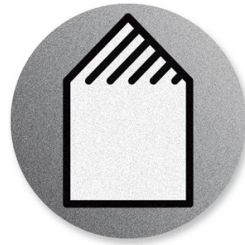


Nouveautés en droit des obligations et des contrats



Journée de formation continue
8 novembre 2024

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 en droit de la construction et de l'immobilier

Avocat spécialiste FSA en droit du bail et de la PPE

Université de Neuchâtel

blaise.carron@unine.ch

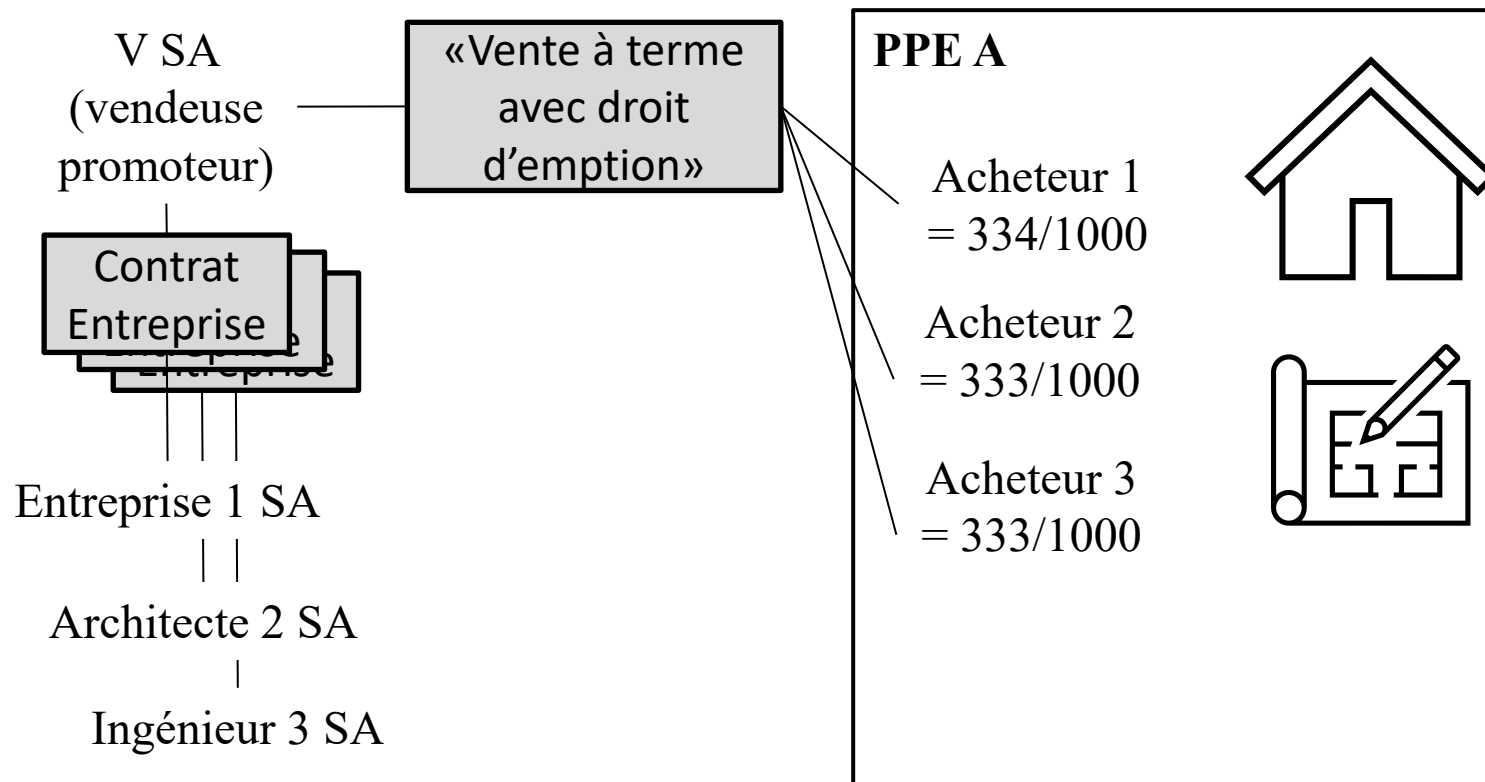
Neuchâtel, 14 novembre 2025

Journée de formation continue

Conventions terminologiques

Acquéreur	→ Acheteur (187 ss CO) / MO (363 ss CO)
Aliénatrice	→ Venderesse (187 ss CO) / Entreprise (363 ss CO)
Bien	→ Chose (187 ss CO) / Ouvrage (363 ss CO)
Droit actuel/CO	→ Droit en vigueur jusqu'au 31.12.2025
Nouveau droit/nCO	→ Droit en vigueur dès le 01.01.2026

Exemple pratique



Exemple pratique

Contrat de vente à terme avec droit d'emption entre V et A1 (contrat semblable pour A2 et A3)

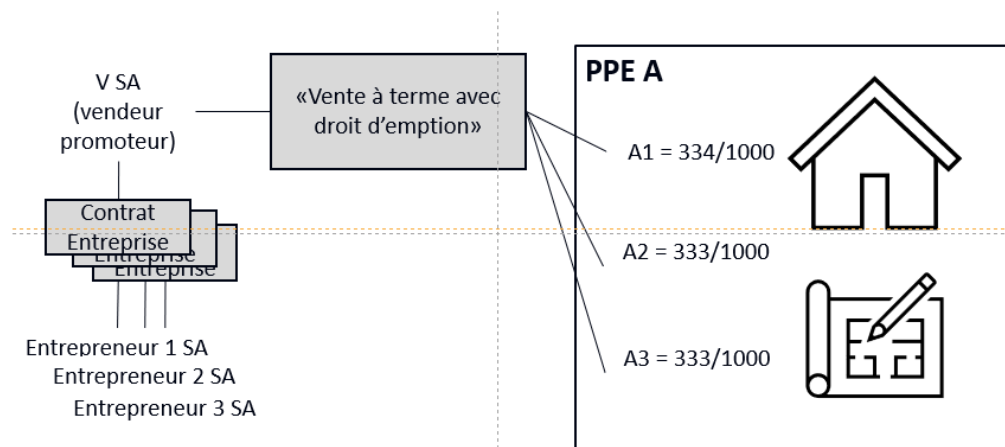
La venderesse répond à l'égard de l'acheteur des **garanties de la vente, conformément aux dispositions de la Norme SIA 118**, lesquelles sont complétées par les garanties légales selon le Code des obligations. -----

