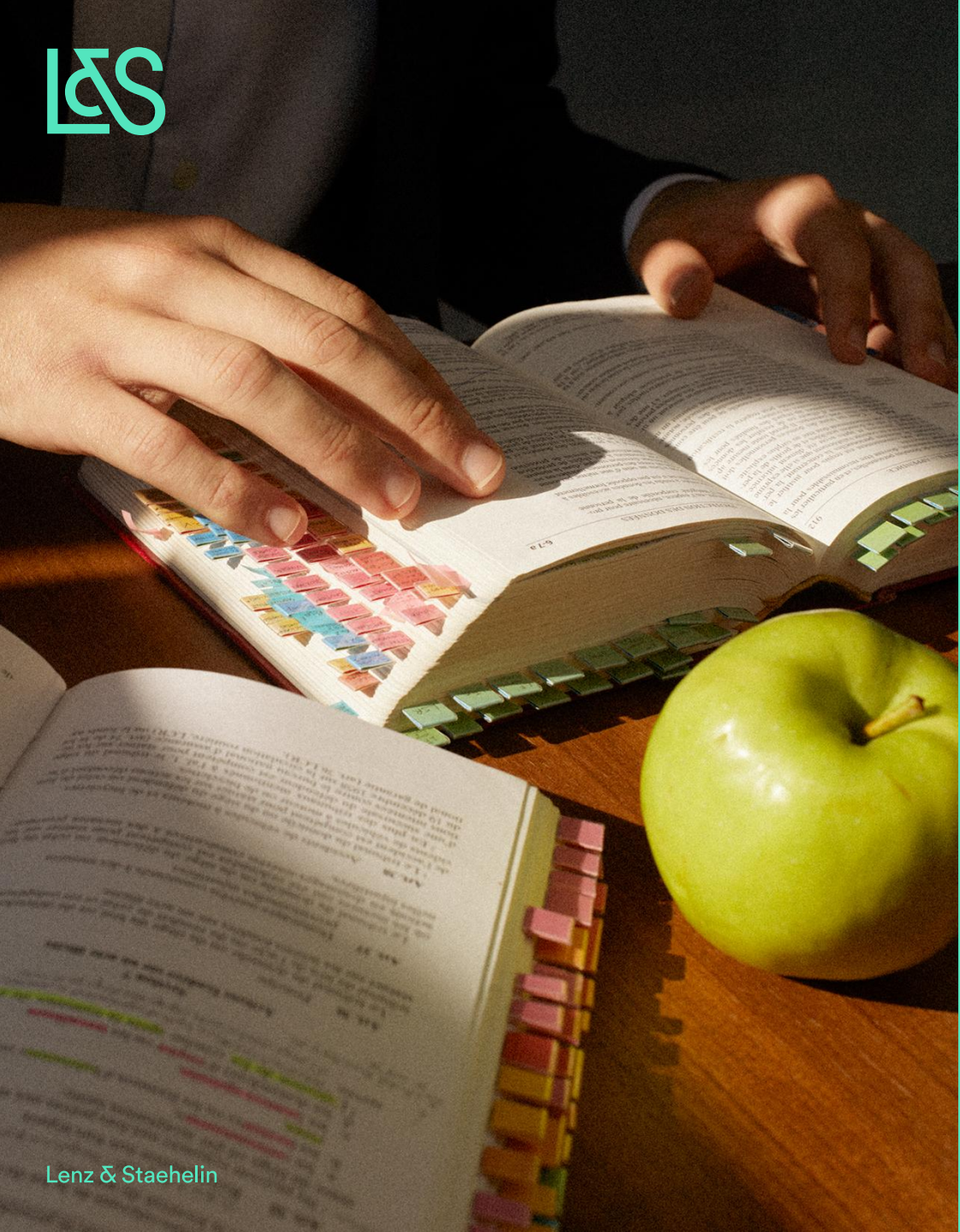


LS



Le nouveau droit de la garantie pour les défauts

Cécile Oyon-Vulliemin
Avocate, LL.M.

21 septembre 2026

Ordre des avocats de Genève

Sujets abordés

1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026 (Le décor)
2. Contrat de vente / Contrat d'entreprise – rappel
3. Le régime de la garantie en raison des défauts
4. Les 4 changements clés
5. Le droit transitoire
6. Les questions ouvertes
7. Cas pratique : la clause de garantie
8. Conclusion

