

Nouveautés du droit des contrats d'entreprise – l'essentiel pour les planificateurs

Blaise Carron
Prof. Dr. iur. LL.M



Blaise Carron

Prof. Dr. iur. LL.M.

professeur en droit des obligations à l'Université de Neuchâtel, arbitre,

avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Avocat spécialiste FSA en droit du bail et de la PPE
conseiller juridique des conseils d'honneur SIA

Introduction

- Contrat de construction = cas particulier du contrat d'entreprise (art. 363 ss CO)
- SIA 118 comme norme contractuelle la plus importante dans le domaine de la construction
- Révision du droit de la garantie décidée le 20 décembre 2024
- Entrée en vigueur : 1er janvier 2026

Décision



Proposition du Beat Flach



Modifications législatives centrales (CO)

- Nouveau délai impératif minimal pour l'avis des défauts : 60 jours
- Nouveau droit obligatoire concernant la réparation du défaut
- S'applique aux ouvrages immobiliers et aux ouvrages mobiliers intégrés dans des ouvrages immobiliers
- Prolongation du délai possible, réduction exclue
- Prescription inchangée : 5 ans (10 ans en cas de dol)

Modifications législatives centrales (CC)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 839, al. 3 CC	<p>Inscription provisoire au registre foncier pouvait être refusée si des garanties suffisantes étaient fournies.</p> <p>Pas de définition des "garanties suffisantes"</p>	<p>Inscription provisoire uniquement si le montant du gage est reconnu par le propriétaire ou fixé par un tribunal (jusqu'à présent)</p> <p>Garantie suffisante = créance + les intérêts moratoires pour 10 ans. (nouveau)</p>

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 201, al. 4, CO	Pas de réglementation particulière pour les choses intégrées dans des ouvrages immobiliers.	<p>Pour les choses intégrées dans des ouvrages immobiliers:</p> <p>Délai d'avis des défauts de 60 jours.</p> <p>Pour les défauts cachés, délais d'avis ég. de 60 jours suivant leur découverte.</p> <p>Réduction conventionnelle du délai nulle.</p>

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 219, al. 3, CO	Existe (ancienne règle spéciale).	Supprimé.
Art. 219a CO (nouveau)	N'existait pas.	<p>Achat d'un immeuble: délai d'avis de 60 jours (+ défauts cachés).</p> <p>L'acheteur peut exiger la réparation gratuite si la construction a été érigée il y a moins de deux ans ou doit encore être érigée (les règles du contrat d'entreprise s'appliquent).</p> <p>Délai de prescription de cinq ans, non modifiable au détriment de l'acheteur.</p>

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 367, al. 1 ^{bis} CO (nouveau)	<p>Pas de délai d'avis clair dans la loi pour signaler les défauts dans les ouvrages</p> <p>Pratique commune : immédiatement après leur découverte.</p>	<p>Délai d'avis de 60 jours pour les défauts dans les ouvrages immobiliers. S'applique également aux :</p> <ul style="list-style-type: none">(a) ouvrages mobiliers intégrés,(b) ouvrages d'architectes/ingénieurs servant de base (plans,...). <p>Aucune réduction du délai n'est autorisée.</p>

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 368, al. 2 ^{bis} CO (nouveau)	Une exclusion contractuelle/limitation la réparation gratuite des défauts était possible.	Ces conventions sont invalides si le défaut concerne un élément de construction.

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 370, al. 4 CO (nouveau)	Aviser des défauts cachés immédiatement après leur découverte.	Dans les 60 jours suivant la découverte. Une réduction du délai est sans effet. S'applique également aux ouvrages mobiliers intégrés (cf. art. 367, al. 1 ^{bis}) .

Modifications législatives centrales (CO)

Article	Ancienne réglementation (jusqu'au 31 décembre 2025)	Nouvelle réglementation (à partir du 1er janvier 2026)
Art. 371, al. 3 CO (nouveau)	Prescription : 5 ans (constructions), mais droit dispositif (modification conventionnelle possible).	Le délai de prescription de 5 ans est impératif et ne peut pas être raccourci au détriment du maître.

Droit transitoire

(art. 1 Titre final CC, dispositions d'application et d'introduction)

- Contrats conclus jusqu'au 31 décembre 2025 : les dispositions actuelles restent applicables
- Contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2026 : application obligatoire du nouveau droit

Art. 1

A. Principes
généraux
I. Non-rétro-
activité des lois

¹ Les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil continuent à être régis par les dispositions du droit fédéral ou cantonal sous l'empire duquel ces faits se sont passés.

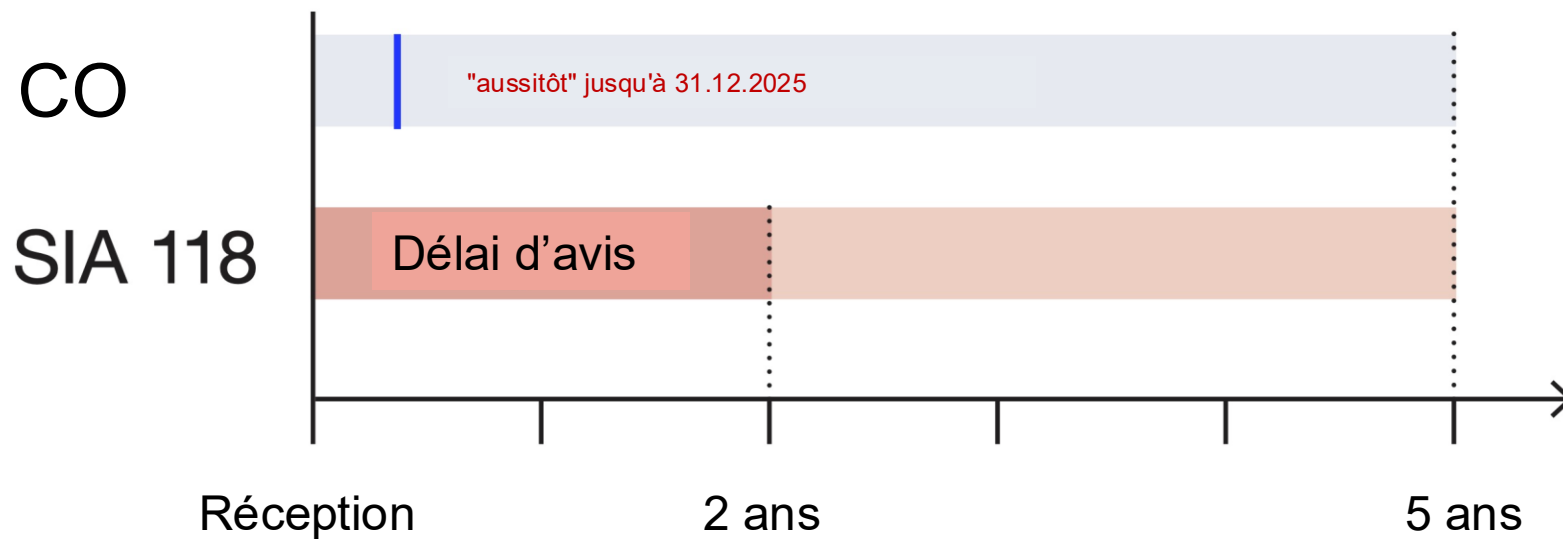
² En conséquence, la force obligatoire et les effets des actes accomplis avant le 1^{er} janvier 1912 restent soumis, même après cette date, à la loi en vigueur à l'époque où ces actes ont eu lieu.