--

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. -----

Exemple pratique

- **Complication: défaut**
- Défaut étanchéité
- Infiltrations et fissures dans la cage d'escalier (partie commune)



- **Question 1:**
- Vous êtes consulté-e par A1 et devez lui indiquer qui devrait agir contre qui selon le droit actuel?
- **Question 2:**
- Et selon le nouveau droit?



Contrat de vente à terme avec droit d'emption entre V et A1 (contrat semblable pour A2 et A3)

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.

Plan

Kahoot!

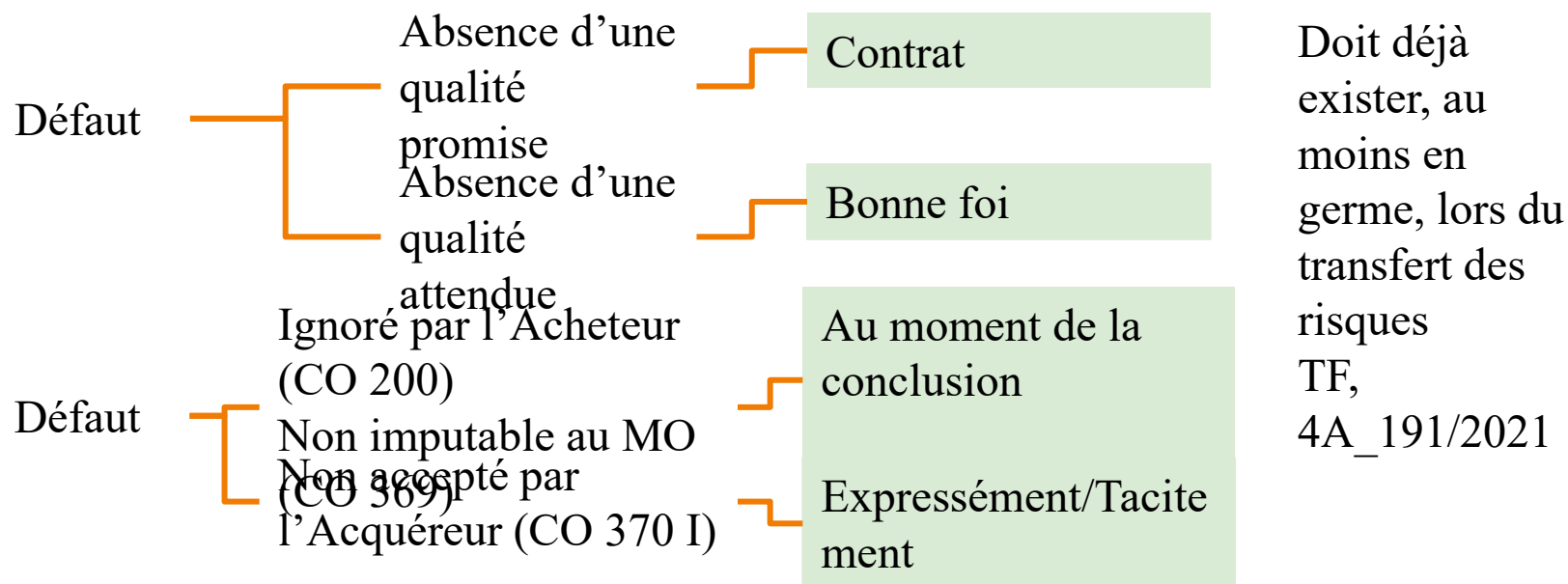
- I. Fondements

- II. Faiblesses du régime actuel – Cas d'école de la PPE
 - A. Délai d'avis des défauts trop court
 - B. Cession des droits de garantie
 - C. Défauts des parties communes de la PPE

