



YVES DE COULON

avocat, spécialiste FSA immobilier et construction

UN PROJET DE LOI DESTINÉ À PROTÉGER L'ACQUÉREUR D'UN LOGEMENT FAMILIAL

En octobre 2022, le Conseil fédéral a soumis au Parlement un projet de modification du Code des obligations (CO) qui vise à renforcer la protection de l'acheteur ou du maître d'ouvrage d'un logement neuf destiné à son usage personnel.

Le but avoué de cette réforme est de protéger les acquéreurs de logement dans les deux modes traditionnels de structuration d'une promotion: la vente clé en mains d'un immeuble construit ou la vente d'un terrain nu conditionnée à la conclusion simultanée d'un contrat d'entreprise générale. Le projet entend en particulier mettre un terme à la pratique consistant pour le vendeur/entrepreneur général à s'exempter de toute responsabilité pour les défauts, en cédant à l'acquéreur les droits dont il dispose contre ses entrepreneurs ou sous-traitants, situation très défavorable dans la pratique aux particuliers non-avertis.

Les changements envisagés sont les suivants:

- L'harmonisation du droit à la réfection sans frais, en cas d'achat ou de construction, de tout défaut affectant un immeuble neuf, soit construit depuis moins d'une année (nouvel art. 219a al. 2 CO); l'exclu-

sion ou la limitation de ce droit à la réfection est nulle si l'immeuble est destiné à l'usage privé du maître d'ouvrage ou de l'acheteur (nouvel art. 368 al. 2bis CO);

- La prolongation à 60 jours du délai d'avis des défauts, manifestes ou cachés, dans les contrats de vente d'immeubles et dans les contrats d'entreprise (nouveaux art. 219a al. 1, art. 367 al. 1 phr. 2 et art. 370 al. 3 phr. 2 CO);

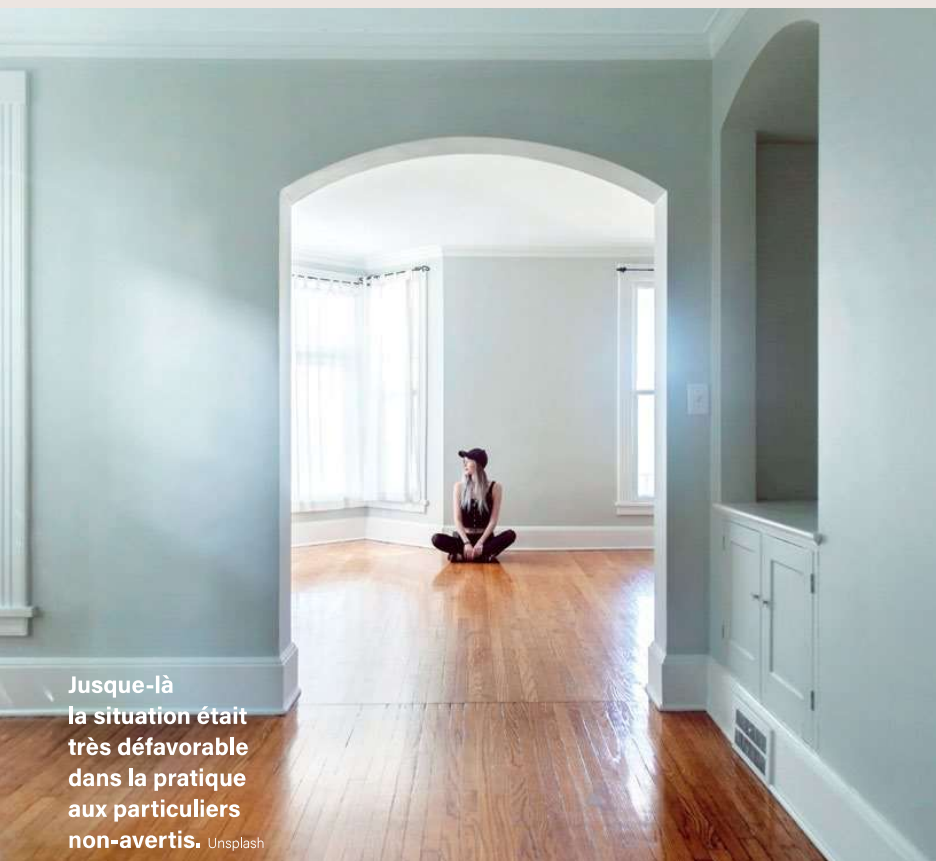
- La clarification du montant des sûretés suffisantes que le propriétaire doit fournir pour éviter l'inscription sur son immeuble d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (nouvelle teneur de l'art. 839 al. 3 CO).

