCI DE
VOTRE
ATTENTION