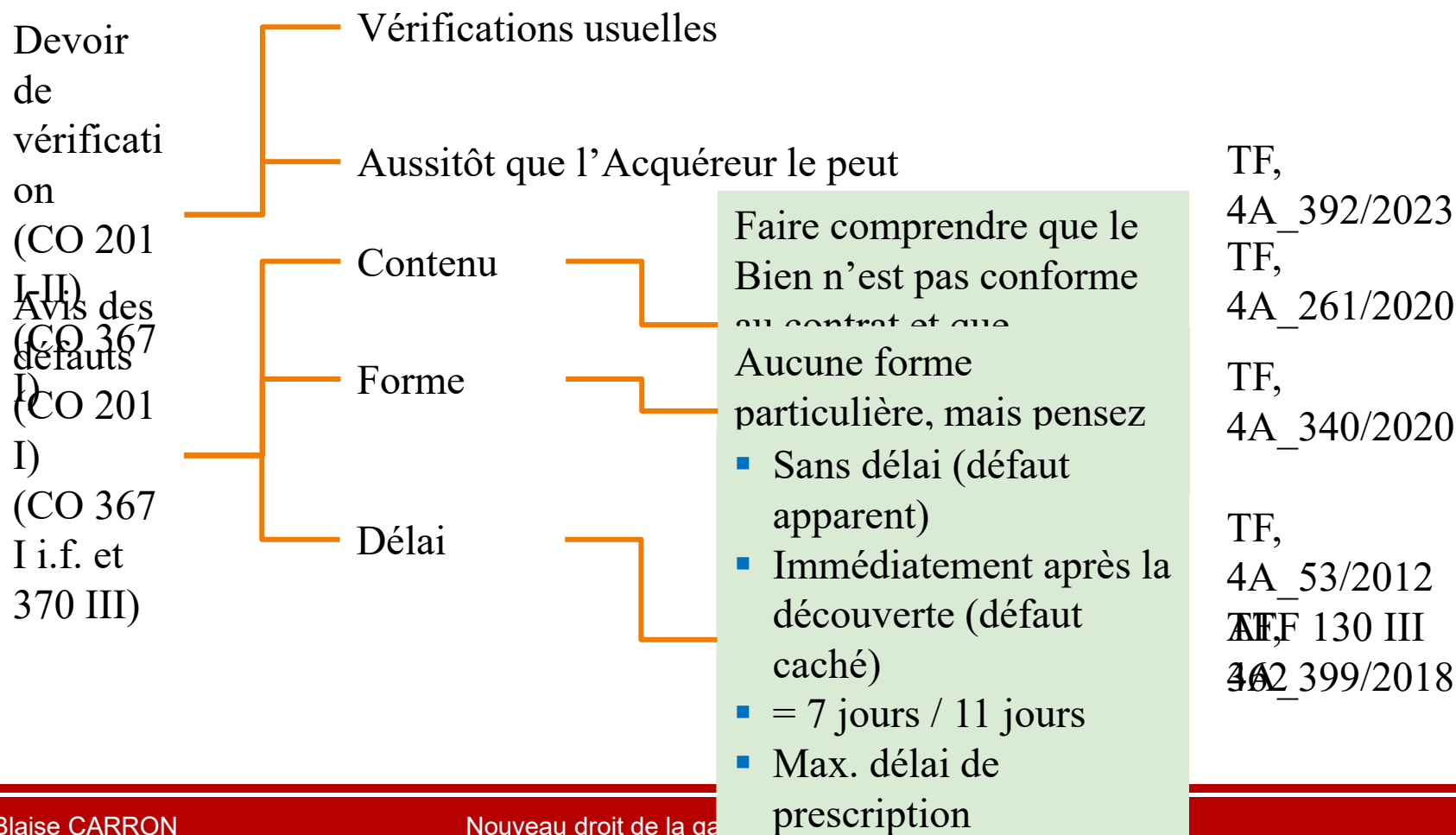
- III. Nouveau droit

7

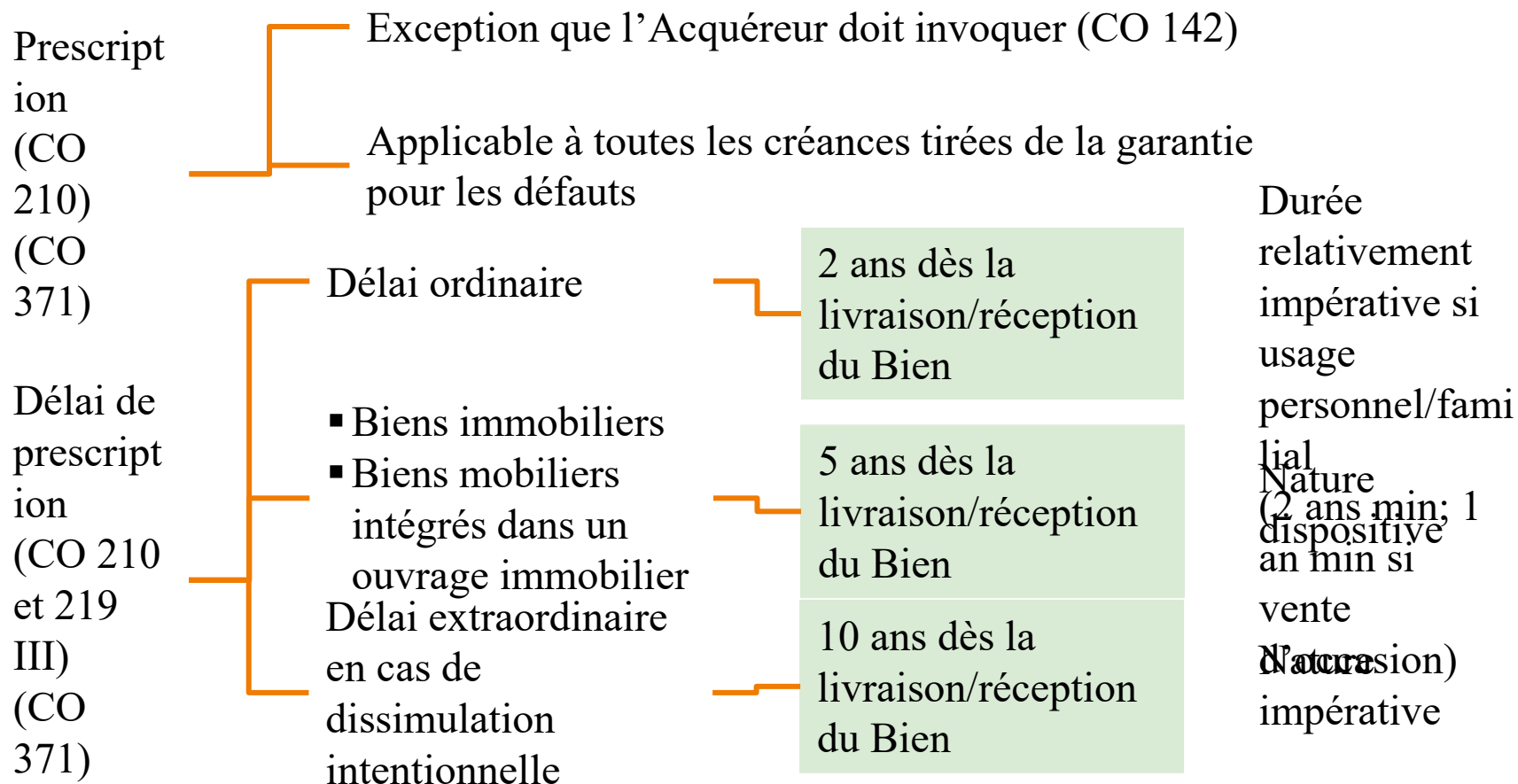
Conditions de fond



Conditions⁹ d'exercice



Prescription¹⁰





I. Fondements

C. Qualification juridique d'une acquisition de part de PPE sur plans

11

Plan

Kahoot!

- I. Fondements

- II. Faiblesses du régime actuel – Cas d'école de la PPE
 - A. Délai d'avis des défauts trop court
 - B. Cession des droits de garantie
 - C. Défauts des parties communes de la PPE

- III. Nouveau droit

12

