

Les droits de garantie et leur cession dans les promotions immobilières

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 / AGON Partners Legal SA

blaise.carron@unine.ch

blaise.carron@agon-partners.ch



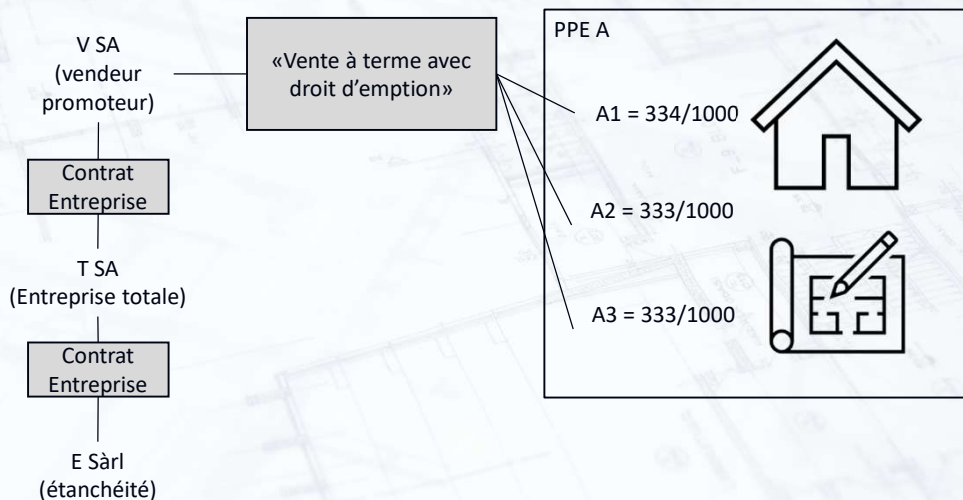
Berne, 28 août 2025

Chambre des avocats spécialistes FSA en droit de la construction et de l'immobilier

Formation continue 2025

1

Exemple pratique: «Vente» de part de PPE sur plans



2

2

Exemple pratique

Contrat de vente entre V et A1/A2/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. -----

3

3

Plan

I. Fondements

- A. Qualification juridique de l'acquisition immobilière
- B. Garantie pour les défauts (CO et SIA 118)
- C. Défauts des parties communes d'une PPE

II. Cession des droits de garantie

III. Nouveau droit de la garantie (RO 2025 270; e.e.v. au 1.1.2026)

4

4

I. Fondements

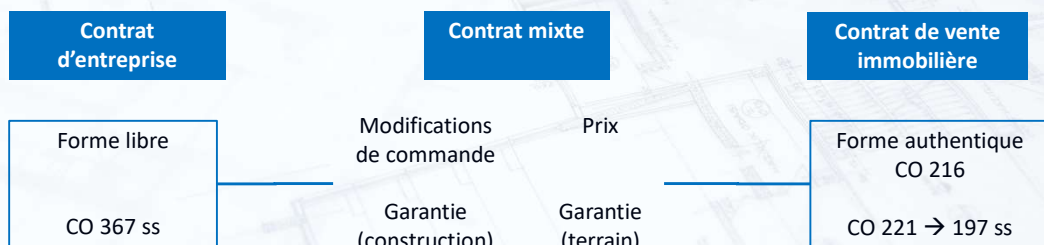
A. Qualification juridique d'une acquisition immobilière

5

5

Qualification juridique de la transaction

- Qualification ne dépend pas de la dénomination choisie par les parties ATF 144 III 43 c. 4.3
- Critères de distinction: TF 4A_399/2018, c. 2.2
 - Critère principal: obligation (ou non) d'exécuter un ouvrage
 - Critères secondaires: moment du transfert de propriété, influence de l'acquéreur sur les travaux



6

6

I. Fondements

B. Garantie pour les défauts: régime légal et SIA 118

7

7

Régime légal actuel (CO 197 ss et 367 ss)

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
- Prescription

Condition spéciale

- Faute

Droit à la réfection de l'ouvrage (uniquement si contrat d'entreprise)

Droit à la réduction du prix

Droit à la résolution du contrat

Droit à des dommages-intérêts

alternatif

cumulatif

8

8

Régime de la SIA 118

Conditions de fond

- Transfert des risques
- Défaut ≠ CO (TF, 4A_460/2009)
- Non causé par MO
- Non accepté par MO

Conditions d'exercice

- Respect des incombances
 - Vérification
 - Avis des défauts ≠ CO (TF 4A_493/2019)
- Prescription ≠ CO (TF 4A_449/2022)

Condition spéciale

- Faute

Droit à (et
devoir prioritaire
d'exiger la) réfection
de l'ouvrage
≠ CO
(TF 4A_540/2022)

Si défaut pas éliminé
dans un délai
convenable...