³ Au contraire, les faits postérieurs au 1^{er} janvier 1912 sont régis par le présent code, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

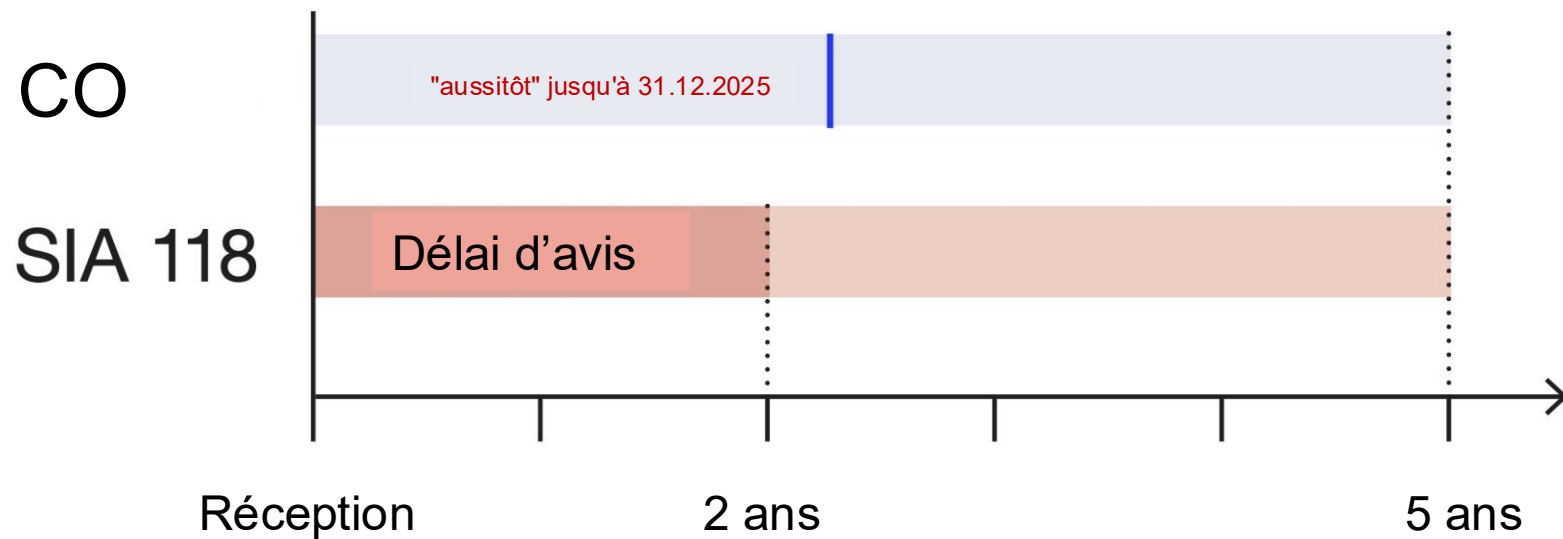
Conséquences pratiques

- Maître d'ouvrage : plus de sécurité juridique, délais minimaux clairs
- Entrepreneurs/planificateurs : durée de responsabilité plus longue
- Rédaction du contrat : intégration explicite de la norme SIA 118 requise

