

Le nouveau régime de la garantie pour les défauts : ce qui change et ce qui reste

Prof. Blaise Carron, LL.M. (Harvard)

Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Avocat spécialiste FSA droit du bail et de la PPE

blaise.carron@unine.ch

www.unine.ch

Neuchâtel, 14 novembre 2025

Journée de formation continue

1

Exemple pratique

Contrat de vente à terme avec droit d'emption entre V SA et A

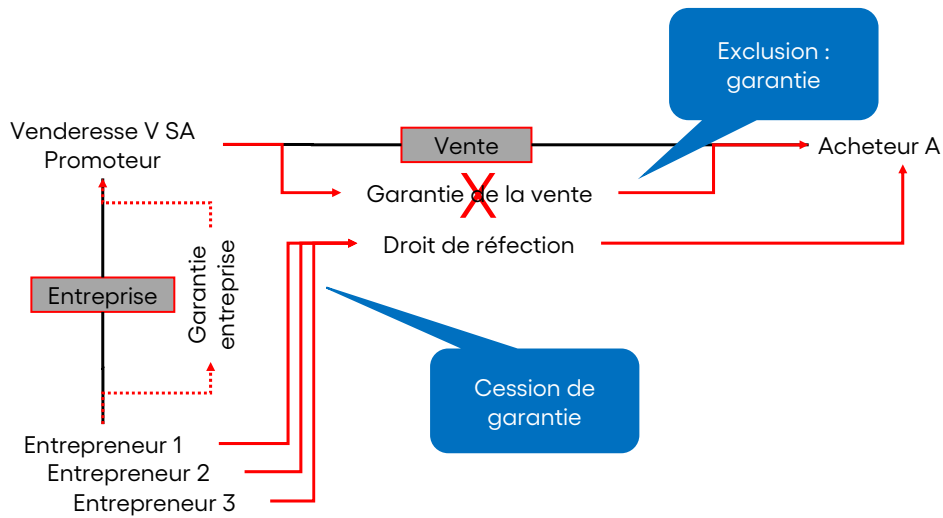
La venderesse répond à l'égard de l'acheteur des garanties de la vente, conformément aux dispositions de la Norme SIA 118, lesquelles sont complétées par les garanties légales selon le Code des obligations. -----

Pour les défauts de construction du bâtiment, toute responsabilité de la venderesse est **exclue**. En contrepartie, la venderesse cède à l'acheteur, qui accepte, ses droits **cessibles** contre les entrepreneurs, architectes, ingénieurs ou autres personnes ayant participé aux travaux de construction du bâtiment, à savoir le droit de réfection de l'ouvrage et, le cas échéant, la créance résultant des dommages-intérêts dus à la venderesse. La cession intervient immédiatement mais avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert à l'acheteur. -----

2

2

Problème 1: Cession du droit de réfection combinée à une exclusion de garantie



3

3

Problème 2: Délai d'avis des défauts trop court

Avis des défauts

«sans délai» (CO 201 I)

«immédiatement» (CO 201 III)

«aussitôt» (CO 367 I, CO 370 III)

→ 7 jours

TF, 4A_51/2007

Avis tardifs: 14, 18, ou 20 jours

TF, 4A_251/2018

4

4

Plan

I. Fondements

- A. Garantie pour les défauts (CO)
- B. Genèse de la révision

II. RO 2025 270: ce qui reste et ce qui change...

III. ... et ce qui se passe entre les deux

A. Garantie pour les défauts – Régime légal actuel (CO 197 ss et 367 ss)

Conditions de fond

1. Transfert des risques
2. Défaut
3. Ignoré par Acheteur/
Non causé par MO
4. Non accepté

Incombances et prescription

1. Devoir de vérification
2. Avis des défauts
- Prescription

Condition spéciale

- Faute

Conditions spécifiques

- Exécution possible
- Exécution raisonnable

- Défaut moindre importance
- Moins-value < Prix

- Défaut grave et rédhibitoire
- Répétition possible

Droit à la **réfection**

(uniquement si contrat d'entreprise)