Droit à la réfection de
l'ouvrage

Droit à la réduction du
prix

Droit à la résolution du
contrat

Droit à des dommages-
intérêts

alternatif

cumulatif

9

9

I. Fondements

C. Défauts des parties communes d'une PPE

10

10

Tensions pour les parties communes d'une PPE

→ **Droit à la réfection:** CO: droit indivisible de chaque PP-iste (ATF 145 III 8)
ATF 147 III 357 c. 5.2 vs
Droits réels: autorisation communautaire (CC 647c)

→ **Réfections incompatibles:** Réfection demandée par A1
ATF 145 III 8 c. 3.5 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 712^{bis}
Carron/Bergmann (2024), N 144 ss

11

11

Plan

- I. Fondements
- II. Cession des droits de garantie
 - A. Rappel général
 - B. Mise en œuvre
 - C. Exclusion de garantie
- III. Nouveau droit

12

12

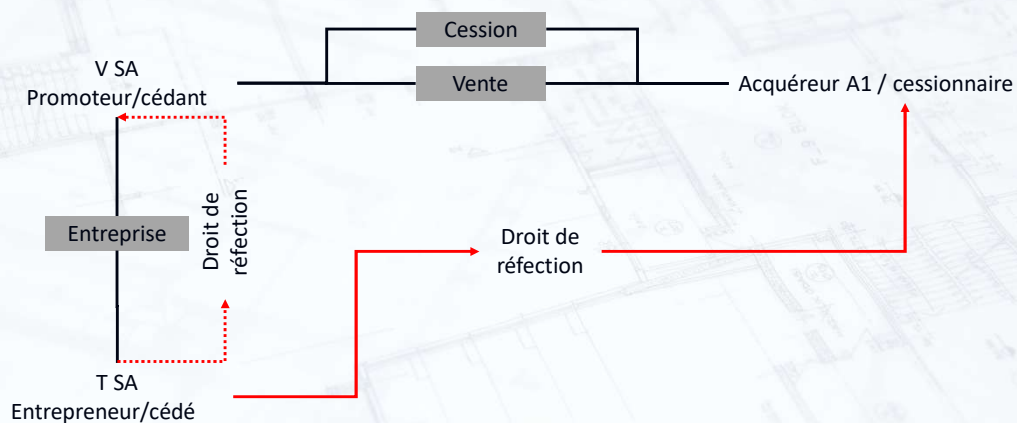
II. Cession des droits de garantie

A. Rappel général

13

13

Illustration



14

14

Cessibilité

(ATF 145 III 8)

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

15

15

Effets de la cession du droit de réfection

- **Sur le droit**
 - Changement de titulaire: cédant (V SA) → cessionnaire (A1) (ATF 130 III 417 c. 3.3)
 - Y compris exceptions et objections (ATF 118 II 42 c. 1c)
 - Y compris droits accessoires (TF 4A_539/2022)
- **Sur les devoirs du cédant (V SA)**
 - Respect des incombances: ex. avis des défauts → procuration à la cessionnaire (A1)
 - Rendre possible l'exercice du droit (ex. transmettre le nom des entreprises) (ATF 118 II 42 c. 1c)
 - Ne pas entraver l'exercice du droit (ex. pas réclamer la réduction du prix) (ATF 84 II 355 c. 5)
- **Autres**
 - Conditions d'exercice: selon contrat «cédé» (entre V SA et T SA)
 - Départ de la prescription: selon contrat «cédé» (réception de l'ouvrage par V SA)

16

16

Analyse de l'exemple pratique

Contrat entre V et A1/A2/A3

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.