1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

1.1 Décor – Albert

1. Avant le 1^{er} janvier 2026:
 - a. Votre ami Albert vient d'acheter un projet neuf en PPE



1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

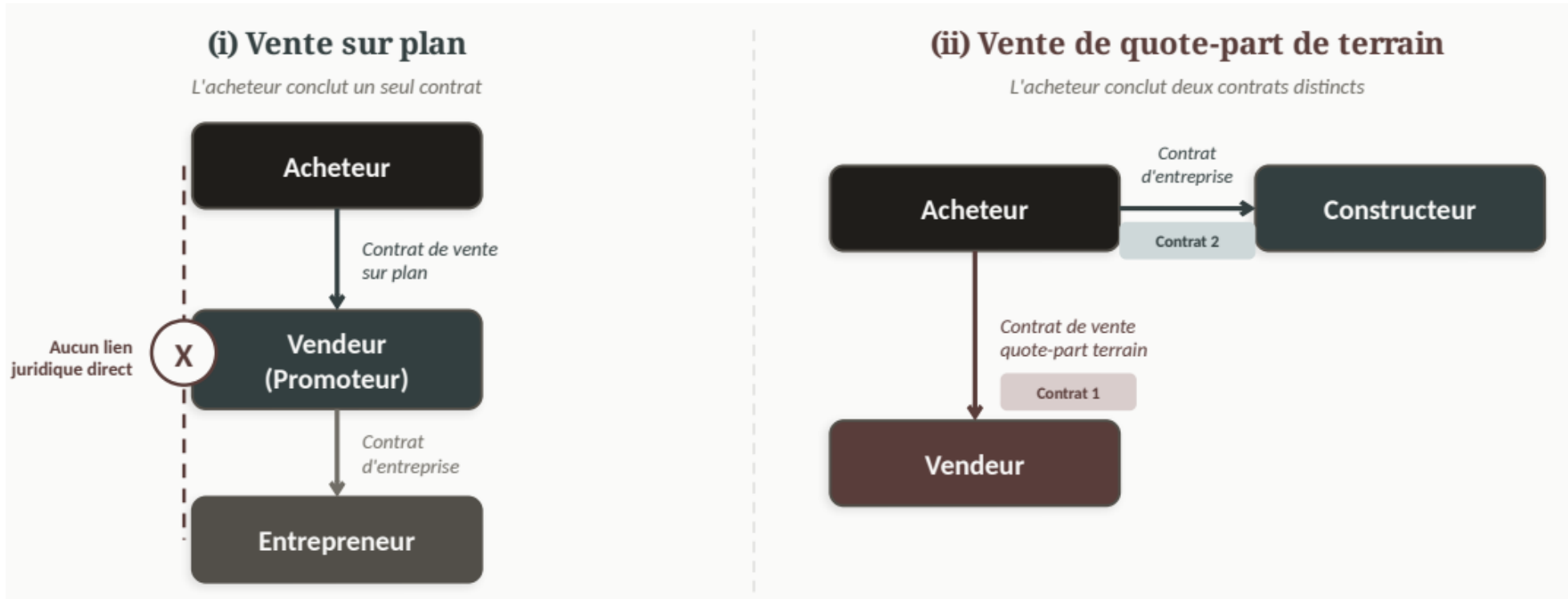
1.2.1 Décor – vente sur plan vs vente quote-part terrain

1. Avant le 1^{er} janvier 2026:
 - a. Votre ami Albert vient d'acheter un projet neuf en PPE ... pas encore construit...
2. Vente sur plan **vs** Vente quote-part terrain
 - a. Vente sur plan : signature d'un promesse de vente → construction → transfert de propriété. Acheteur ne signe qu'un seul contrat avec le vendeur ;
 - b. Vente quote part terrain : signature acte de vente avec transfert de propriété immédiat → construction. Acheteur signe deux contrats : le premier (i) avec le vendeur et le deuxième (ii) avec l'entrepreneur
 - c. Avantages / inconvénients dans les deux cas



1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

1.2.2 Décor – vente sur plan vs vente quote-part terrain



En vente (ex. sur plan), le vendeur peut :

- céder à l'acheteur les droits qu'il a à l'encontre de l'entrepreneur ;
- exclure les droits à la garantie de l'acheteur

1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

1.2.3 Décor – vente sur plan vs vente quote-part terrain

Timeline simplifié

(i) Vente sur plan

Signature → Construction → Transfert de propriété



(ii) Vente de quote-part de terrain

Signature → Transfert immédiat → Construction



1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

1.3. Décor – les problèmes apparaissent

1. Avant le 1^{er} janvier 2026:
 - a. Votre ami Albert est devenu propriétaire et vous invite chez lui...
 - b. Mais problème De grosses fissures apparaissent et Albert vous avoue avoir découvert des fuites d'eau dans sa chambre...
 - c. Que faire ?
 - i. Avis des défauts ?
 - ii. Vérifier contrat de vente (QUID exclusion de garanties ?)
 - d. Risque : Albert se retrouve seul face au mur



1. Le constat : avant le 1^{er} janvier 2026

1.4. Décor – pressions parlementaires

1. Avant le 1^{er} janvier 2026 :
 - a. Système légal sévère pour l'acheteur ;
 - b. Après 20 ans de pressions parlementaires, le législateur a agi .
 - i. Les notions de base (défaut, devoir de vérification / avis, etc.) sont maintenues ;
 - ii. Conditions d'exercice ont été assouplies
2. Difficulté de la réforme : plusieurs régimes juridiques se mélangent (droit du contrat de vente – droit du contrat d'entreprise)