Droit à la **réduction** du prix

Droit à la **résolution** du contrat

Droit à des **dommages-intérêts**

alternatifs

cumulatifs

B. Genèse de la modification du 20.12.2024 «Défauts de construction» (RO 2025 270)

<u>Dès 2002</u>	Interventions parlementaires Ex. Motions Fässler-Osterwalder Initiative parlementaire Hutter	<u>20.12.24</u>	Adoption du texte final RO 2025 270 ! Nombreux changements
<u>2020</u>	Consultation AP-CO Droit de la vente et de l'entreprise y.c. hypothèque légale des artisans et entrepreneurs	<u>01.01.26</u>	Entrée en vigueur nCO 197 ss, 219 s., 367 ss nCC 839 III
<u>2022</u>	Message du CF et P-CO FF 2022 2743 et FF 2022 2744		

7

Plan

I. Fondements

II. RO 2025 270: ce qui reste et ce qui change...

N.B. CC 893 III

montant des sûretés à fournir pour éviter l'inscription d'une HLAE doit
comprendre les intérêts moratoires pour 10 ans

III. ... et ce qui se passe entre les deux

8

8

Ce qui reste et ce qui change... En 1 clin d'oeil

Conditions de fond

1. Transfert des risques
2. Défaut
3. Ignoré par Acheteur
Non causé par MO
4. Non accepté

Incombances et prescription

1. Devoir de vérification
2. Avis des défauts **NEW**
3. Prescription **NEW**

Condition spéciale

- Faute

Conditions spécifiques

- Exécution possible
- Exécution raisonnable
- Défaut moindre importance
- Moins-value < Prix
- Défaut grave et rédhibitoire
- Répétition possible

Droit à la **réfection** **NEW**
(uniquement si contrat
d'entreprise)

Droit à la **réduction** du
prix

Droit à la **résolution** du
contrat

Droit à des **dommages-
intérêts**

alternatifs

cumulatifs

9

9

A. Avis des défauts

**Avis des
défauts**
(CO 201 I)
(CO 367 I i.f.
et 370 III)

Contenu

Faire comprendre que le Bien n'est
pas conforme au contrat et que
l'Aliénatrice en est responsable

TF, 4A_261/2020

Forme

Aucune forme particulière,
mais pensez à la preuve...

TF, 4A_340/2020

Délai

NEW

10

10

A. Avis des défauts pour les biens immobiliers Durée de 60 jours (relativement impératif)

Avis «immédiat» / «sans délai» (dispositif)	Avis dans les 60 jours (relativement impératif)
<p>Vente mobilière Défaut apparent (CO 201 I) Défaut caché (CO 201 III)</p>	<p>Vente mobilière Défaut de la chose mobilière intégrée dans un ouvrage immobilier, si elle est à l'origine du défaut de l'ouvrage immobilier (nCO 201 IV)</p>
	<p>Vente immobilière Défaut apparent (nCO 219a I) Défaut caché (nCO 219a I)</p>
<p>Ouvrage mobilier Défaut apparent (CO 367 I) Défaut caché (CO 370 III)</p>	<p>Ouvrage mobilier Défaut de l'ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier, s'il est à l'origine du défaut de l'ouvrage immobilier (nCO 367 I^{bis}, 370 IV/a) Défaut de l'ouvrage conçu par un architecte ou ingénieur, s'il est à l'origine du défaut d'un ouvrage immobilier (nCO 367 I^{bis}, 370 IV/b)</p>
	<p>Ouvrage immobilier Défaut apparent (nCO 367 I^{bis}) Défaut caché (nCO 370 IV)</p>

11

A. Délai d'avis des défauts de 60 jours Vente immobilière (nCO 219a I)

Pas besoin d'une construction
(p.ex. terrain nu)

Art. 219a nCO (nouveau)

II. Avis des défauts, réparation sans frais et prescription

¹ L'acheteur de l'immeuble dispose de 60 jours pour signaler les défauts au vendeur. S'agissant des défauts qu'il ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles, il dispose de 60 jours à compter de leur découverte pour les signaler. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle.

² [...]

