

# **Responsabilité du propriétaire et responsabilité de l'exploitant (ResPE)**

Guide pour la mise en œuvre de la responsabilité  
découlant de la propriété, de l'utilisation  
et de l'exploitation des biens immobiliers  
du point de vue du Facility Management

## Impressum

Edition et vente	CRB Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction Steinstrasse 21, Case postale CH-8036 Zurich  Téléphone 044 456 45 45 info@crb.ch Télécopie 044 456 45 66 crb.ch
Mandant et responsable du contenu	IFMA Suisse, René Sigg
Direction du projet	Thomas Braun, Curdin Hess, Andres Stierli
Conduite de projet	Felix Schleuniger
Collaboration au projet	Aida Mujic
Production	Franz Aregger, composition et mise en page Henri Chappuis, version française Services linguistiques CRB, coordination
Copyright © 2019 by CRB et IFMA Suisse, Zurich	Tous droits réservés. En particulier, il est interdit d'apporter des modifications à la systématique et au texte. Toute réimpression et reproduction par photographie ou photocopie sur tous supports, microfilms inclus, toute traduction, toute transposition en mémoire pour utilisation sur écran, toute transcription sur supports de données, même partielle, de cet ouvrage ne sont admises qu'avec l'autorisation expresse et écrite de CRB Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction.

## Sommaire

	<b>Avant-propos</b> .....	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
1.1	Prévention des risques et des dommages aux ouvrages .....	4
1.2	Propriété oblige .....	5
1.3	Objectif .....	6
1.4	Structure du guide .....	6
<b>2</b>	<b>Éléments du modèle</b> .....	<b>7</b>
2.1	Fondamentaux .....	7
2.2	Module A: lois, ordonnances, normes, directives .....	10
2.3	Module B: pilotage .....	12
2.3.1	B1 Gestion des risques .....	12
2.3.2	B2 Gestion de la qualité .....	13
2.4	Module C: organisation .....	16
2.4.1	C1 Fonctions .....	16
2.4.2	C2 Organisation structurelle .....	20
2.4.3	C3 Organisation opérationnelle .....	21
2.4.4	C4 Prestations .....	23
2.5	Module D: obligations .....	24
2.5.1	D1 Obligations du propriétaire .....	24
2.5.2	D2 Transfert des obligations .....	27
2.6	Module E: documentation .....	30
2.6.1	E1 Prescriptions .....	31
2.6.2	E2 Justificatifs .....	32
<b>3</b>	<b>Instruments et ressources</b> .....	<b>33</b>
3.1	Module A: cartographie législative RExp .....	33
3.2	Module B: tableau de bord des risques RExp .....	34
3.3	Module D: obligations .....	35
3.4	Module D: transfert des obligations .....	36
<b>4</b>	<b>Mise en œuvre et études de cas</b> .....	<b>39</b>
<b>5</b>	<b>Glossaire: abréviations et définitions</b> .....	<b>41</b>
	<b>Etude de cas 1: Etablissement médico-social</b> .....	<b>51</b>
	<b>Etude de cas 2: Société coopérative Migros Zurich</b> .....	<b>65</b>
	<b>Etude de cas 3: Service du patrimoine immobilier du canton de Zurich</b> .....	<b>77</b>

## Avant-propos

Un vaste dispositif législatif et réglementaire régit la «responsabilité de l'exploitant» et ses obligations dans le domaine de l'immobilier. Seule une démarche systématique permet de matérialiser cette responsabilité avec toute la rigueur requise. Néanmoins, un certain flou subsistera toujours pour tous ceux qui entendent concrétiser la responsabilité de l'exploitant dans leurs sphères de compétence respectives. Cette imprécision vient notamment du fait que le législateur ne définit nulle part la responsabilité de l'exploitant et que, dans la pratique, ni la littérature spécialisée, ni la jurisprudence ne peuvent se référer à une telle définition.

Or, l'unité de doctrine devient essentielle dès lors qu'il y a délégation de tâches. C'est le cas lorsque le sujet responsable, entendez généralement le propriétaire d'un bien immobilier ou l'employeur, transfère ses tâches et compétences à des tiers: la «responsabilité de l'exploitant» prend alors tout son sens. Elle englobe l'ensemble des tâches et des compétences nécessaires pour prévenir les risques liés à l'exploitation d'un bien immobilier dans sa globalité, et les dommages potentiels. En y regardant de plus près, on constate qu'il existe plusieurs perspectives permettant de concrétiser la responsabilité de l'exploitant. Sous l'angle du sujet responsable, on distingue les «obligations de l'exploitant» et les «obligations de l'entrepreneur». En réunissant ces deux visions, on aboutit à un catalogue de missions dont la mise en œuvre peut être assimilée à la matérialisation de la responsabilité de l'exploitant pour un bien immobilier.