2. Contrat de vente – Contrat d'entreprise – Rappel

2.1. Contrat de vente

1. Contrat de vente – Définition

- a. *"La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer"* (art. 184 al. 1 CO)
- b. mobilière (art. 184ss CO) / immobilière (art. 216ss CO)
- c. Asset deal / share deal

2. Contrat de vente – Obligations des parties

Obligations du vendeur	Obligations de l'acheteur
Obligation de livrer (art. 184 al. 1 CO) (<i>obligation de résultat</i>)	Obligation de payer le prix convenu (art. 184 al. 1 CO)
Obligation de transférer la propriété à l'acheteur (art. 184 al. 1 CO, renvoi aux art. 714 et 963 CC)	



2. Contrat de vente – Contrat d'entreprise – Rappel

2.2. Contrat d'entreprise

1. Contrat d'entreprise – Définition

- a. *"Le contrat d'entreprise est le contrat par lequel un des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer" (art. 363 al. 1 CO)*

2. Contrat d'entreprise – Obligations des parties

Obligations de l'entrepreneur

Obligation de livrer (i) un ouvrage, (ii) dans le délai imparti, (iii) avec la qualité promise et (iv) au prix convenu (art. 363 al. 1 CO)
(*obligation de résultat*)

Obligations du maître d'ouvrage

Obligation de payer le prix convenu
(art. 363 al. 1 CO)



3. Régime de la garantie en raison des défauts

3.1 Rappel

1. Par "*garantie pour les défauts*", on entend l'ensemble des droits qui appartiennent à l'acquéreur / maître d'ouvrage lorsque le bien présente un défaut.
2. Conditions pour exercer son droit à la garantie pour les défauts (selon le CO) :
 - a. Défaut = "*absence d'une qualité promise ou attendue de bonne foi*"
 - b. Devoir de vérification et d'avis : L'acheteur / maître d'ouvrage doit vérifier la chose achetée / livrée ET faire un avis des défauts immédiat (i.e. av. 2026 : env. 7 jours selon la jurisprudence)
 - c. Ignorance du défaut : l'acheteur / maître d'ouvrage doit ignorer le défaut
 - d. Responsabilité objective : l'acheteur / maître d'ouvrage n'a pas besoin de prouver que le vendeur / entrepreneur a agi intentionnellement ou par négligence

2. Régime de la garantie en raison des défauts

2.2 Rappel

3. Les droits de l'acquéreur et les droits du maître d'ouvrage en cas de défauts (avant le 1.1.2026) :

Vente mobilière	Vente immobilière	Contrat d'entreprise
Réduction du prix (art. 205 CO)	Réduction du prix (art. 205 CO)	Réduction du prix (art. 368 CO)
Résolution du contrat (art. 205 CO)	Résolution du contrat (art. 205 CO)	Résolution du contrat (art. 368 CO)
Remplacement (art. 206 CO)		
		Réparation (art. 368 al. 2 CO).
Dommages-intérêts consécutifs (art. 208 CO)	Dommages-intérêts consécutifs (art. 208 CO)	Dommages-intérêts consécutifs (art. 368 CO)



→ Ce sont des droit formateurs

2. Régime de la garantie en raison des défauts

2.3 Rappel



1. Sous l'ancien droit :
 - a. Ces droits restent librement excluables par contrat
 - b. Les contrats de vente immobilières excluent pratiquement toujours :
 - i. Le droit à la réduction du prix de vente ;
 - ii. Le droit à la résolution ;
 - iii. Le droit de demander des dommages et intérêts
 - c. Sauf en cas de défauts cachés (art. 199 CO) : *"Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose"*.

3. Le nouveau droit

3.1 – Les 4 changements en un coup d’œil

1. Avis des défauts : le délai d'avis passe d'être "immédiat" (≈ 7 jours) à 60 jours
2. Droit à la réfection (i.e. réparation du défaut)
 - a. nouveau en vente immobilière
 - b. aux frais du vendeur
3. Caractère impératif : la réfection ne peut plus être exclue à l'avance
4. Prescription de 5 ans : désormais semi-impérative (OK de prolonger mais pas de raccourcir)

→ Quatre leviers, un seul objectif : rééquilibrer la position de l'acquéreur.

