

Les responsabilités des constructeurs

Rapport suisse

Thomas SIEGENTHALER

*Chargé de cours à l'Université de Fribourg, Avocat au barreau de Zurich,
Spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier*

1. Il est à peine exagéré de dire qu'en droit suisse, les règles légales sur la responsabilité en matière de construction et d'immeubles n'ont pas changé depuis l'entrée en vigueur du Code des obligations (CO) en 1883 ou du moins depuis la révision du CO de 1912¹. L'idée d'une responsabilité du constructeur à l'instar de la loi française de 1978 (art. 1792 et s. C. civ. fr.) est restée étrangère à la législation suisse.

2. La réponse aux questions posées est donc qu'en droit suisse, il n'y a pas de régime de responsabilité spécifique des constructeurs qui ressemblerait aux articles 1792 et s. du Code civil français (C. civ. fr.). Cependant, les problèmes de fait ne s'arrêtent pas aux frontières et il n'y a aucune raison de croire que les défauts de construction seraient moins nombreux en Suisse. Dans ce qui suit, j'essaierai donc d'expliquer de manière sommaire comment on traiterait les cas d'application des articles 1792-6, 1792- et 1792 du Code civil français, si le droit suisse était applicable.

I. La garantie de parfait achèvement (art. 1792-6 C. civ.)

3. En droit français, la garantie de parfait achèvement (art. 1792-6 C. civ. fr.) impose la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage lors de la réception (réserves au PV de réception) ou durant l'année qui suit (notification écrite à l'entrepreneur concerné). Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

¹ Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations) du 30 mars 1911 (*Recueil systématique*, 220).

4. En Suisse, la responsabilité civile pour les défauts est *a priori* strictement contractuelle². Elle dépend donc de l'existence d'un lien contractuel direct.

A) Avis de défaut

5. En matière de droit de la construction, les types de contrats sont notamment la vente mobilière (art. 187 et s. CO), la vente d'immeubles (art. 216 et s. CO), le contrat d'entreprise (art. 363 et s. CO) et le mandat (art. 394 et s. CO). Pour ce qui concerne les défauts, les règles sur la vente et sur le contrat d'entreprise se ressemblent : l'acheteur (art. 201 CO) et le maître d'ouvrage (art. 367 CO) doivent vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'ils le peuvent d'après la marche habituelle des affaires. S'ils découvrent des défauts, ils doivent en aviser le vendeur ou l'entrepreneur sans délai. Lorsqu'ils négligent d'aviser le vendeur sans délai, la chose ou l'ouvrage est tenu pour accepté (art. 201, al. 2, CO et art. 370, al. 2, CO). Si les défauts ne se manifestent que plus tard, l'acheteur, tout comme le maître d'ouvrage, est tenu de les signaler aussitôt qu'il en a connaissance, sinon la chose est tenue pour acceptée avec ces défauts.

6. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le délai pour faire un avis de défaut « aussitôt » après la découverte d'un défaut est d'au maximum sept jours³. Il y a également une jurisprudence sur la question de savoir quand un défaut est considéré comme découvert. On tient notamment compte des défauts qui n'apparaissent que peu à peu⁴. Tout de même, l'exigence d'un avis de défaut quasiment immédiat est rigide et s'avère bien souvent fatale pour les droits de l'acheteur et du maître d'ouvrage. Ces dernières années, l'application de la règle de l'avis de défaut immédiat a même été étendue aux contrats portant sur des prestations d'ingénieur pour ce qui concerne les plans et les calculs (dont l'élaboration a été qualifiée d'obligation de résultat et, partant, comme tombant sous le régime du contrat d'entreprise)⁵. La loi et son application par la jurisprudence ont été critiquées par la doctrine⁶ et il y a des tentatives au niveau législatif de remplacer l'exigence d'un avis de défaut immédiat par un avis dans les 60 jours (comme en droit italien : art. 1667 C. civ. it.)⁷.

2 Il est cependant possible (mais plutôt rare dans la pratique) que les défauts sont constitutifs d'une violation d'un bien protégé de manière absolue (lésion corporelle, etc.). Dans ce cas, il y a cumul entre les prétentions contractuelles et la responsabilité délictuelle.

3 TF, 31 octobre 2007, arrêt 4A_336/2007, cons. 4.4 ; TF, 11 septembre 2007, arrêt 4A_51/2007, cons. 4.5 ; TF, 12 juillet 2007, arrêt 4A_37/2007, cons. 6.

4 TF, 25 novembre 2010, arrêt 4A_252/2010, cons. 6.2 ; TF, 29 avril 2009, arrêt 4A_82/2008, cons. 7.2.

5 TF, 25 novembre 2010, arrêt 4A_252/2010, cons. 4.1 ; TF, 31 juillet 2012, arrêt 4A_53/2012, cons. 3.4 et s.

6 Cf. Th. SIEGENTHALER, « Die "Sennhof-Affäre" – Mängelrüge auch gegen Ingenieur », *DC*, 4/2012, pp. 193 et s.

7 Cf. l'initiative parlementaire n° 12.502 « Droit du contrat d'entreprise. Pour des délais de réclamation équitables » déposée le 14 décembre 2012 par le conseiller national Hutter.

