

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS

LITIGES EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

Ouvrage non conforme aux règles de l'art –
attention aux conséquences !



Auteur: Steve Gomes | Le : 12 février 2024

Ouvrage non conforme aux règles de l'art - attention aux conséquences !

Il peut être tentant pour un maître d'ouvrage pour des raisons de convenance personnelle ou pour des raisons financières de faire réaliser un ouvrage qui ne serait pas conforme [aux règles de l'art de construire](#). Ce faisant, le maître de l'ouvrage s'expose à toute série de conséquences désagréables. L'objectif de cette présente publication est de lister de manière non exhaustive les conséquences possibles et de les illustrer par des exemples.

1. Perte des droits de garantie vis-à-vis de l'entrepreneur (art. 369 CO)

Un propriétaire souhaite réaliser une terrasse et charge un artisan de poser des dalles. L'artisan l'avertit que les dalles en question ne sont pas faites pour être posées en extérieur et le propriétaire - bien qu'informé des conséquences d'une telle pose - confirme l'instruction posée.

Dans ce cas, le propriétaire ne pourra pas se prévaloir d'un défaut à l'encontre de l'artisan dès lors qu'il est personnellement responsable de la survenance du défaut.

L'entrepreneur averti ne réalisera simplement pas l'ouvrage défectueux.

2. Responsabilité du propriétaire de l'ouvrage (art. 58 CO)

Un propriétaire adepte des intérieurs épurés souhaite réaliser un escalier ne respectant pas les exigences liées aux garde-corps et aux mains-courantes.

Dans ce cas, le propriétaire s'expose aux risques liés à la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage ancrée à l'art. 58 du Code des obligations qui institue un régime de responsabilité sanctionnant les propriétaires d'ouvrages n'offrant pas une sécurité suffisante pour l'usage prévu.

Si l'insuffisance de cet escalier devait déboucher sur un accident, le propriétaire de l'ouvrage pourra être retenu responsable des conséquences de l'accident.

3. Responsabilité en cas de revente (art. 199 CO)

Un propriétaire a fait réaliser des travaux ne respectant pas les règles de l'art. Toutefois, ces manquements ne sont pas immédiatement visibles. Si le propriétaire de cette maison souhaite la vendre, il sera bien avisé d'en informer l'acquéreur potentiel.

En effet, à défaut, l'acquéreur qui découvre le défaut pourra agir à l'encontre du propriétaire sur la base de la garantie pour les défauts. S'il parvient à prouver que le vendeur lui a sciemment dissimulé le défaut, ce dernier ne pourra pas se prévaloir d'une éventuelle clause de limitation de responsabilité que pourrait contenir l'acte.

4. Remise en état

Les autorités ont le pouvoir de requérir la remise en état d'un bâtiment lorsqu'elles constatent que le bâtiment en question est insalubre ou dangereux.

Il est dans l'intérêt premier du maître de l'ouvrage de s'assurer que les ouvrages qu'ils possèdent correspondent aux règles de l'art, car sinon, il peut subir des conséquences juridiques civiles, administratives, voire pénales.

Wilhelm Gilliéron Avocats SA - Me Steve Gomes - le 12 février 2024

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/ouvrage-non-conforme-aux-regles-de-lart-attention-aux-consequences/>