17

17

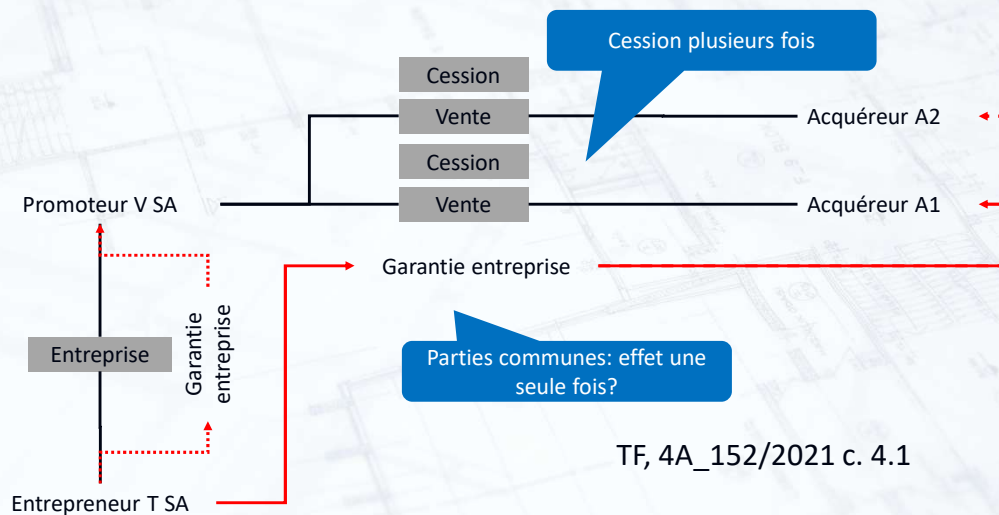
II. Cession des droits de garantie

B. Mise en œuvre

18

18

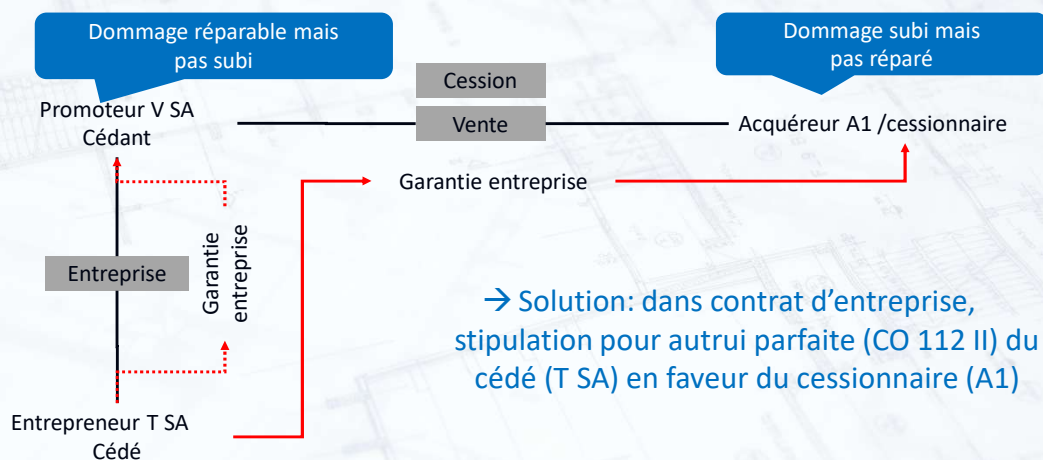
Droit à la réfection des parties communes – Pluralité de cessionnaires possibles?



