



Code des obligations (Défauts de construction)

Modification du 20 décembre 2024

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 19 octobre 2022¹,
arrête:

I

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Art. 201, al. 4

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.

Art. 219, titre marginal et al. 3

D. Garantie
I. Contenance

³ *Abrogé*

Art. 219a

II. Avis des
défauts, répara-
tion sans frais
et prescription

¹ L'acheteur de l'immeuble dispose de 60 jours pour signaler les défauts au vendeur. S'agissant des défauts qu'il ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles, il dispose de 60 jours à compter de leur découverte pour les signaler. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle.

² L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente peut de plus exiger que le vendeur répare les défauts à ses frais. Ce droit est soumis aux dispositions sur le contrat d'entreprise.

¹ FF 2022 2743
² RS 220

³ L'action en garantie pour les défauts de l'immeuble se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Le délai de prescription ne peut pas être modifié au détriment de l'acheteur.

Art. 367, al. 1^{bis}

^{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.

Art. 368, al. 2, 2^e phrase, 2^{bis} et 3

² ... 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 à l'alinéa 2.

Art. 370, al. 4

⁴ Les défauts d'un ouvrage immobilier qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts 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.

Art. 371, al. 3

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.

II

Le code civil³ est modifié comme suit:

Art. 839, al. 3

³ Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge; elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier, intérêts moratoires pour une durée de dix ans compris.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 20 décembre 2024

La présidente: Maja Riniker

Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des États, 20 décembre 2024

Le président: Andrea Caroni

La secrétaire: Martina Buol

Expiration du délai référendaire et entrée en vigueur

¹ Le délai référendaire s'appliquant à la présente loi a expiré le 19 avril 2025 sans avoir été utilisé.⁴

² La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

1^{er} mai 2025

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Karin Keller-Sutter

Le chancelier de la Confédération, Viktor Rossi

³ RS 210

⁴ FF 2025 18

