

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Steve Gomes | Le : 21 novembre 2022

Révision du code des obligations : vers une amélioration de la situation des maîtres d'ouvrage

La procédure de consultation relative à la révision du code des obligations (défauts de construction) est arrivée à son terme. Le Conseil fédéral propose une série de modifications législatives en vue d'améliorer la situation des maîtres d'ouvrage dans les projets de construction. Le projet de révision du code des obligations va être soumis à l'Assemblée fédérale.

Le Conseil fédéral a jugé que le droit du contrat d'entreprise contenait des règles adéquates pour régir les rapports entre entrepreneurs et maître d'ouvrage dans le domaine de la construction. Il a reconnu que le droit actuel conduit parfois à des situations insatisfaisantes qu'il convenait de modifier. C'est ainsi qu'il a reconnu que l'exigence de notifier un avis des défauts dès la connaissance du défaut constituait un piège pour les maîtres d'ouvrage. De même, l'exercice des droits pour la garantie des défauts pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE est particulièrement difficile. Enfin, les accords contractuels dérogent souvent aux règles légales, parfois en désavantageant nettement les maîtres d'ouvrage.

Le Conseil fédéral a sur cette base retenu qu'une intervention législative était nécessaire pour protéger les maîtres d'ouvrage ou les acquéreurs de biens immobiliers. Le texte des modifications législatives envisagées ainsi que le message du conseil fédéral relatif à cette révision sont accessibles par le biais des liens mentionnés à la fin du présent texte.

Les modifications suggérées par le Conseil fédéral peuvent se résumer comme suit :

- Allongement du délai d'annonce de l'avis des défauts :

A l'heure actuelle, en application du code des obligations, un maître d'ouvrage doit annoncer le défaut dès qu'il en a connaissance. S'il ne le fait pas à bref délai, il est déchu de tous ses droits de garantie.

Afin d'éviter ces conséquences que d'aucuns estiment trop sévères, le Conseil fédéral propose de prolonger ce délai à 60 jours dès la connaissance du défaut dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat de vente d'immeubles.

L'allongement de ce délai n'est pas de nature impérative et les parties seront libres d'y déroger contractuellement, soit en prévoyant un délai plus long (à l'instar de la norme SIA 118) ou un délai plus court.

- Introduction d'un droit inconditionnel à la réfection pour les acquéreurs de nouveaux logements pour leur propre usage :

Cela intervient dans le but de faire barrage à une pratique contractuelle fréquente qui consiste pour le vendeur ou l'entrepreneur à exclure toute garantie pour les défauts vis-à-vis de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage et à céder les droits de garantie que ce l'entrepreneur ou le vendeur pourrait lui-même avoir à l'encontre de tiers étant intervenus sur le

chantier.

La modification législative suggérée revient à rendre nulle toute limitation du droit à la réfection dans le cadre d'un contrat d'entreprise conclu pour un logement destiné à être utilisé pour l'usage du maître ou de sa famille.

Cette modification concerne également le contrat de vente immobilière. La modification législative consiste dans ce cadre à introduire un droit à la réfection qui n'existait pas auparavant et de le rendre inconditionnel. Le droit à la réfection n'existe ce droit n'existe que pour l'achat d'un immeuble qui comprend une construction devant être érigée ou ayant été érigée il y a moins d'un an.

- Hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs - une précision de ce que l'on entend par sûretés suffisantes.

Le propriétaire de l'immeuble peut éviter l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'il fournit des « sûretés suffisantes ». Le Tribunal fédéral a récemment jugé que les sûretés devaient offrir la même couverture que l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs. Elles devaient ainsi couvrir le montant en capital et les intérêts moratoires de manière illimitée pour être considérée comme suffisantes (ATF 142 III 738, consid. 4.4.3).

La modification législative suggérée précise ce qui constitue des sûretés suffisantes en ce sens que celles-ci doivent couvrir des intérêts moratoires pour une durée de dix ans.

La procédure parlementaire va suivre son cours et aucune date d'entrée en vigueur n'est connue.

Liens vers les textes pertinents :

Projet de modification du Code des obligations :

<https://www.bj.admin.ch/dam/bj/fr/data/wirtschaft/gesetzgebung/baumaengel/bot.pdf>

Message du Conseil fédéral concernant la modification du code des obligations (défauts de construction) :

<https://www.bj.admin.ch/dam/bj/fr/data/wirtschaft/gesetzgebung/baumaengel/entw.pdf>

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/actualites-droit-des-contrats-revision-code-obligations-amelioration-situation-maitres-ouvrage/>