II. Faiblesses du régime actuel – cas d'école PPE

A. Délai d'avis des défauts trop court

13

Sévérité du régime actuel

- Avis des défauts «sans délai» / «immédiatement» = 7 jours (TF, 4A_51/2007)
- Avis tardifs: 14, 18, ou 20 jours (TF, 4A_251/2018)

Tendances récentes








- TF admet la trop grande sévérité (TF, 4A_399/2018)
 - Pertinence des critiques doctrinales
 - Absence de motif valable de fixer un délai si court pour protéger l'Aliénatrice (Vendeuse,

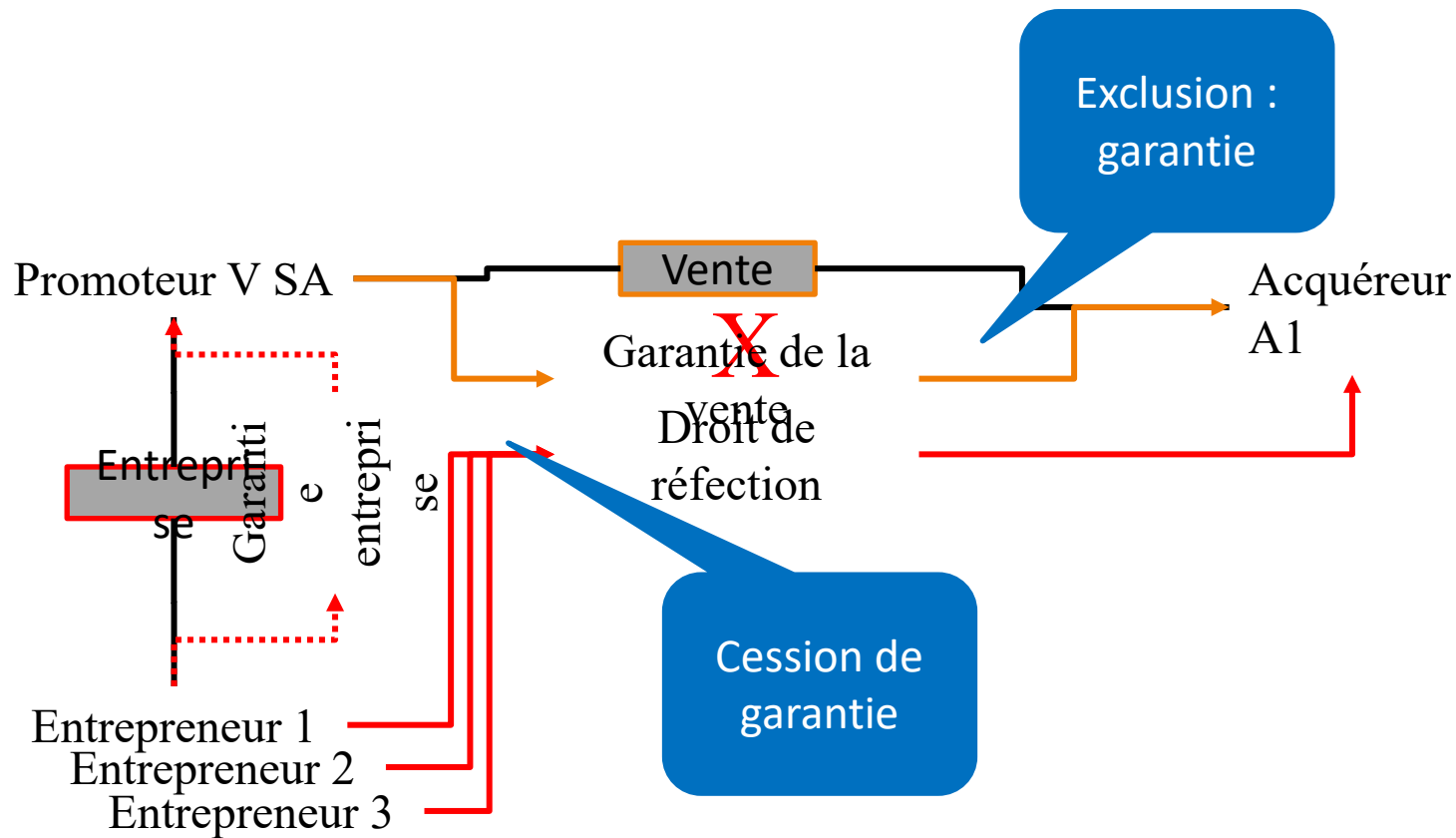
→ **Nouveau droit (Défauts de construction)**