Un droit à la réparation harmonisé

La première particularité de la réforme est d'harmoniser le droit à la réparation des défauts en cas de vente ou de construction d'un immeuble neuf. Par ailleurs, si les modifications proposées conservent en général un caractère dis-

positif, ce qui signifie qu'elles préservent la liberté contractuelle des parties qui pourront toujours s'en écarter dans leur contrat, elles s'appliqueront en revanche impérativement (sans possibilité d'y déroger) lorsque l'immeuble est destiné au logement familial.

La volonté du Conseil fédéral de mettre le contrat de vente d'immeubles sur un pied d'égalité avec le contrat d'entreprise, en garantissant l'existence d'un droit à la réfection uniforme et de portée identique à l'acheteur ou au maître d'ouvrage d'un logement neuf (à construire ou construit depuis moins d'un an) constitue la vraie révolution envisagée par ce projet. A ce jour, le droit pour l'acheteur d'une villa ou d'une PPE d'exiger la réparation d'un défaut par le vendeur n'existe pas dans la loi. Si le vendeur est bien tenu (art. 197 CO) de garantir l'acheteur en raison des défauts de construction, il n'est cependant pas tenu à leur réparation. L'acheteur qui découvre un défaut ne peut agir, à choix, qu'en annulation de la vente, en réduction du prix ou en dommages intérêts. Il pourrait dorénavant, en application analogique des dispositions sur le contrat d'entreprise (art. 368 CO), obliger le vendeur à réparer le défaut. Ce droit à la réfection s'appliquerait uniformément à toutes les transactions et constructions immobilières neuves, et ne pourrait être supprimé par



Jusque-là
la situation était
très défavorable
dans la pratique
aux particuliers
non-avertis. Unsplash

**«Le projet entend
mettre un terme
à la pratique
consistant pour
le vendeur/
entrepreneur
général
à s'exempter
de toute
responsabilité
pour les défauts»**

contrat lorsqu'il s'agit d'un logement destiné à l'usage personnel de l'acheteur.

Un délai rallongé en complément

La prolongation à 60 jours du délai pour faire valoir l'existence d'éventuels défauts compléterait ce dispositif, en particulier dans le cadre d'une transaction de vente. En effet, si une très grande majorité des contrats d'entreprise inclut la Norme SIA 118, qui prévoit des règles plus favorables au maître d'ouvrage (les défauts pouvant être dénoncés en tout temps pendant les 2 premières années qui suivent la réception de l'ouvrage), le système légal actuel (art. 201 al. 1 CO et art. 367 al. 1 CO) est beaucoup plus contraignant. Lorsque la SIA 118 ne s'applique pas (ce qui sera par définition le cas d'une tran-

saction de vente), les défauts doivent être signalés «sans délai», soit selon la jurisprudence (cf ATF 118 II 142) dans les 7 jours qui suivent leur découverte, voire dans un délai plus court suivant les circonstances. Si l'avis des défauts est tardif, cela engendre la perte pure et simple du droit à la garantie. Le Conseil fédéral juge ces exigences trop strictes et souhaite que les particuliers acquéreurs de leur logement disposent au minimum d'un délai d'annonce des défauts de 60 jours, qui ne puisse pas non plus être réduit par contrat.

Une décennie d'intérêts moratoires

Enfin, en fixant à 10 ans la durée des intérêts moratoires que doivent couvrir des sûretés «suffisantes» (au sens de l'art. 839 al. 3 CO) pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale, le Conseil fédéral entend donner enfin une portée pratique à cette possibilité. En effet, pour être émise par un institut financier, une garantie bancaire doit porter sur un montant maximum défini. Or, la jurisprudence s'étant refusée à dire sur quelle durée doivent porter les intérêts moratoires pour que les sûretés soient suffisantes, ceux-ci doivent porter sur une période illimitée dans le temps et il est donc impossible d'arrêter un montant à couvrir par la garantie bancaire. Cette situation empêche aujourd'hui de facto le propriétaire de fournir les sûretés qui lui permettraient d'éviter l'hypothèque légale, l'exposant ainsi au risque de payer deux fois. En précisant que les sûretés sont suffisantes si elles incluent un montant représentant 10 ans d'intérêts moratoires, la réforme apporterait une solution équitable. A noter que dans un arrêt récent (5A.323/2022), le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'est pas arbitraire pour un tribunal de fixer dès maintenant une durée d'intérêts de 10 ans en se basant sur ce projet de modification législative. S'il devait être accepté par le parlement, ce projet de modification du CO n'entrerait pas en vigueur avant 2024.