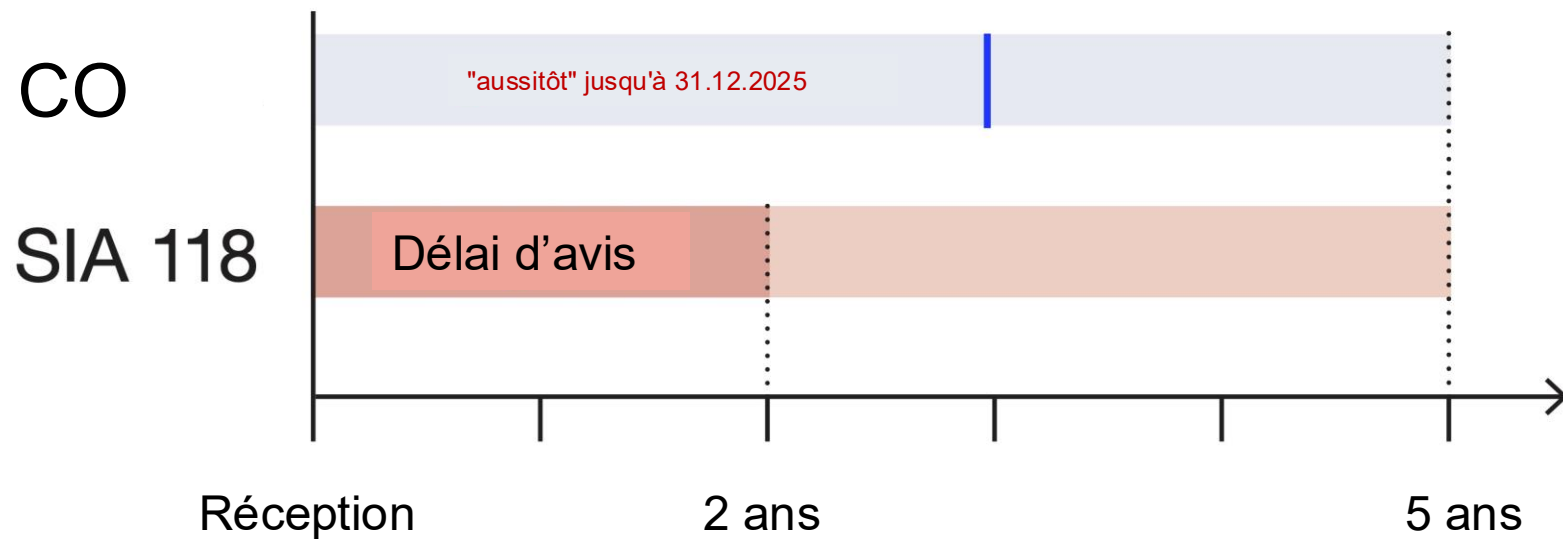
Conséquences pratiques



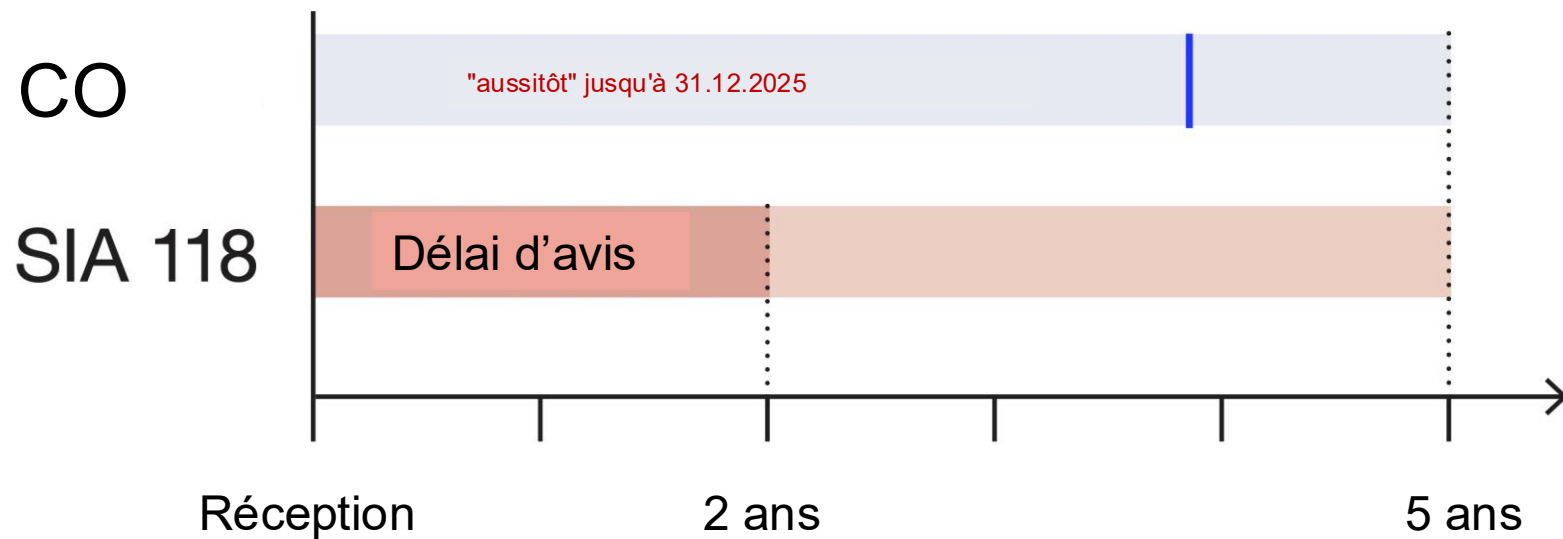
Conséquences pratiques



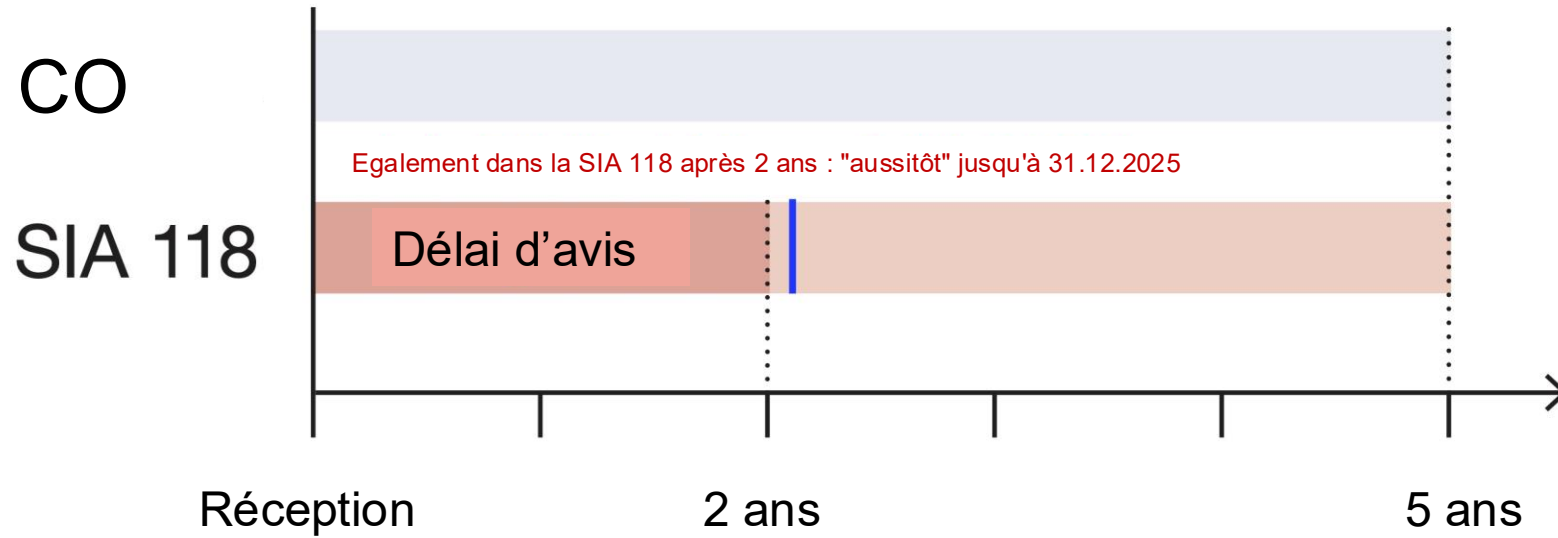
Conséquences pratiques



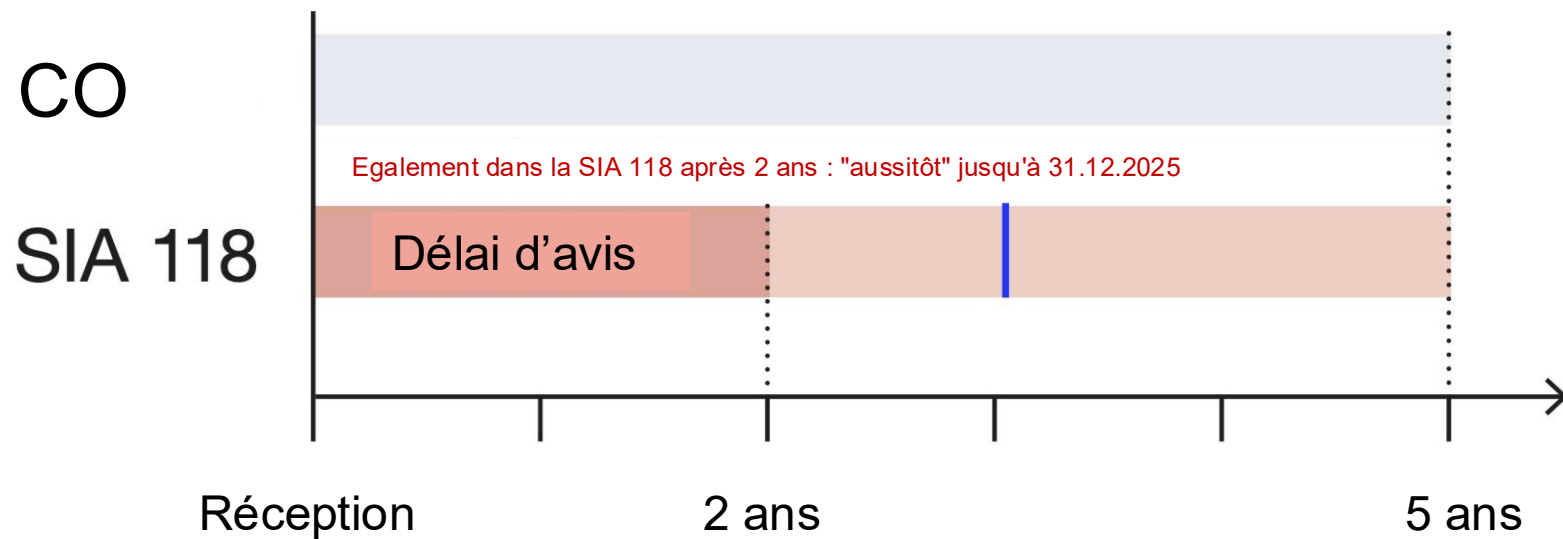
Conséquences pratiques



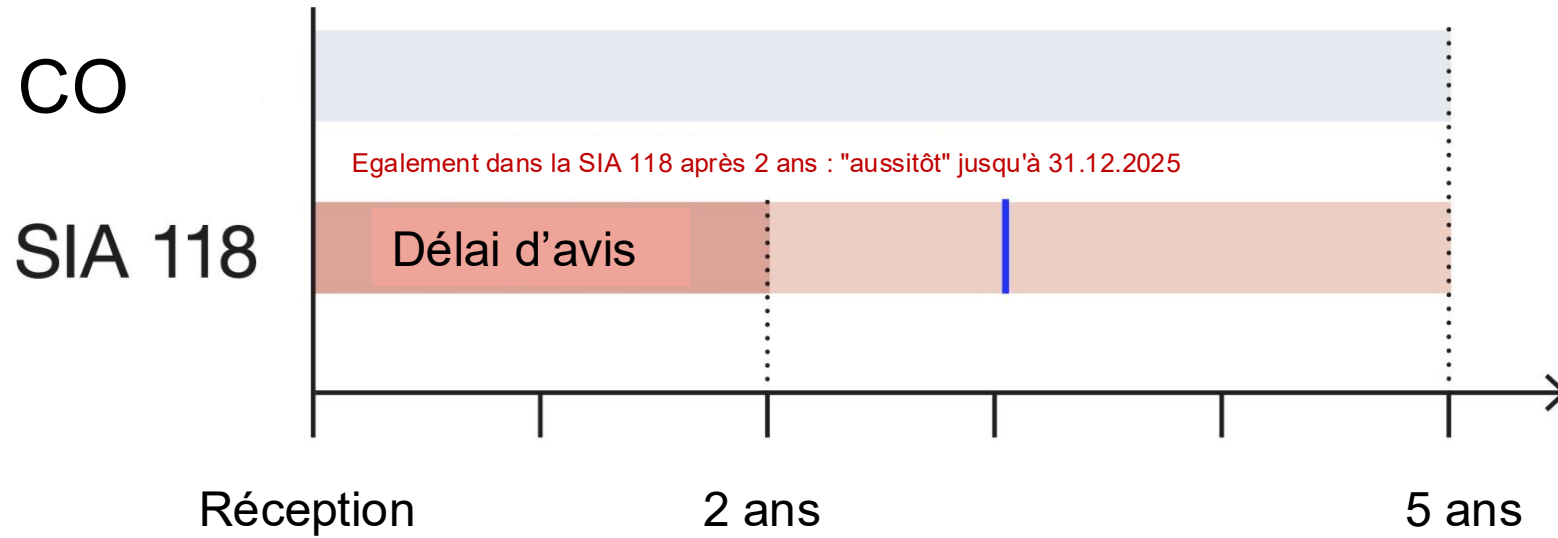