II. Faiblesses du régime actuel – cas d'école PPE

B. Cession des droits de garantie

15

Droit / Prétention		Cessible	Incessible
Réfection de l'ouvrage	Droit		
	Créance		
Réduction du prix	Droit		
	Créance		
Résolution du contrat	Droit		
	Créance		
Domages-intérêts	Créance		



Cession combinée à une¹⁸ exclusion de ga

Avantage

- Clarté quant à la non-responsabilité du promoteur (V SA)

Difficultés

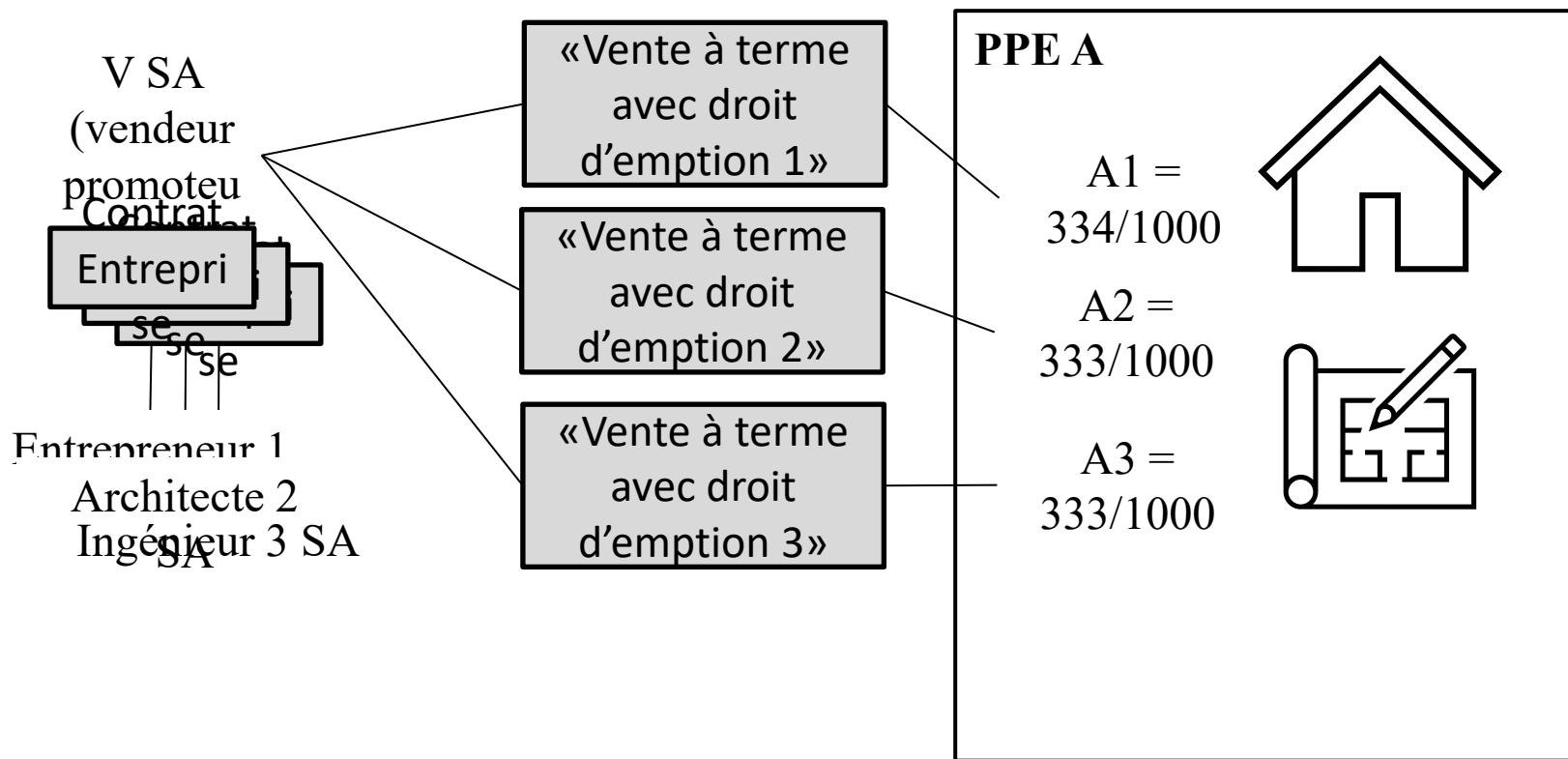
TF, 4A_152/2021

- Interlocuteur unique (V SA) → plusieurs interlocuteurs (entrepreneurs cédés 1, 2 et 3)
 - Difficulté à identifier les entrepreneurs cédés
 - Ignorance sur la solvabilité des entrepreneurs cédés
- Contenu contractuel potentiellement différent entre contrat d'entreprise et contrat de vente
 - Qualités promises (notion de défaut)
 - Incombances et délai de prescription (point de départ, durée)

→ Nouveau droit (Défauts de construction)

II. Faiblesses du régime actuel – cas d'école PPE

C. Défauts des parties communes d'une PPE



21 Révisions pour les parties communes d'une PPE

- **Droit à la réfection:** ATF 147 III 357 c. 5.2
CO: droit indivisible de chaque PP-iste (ATF 145 III 8)
vs
Droits réels: autorisation communautaire (CC 647c)
- **Réfections incompatibles:** ATF 145 III 8 c. 3.5
Réfection demandée par A1
vs
Réfection demandée par A3
- **Droits incompatibles:**
Réfection demandée par A1
vs
Réduction du prix demandée par A2
- **Révision en cours du droit de la PPE**, FF 2024 2363, AP-CC 7121^{bis}
Carron/Bergmann (2024), N 144 ss

Plan

Kahoot!