B) Délais de prescription

7. Le délai de garantie (prescription) est de cinq ans pour les défauts à un ouvrage immobilier (art. 371, al. 2, CO) et en cas de vente d'immeuble (art. 219, al. 3, CO). Ce délai de cinq ans s'applique également à la vente de choses mobilières intégrées dans un ouvrage immobilier (art. 210, al. 2, CO). Lorsque ces exceptions liées aux choses immobilières et aux ouvrages immobiliers ne s'appliquent pas, le délai de prescription est de deux ans (art. 210, al. 1, CO et art. 371, al. 1, CO).

C) Exclusion conventionnelle de la responsabilité

8. Les garanties pour les défauts peuvent, dans une large mesure, être modifiées ou même exclues par une convention entre les parties – avec comme limite la nullité de la restriction des droits de garantie, si le vendeur a frauduleusement dissimulé des défauts (art. 199 CO). Ainsi, une réduction du délai de la prescription est nulle si la clause prévoit un délai de prescription inférieur à deux ans et si la chose est destinée à l'usage personnel ou familial de l'acheteur (art. 210, al. 4, CO).

9. Dans la pratique, la garantie pour les défauts d'un immeuble ancien est quasiment toujours exclue par des clauses contractuelles. Pour ce qui concerne les immeubles nouveaux, on trouve souvent une clause excluant la garantie vis-à-vis du vendeur moyennant assignation des droits du vendeur contre toute personne qui a contribué à la construction (entrepreneurs, ingénieur, architecte). Cette pratique est critiquée par une partie de la doctrine⁸ et il y a des tentatives au niveau législatif de ne plus permettre que le vendeur exclue toute garantie pour les défauts⁹.

10. En matière de contrat d'entreprise, la garantie pour les défauts est rarement restreinte. La clause normalement utilisée (art. 169, norme SIA 118) prévoit cependant que le maître d'ouvrage doit donner à l'entrepreneur l'occasion de réparer l'ouvrage avant qu'il puisse exercer d'autres droits que la loi prévoit (notamment la moins-value, etc.). En contrepartie, la clause normalement utilisée (art. 173, norme SIA 118) donne au maître d'ouvrage le droit de faire un avis de défaut en tout temps pendant les deux premières années après la réception de l'ouvrage.

D) Droits de garantie du maître d'ouvrage

11. Dans la mesure où il y a un lien contractuel, il y a donc une responsabilité de l'entrepreneur pour les défauts. Pour autant que le maître d'ouvrage

⁸ Cf. H. STÖCKLI, « Stockwerkeigentum ab Plan », *B.R.T.*, 2009, pp. 14 et s.

⁹ Cf. l'initiative parlementaire n° 14.453 « Achat de nouveaux logements. Pour des règles contraignantes en matière de responsabilité » déposée le 25 septembre 2014 par la conseillère nationale Gössi.

satisfasse aux incombances (vérification de l'ouvrage et avis des défauts (art. 367 et 370 CO), que le défaut ne lui soit pas imputable (art. 369 CO) et qu'il n'ait pas accepté l'ouvrage défectueux (art. 370 CO), le maître d'ouvrage est en droit, aux conditions de l'article 368 CO, d'exiger soit la réduction du prix (art. 368, al. 2, 1^{re} hypothèse, CO), soit la réfection de l'ouvrage (art. 368, al. 2, 2^e hypothèse, CO) ou, lorsque le défaut est particulièrement grave, de refuser l'ouvrage (art. 368, al. 1, CO). Lorsqu'il exerce l'un de ces droits, le maître peut en outre prétendre à des dommages-intérêts si l'entrepreneur est en faute (art. 368, al. 1, *in fine*, et al. 2, *in fine*, CO).

12. Il n'est pas rare qu'un certain défaut ait des causes multiples et que d'autres acteurs y aient contribué – par exemple un architecte. Si tel est le cas, il y a solidarité imparfaite, au sens de l'article 51 CO, entre l'entrepreneur et l'architecte qui répondent donc chacun pour le tout vis-à-vis du maître d'ouvrage lésé¹⁰.

II. La garantie de bon fonctionnement (art. 1792-3 C. civ.)

13. En droit français, la garantie de bon fonctionnement (art. 1792-3 C. civ. fr.) impose la réparation des défauts affectant le bon fonctionnement des équipements (dissociables du corps de l'ouvrage sans détérioration de leur support : radiateurs électriques, portes palières, cloisons mobiles...) apparus lors de la réception ou durant les deux années qui suivent.

14. En Suisse, la garantie pour les défauts des équipements est en principe strictement contractuelle. Mise à part quelques cas spéciaux¹¹, on ne peut donc faire valoir des défauts que dans le cadre d'une relation contractuelle.