Conséquences pratiques



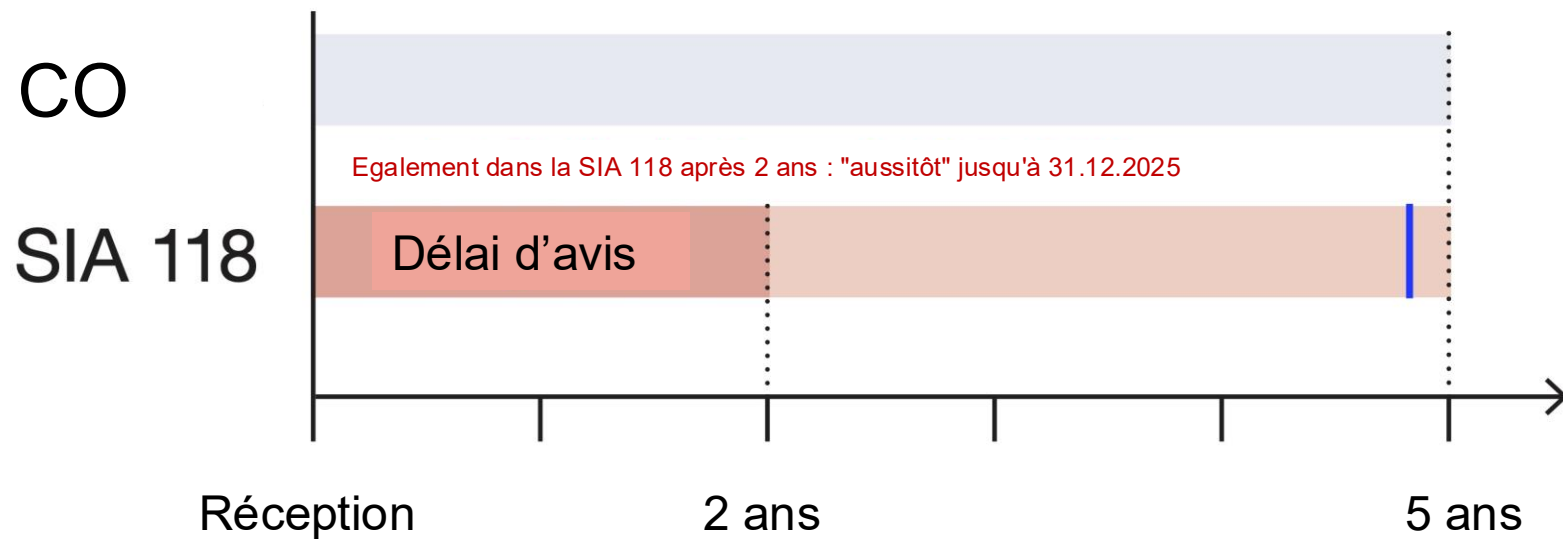
Conséquences pratiques



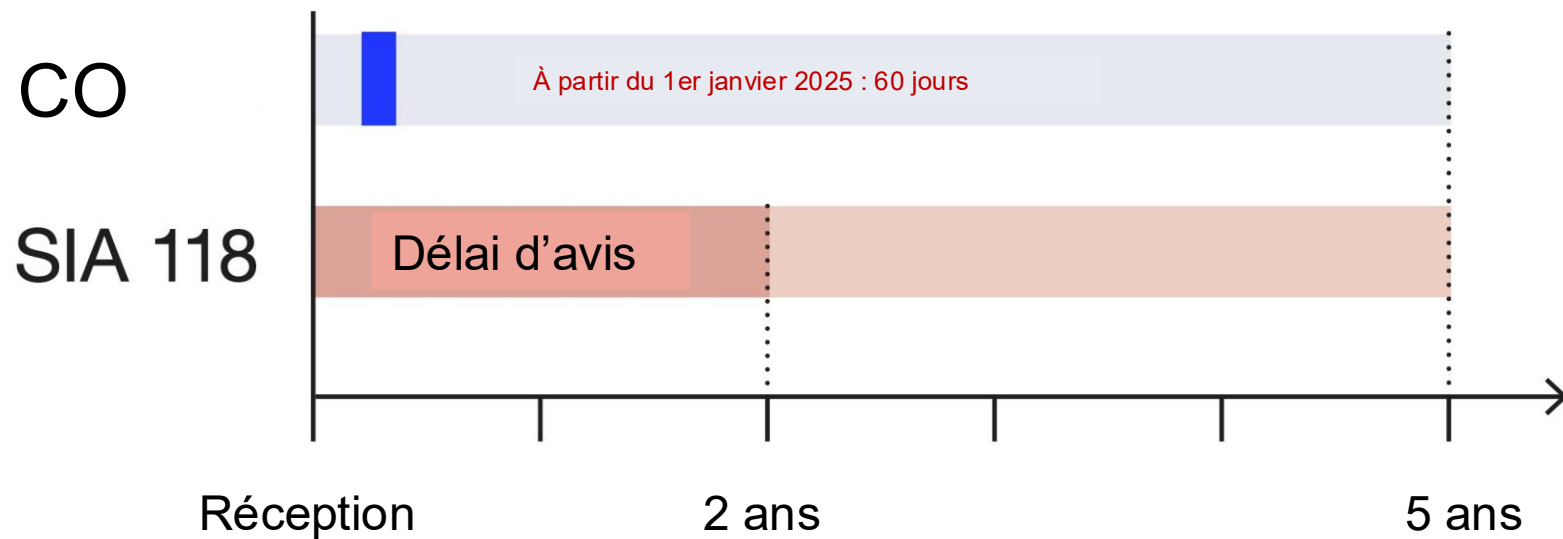
Conséquences pratiques



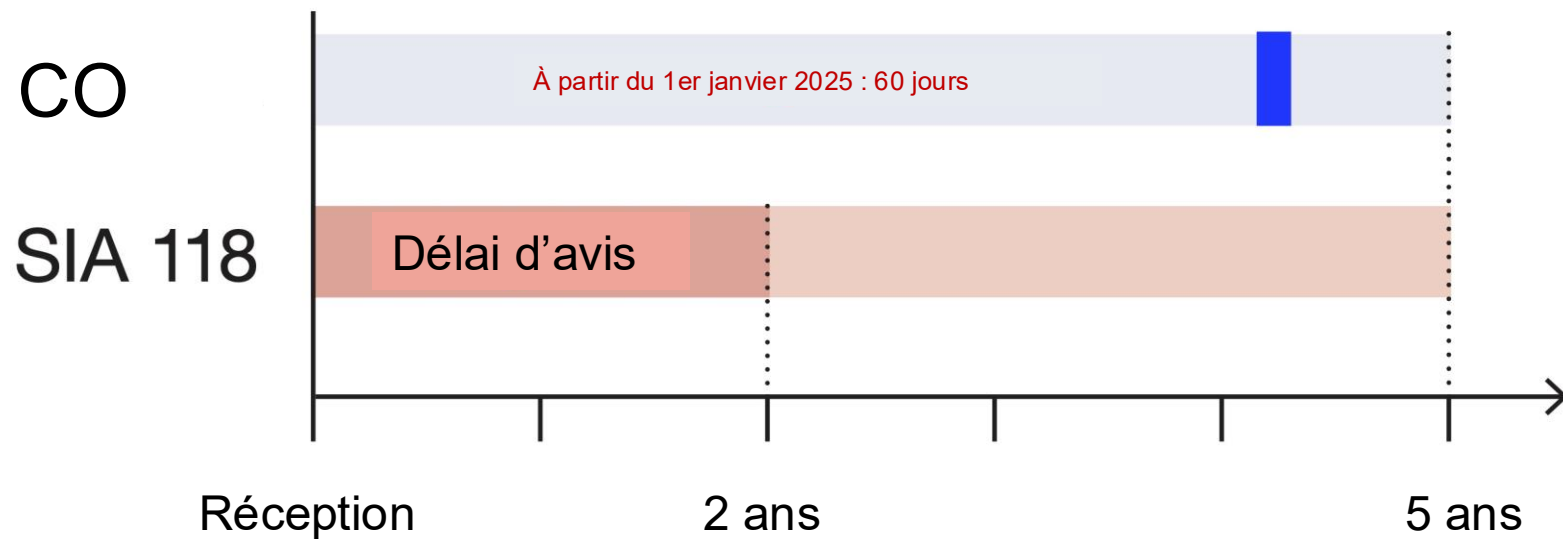
Conséquences pratiques



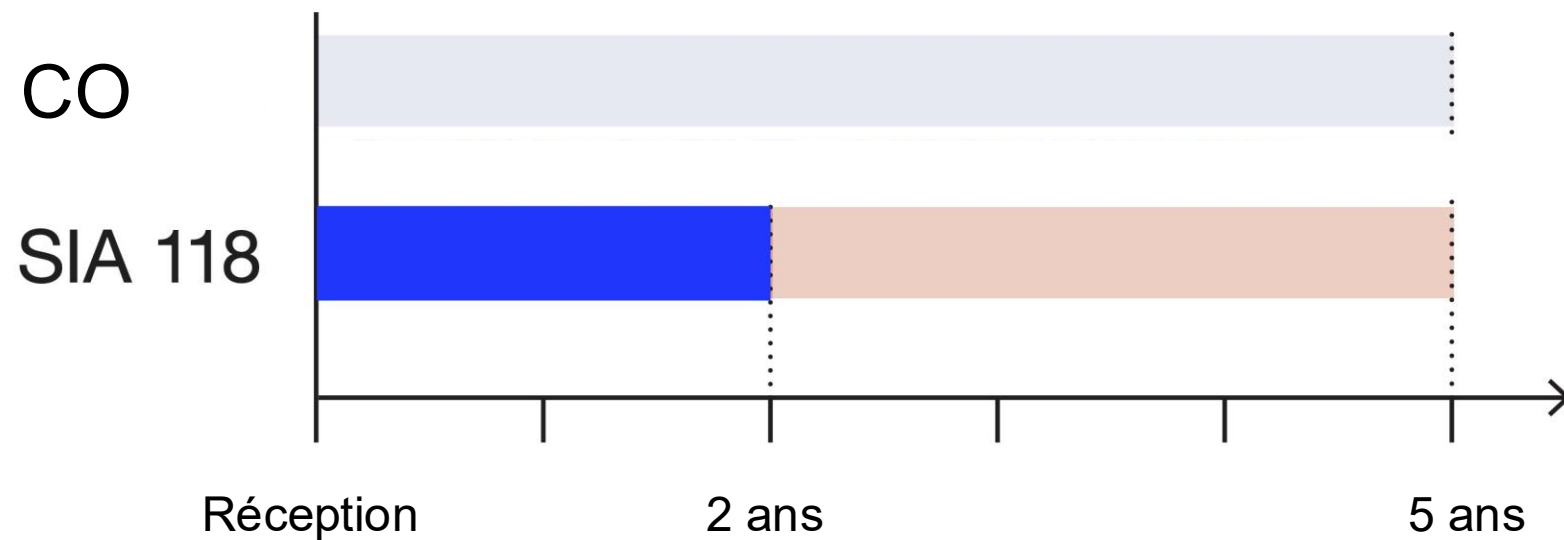
Conséquences pratiques



