

C'est votre droit

L'appartement que j'ai acheté a des défauts. Que faire?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

Laure Meyer
Avocate-conseil
à la CGI



Question de Jean-Bernard C. de Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement acheté neuf il y a deux ans et demi. Des fissures sont apparues dans différentes pièces.

Quels sont mes droits pour faire reconnaître ces défauts et effectuer les retouches à la charge du vendeur?»

Si des défauts d'un bien immobilier apparaissent quelque temps après l'achat, l'acquéreur doit adresser un avis des défauts (descriptif des défauts constatés) au vendeur immédiatement après leur découverte. La jurisprudence admet un délai très court pour ce faire: en principe, elle admet un délai très court, d'environ sept à dix jours pour un cas comme celui-ci. Toutefois, selon les circonstances, le délai peut varier.

Il n'y a pas de forme requise pour y procéder. Toutefois, pour des raisons de preuve, il sera préférable de l'adresser au vendeur par courrier recommandé. Si l'acheteur néglige de faire un tel avis des défauts dans le délai, ceux-ci seront considérés comme acceptés.

Une fois l'avis des défauts effectué, l'acheteur aura à sa disposition des actions en garantie à l'encontre du vendeur, à la condition que le délai de prescription ne soit pas atteint. Le Code des obligations prévoit que la prescription pour une action en garantie pour les défauts d'un bâtiment intervient cinq ans après le transfert de propriété. Les défauts qui auraient été intentionnellement dissimulés par le vendeur font l'objet d'une prescription de dix ans. Les parties sont toutefois libres, dans certaines limites, de prévoir un délai de prescription plus court ou plus long dans le contrat de vente.

Si ces conditions sont remplies, l'acheteur pourra agir à l'encontre du vendeur en résolution du contrat de vente (si les défauts sont très conséquents) ou en réduction du prix de vente (cas le plus fréquent). Il n'est pas possible, dans le cadre de la

garantie prévue par le contrat de vente, de demander la réparation du défaut, à moins que cela ne soit spécifiquement prévu dans le contrat.

Parfois, le contrat de vente prévoit une cession des droits de garantie que le vendeur détient à l'encontre du constructeur, en faveur de l'acquéreur. Dans ce cas, l'acquéreur dispose aussi de la garantie qui était initialement prévue dans le contrat qui lie le premier propriétaire au constructeur. Le Code des obligations prévoit en principe aussi, dans le cadre du contrat d'entreprise, une prescription de cinq ans (dix ans en cas de dissimulation intentionnelle des défauts) et une obligation de procéder à l'avis des défauts immédiatement. Dans le cadre d'une action à l'encontre de l'entrepreneur, il est possible de lui réclamer la réparation du défaut.