3. Le nouveau droit

3.2.1 – L'avis des défauts dans la vente immobilière

Ancien droit	Nouveau droit
Pas de disposition spécifique (art. 221 CO qui renvoie aux art. 197-210 CO → art. 201 al. 1 CO)	Art. 219a al. 1 CO
Avis « sans délai » après vérification (= env. 7 jours selon la JP)	Délai de 60 jours
Nature dispositive	Nature semi-impérative : délai peut être rallongé mais jamais raccourci (sinon : nullité)

→ L'avis des défauts dépend du devoir de vérification



3. Le nouveau droit

3.2.2 – L'avis des défauts dans le contrat d'entreprise

Ancien droit	Nouveau droit
Art. 367 al. 1 + art. 370 al. 3 CO	Art. 367 al. 1 bis + art. 370 al. 4 CO
« Aussitôt » dès découverte du défaut	60 jours dès la découverte du défaut
Nature dispositive	Nature semi-impérative délai peut être rallongé mais jamais raccourci (sinon : nullité)

› Attention :

- › Extension du champ d'application du régime de garantie
 - › Choses mobilières intégrées à un ouvrage immobilier (double condition)
 - › Travaux d'architecte et d'ingénieur
- **Même logique, même délai, même protection.**

3. Le nouveau droit

3.2.3 – L'avis des défauts

- › L'avis des défauts : à retenir :
 - › 60 jours
 - › Point de départ :
 - › Défauts apparents : dès la vérification (prise de possession / livraison, *dépendant de la marche habituelle des affaires*)
 - › Défauts cachés (**=/=** défauts frauduleusement cachés) : dès la découverte effective (jour non compté, art. 77 CO)
 - › 60 jours **≠ se reposer sur ses lauriers**
 - › Le devoir de mitigation subsiste
 - › Le caractère semi-impératif peut être contourné par une exclusion de garantie (sauf réfection)
 - › Si l'avis est tardif → droit est échu

3. Le nouveau droit

3.2.4 – L'avis des défauts : En pratique

60 jours en pratique, ce que ça change :

- › Un temps précieux pour l'acquéreur / le maître d'ouvrage :
 - › Comprendre la nature du défaut
 - › avis doit être précis ;
 - › QUID défaut primaire vs défaut secondaire
 - › Attention, si avis des défauts exercé par rapport à un défaut secondaire au lieu du défaut primaire → forclos !
 - › Mandater un expert
 - › Rédiger un avis structuré et documenté



3. Le nouveau droit

3.2.5.1 – L'avis des défauts : l'impact sur la norme SIA 118

1. La norme SIA 118 – Rappel

- › Source conventionnelle
 - › on peut décider de l'intégrer ou non au contrat d'entreprise ;
 - › on peut décider de déroger à certains de ses articles (soit via le contrat soit via les CGC, KBOB, etc.)
- › Reprend les solutions légales du CO en les complétant, voire en les modifiant (cf. garantie pour les défauts)

2. Délai d'avis des défauts dans la norme SIA 118

1. Pendant 2 ans dès la livraison

- › avis peut être donné n'importe quand
- › plus favorable que le délai de 60 jours du CO

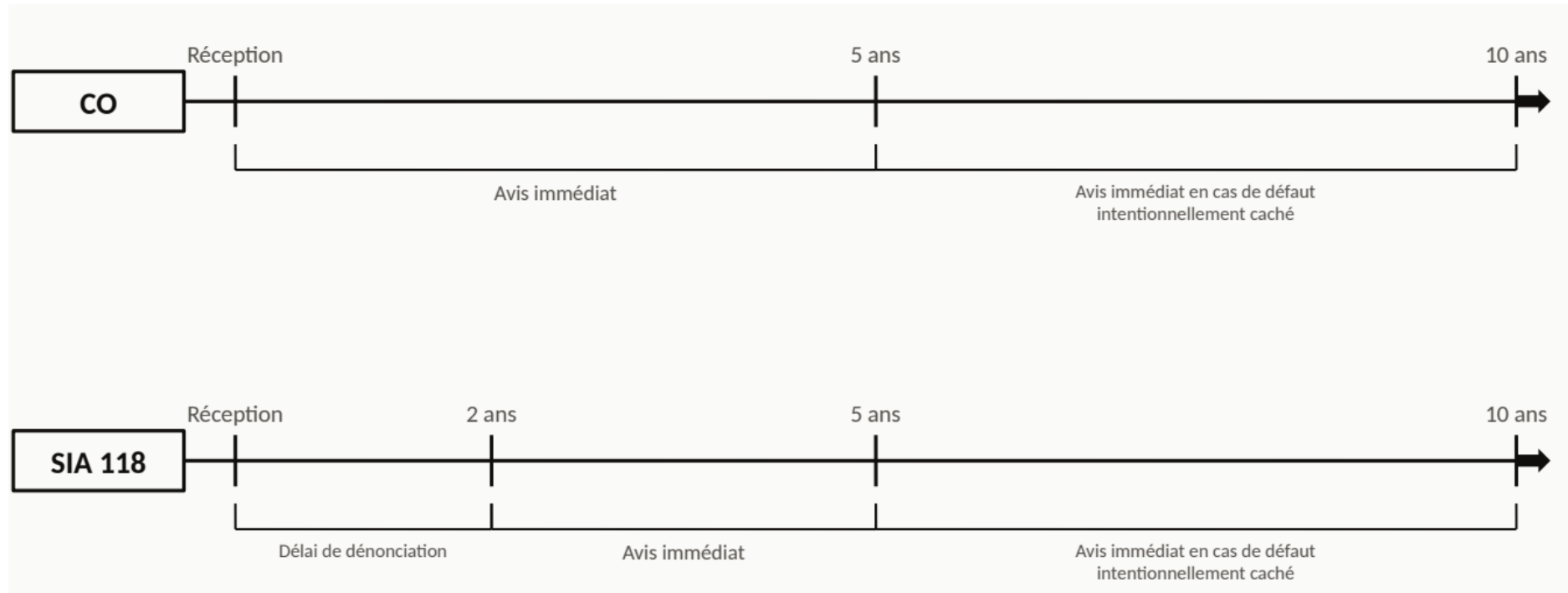
2. De la 3^{ème} à la 5^{ème} année dès la livraison

