



Berne, le 19 août 2020

Destinataires

Partis politiques
Associations faîtières des communes,
des villes et des régions de montagne
Associations faîtières de l'économie
Autres milieux intéressés

**Révision du code des obligations (défauts de construction) :
ouverture de la procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Le 19 août 2020, le Conseil fédéral a chargé le DFJP de consulter les cantons, les partis politiques, les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, les associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national et les autres milieux intéressés sur l'avant-projet de révision du droit contractuel de la construction.

Le délai imparti pour la consultation court jusqu'au **30 novembre 2020**.

A. Révision du droit privé de la construction

Plusieurs interventions parlementaires relatives au droit privé de la construction sont en cours de traitement. La motion 09.3392 Fässler-Osterwalder demande qu'on renforce les droits des maîtres d'ouvrage confrontés à des défauts de construction. Les initiatives parlementaires 12.502 Hutter et 14.453 Gössi exigent d'une part qu'on prolonge à 60 jours le délai d'avis fixé par contrat pour les défauts cachés et d'autre part qu'on accorde aux acheteurs de nouvelles propriétés par étages un droit irrévocable à la réfection. La motion 17.4079 Burkart présente un lien matériel étroit avec le droit contractuel de la construction. Elle requiert qu'on précise les dispositions relatives à l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs de manière à redonner du sens au droit du propriétaire de l'immeuble de fournir des sûretés suffisantes en lieu et place de l'inscription d'une hypothèque légale.

De manière générale, le droit en vigueur apparaît comme équilibré et adapté à la pratique. Les maîtres d'ouvrage, qu'il s'agisse de particuliers ou parfois aussi de professionnels, sont confrontés à quelques points problématiques seulement, si bien que l'avant-projet se limite à régler ceux-ci.

- *Prolongation du délai d'avis* : Le droit en vigueur impose au maître d'ouvrage de signaler les défauts sans délai, c'est-à-dire dans les jours qui suivent leur découverte, faute de quoi il est déchu de ses droits de garantie. L'avant-projet prévoit quant à lui un délai de 60 jours s'agissant des défauts d'un ouvrage



immobilier, et ce qu'il s'agisse de défauts apparents ou cachés. Il fixe le même délai à l'acheteur d'un immeuble. Ces délais sont de nature dispositive.

- *Droit à la réfection en cas d'achat d'un logement ou de construction d'un logement* : L'avant-projet propose un droit irrévocable à la réfection appliqué aux contrats portant sur la construction ou l'achat d'un logement destiné à l'usage personnel ou familial du maître ou de l'acheteur. Cette mesure permettra d'endiguer fortement la pratique consistant pour le vendeur ou l'entrepreneur à s'exonérer de toute responsabilité en cédant ses droits de garantie envers ses sous-traitants à l'acheteur ou au maître.
- *Précision des sûretés que le propriétaire est en droit de fournir au lieu d'inscrire une hypothèque légale* : En complétant la disposition en vigueur, on veille à ce que le propriétaire de l'immeuble puisse fournir des sûretés de substitution, et notamment des garanties bancaires, en lieu et place de l'inscription d'une hypothèque légale.

Le but principal de l'avant-projet est d'éviter que les coûts résultant de défauts de construction soient à la charge du maître dans certains cas où cela paraît particulièrement inéquitable. Les modifications qu'il prévoit n'étendent pas la responsabilité des entrepreneurs, des vendeurs ou des artisans de la construction. Les modifications proposées sont compatibles avec la norme SIA 118, si bien que les parties qui appliquent cette norme n'auront pas à changer de pratique.

Nous vous saurions gré de bien vouloir vous prononcer sur l'avant-projet et sur les explications fournies.

B. Besoin supplémentaire de révision des dispositions sur l'hypothèque des artisans et entrepreneurs?

Le postulat 19.4638 Caroni « Pour une hypothèque des artisans et entrepreneurs plus juste » a été déposé en décembre 2019. Il charge le Conseil fédéral d'élaborer un rapport proposant des solutions pour rééquilibrer la relation entre maîtres d'ouvrage et sous-traitants dans le cadre de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs. À cet égard, nous vous prions également de nous donner votre avis sur les questions ci-après.

1. Les sous-traitants ont le droit, indépendamment de l'entreprise générale, de demander l'inscription d'une hypothèque légale sur l'immeuble du maître de l'ouvrage. Ils peuvent exercer ce droit même si le maître a déjà payé l'entreprise générale, ce qui peut l'obliger de fait à payer les prestations deux fois. Comment pourrait-on remodeler l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs de manière à rééquilibrer la situation ?
2. L'hypothèque ne devrait-elle s'appliquer qu'aux prestations fournies après que le maître a eu - ou aurait pu avoir - connaissance du fait qu'un sous-traitant a été mandaté ?
3. Estimez-vous qu'une révision législative est nécessaire dans ce domaine ?



L'avant-projet et le dossier mis en consultation sont disponibles à l'adresse www.admin.ch/ch/f/gg/pc/pendent.html.

Conformément à la loi sur l'égalité pour les handicapés (RS 151.3), nous nous efforçons de publier des documents accessibles à tous. Aussi nous vous saurions gré de nous faire parvenir dans la mesure du possible votre avis sous forme électronique (**prière de joindre une version Word en plus d'une version PDF**) à l'adresse suivante, dans la limite du délai imparti :

zz@bj.admin.ch

Nous vous prions d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne à qui s'adresser en cas de question.

M. David Oppliger (tél. 058 469 60 82 ; david.oppliger@bj.admin.ch) se tient à votre disposition pour toute question ou information complémentaire.

Tout en vous remerciant d'avance pour votre précieuse contribution, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Karin Keller-Sutter
Conseillère fédérale