19

19

Créance en dommages-intérêts – Difficultés pratiques



20

20

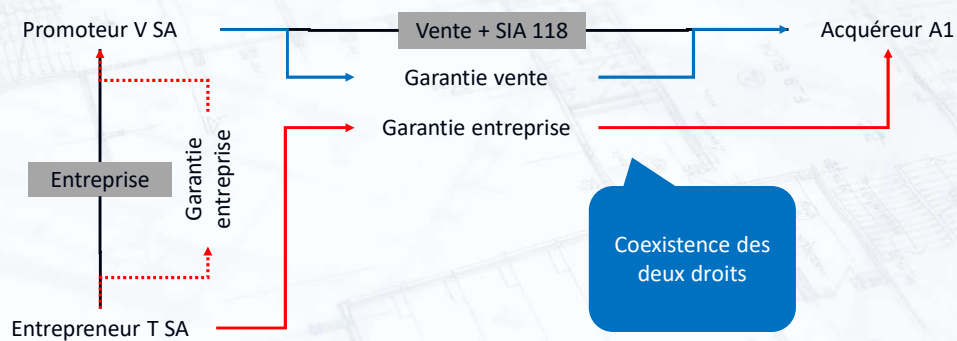
II. Cession des droits de garantie

C. Exclusion de garantie

21

21

Cession sans exclusion



22

22

Cession sans exclusion de garantie

Avantage

- Absence des difficultés liées à une exclusion de garantie

Difficultés

- Collision de deux droits de réfection:
 - Droit propre (issu du contrat d'aliénation entre V SA et A1)
 - Droit cédé (issu du contrat d'entreprise entre V SA et Entrepreneur 1)

23

23

Etat de la jurisprudence

(TF 4A_152/2021)

→ Droit présumé cédé «en vue de l'exécution»

- Si les parties n'ont rien convenu, créance cédée « en vue de » l'exécution (CO 172; « zahlungshalber ») et non « à titre » d'exécution (« an Zahlungs statt »)
- Application des règles sur l'assignation (CO 467 II)

- Acquéreur (A1) doit prioritairement faire valoir le droit cédé contre l'entrepreneur (T SA)
- Suspension des effets de son droit propre contre le promoteur (V SA)
- Uniquement efforts raisonnablement exigibles (pas jusqu'à la voie judiciaire)

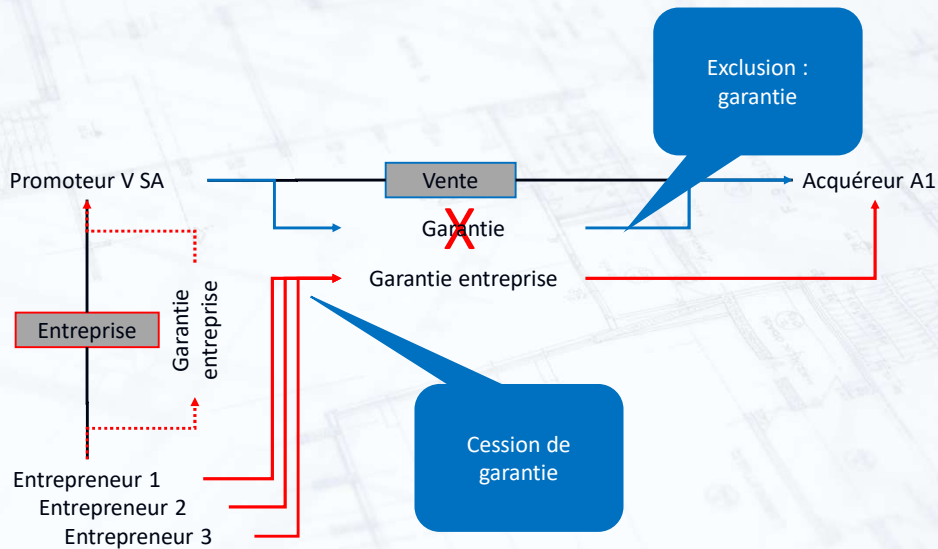
→ Solution du TF ne va pas sans soulever des interrogations (autres qualifications de la cession: p.ex. à titre de sûretés)

(CARRON, Newsletter immodroit.ch, mars 2024)

24

24

Cession combinée à une exclusion de garantie



25

25

Cession combinée à une exclusion de garantie

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)

26

26

Analyse de l'exemple pratique

Contrat entre V et A1 /A2/A3

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. [...]

