



## Que faire en cas de défaut dans un ouvrage?

**Je suis propriétaire d'une villa dans laquelle j'ai fait refaire les salles de bains. Les travaux sont terminés depuis à peine une semaine et je découvre que le carrelage a été mal posé sur tout un pan de mur. Que dois-je faire? (Laure M., Bellevue)**

Lorsqu'en tant que propriétaire d'un bien immobilier, vous mandatez une entreprise afin qu'elle effectue les travaux dans votre villa, moyennant un certain prix, vous concluez avec elle un contrat d'entreprise. De fait, l'entrepreneur s'engage alors à vous fournir un résultat: l'ouvrage souhaité. Dans votre cas, de nouvelles salles de bains. L'entrepreneur doit vous livrer un ouvrage sans défaut. La responsabilité de l'entrepreneur est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail. Il doit respecter son devoir de diligence. Il est également responsable de la bonne qualité de la matière qu'il fournit. L'entrepreneur, à l'instar du vendeur, assume une garantie pour les défauts. Cette garantie est ouverte si les défauts ne sont pas imputables au maître d'ouvrage, soit au pro-



► **Un défaut, même bien caché, doit toujours être signalé...**

priétaire qui a commandé les travaux, et que ce dernier ne les a pas acceptés. Est qualifié de défaut l'absence d'une qualité dont l'entrepreneur avait promis l'existence ou à laquelle le maître d'ouvrage pouvait s'attendre, selon les règles de la bonne foi. La loi distingue trois types de dé-

fauts: les défauts apparents, les défauts cachés et les défauts dissimulés.

### Avis de défaut

Un défaut apparent est un défaut qui a été ou aurait pu être vu lors de la vérification régu-

lière et diligente de l'ouvrage (par ex. la pose de carrelage à la place du parquet). Un défaut caché est, quant à lui, un défaut qui n'a pas été et ne pouvait pas être constaté lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage. Il est ainsi découvert plus tard (par ex. le toit qui n'est



**Votre spécialiste en**  
Revêtements de sols  
Services de nettoyage  
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex  
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch



**Durlermann sa**  
Installations thermiques & Energie renouvelable

• 36, rue Peillonex  
1225 Chêne-Bourg  
• T: 022 348 18 03  
• F: 022 348 69 81  
• E: info@durlermann.ch

[www.durlermann.ch](http://www.durlermann.ch)

Installation

Rénovation

Entretien

Dépannage  
24h/24



pas étanche, ce qui ne peut être constaté qu'en cas d'intempéries). Finalement, le défaut dissimulé est un défaut qui a été intentionnellement caché par l'entrepreneur et qui ne pouvait être découvert par le maître d'ouvrage lors de la vérification de la chose.

Ainsi, pour pouvoir bénéficier de la garantie pour les défauts, le maître de l'ouvrage doit, en premier lieu, vérifier l'état de l'ouvrage. S'il constate des défauts, il devra ensuite en aviser immédiatement l'entrepreneur. En cas de défauts cachés, il doit en aviser l'entrepreneur dès leur constatation. La loi ne prévoit pas de forme particulière pour l'avis de défaut. Il est toutefois conseillé de le faire par courrier recommandé, pour des raisons de preuve. Quel que soit le défaut que le propriétaire constaterait, ce qui importe pour qu'il puisse faire valoir ses droits est que l'avis de défaut soit établi en temps utile. L'avis devra énumérer clairement les défauts constatés par le maître

de l'ouvrage et indiquer que ces défauts sont le fait de l'entrepreneur.

### Délais de prescription

Pour les défauts affectant les constructions immobilières, tels que les travaux de rénovations d'une façade, d'une salle de bains, la pose de carrelage, etc., la loi prévoit que l'action du maître de l'ouvrage visant à faire valoir la garantie pour les défauts est prescrite cinq ans après la date de réception de l'ouvrage. Dans le cas de défauts dissimulés, le délai de prescription est de dix ans. Pour une construction dite mobilière, à savoir, par exemple, l'installation d'une machine à laver, l'action du maître de l'ouvrage se prescrit un an après la date de réception de l'ouvrage.

Pour interrompre le délai de prescription, le propriétaire doit intenter une action judiciaire ou entamer une procédure en recouvrement par la voie d'une poursuite à l'encontre de l'en-

trepreneur. L'avis de défaut ne suffit pas à interrompre la prescription.

Lorsque l'avis de défaut a été donné à temps et que le délai de prescription n'a pas encore été atteint (ou a été interrompu), le maître de l'ouvrage peut faire valoir ses droits. Ainsi, si l'ouvrage est inutilisable, il pourra le refuser et demander des dommages et intérêts lorsque l'entreprise est en faute. Lorsque les défauts sont de moindre importance, il pourra demander une réduction du prix ou obliger l'entreprise à réparer l'ouvrage à ses frais. Il pourra, également, demander des dommages et intérêts si l'entreprise est en faute. Dans le cas où l'entreprise ne remédierait pas aux défauts dans le délai (raisonnable) fixé par le propriétaire, ce dernier pourra alors exiger que les réparations ou la continuation des travaux soient confiées à une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur. Ainsi, en cas de défaut, vous l'aurez compris, le plus important est de réagir vite. ■

Brèves

### Conseils juridiques

**Anne Hiltbold, Florence Eimann et Laure Meyer, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.**

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
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](http://www.cgionline.ch)

## Les Ateliers de Virginie

Décoratrice d'Intérieurs  
Tapissière

Chemin de la Distillerie 4  
1233 Bernex  
022 757 02 07  
[www.lesateliersdevirginie.ch](http://www.lesateliersdevirginie.ch)

Maison fondée en 1990

Rideaux  
Stores  
Réfection de meubles  
Tenture murale  
Literie  
Luminaires



## A s'en lécher les babines...



Yves Jordan vous propose une cuisine créative et gourmande

- Burger de canard Teriyaki et Wasabi
- brochette à l'Afghane, etc.

Rue Jean-Violette 14,  
1205 Genève. Tél. 022 320 62 61.  
[www.auchatgourmand-resataurant.ch](http://www.auchatgourmand-resataurant.ch)

 **Journée de l'économie de la propriété**

## 8<sup>e</sup> JOURNÉE DE L'ÉCONOMIE DE LA PROPRIÉTÉ

Vendredi 5 septembre 2014  
de 8h30 à 12h30

Renseignements et inscription sur [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) / Cours & Séminaires



[www.geneva-partners.ch](http://www.geneva-partners.ch)

L'Arc lémanique en un clic!

Le réseau des professionnels de votre région  
Contact: [info@geneva-partners.ch](mailto:info@geneva-partners.ch)