



Défaut de l'ouvrage: mieux vaut réagir à temps

Je suis propriétaire d'un appartement que j'ai fait entièrement refaire. Les travaux viennent de se terminer et le carrelage de la salle de bains se décolle déjà. Il me semble par ailleurs que le parquet gondole. Comment dois-je réagir? Est-ce que je peux mandater un expert? En définitive, quels sont mes droits? (Michel Z., Hermance)

Lorsqu'un propriétaire (le «maître de l'ouvrage») mandate une entreprise pour effectuer un ouvrage dans son immeuble (par exemple: travaux de peinture, réfection des sanitaires, etc.), et que ladite entreprise s'y oblige moyennant un certain prix, il s'agit juridiquement d'un contrat d'entreprise.

La principale obligation de l'entrepreneur envers le propriétaire est de livrer un ouvrage sans défaut. Comme le vendeur dans le contrat de vente, l'entrepreneur assume une garantie pour les défauts. La garantie est ouverte si les défauts ne sont pas imputables au maître de l'ouvrage et que ce dernier ne les a pas acceptés.

On entend par défaut l'absence d'une qualité dont l'entrepreneur avait promis l'existence, ou à laquelle le maître de l'ouvrage pouvait



En bref

Conciliation et Tribunal arbitral de la construction et de l'immobilier

Il existe des alternatives au recours, souvent perçu comme habituel, aux tribunaux civils et ordinaires, applicables notamment au contrat d'entreprise. Il s'agit en particulier de la procédure de conciliation et du Tribunal arbitral de la construction et de l'immobilier, dont le greffe est assuré par CGI Conseils. Le Tribunal arbitral de l'immobilier règle par la voie arbitrale des conflits dans le domaine de la construction et de l'immobilier.

Cette procédure garantit aux justiciables que leurs litiges seront jugés par des spécialistes, selon une procédure simple et rapide. Si les parties n'ont pas prévu dès l'origine de soumettre leurs litiges à l'arbitrage, elles peuvent toujours décider de porter d'un commun accord leur différend par-devant le Tribunal arbitral, en concluant à cet égard une convention arbitrale spécifique. Les parties peuvent également choisir de soumettre le règlement de leur différend à la procédure amiable de conciliation.

Le maître doit vérifier l'état de l'ouvrage.

s'attendre, selon les règles de la bonne foi. La loi distingue les défauts apparents, les défauts cachés et les défauts dissimulés.

Trois types de défauts

- Qu'est-ce qu'un défaut apparent? Il s'agit d'un défaut qui a été ou peut être vu lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage (ex: une fissure dans une baignoire).
- Qu'est-ce qu'un défaut caché? Il s'agit d'un défaut qui ne se manifeste que plus tard, parce qu'il n'a pas été et ne pouvait pas être constaté lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage (ex: la chaudière défectueuse dont le défaut ne se manifeste pas pendant l'été).
- Qu'est-ce qu'un défaut dissimulé? Il s'agit d'un défaut qui a été intentionnellement tu ou caché par l'entrepreneur.

Pour ne pas être privé des droits que lui confère la garantie, le maître de l'ouvrage doit respecter deux conditions essentielles: aviser immédiatement l'entrepreneur du

défaut constaté et faire valoir ses droits dans un certain délai (délai de prescription).

1) Le devoir de vérification et d'avis

En premier lieu, le maître doit vérifier l'état de l'ouvrage et, s'il constate des défauts, en aviser immédiatement l'entrepreneur. En cas de défauts cachés, il doit en aviser l'entrepreneur immédiatement dès leur constatation. L'avis des défauts ne doit pas revêtir de forme particulière, mais il est toutefois conseillé de le faire par courrier recommandé pour des raisons de preuves. **Quel que soit le genre de défaut, ce qui importe, c'est que l'avis de défaut soit établi en temps utile.** Cet avis doit être suffisamment clair: le maître d'ouvrage doit énumérer les défauts apparus et indiquer qu'il en tient l'entrepreneur pour responsable.

2) Le respect du délai de prescription

La loi distingue les constructions immobilières et les constructions mobilières. En effet, pour les défauts affectant une construction mobilière, comme l'installation d'une machi-

ne à laver par exemple, l'action du maître de l'ouvrage se prescrit par 1 an après la date de réception de l'ouvrage.

Pour les défauts affectant les constructions immobilières, tels que des travaux de rénovation d'une façade, d'une salle de bain, de pose de parqueterie, etc., la loi prévoit que l'action du maître de l'ouvrage visant à faire valoir la garantie pour les défauts est prescrite 5 ans après la date de réception de l'ouvrage. S'il s'agit de défauts dissimulés, le délai est de 10 ans.

Pour interrompre le délai de prescription, le maître de l'ouvrage doit intenter une action judiciaire ou entamer une procédure en recouvrement par la voie d'une poursuite à l'encontre de l'entrepreneur. **Contrairement à une idée fautive très répandue, l'avis des défauts ne suffit donc pas à interrompre la prescription.**

Lorsque l'avis des défauts a été donné à temps et que le délai de prescription n'a pas encore été atteint (ou a été sauvegardé), le maître de l'ouvrage peut faire valoir ses droits.

Ainsi, si l'ouvrage est inutilisable, le propriétaire peut le refuser et demander des dommages et intérêts lorsque l'entreprise est en faute.

Lorsque les défauts sont de moindre importance, le propriétaire peut demander une réduction de prix ou obliger l'entreprise à réparer l'ouvrage à ses frais. Il peut exiger en outre des dommages et intérêts si l'entreprise est en faute. Au cas où l'entreprise

ne remédierait pas aux défauts dans le délai fixé par le propriétaire, ce dernier peut exiger que les réparations ou la continuation des travaux soient confiés à une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur.

Démarche essentielle

Compte tenu de ce qui précède, la première démarche essentielle que doit effectuer le propriétaire est l'avis écrit immédiat des défauts constatés de visu.

Le recours à un expert est envisageable, cas échéant, pour déterminer les causes de ces défauts. La loi prévoit en effet que chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par un expert. Si l'entrepreneur est en faute et que sa responsabilité est donc engagée, le maître d'ouvrage pourrait même, dans un second temps, réclamer à l'entrepreneur des dommages et intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut et qui n'est pas couvert par les droits usuels du maître. Les honoraires d'un expert remplissent en général ces conditions.

Une demande d'expertise ne doit toutefois pas, dans le cas d'espèce, retarder l'envoi de l'avis des défauts. Ce n'est en effet pas par cette expertise que le maître apprendrait l'existence des défauts en question, ceux-ci étant visibles à l'œil nu. Une expertise ne servirait dès lors qu'à en confirmer, le cas échéant, l'existence, voire les raisons.

Une fois l'avis des défauts dûment effectué,

le propriétaire pourra choisir entre faire une demande de diminution du prix de l'ouvrage en raison des défauts ou en exiger la réparation.

Le temps s'écoulant par ailleurs rapidement, le propriétaire devra veiller à interrompre la prescription en temps utile. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsils.ch

**Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition
le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.**

Pour devenir membre: www.cgionline.ch

**ACHETEURS
ET
LOCATAIRES**

Accédez à notre offre immobilière
mise à jour quotidiennement

www.spg.ch

Exclusive Affiliate of
**CHRISTIE'S
GREAT ESTATES**

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Route de Chêne 36 - 1208 Genève
Tél. 022 849 61 40 - Fax 022 849 61 05

Groupe SPG-Rytz



Le numéro 18 est en kiosque...
Ne le manquez pas!

En vente au prix de Fr. 9.50

Abonnements: 022 307 02 20 – info@prestigeimmobilier.ch