- I. Fondements
- II. Cession des droits de garantie
- III. Nouveau droit («Défauts de construction»; RO 2025 270; e.e.v. 1.1.2026)
 - A. Généralités et droit transitoire
 - B. Délais d'avis des défauts
 - C. Délais de prescription
 - D. Droit à la réparation



Généralités - Chronologie

Dès 2002

**Interventions
parlementaires**

Ex. Motions Fässler-
Osterwalder

Initiative parlementaire

2020

Consultation AP-CO

Droit de la vente et de
l'entreprise

y.c. hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs

2022

Message du CF et P-CO

FF 2022 2743 et FF 2022
2744

20.12.24

Adoption du texte final

RO 2025 270

01.01.26

Entrée en vigueur

nCO 197 ss, 219 s., 367 ss
nCC 839 III

23

Généralités - Champ d'application

- «Défauts de **construction**»: révision partielle concernant des immeubles/ouvrages immobiliers construits ou à construire
- Arrière-plan politique: problèmes dans la **PPE**
- **Contrat de vente et contrat d'entreprise** en raison des qualifications diverses d'un contrat d'acquisition

Généralités – Portée de la révision

Conditions de fond

- Transfert des risques
- Défaut
- Non causé par MO
- Non accepté par MO

Conditions d'exercice

- Respect des incombances
 - Vérification
 - Avis des défauts

Condition spéciale

- Faute

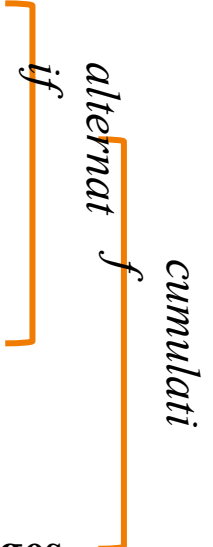
Conditions spécifiques

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

Droit à la **réfection** de l'ouvrage
 (uniquement si **Droit à la réduction** du prix d'entreprise)

Droit à la **résolution** du contrat

Droit à des **dommages-intérêts**



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



III. Nouveau droit

B. Délais d'avis des défauts (durée et nature)

Biens immobiliers

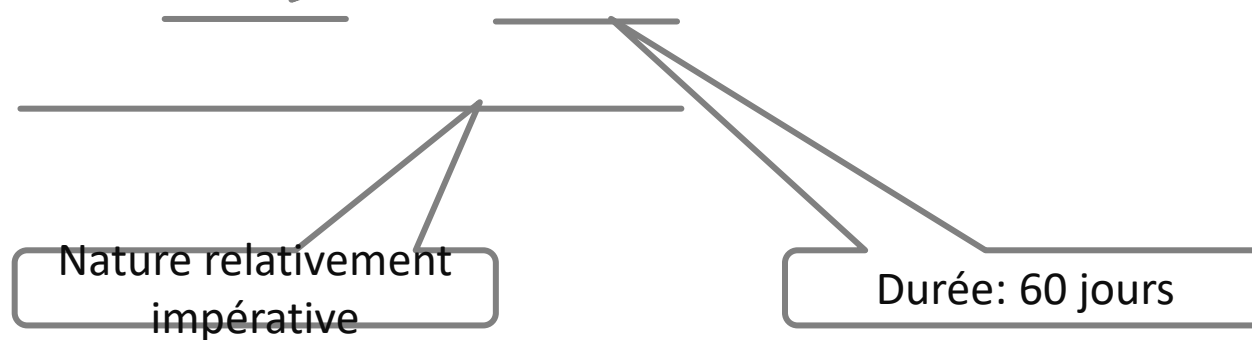
Délai d'avis des défauts de 60 jours

Avis «immédiat»	Avis dans les 60 jours (relativement impératif)
Vente mobilière Défaut apparent (nCO 201 I) Défaut caché (nCO 201 III)	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)
	Vente immobilière Défaut apparent (nCO 219a I) Défaut caché (nCO 219a I)
Ouvrage mobilier Défaut apparent (CO 367 I) Défaut caché (CO 370 III)	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 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 (CO 370 IV/b)
	Ouvrage immobilier Défaut apparent (CO 367 I ^{bis}) Défaut caché (CO 370 IV)

Délai d'avis des défauts de 60
jours

Ouvrage immobilier

Vente immobilière: nCO 219a I



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
plutôt rare

Délai d'avis des défauts de 60 jours: 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

Ouvrage immobilier

Délai d'avis des défauts de 60 jours: nCO 370 IV



Défauts cachés

III. Nouveau droit

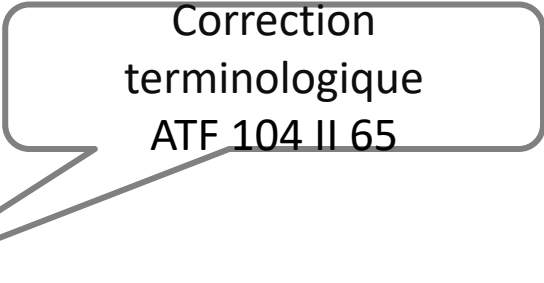
C. Délais de prescription (nature)

Délais de prescription

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) Ouvrage immobilier: prétention contre entrepreneur, architecte ou ingénieur ayant collaboré à l'ouvrage (CO 371 II)

Délai de prescription

Vente immobilière: nCO 219a III



Correction
terminologique
ATF 104 II 65

Délai de prescription: 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.

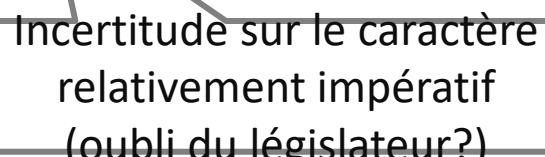
² Les droits du maître en raison des défauts d'un ouvrage immobilier envers l'entrepreneur et envers l'architecte ou l'ingénieur qui ont collaboré à l'exécution de l'ouvrage se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage.