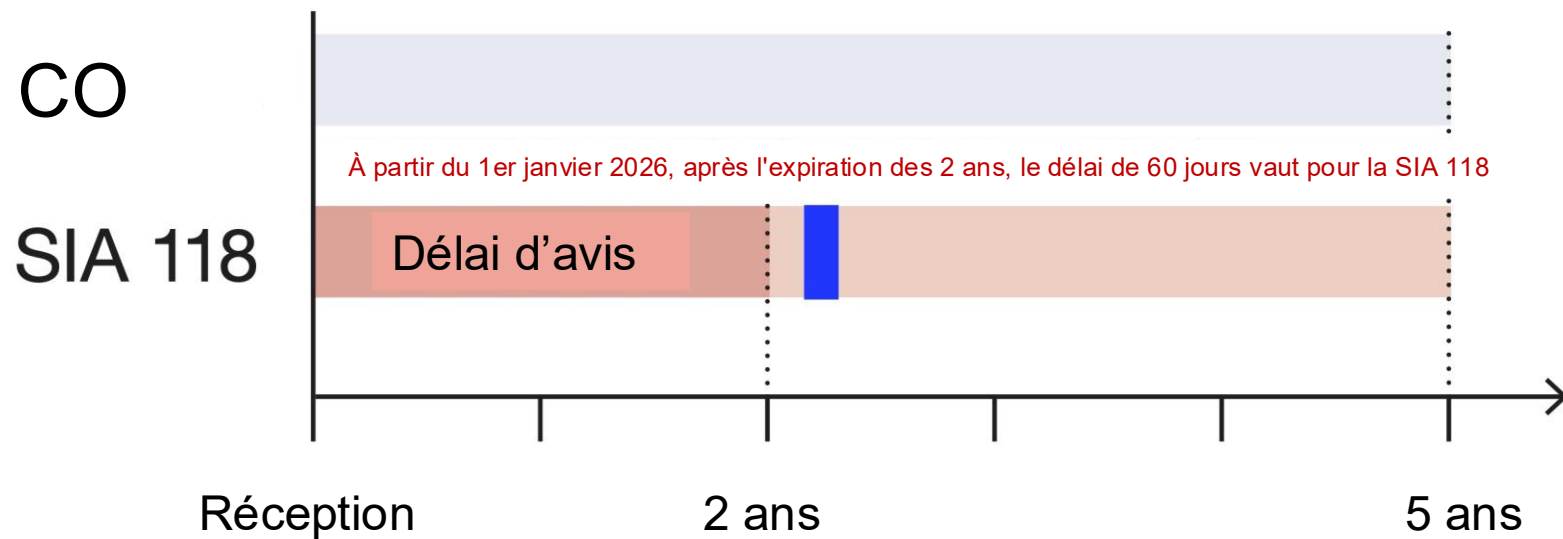
Conséquences pratiques



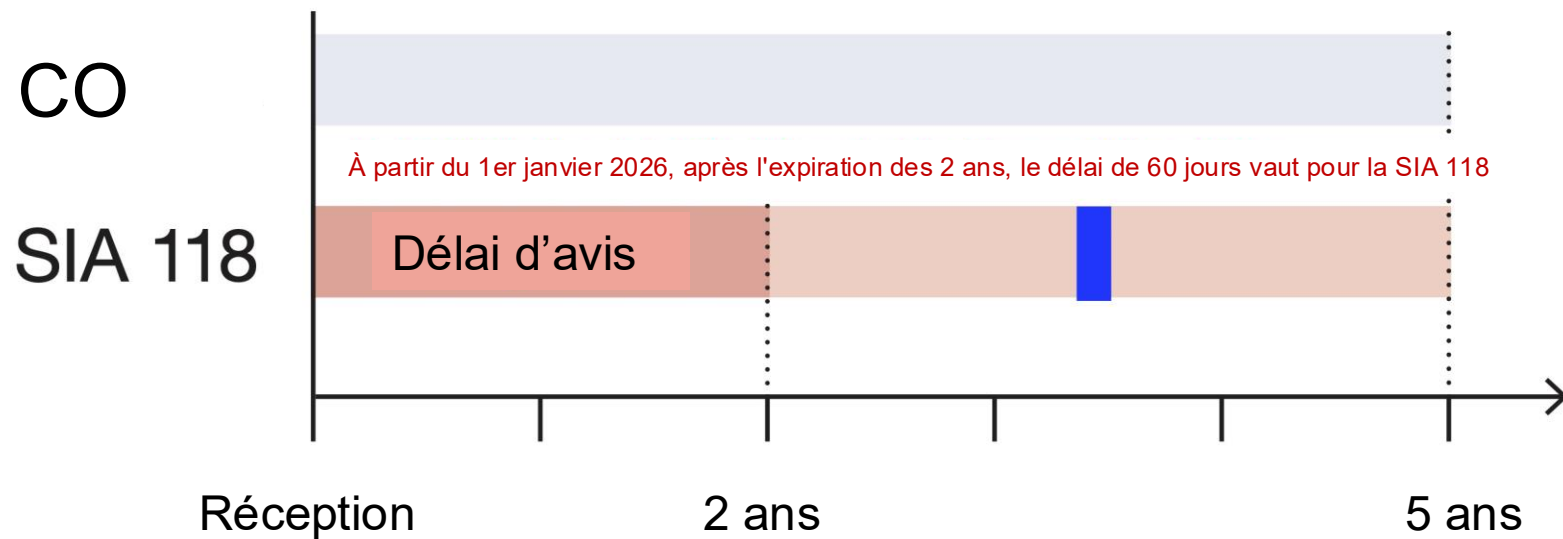
Conséquences pratiques



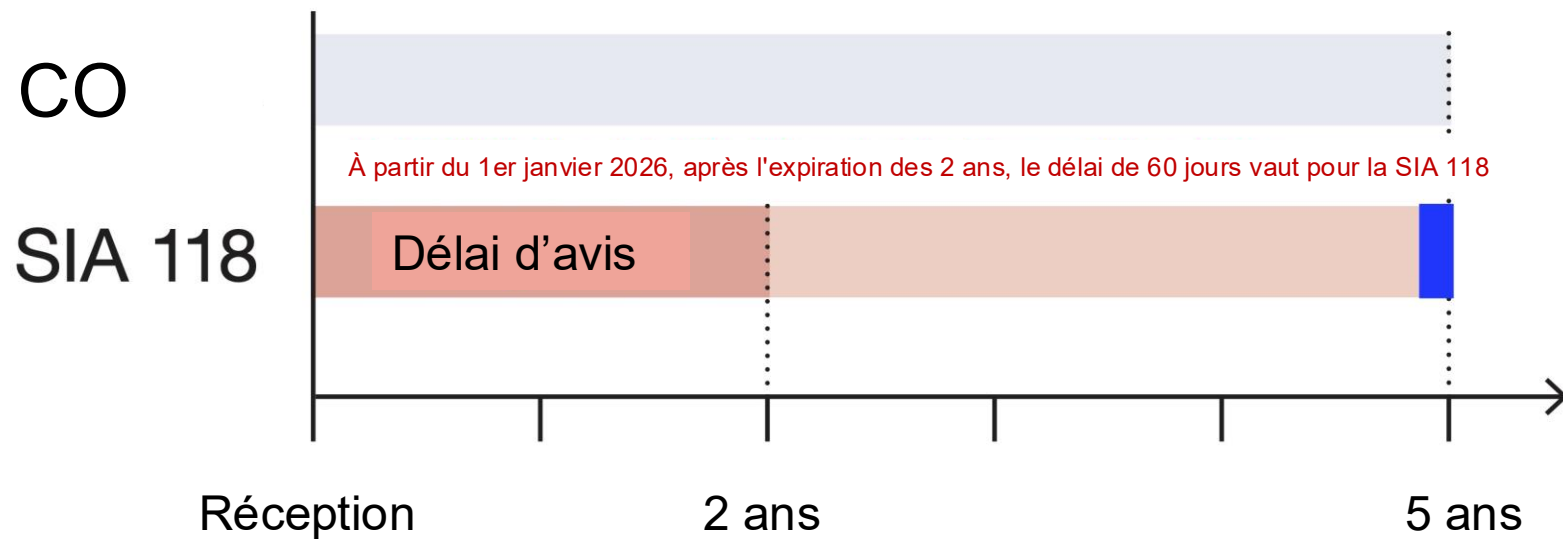
Conséquences pratiques



Conséquences pratiques



Conséquences pratiques



Conséquences pour la norme SIA 118

- Adaptation nécessaire pour garantir la conformité à la loi
- L'art. 179 al. 2 SIA 118 « Responsabilité pour les vices cachés » est particulièrement concerné
- « Complément » prévu sous forme de rectificatif
- Pas de révision totale, seulement des adaptations ponctuelles, mais la révision est en cours

6 42

Responsabilité pour les défauts cachés

Art. 179

² L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale aussitôt après leur découverte (cf. cependant art. 178 al. 2 et 179 al. 3 et 4). Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour leur élimination. Les art. 169–171 s'appliquent.