Durée: 60 jours dès l'expiration du délai de vérification usuelle

Nature relativement impérative

12

12

A. Délai d'avis des défauts de 60 jours Vente mobilière (nCO 201 IV)

Art. 201 nCO (modifié)

4. Vérification de la chose et avis au vendeur

a. En général

¹ L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai.

² Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles.

³ Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts.

⁴ *Si les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel elle est normalement destinée sont à l'origine des défauts de l'ouvrage, ils doivent être signalés dans les 60 jours. Les défauts qui ne pouvaient être découverts lors des vérifications usuelles doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle.*

Application concrète potentiellement rare

13

13

A. Délai d'avis des défauts de 60 jours Entreprise - Défaut apparent (nCO 367 I^{bis})

Art. 367 nCO (modifié)

4. Garantie des défauts de l'ouvrage

a. Vérification

¹ Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu.

^{1bis} *Dans le cas d'un ouvrage immobilier, il dispose de 60 jours pour les signaler à l'entrepreneur. Toute convention imposant un délai plus court est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier:*

a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;

b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction de l'ouvrage immobilier.

P.ex. des plans

P.ex. un escalier métallique
démontable

14

14

A. Délai d'avis des défauts de 60 jours Entreprise - Défaut caché (nCO 370 IV)

Art. 370 nCO (modifié)

d. Acceptation de l'ouvrage

[...]

Défauts cachés

⁴ *Les défauts d'un ouvrage immobilier qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier:*

- a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;*
- b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction de l'ouvrage immobilier.*

15

15

B. Délais de prescription (nature)

Délai de 2 ans	Délai de 5 ans (nature semi-impérative: CO 219a III, 371 III)
Vente mobilière (CO 210) Nature dispositive SAUF si usage personnel et familial (2 ans ou 1 an pour occasion de nature relativement impérative; CO 210 IV)	
	Vente immobilière (nCO 219a III)
Ouvrage mobilier (CO 371 I) Nature dispositive SAUF si usage personnel et familial (2 ans ou 1 an pour occasion de nature relativement impérative CO 371 III, qui renvoie à CO 210 IV)	Ouvrage mobilier Défaut de l'ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier, s'il est à l'origine du défaut de l'ouvrage immobilier (CO 371 I i.f.)
	Ouvrage immobilier (CO 371 II) Défaut de l'ouvrage immobilier: droits contre entrepreneur, architecte ou ingénieur ayant collaboré à l'ouvrage (CO 371 II)

16

16

B. Délai de prescription (relativement impératif) Vente immobilière (nCO 219a III)

Art. 219a nCO (nouveau, reprise de l'art. 219 al. 3 CO modifié)

II. Avis des défauts, réparation sans frais et prescription

[...].

³ L'action en garantie pour les défauts ~~d'un bâtiment de l'immeuble~~ se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Le délai de prescription ne peut pas être modifié au détriment de l'acheteur.

Nature relativement impérative

17

17

B. Délai de prescription Contrat d'entreprise (nCO 371 III)

Art. 371 nCO (modifié)

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.

Nature relativement impérative

18

18

C. Droit à la réparation: Vente immobilière avec construction (nCO 219a II)

Art. 219a nCO (nouveau)

II. Avis des défauts, réparation sans frais et prescription

[...]

2 L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente peut de plus exiger que le vendeur répare les défauts à ses frais. Ce droit est soumis aux dispositions sur le contrat d'entreprise.

Notion «ayant été érigée moins de deux ans avant la vente» incertaine

Notion de «construction» incertaine
P-CO : construction à usage familial ou personnel

Renvoi aux règles du contrat d'entreprise

19

19

C. Droit à la réparation: Ctt d'entreprise avec construction (nCO 368 II^{bis})

Art. 368 nCO (modifié et complété)

b. Droits du maître en cas d'exécution défectueuse de l'ouvrage

¹ [...]

² [...] le maître peut [...] obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute.

L'art. 366, al. 2, s'applique par analogie dans le cas de la réfection sans frais.

^{2bis} Toute clause convenue à l'avance qui restreint ou exclut le droit à la réparation des défauts est nulle si le défaut concerne une construction.