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

Le renvoi au droit de la
vente concerne tous les
délais de prescription, pas
seulement celui 5 ans

Délai de prescription: nCO 210 II



Incertitude sur le caractère
relativement impératif
(oubli du législateur?)

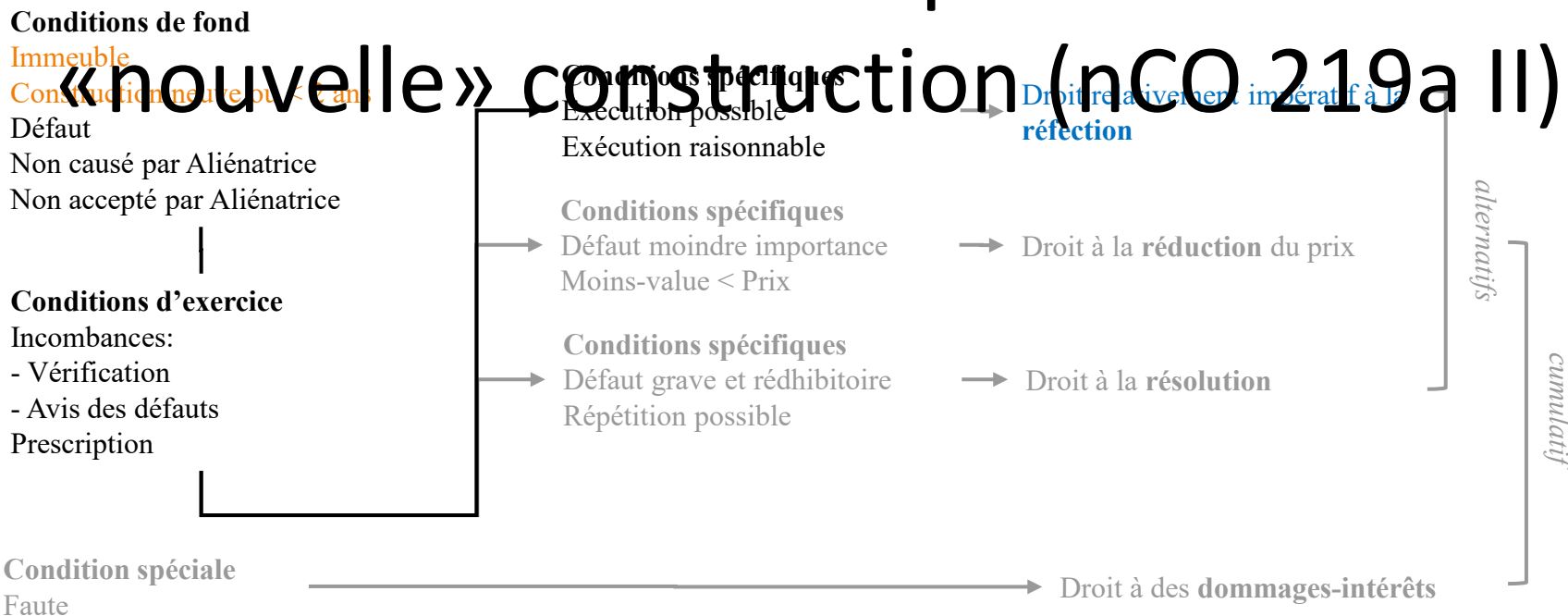


III. Nouveau droit

D. Droit à la réparation

Droit à la réparation pour la vente d'immeubles comprenant une

«nouvelle» construction (nCO 219a II)



Droit à la réparation: Vente immobilière avec une construction nCO 219a II

Notion et calcul du
délai incertains

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

Droit à la réparation: nCO 368a II et II^{bis}

Art. 368 nCO (modifié et complété)

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

¹ [...]