16. Dans la mesure où un équipement est intégré à un ouvrage immobilier, le vendeur ou l'entrepreneur qui répond de l'immeuble pendant cinq ans (art. 219, al. 3, CO et art. 371, al. 2, CO), répond également pendant cinq ans des équipements qu'il y a intégrés. Ce délai vaut donc, en principe, pour tout équipement qui est intégré à l'immeuble de telle manière qu'il en est devenu une partie intégrante au sens des règles applicables aux droits réels (notamment au sens de l'art. 642 C. civ. fr.)¹². Cela concerne notamment des équipements tels un chauffage, un ascenseur, un système de ventilation ou un escalier roulant. Cependant, dans la pratique contractuelle, il est fréquent, voire usuel, que le délai de prescription pour ces équipements techniques est réduit à une ou deux années. Aussi, selon la doctrine, des équipements qui ont été intégrés de manière fixe dans un immeuble, mais qui ne servent pas le bâtiment (par ex.

10 Cf. à ce sujet, F. KRAUSKOPF, « Solidarhaftung und Rückgriff unter Baubeteiligten », *B.R.T.*, 2009, pp. 21 et s.

11 À la responsabilité contractuelle peut s'ajouter une responsabilité délictuelle, si le défaut est la cause de la violation d'un bien protégé de manière absolue – notamment en cas de lésion corporelle (cf. art. 41 CO et la loi fédérale sur la responsabilité du fait des produits).

12 Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS, 210).

une turbine ou des machines de production), ne tombent pas dans le champ d'application du délai de cinq ans (selon l'art. 371, al. 2, CO)¹³.

17. Pour ce qui concerne la *vente* des produits (choses vendues et ouvrages mobiles) destinés à être intégrés dans un ouvrage immobilier, le droit suisse prévoit (depuis 2013) un délai de cinq ans depuis la réception du produit qui est intégré (art. 210, al. 2, CO et art. 371, al. 2, CO). Le but de la réforme était de permettre à l'entrepreneur qui construit un ouvrage immobilier de recourir contre les vendeurs de matériaux de construction en cas de défauts. Pour le moment, il est douteux si ce but sera atteint : les vendeurs de matériaux de construction et de machines destinés à être intégrés (par ex. ascenseur, chauffage, etc.) ont réagi en adaptant leurs conditions de vente afin de limiter la garantie à deux, voire à une année. Ironiquement, c'est même le cas pour le plus grand fournisseur de matériaux de construction, la « HG Commerciale », qui est une coopérative appartenant aux entreprises de construction¹⁴.

18. La jurisprudence future devra également répondre à la question de savoir dans quelle mesure un produit vendu doit être intégré pour bénéficier du délai de cinq ans. Il est admis par tous les auteurs qui se sont exprimés à ce sujet qu'un produit qui devient une « partie intégrante » (art. 642 C. civ. suisse) est évidemment « intégré » selon l'article 210, alinéa 2, CO et l'article 371, alinéa 2, CO¹⁵. C'est moins clair pour ce qui concerne les produits qui ne sont pas physiquement liés à l'ouvrage immobilier, mais qui le sont juridiquement (en devenant des « accessoires » au sens de l'art. 644 C. civ.)¹⁶.

III. La responsabilité civile décennale (art. 1792 C. civ.)

19. En droit français, les constructeurs sont responsables pendant dix ans après la réception des dommages – y compris ceux provenant d'un vice du sol – qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage ou affectent la solidité d'un de ses éléments indissociables (c'est-à-dire lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peuvent s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage) ;
- rendent l'ouvrage impropre à sa destination : c'est-à-dire que l'ouvrage ne peut, compte tenu du dommage, remplir la fonction à laquelle il est destiné.

Cette responsabilité décennale doit être garantie (obligation légale en application de l'article L. 241-1 du Code des assurances sanctionnée pénalement).

13 P. GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5^e éd., Zurich, Schulthess, 2011, n° 2251.

14 Les conditions générales de la « HG Commerciale » peuvent être consultées sous www.hgc.ch/data/docs/fr/5081/Conditions-g%C3%A9n%C3%A9rales-2013.pdf.

15 A. KOLLER, *Schweizerisches Werkvertragsrecht*, Zurich, Dike Verlag, 2015, p. 287.

16 Cf. S. ROTH, « Integration einer Sache / eines Werks in ein unbewegliches Werk », *A.J.P.*, 2014, p. 776.

Cependant, il ne faut pas confondre responsabilité et assurance : le responsable devra réparer, qu'il soit assuré ou non.

20. En Suisse, il n'y a pas de responsabilité comparable à la responsabilité civile décennale telle qu'elle est connue en France. Même dans les contrats qui sont dictés par les maîtres d'ouvrages, on ne trouve guère de délai de garantie plus long que les cinq ans prévus par la loi (art. 371, al. 2, CO). Une exception est parfois prévue en matière d'étanchéité des toits plats pour laquelle on trouve dans la pratique des délais de dix ans convenus entre les parties.

21. Dans la mesure où un maître d'ouvrage insiste tout de même sur un délai plus long, l'assurance de l'entrepreneur ou de l'ingénieur risque de refuser sa couverture au motif que ces derniers n'auraient pas dû consentir à un délai supérieur au délai légal (soit au-delà du délai de cinq ans).