- › avis doit être **immédiat**

3. Le nouveau droit

3.2.5.2 – L'avis des défauts : l'impact sur la norme SIA 118

Délai d'avis (CO vs SIA 118) :



3. Le nouveau droit

3.2.5.3 – L'avis des défauts : l'impact sur la norme SIA 118

La bonne nouvelle

- › Le délai de 2 ans de la SIA 118 pour aviser des défauts survit (plus favorable que 60 jours du CO)

Le problème

- › Art. 179 al. 2 SIA 118 : « aussitôt » pour les défauts cachés après 2 ans
- › Cette clause est désormais incompatible → **nullité**

Le cas limite

- › Défaut découvert dans les 60 derniers jours du délai de 2 ans ?
- › Le délai de 60 jours déborde au-delà des 2 ans ?

Rectificatif SIA 118-C1:2026

- › Publié mais doit être explicitement intégré au contrat



→ **Vérifiez vos contrats SIA 118 maintenant.**

3. Le nouveau droit

3.4.1 Le droit à la réfection



3. Le nouveau droit

3.4.2 Le droit à la réfection — une révolution

Vente mobilière	Vente immobilière	Contrat d'entreprise
Réduction du prix (art. 205 CO)	Réduction du prix (art. 205 CO)	Réduction du prix (art. 368 CO)
Résolution du contrat (art. 205 CO)	Résolution du contrat (art. 205 CO)	Résolution du contrat (art. 368 CO)
Remplacement (art. 206 CO)		
	Réparation aux frais du vendeur (art. 219a CO)	Réparation (art. 368 al. 2 CO)
Dommages-intérêts consécutifs (art. 208 CO)	Dommages-intérêts consécutifs (art. 208 CO)	Dommages-intérêts consécutifs (art. 368 CO)



→ Ce sont (toujours) des droit formateurs

3. Le nouveau droit

3.4.2 Le droit à la réfection — Les conditions

Vente immobilière
1. Objet › <u>Immeuble</u> (art. 655 al. 2 CC) (PPE, DDP, immeubles en propriété individuelle) › <u>Construction</u> (art. 667 al. 2 CC) (Structure permanente ancrée au sol ; exclut : terrain nu, structures mobiles, terrassements / petites retouches)
2. Période de référence : › Immeuble avec construction à ériger ou érigée depuis <u>moins de 2 ans</u> › Depuis la conclusion de l'acte de vente
3. Proportionnalité › La réparation doit être objectivement possible et proportionnée

A retenir :

- Conditions cumulatives
- Concept nouveau : « construction » vs « ouvrage immobilier » — le TF devra trancher.

3. Le nouveau droit

3.4.3 Le droit à la réfection — Le caractère impératif — fin de la clause d'exclusion

Art. 368 al. 2bis CO

- › Toute clause préétablie restreignant ou excluant le droit à la réfection est **NULLE**....
- ›**Si** le défaut concerne une construction

Double application

- › Contrat d'entreprise (art. 368 al. 2bis CO directement)
- › Vente immobilière (via art. 219a al. 2 CO → renvoi à art. 368 al. 2bis CO)

La nuance décisive

- › Renonciation possible APRÈS la naissance du droit (découverte du défaut)
- › Les transactions amiables restent possibles

→ *La pratique « exclusion + cession des droits » n'est plus possible pour les constructions neuves.*

3. Le nouveau droit

3.5 La prescription

Durée inchangée : 5 ans

- › Mais désormais semi-impérative (art. 219a al. 3 et 371 al. 3 CO)
- › Ne peut plus être raccourcie au détriment de l'acquéreur / maître d'ouvrage

Point de départ

- › Vente : dès le transfert de propriété
- › Entreprise : dès l'acceptation / livraison de l'ouvrage
- › Attention : PAS dès la découverte du défaut

Le problème non résolu

- › La prescription peut expirer AVANT que le défaut ne soit découvert
- › Le Conseil fédéral l'a reconnu... mais n'a pas prolongé le délai

QUID si vous découvrez un défaut en année 5 ?