Les «obligations de l'exploitant» découlent du statut du propriétaire («propriété oblige»), tandis que les «obligations de l'entrepreneur» découlent du devoir légal d'assistance de l'employeur à l'égard de ses employés. Toutefois, l'équation «obligations de l'exploitant + obligations de l'entrepreneur = catalogue des missions matérialisant la responsabilité de l'exploitant» est trop simple pour être juste. Toutes les obligations de l'entrepreneur n'entrent pas dans le champ de la responsabilité de l'exploitant. Ce distinguo devient pertinent quand on envisage la responsabilité de l'exploitant sous l'angle des bases légales et des sujets responsables, c'est-à-dire quand il faut déléguer la responsabilité de l'exploitant sur contrat, par exemple à des fournisseurs de Facility Services.

En résumé, on retiendra que la notion de «responsabilité de l'exploitant» englobe aussi bien les exigences relatives à la sécurité du bâtiment et de ses installations (p. ex. les installations techniques) que les mesures classiques de sécurisation des accès, par exemple le déneigement, le salage, les sécurités antichute, etc., mais aussi certaines exigences relevant de la sécurité au travail.

Le modèle méthodologique développé par IFMA Suisse propose une démarche efficace pour matérialiser la responsabilité de l'exploitant en pratique. IFMA Suisse remercie ses partenaires de leur généreux soutien et de leur contribution à l'élaboration du présent guide, lui assurant ainsi une large réception auprès des praticiens.

IFMA Suisse remercie par la même occasion le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment CRB, qui en est l'éditeur.

Susanna Caravatti-Felchlin  
Présidente IFMA Suisse

René Sigg  
Division Innovations, IFMA Suisse

## 1 Introduction

### 1.1 Prévention des risques et des dommages aux ouvrages

L'exploitation des biens immobiliers et de leurs installations est régie par un grand nombre de lois, d'ordonnances, de normes et de règlements. Les responsabilités qui en découlent pour l'exploitant ne peuvent plus - depuis longtemps - être assumées par une seule personne, et encore moins par les personnes travaillant dans la même organisation. Propriétaires et exploitants doivent intégrer tous les risques directs ou indirects liés à l'environnement et à l'exploitation de l'objet immobilier, car ils sont de plus en plus la cible d'actions en responsabilité. Sous l'effet de l'harmonisation européenne, la reprise du droit européen dans la législation nationale pose de nouveaux défis. Les accidents majeurs sont également des expériences qui montrent toute l'acuité des responsabilités du propriétaire et de l'exploitant.

Dès sa construction ou son acquisition, tout ouvrage est associé à des obligations légales auxquelles le propriétaire et l'exploitant doivent répondre dans de larges domaines touchant autant la construction que l'exploitation. Propriétaires et exploitants sont tenus de veiller à la sécurité de leurs ouvrages, en se conformant à la réglementation en vigueur et en fournissant les attestations nécessaires. Les grandes entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier doivent répondre encore à d'autres exigences lorsqu'elles exercent leur fonction de propriétaire. Elles peuvent aussi agir en qualité d'employeur et sont dès lors tenues de protéger leurs employés.

De plus, propriétaires et exploitants sont tenus d'assurer la protection des personnes et des biens. Les objectifs de protection doivent être assumés par la personne habilitée à donner des instructions et à prendre des décisions en matière de sécurité des personnes et des ouvrages, indépendamment du rapport de propriété qui la lie aux ouvrages. Le contrôle de la conformité aux objectifs de protection est incessible et relève toujours de la responsabilité du propriétaire ou du mandant.

Depuis sa publication en 2004, la directive allemande GEFMA 190 «Werkeigentümerhaftung und Betreiberverantwortung im Facility Management» a largement contribué à formaliser les missions faisant partie de l'exploitation du bâtiment et des installations techniques et à préciser les responsabilités des acteurs dans ce domaine. La mission du Facility Management au sens strict consiste à répondre aux obligations des différentes fonctions dans le cadre de la responsabilité de l'exploitant (maillage de tâches et de compétences). Au sens large, le Facility Management consiste à matérialiser la responsabilité de l'exploitant (RExp) à travers des procédures et des instruments appropriés, en conformité avec la loi. Une telle mission s'applique aussi bien au Facility Management interne qu'externe. L'entreprise a elle aussi des obligations à respecter, tant au plan environnemental que par rapport à ses employés. Tous ces éléments sont illustrés à la figure 1.

**Nota bene:**

Toute désignation masculine ou féminine s'applique par analogie aux personnes du sexe opposé.

