

Prise de position

22.066 Message concernant la modification du code des obligations (Défauts de construction)

(déposé le 19 octobre 2022 par le Conseil fédéral)

Ce projet de modifications du code des obligations (CO) et du code civil (CC) comporte de nouvelles règles sur l'avis des défauts, sur l'exclusion du droit à la réfection et sur les exigences relatives aux sûretés pouvant remplacer l'hypothèque légale.

1. Délai d'avis des défauts dans le cadre des contrats de vente et d'entreprise (art. 219a al. 1, 367 al. 1 2^{ème} phrase, 370 al. 3 2^{ème} phrase CO)

1.1. Enjeux

Le Conseil fédéral propose de prolonger le délai d'avis des défauts (apparents et cachés) à 60 jours pour les ouvrages immobiliers, de même que lors d'un achat d'un immeuble.

1.2. Position de l'USPI Suisse

L'USPI Suisse recommande de refuser cette prolongation du délai à 60 jours et de la limiter à 30 jours.

1.3. Motifs

Selon le droit actuel, de par le renvoi de l'article 221 CO à l'article 201 CO, l'acheteur d'un bien immobilier qui découvre des défauts, dont le vendeur est garant, doit l'en aviser sans délai après avoir vérifié la chose. Dans le cadre du contrat d'entreprise, le maître d'ouvrage doit vérifier l'état de l'ouvrage aussitôt qu'il le peut, d'après la marche habituelle des affaires, et signaler les défauts à l'entrepreneur (art. 367 CO).

Dans la pratique, ce délai très court peut poser passablement de problèmes et, en cas de non-respect de celui-ci, l'acheteur ou le maître d'ouvrage est privé de ses droits de garantie, sans compter que bien souvent il lui est difficile de déterminer avec précision les défauts. La jurisprudence a fixé le délai d'avis des défauts à 7 jours, sauf cas exceptionnels.

Le projet de loi prévoit de fixer un délai de 60 jours pour signaler les défauts au vendeur, sans préciser le « *dies a quo* », ce qui ne manquera pas de faire l'objet d'interprétations, ce d'autant plus que l'article 201 CO n'est pas modifié. Le « *dies a quo* » doit donc être précisé et, afin de garantir la sécurité juridique, il doit commencer à courir dès le transfert de propriété. Par ailleurs, le « *dies a quo* » est expressément prévu s'agissant des défauts cachés, puisque le délai de 60 jours commence à courir dès la découverte des défauts. Il n'y a pas de raison de ne pas préciser le « *dies a quo* » pour les défauts apparents.

En outre, le délai de 60 jours est trop long et pourrait engendrer une aggravation du dommage qui, bien que l'acheteur ou le maître d'ouvrage ait le devoir de le diminuer, nécessitera des expertises et entraînera des procédures judiciaires. Un délai de 30 jours est approprié. Il donne suffisamment de temps à l'acheteur ou au maître d'ouvrage d'examiner l'immeuble et d'y déceler des défauts apparents, et ne nuit pas excessivement à la sécurité juridique.

Par conséquent, l'article 219a alinéa 1^{er} CO devrait avoir la teneur suivante : « L'acheteur de l'immeuble dispose de 30 jours pour signaler les défauts au vendeur dès le transfert de propriété. S'agissant des défauts qu'il ne pouvait pas découvrir à l'aide des vérifications usuelles, il dispose de 30 jours à compter de leur découverte pour en aviser le vendeur ».

Quant aux articles 367 alinéa 1^{er} et 370 alinéa 3 CO, la deuxième phrase devrait avoir respectivement la teneur suivante, « Dans le cas d'un ouvrage immobilier, il dispose de 30 jours pour lui signaler les défauts » et « Dans le cas d'un ouvrage immobilier, il dispose d'un délai de 30 jours à compter de leur découverte pour lui signaler les défauts ».

2. Droit à la réfection (art. 219a al. 2 et 368 al. 2bis CO)

2.1. Enjeux

Le Conseil fédéral propose d'introduire, pour l'acheteur d'un immeuble, un droit à la réfection sans frais dans le contrat de vente (art. 219a al. 2 CO) et de rendre ce droit indérogeable, tant dans le contrat d'entreprise que dans le contrat de vente, en cas de défauts concernant une construction que le maître d'ouvrage ou l'acheteur destine à son usage personnel ou à l'usage de sa famille (art. 368 al. 2bis CO).

2.2. Position de l'USPI Suisse

L'USPI Suisse recommande de préciser expressément à l'article 219a CO que les parties peuvent déroger au droit de réfection et de rejeter l'article 368 al. 2bis CO.

2.3. Motifs

Dans le cadre d'un contrat de vente, à la différence d'un contrat d'entreprise, il peut arriver que les parties concluent le contrat sur un objet dont elles savent qu'il présente un défaut, ce qui entraînera une baisse du prix de vente, alors que, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, les parties souhaitent réaliser un objet sans défaut. Alors que le message (ch. 4.1.2.1.) précise expressément que le droit à la réfection figurant dans le contrat d'entreprise ainsi que dans le contrat de vente est de nature dispositif, le texte légal proposé ne le mentionne pas de manière explicite.

Ainsi, l'article 219a al. 2 CO devrait avoir la teneur suivante : « L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins d'un an avant la vente peut de plus exiger, sauf convention contraire, que le vendeur répare les défauts à ses frais. Ce droit est soumis au surplus aux dispositions sur le contrat d'entreprise ».

Quant à l'article 368 al. 2bis CO qui interdit l'exclusion du droit à la réparation des défauts pour une construction que le maître d'ouvrage destine à un usage personnel ou familial, il sera peu appliqué, voire difficile d'application. En effet, la plupart des maîtres d'ouvrage construisent à des fins de revente et le maître d'ouvrage pourrait aisément prétendre qu'il s'agit d'une construction à usage personnel ou familial puis le revendre par la suite. Dans ces conditions, cette nouvelle disposition risque de porter atteinte à la sécurité juridique et sera de nature à multiplier les procédures judiciaires. Cette disposition doit donc être supprimée.

3. Sûretés pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale (art. 839 al. 3 CC)

3.1. Enjeux

Le Conseil fédéral propose pour remplacer l'hypothèque légale la constitution de sûretés qui couvre, outre la somme due, les intérêts moratoires pour une durée de dix ans.

3.2. Position de l'USPI Suisse

L'USPI Suisse recommande d'accepter cette modification.

3.3. Motifs

Selon le droit actuel, les artisans et les entrepreneurs qui participent à l'édification d'une construction ou d'un autre ouvrage peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni du travail ou des matériaux. Afin d'éviter l'inscription d'une telle hypothèque, le propriétaire peut fournir des sûretés suffisantes pour couvrir la créance. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les sûretés doivent couvrir, outre le montant de la créance, les intérêts moratoires pour une durée illimitée. En pratique, il est quasiment impossible pour le propriétaire de substituer une garantie bancaire ou des sûretés réelles à l'hypothèque légale.

C'est donc à bon droit que le projet prévoit de limiter le montant des sûretés de manière à ce qu'elles couvrent en particulier les intérêts moratoires pour une durée de 10 ans afin de permettre au propriétaire d'éviter l'inscription d'une hypothèque légale.

Lausanne, le 28 juin 2023/FD

Renseignements complémentaires :

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71