→ *Aviser ET interrompre la prescription simultanément.*



3. Le nouveau droit

3.6 Synthèse— les trois régimes côte à côte

Vente mobilière / entreprise mobilière

- › Inchangé : « sans délai » / « aussitôt »
- › Dispositif
- › Art. 201 / 367-370 CO

Contrat de vente immobilière

- › Délai d'avis : 60 jours
- › Semi-impératif
- › Art. 219a al. 1 CO

Contrat d'entreprise

- › Immeuble :
 - › Délai d'avis : 60 jours
 - › Semi-impératif
 - › Art. 367 al. 1bis + 370 al. 4 CO
- › Choses mobilières intégrées
 - › Délai d'avis : 60 jours (double condition : intégration + défaut à l'origine du défaut immobilier)
 - › Semi-impératif
 - › Art. 367 al. 1bis CO
- › Travaux d'architecte / ingénieur
 - › Délai d'avis : 60 jours
 - › Semi-impératif
 - › Art. 367 al. 1bis CO



4. Le droit transitoire

Pas de dispositions transitoires spécifiques

- › Règles générales (art. 1-4 Tit. fin. CC)
- › Principe de non-rétroactivité

En pratique :

- ✓ Contrat d'entreprise / vente signé en mars 2026 → nouveau droit intégralement
- ✓ Contrat d'entreprise / vente signé décembre 2025, défaut en 2028 → ancien droit
- ✓ Promesse de vente signé en 2025, acte de vente notarié signé en février 2026 → nouveau droit
- ✓ Contrat d'entreprise signé en 2024, réception en 2026 → ancien droit
- ✓ Contrats sous l'ancien droit : clauses maintenues, sauf accord contraire

→ La date déterminante : celle de la conclusion du contrat.

5. Les questions ouvertes

Délai d'avis

- › Pourquoi exclure les mobiliers du bénéfice des 60 jours ?
- › Point de départ pour les défauts apparents : flou
- › 60 jours reste modeste face au délai SIA 118 de 2 ans

Prescription

- › Art. 371 al. 3 CO mal rédigé
- › QUID des matériaux recyclés ?
- › QUID temporalité entre prescription vente **vs** contrat d'entreprise ?

Réfection

- › Notion de « construction » indéfinie (vs bien "immobilier)
- › Vendeurs non professionnels piégés par l'art. 219a CO
- › SPV liquidées après la vente = droit impératif vidé de sa substance

→ **Autant de questions que le TF devra trancher.**



6. Passons à la pratique

6.1 Introduction

Comment intégrer le nouveau droit dans un contrat d'entreprise ?

6. Passons à la pratique

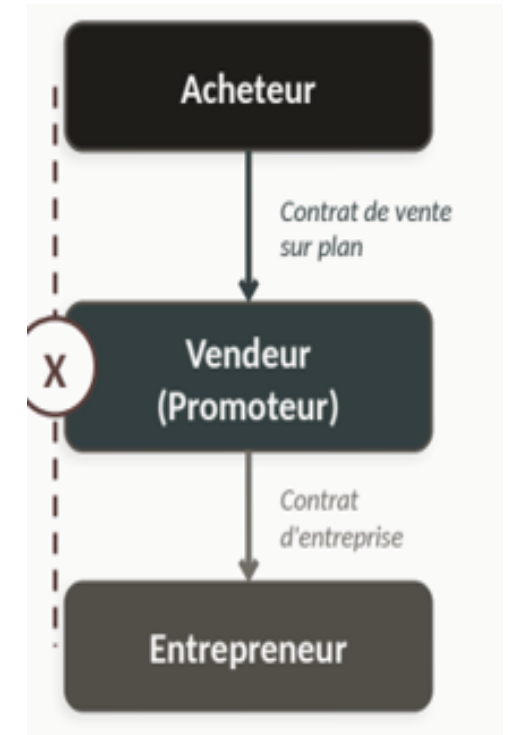
6.2 – Le mandat

Le frère jumeau de Albert, Paul, vous consulte.

- Paul est promoteur immobilier.
- Il fait construire une villa qu'il compte vendre à la fin des travaux (*vente à terme avec transfert de propriété différé par rapport à la signature*).
- Il a conclu un contrat d'entreprise avec un entrepreneur pour les travaux de maçonnerie.

Sa question :

« *Comment adapter ma clause de garantie pour tenir compte du nouveau droit ?* »