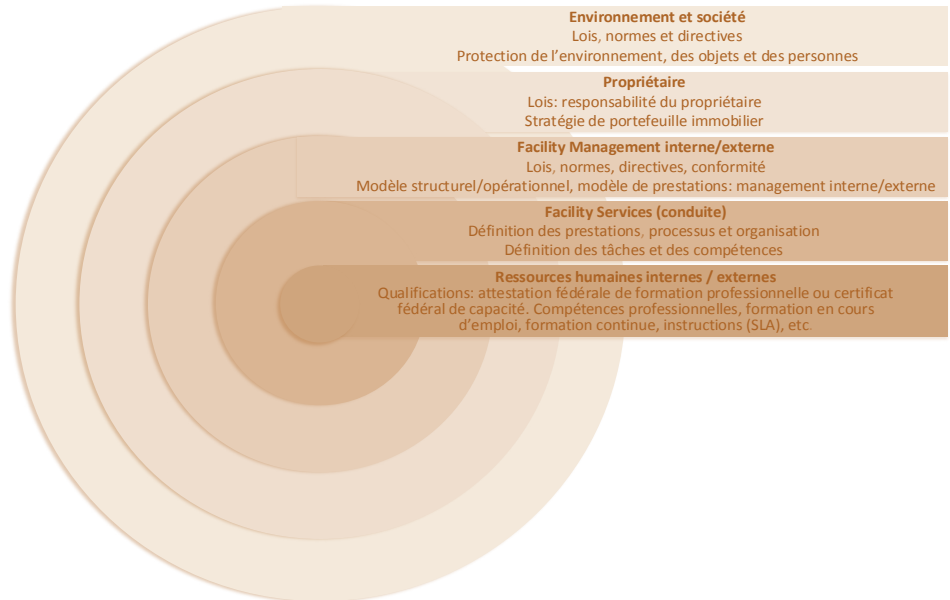


Figure 1:  
Sphères de responsabilité:  
interactions entre  
personnes, organisation  
et environnement.

## 1.2 Propriété oblige

En Suisse, la responsabilité civile du dommage causé à autrui est réglée dans le Code civil suisse et dans le Code des obligations. Les dispositions correspondantes visent en premier lieu les propriétaires de bâtiments et d'autres ouvrages. Le propriétaire porte une responsabilité causale indépendante de la faute, sans possibilité d'exonération. Il répond des dommages et des défauts de sécurité que l'ouvrage présente, soit par vice de construction, soit par défaut d'entretien<sup>1</sup>. Que le défaut soit le fait du propriétaire ou d'un tiers ne joue ici aucun rôle. La responsabilité se fonde sur le fait que l'ouvrage est entaché d'un défaut et est engagée même si le propriétaire est en mesure de prouver sa diligence ou son ignorance du vice.

Le Facility Management (FM) a pour mission de préserver les intérêts du propriétaire tout en concrétisant ses obligations (obligations de l'entrepreneur et obligations personnelles) (cf. chapitre 2.5.1, tableau 3).

Les entités et les personnes auxquelles ces obligations sont transférées assument la responsabilité de leurs missions et en portent les conséquences économiques. Le transfert des obligations est réglé par contrat. Le contrat doit stipuler que le représentant du propriétaire doit annoncer au propriétaire tout dommage éventuel. Les prestations matérialisant les obligations du propriétaire peuvent ainsi être déléguées, mais l'exécution du travail doit faire l'objet d'un contrôle approprié par le mandant.

<sup>1</sup> CO art. 58 E, Responsabilité pour des bâtiments ou autres ouvrages.

**Nota bene:** dans le modèle ResPE «Responsabilité du propriétaire et responsabilité de l'exploitant», le «propriétaire» est toujours le propriétaire de l'ouvrage au sens du CO.

### 1.3 Objectif

Le présent guide explique comment mettre en œuvre le modèle ResPE dans une entité donnée et récapitule les paramètres essentiels de la responsabilité de l'exploitant. Il ne prétend pas à l'exhaustivité des thèmes traités, mais montre comment utiliser la méthode et comment adapter le modèle à ses propres besoins.

Le modèle ResPE propose une méthode pour structurer cette démarche. Il sert de référentiel à l'examen régulier du fonctionnement interne et des instruments associés, afin de cadrer le processus d'amélioration continue en fonction des risques encourus. Sa finalité ultime consiste à instaurer les meilleures conditions possibles pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement. Il instaure un langage commun à tous les intervenants et facilite ainsi la compréhension mutuelle entre tous les acteurs d'une même entité.

### 1.4 Structure du guide

Le guide ResPE se subdivise en quatre chapitres. Après la partie introductive (chapitre 1) vient la partie essentielle du guide (chapitre 2), à savoir l'exposé des modules structurant l'analyse de la responsabilité du propriétaire et de la responsabilité de l'exploitant. Le chapitre 3 est consacré aux instruments d'analyse qui peuvent être adaptés à chaque situation particulière. Les fichiers correspondants sont téléchargeables (voir sommaire pour les liens). Enfin, le chapitre 4 présente trois études de cas dont l'éclairage vise à faciliter la compréhension du modèle ResPE dans sa globalité.