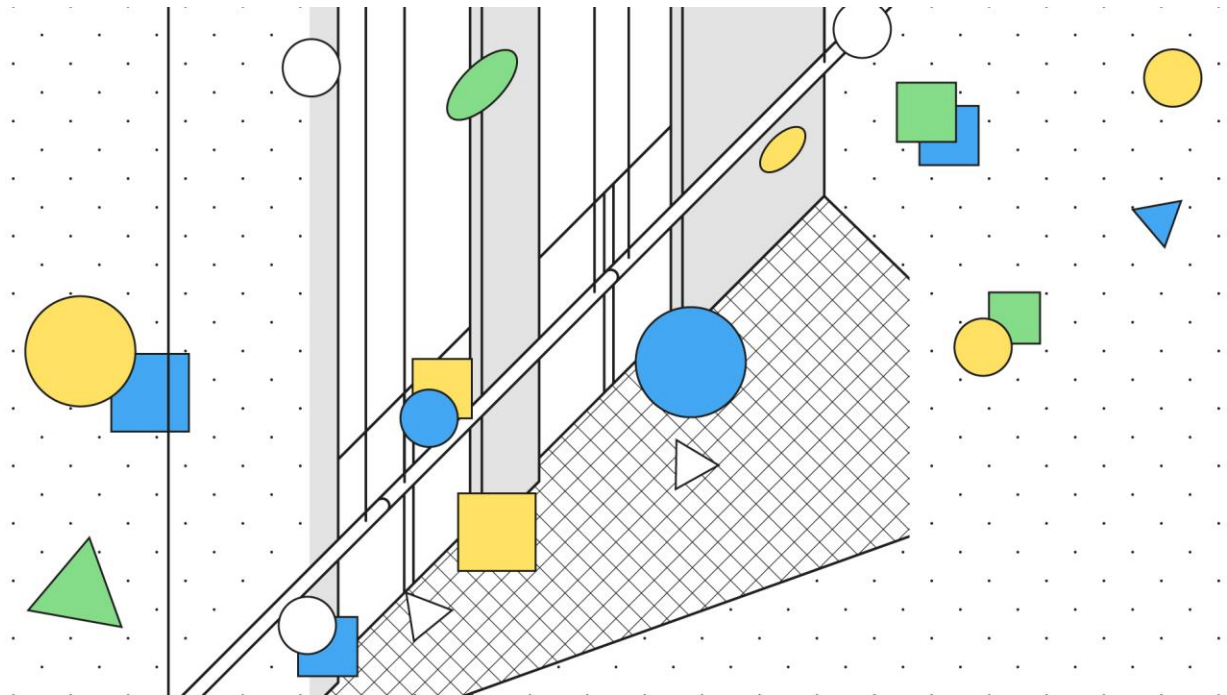
dans les 60 jours



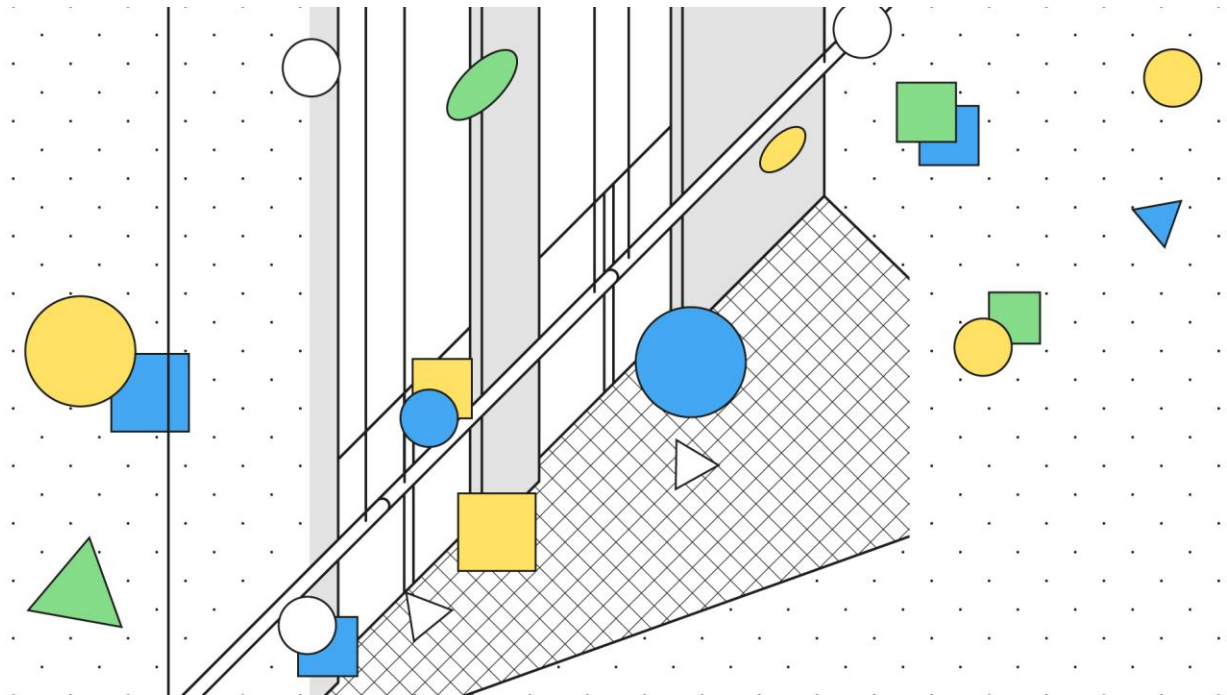
s i a

Conclusion

- La révision renforce la position du maître d'ouvrage
- La norme SIA 118 reste centrale, mais nécessite des corrections ponctuelles
- La connaissance des nouveaux délais est déterminante pour les futurs contrats de construction
- Une réception correcte reste importante comme avant (voire encore plus importante qu'avant)



Échange et questions-réponses



Merci