6. Exemple pratique

6.3.1 – Le problème — le décalage temporel

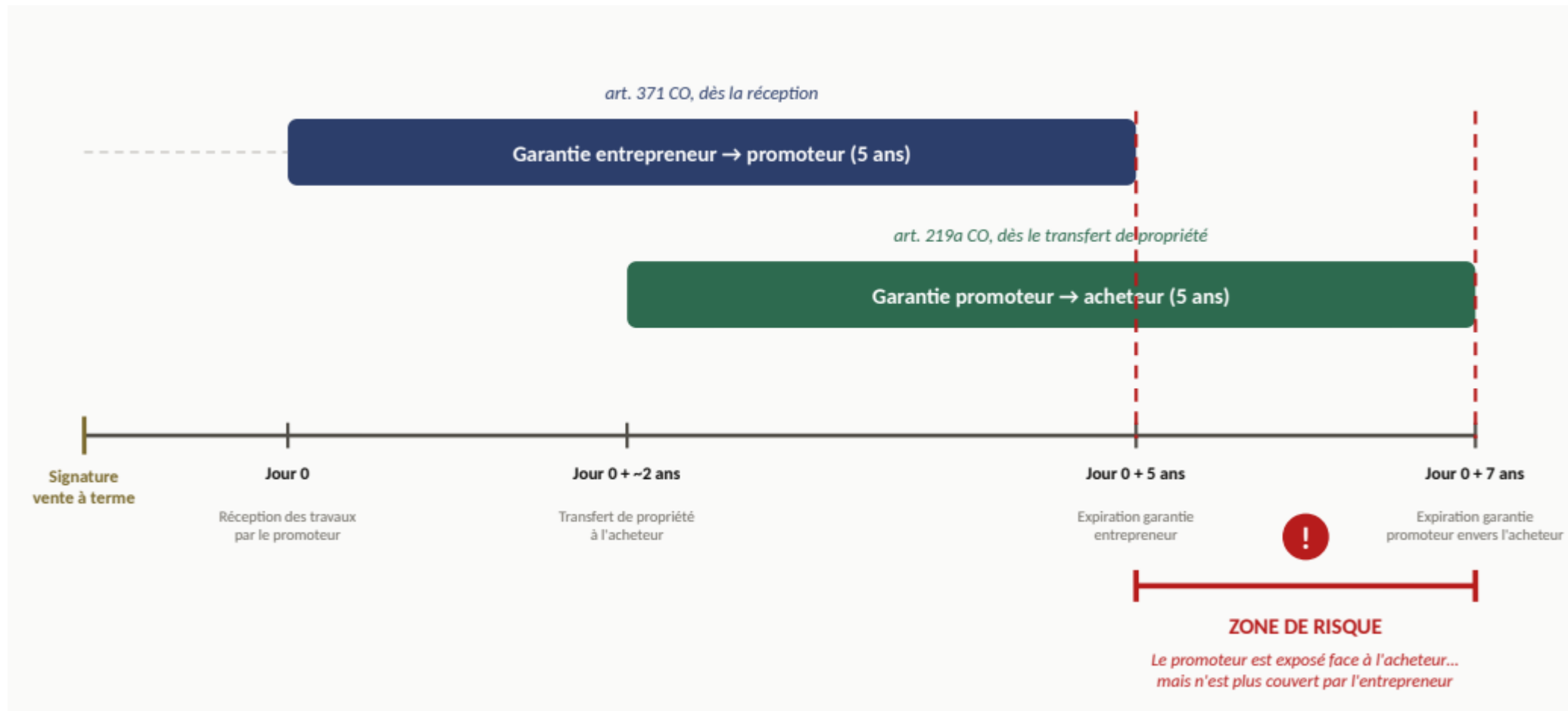
Les délais de prescription sont les mêmes mais ne commencent pas en même temps...