27

27

Plan

- I. Fondements
- II. Cession des droits de garantie
- III. Nouveau droit («Défauts de construction»; RO 2025 270)
 - A. Droit à la réparation pour la vente d'immeuble comprenant une nouvelle construction
 - B. Droit à la réparation impératif si le défaut concerne une construction
 - C. Délais allongés et de nature semi-impérative

28

28

III. Nouveau droit

A. Droit à la réparation pour la vente d'immeuble comprenant une « nouvelle » construction

29

29

Droit à la réparation pour la vente d'immeubles comprenant une « nouvelle » construction (CO 219a II)

Conditions de fond

- Immeuble comprenant une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente

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

Conditions d'exercice

- Respect des incombances
 - Vérification
 - Avis des défauts
- Prescription

Condition spéciale

- Faute

Droit (impératif) à la réparation

Droit (dispositif) à la réduction du prix

Droit (dispositif) à la résolution du contrat

Droit à des dommages-intérêts

alternatif

cumulatif

30

30

III. Nouveau droit

B. Droit à la réparation impératif si le défaut concerne une construction

31

31

Droit à la réparation impératif si le défaut concerne une construction (CO 368 II^{bis}, 219a II)

Conditions de fond

- Transfert des risques
- Défaut **concerne une construction**
- Non causé par MO
- Non accepté par MO

Conditions d'exercice

- Respect des incombances
 - Vérification
 - Avis des défauts
- Prescription

Condition spéciale

- Faute

Droit (**impératif**) à la réparation

Droit à la réduction du prix

Droit à la résolution du contrat

Droit à des dommages-intérêts

alternatif

cumulatif

32

32

Exemple pratique

Contrat de vente entre V et A1/A2/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. -----

33

33

III. Nouveau droit

C. Délais allongés et de nature semi-impérative

34

34

Immeubles: Délai d'avis des défauts étendu à 60 jours (CO 201 IV, 219a II, 370 IV)

Avis «immédiat»

Vente mobilière:

- Défaut non caché (CO 201 I)
- Défaut caché (CO 201 III)

Ouvrage mobilier:

- Défaut non caché (CO 367 I)
- Défaut caché (CO 370 III)

Avis dans les 60 jours (semi-impératif)

Vente immobilière:

- Défaut non caché/caché (CO 219a I)

Vente mobilière

- Défaut de la chose mobilière intégrée dans un ouvrage immobilier à l'origine du défaut de l'ouvrage (CO 201 IV)

Ouvrage immobilier:

- Défaut non caché (CO 367 I^{bis}) ou caché (CO 370 IV)

Ouvrage mobilier

- Défaut de l'ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier à l'origine du défaut de l'ouvrage immobilier (CO 370 IV/a)
- Défaut d'un ouvrage conçu par architecte/ingénieur à l'origine du défaut d'un ouvrage immobilier (CO 370 IV/b)

35

Délai semi-impératif de prescription de 5 ans (CO 219a III, 371 III)

Délai de 2 ans

Champ d'application:

- Ouvrage mobilier (CO 371 I i.i.)

Nature:

- Dispositif
- Réduction possible du délai

Délai de 5 ans

Champ d'application:

- **Immeuble** (CO 219a III; ATF 104 II 65)
- Ouvrage immobilier: prétention contre entrepreneur, architecte ou ingénieur ayant collaboré (CO 371 II)
- Ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier et à l'origine d'un défaut de l'ouvrage immobilier (CO 371 I i.f.)

Nature:

- **Semi-impératif** (CO 219a III; 371 III)
- Pas de possibilité de réduire le délai

36

36



IV. Conclusion

37

37

Conclusion

→ Cession des droits de garantie: difficultés multiples

Régime dépendant de la qualification contractuelle

Défis pour les défauts des parties communes

Vulnérabilité de l'acquéreur due à la cession des droits

→ 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 novembre 2025: UniNE, Journée de formation continue, <https://droitne.ch/droitne/colloques/251>

28 novembre 2025: UniNE, 5^{ème} journée du droit de la consommation et de la distribution,

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

38

38

Merci de votre attention!

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

Add me on
LinkedIn



39

39

Pour aller plus loin...

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.)

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

A. NUSSBAUMER, *La cession des droits de garantie*, thèse, Fribourg 2015, N 1148 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?srsId=AfmBOoqWyrbE6gZQKRTVNZtOztaTvb63Cl87_DJ9jCxr1hhiTnG0GjNN

40

40