³ S'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées ~~au précédent alinéa~~ à l'alinéa 2.

Caractère relativement impératif si le défaut concerne une construction

20

20

Exemple pratique

Illicite

Contrat de vente à terme avec droit d'emption entre V SA et A

Le vendeur répond à l'égard de l'acheteuse des garanties de la vente, conformément aux dispositions de la Norme SIA 118, lesquelles sont complétées par les garanties légales selon le Code des obligations. -----

~~Pour les défauts de construction du bâtiment, toute responsabilité du vendeur est exclue.~~ En contrepartie, le vendeur cède à l'acheteuse, qui accepte, ses droits cessibles contre les entrepreneurs, architectes, ingénieurs ou autres personnes ayant participé aux travaux de construction du bâtiment, à savoir le droit de réfection de l'ouvrage et, le cas échéant, la créance résultant des dommages-intérêts dus au vendeur. La cession intervient immédiatement mais avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert à l'acheteuse. -----

Disparition de la cession
en pratique?

21

21

Plan

- I. Fondements
- II. RO 2025 270: ce qui reste et ce qui change
- III. ... et ce qui se passe entre les deux

22

22

Généralités – Droit transitoire

Principes

Pas de dispositions
transitoires spéciales
→ Art. 1 à 4 Tit. fin. CC
→ Principe de non-
rétroactivité
→ Critère: conclusion
du contrat

Exemples

Contrat conclu jusqu'au 31.12.2025	→ CO
Contrat conclu dès le 01.01.2026	→ nCO
Promesse de vente conclue en 2025, mais acte de vente et transfert de propriété signé en 2026	→ nCO
Contrat conclu en 2025, défaut découvert fin 2025, délai d'avis court après le 01.01.2026	→ CO
Contrat conclu en 2025, défaut découvert en 2026	→ CO

23

23

Pour aller plus loin...

B. Carron, PPE, Défaut des parties communes et cession des droits de garantie: un besoin de réforme législative?, Newsletter immodroit.ch, février 2023

B. Carron, Tout ce qu'un propriétaire d'étage acquéreur pourrait exiger de l'entrepreneur, il ne peut pas l'imposer sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires, Newsletter immodroit.ch, mars 2024

B. Carron/I. Bergmann, La Norme SIA 118 et la cession des droits de garantie pour les défauts, en particulier dans la propriété par étages, CFPG, Lugano 2024 (55 p.)

B. Carron/I. Bergmann, La révision partielle du droit de la garantie (Défauts de construction) – Ce qui reste et ce qui change (à paraître)

P. Gauch, «Obligationenrecht (Baumängel)» – Ein Streifzug durch die partielle Revision des kauf- und werkvertraglichen Gewährleistungsrechts vom 20. Dezember 2024, p. 495 ss

P. Tercier/B. Carron, Les contrats spéciaux, 6e éd., Zurich/Genève 2025 (1500 p.),
https://www.schulthess.com/buchshop/detail/ISBN-9783725588008/Tercier-Pierre-Carron-Blaise/Les-contrats-speciaux?srsId=AfmBOoqWyrbE6gZQKRTVNZtOztaTvb63Ci87_DJ9jCxr1hhiTnG0GjNN

24

24



Saisissez simplement le code promo **ContratsSpéciaux20** lors de votre commande : la remise sera indiquée sur votre facture.

*Le code promo est valable pour les participants à la Journée des praticiens jusqu'au 21 novembre 2025 et s'applique exclusivement au livre Les contrats spéciaux de Pierre Tercier et Blaise Carron. Le code promo n'est pas cumulable avec d'autres réductions. Pour des raisons techniques, la réduction n'est pas indiquée dans la boutique, mais sur la facture. Frais de port en sus, réduction non déductible ultérieurement.

Merci de votre attention!

Add me on
LinkedIn

Prof. Blaise Carron, LL.M. (Harvard)

Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier
Avocat spécialiste FSA droit du bail et de la PPE

blaise.carron@unine.ch
www.unine.ch