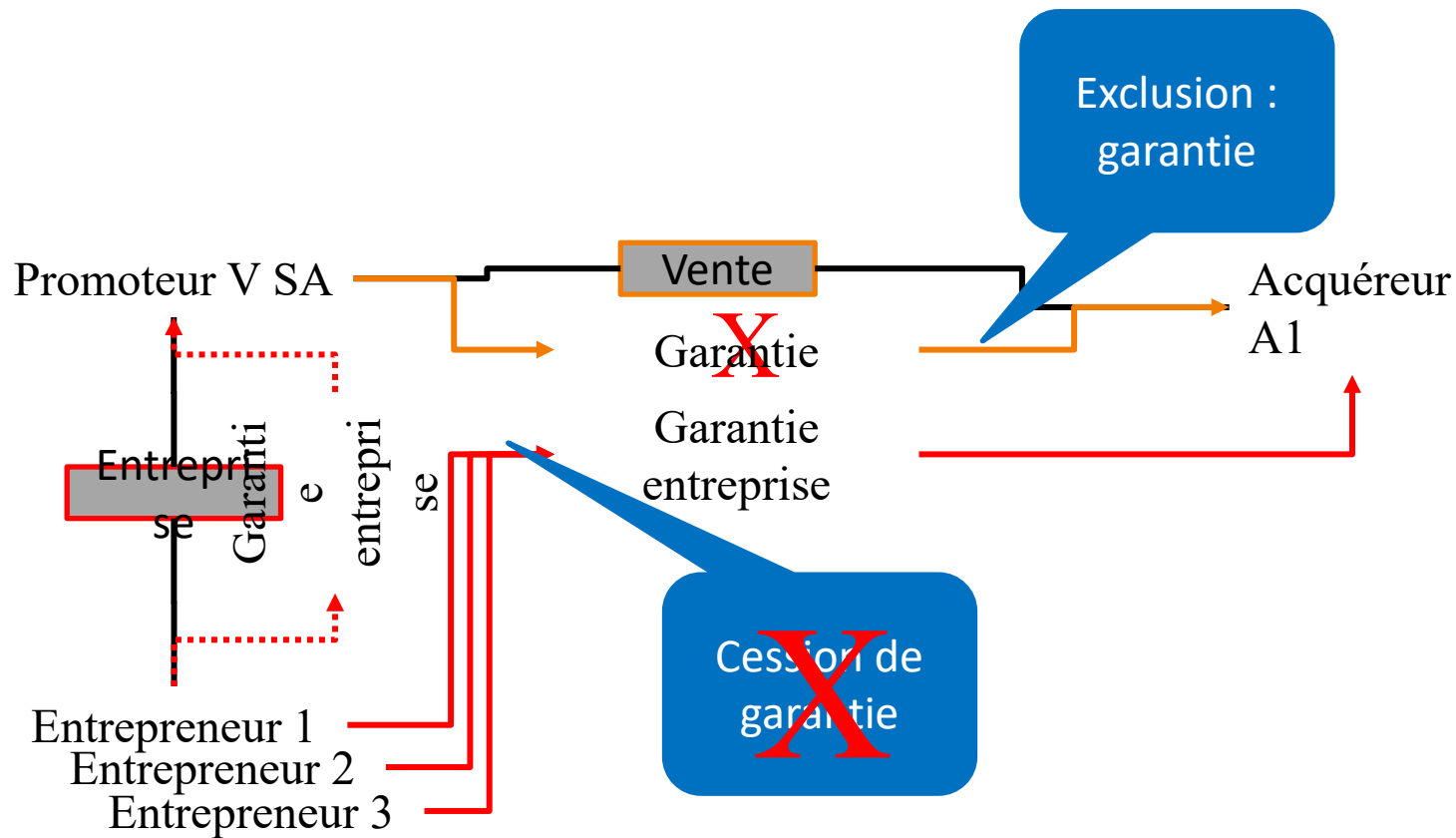
² [...] le maître peut [...] obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute. *L'art. 366, al. 2, s'applique par analogie dans le cas de la 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.

Construction sans «limite de temps» (comparer CO 219a II)

Caractère relativement
impératif



Contrat de vente entre V et A1/A2/A3

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

Illicite

~~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 de la cession des intérêts dus au vendeur. La cession intervient immédiatement au jour de la signature de la réquisition de transfert à l'acheteuse.

Cession
 devrait
 disparaître
 de la
 pratique

IV. Conclusion

→ Garantie pour les défauts et PPE: de nombreux écueils

Régime de la garantie dépend de la qualification contractuelle

Vulnérabilité de l'acquéreur due à la cession des droits

Défis pour les défauts des parties communes d'une PPE

→ Intervention du législateur: une solution miracle?

Etape législative: révision partielle (Défauts de construction) et future révision du droit de la PPE

Améliorations certaines (allongement du délai d'avis des défauts, droit semi-impératif à la réfection)

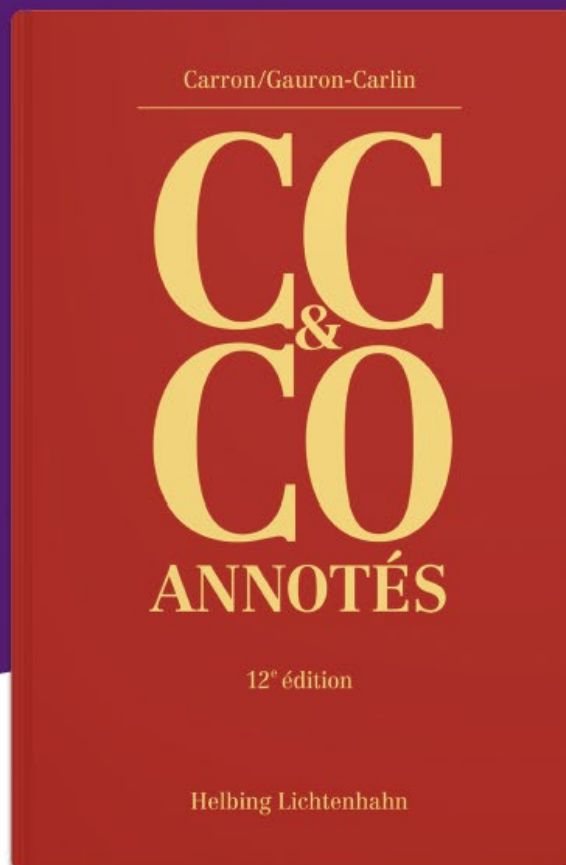
Nouveaux défis (multiplication des régimes, notion de « construction »,...)

→ Pour poursuivre la réflexion et aller plus en détail...

14.11.2025: UniNE, Journée de formation continue, <https://droitne.ch/droitne/colloques/251>

28.11.2025: UniNE, 5^{ème} journée du droit de la consommation et de la distribution,

<https://www.unine.ch/droit/evenement/la-figure-du-consommateur-vulnérable>



12^e édition 2024

L'incontournable

20%
Rabais de conférence
Code CCCOVD25*

*Code valable sur www.helbing.ch jusqu'au 30 novembre 2025.

Code promo
valable jusqu'au
30.11.2025



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

blaise.carron@unine.ch

www.unine.ch



B. CARRON, *PPE, Défait 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*, 6^e éd., Zurich/Genève 2025 (1500 p.),
https://www.schulthess.com/buchshop/detail/ISBN-9783725588008/Tercier-Pierre-Carron-Blaise/Les-contrats-speciaux?srsIid=AfmBOoqWyrbE6gZQKRTVNZtOztaTvb63Cl87_DJ9jCxr1hhiTnG0GjNN