→ Sans clause adéquate, le promoteur/vendeur assume seul le risque résiduel

6. Exemple pratique

6.3.1 – Le problème — le décalage temporel



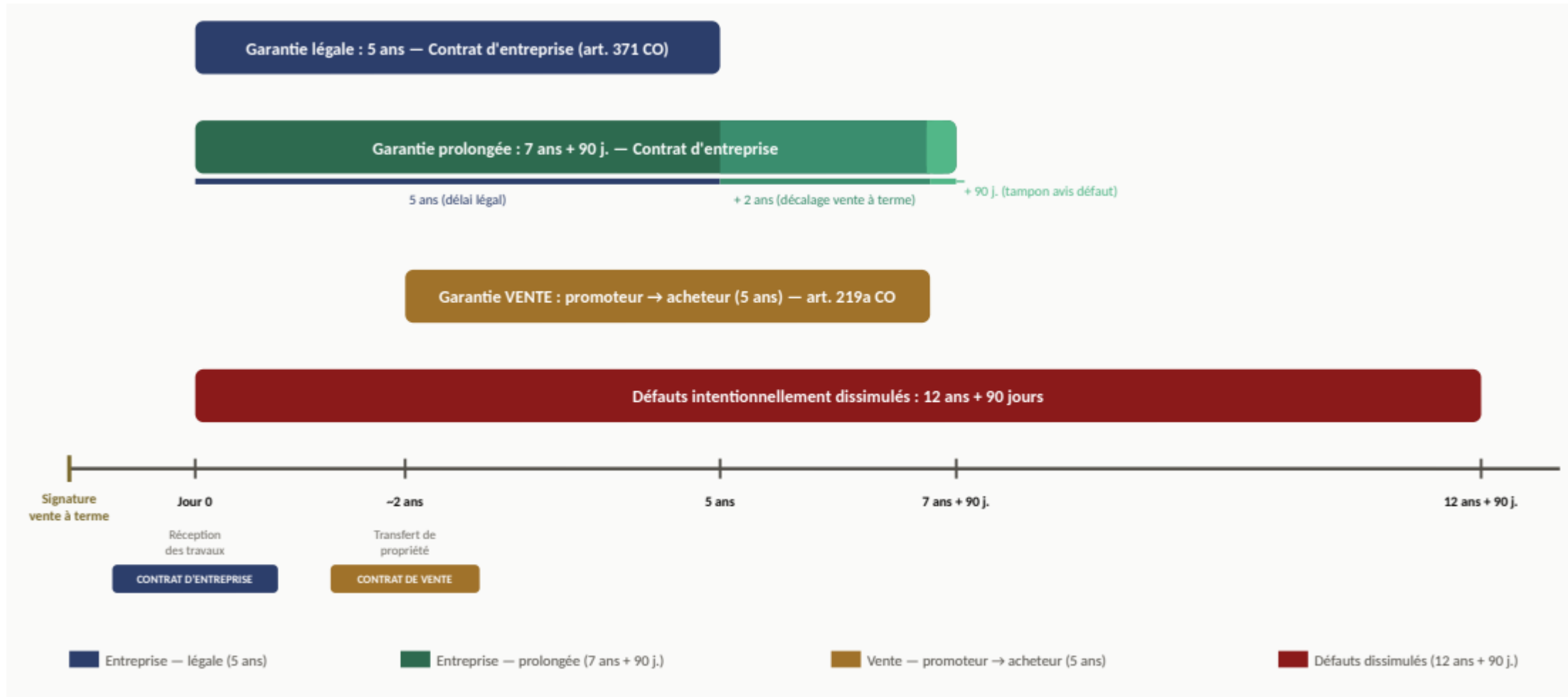
6. Exemple pratique

6.3.2 – Le problème — le décalage temporel

- › *Années 5 à 7 : l'acheteur peut encore agir contre le promoteur /vendeur*
- › ***Mais** le promoteur /vendeur n'a plus de recours contre l'entrepreneur*
 - **Sans clause adéquate, le promoteur assume seul le risque résiduel.**

6. Exemple pratique

6.3.3 – Proposition de solution — la prolongation de la prescription



6. Exemple pratique

6.3.3 – Proposition de sa solution — la clause de prolongation

Prolonger la garantie de l'entrepreneur :

- ✓ 7 ans + 90 jours dès l'acceptation
 - › 7 ans = 5 (légal) + 2 (décalage maximal vente à terme)
 - › 90 jours = tampon pour relayer l'avis de défaut de l'acheteur
- ✓ 12 ans + 90 jours pour les défauts intentionnellement dissimulés (*dol*, art. 210 al. 6 CO par analogie)

La clause de sauvegarde — indispensable

- › La prolongation ne modifie QUE la durée de la prescription
- › Ni la nature, ni l'étendue des obligations de l'entrepreneur ni ceux du promoteur / vendeur (devoir de vérification, délai d'avis, devoir de mitigation, etc.)
- › *Cela rassure l'entrepreneur et facilite la négociation.*

Obligations réciproques d'information

- › Le promoteur informe l'entrepreneur des ventes et transferts de propriété
- › Transparence = confiance = moins de litiges

6. Exemple pratique

6.4 – Enseignement du cas

- ✓ Le nouveau droit impose une réflexion EN AMONT sur la durée de garantie
- ✓ La clause de prolongation est désormais un "*must*" pour tout promoteur
- ✓ La clause de sauvegarde est décisive (à notre sens) pour obtenir l'accord de l'entrepreneur
- ✓ La transparence sur les ventes réduit le risque de contentieux
- ✓ Le modèle « exclusion + cession des droits » est désormais obsolète



8. Conclusion

Ce que la réforme apporte :

- ✓ Des délais d'avis réalistes (60 jours)
- ✓ Un droit à la réparation là où il n'existait pas
- ✓ Des protections semi-impératives contre les clauses abusives

Ce qu'elle complique :

- › Trois régimes parallèles à maîtriser
- › Des concepts nouveaux non définis (« construction »)
- › Des zones d'ombre que la jurisprudence devra combler

Pour les praticiens :

- › Révisez vos clauses-types MAINTENANT
- › Les contrats signés depuis janvier 2026 sont déjà soumis au nouveau droit



Bibliographie

Carron Blaise / Bergmann Isaac, Le nouveau droit de la garantie pour les défauts, sui generis 2025

Message du Conseil fédéral, FF 2022 2743

Art. 201 al. 4, 219a, 367 al. 1bis, 368 al. 2bis, 370 al. 4, 371 al. 3 CO

BSK OR I – Commentaire bâlois (mise à jour 2026), par Ernst

Schmidt Tarjei, Synthèse annuelle – Droit des obligations et contrats spéciaux, SJ 2026, p. 485 ss

Pichonnaz Pascal, Le nouveau droit de la garantie pour les défauts de construction – système 2026, p. 1 ss

Norme SIA 118 et rectificatif SIA 118-C1:2026

Merci de votre attention !