

L'avis de l'expert

Les bons réflexes en cas de défauts

Isabelle Salomé-Daïna

Associée
BMG Avocats



Vous avez commandé la construction de la villa de vos rêves à une entreprise générale. Le grand jour arrive, c'est la remise des clés. Horreur, vous découvrez que les peintures des boiserie présentent d'affreuses coulures et que vos beaux meubles de cuisine sont couverts de rayures. Bon an mal an, vous emménagez néanmoins. Une année plus tard, des fissures apparaissent sur le beau marbre de votre salle de bains, et les lames du parquet du salon se décollent.

Vous pourrez mettre en cause la responsabilité de l'entrepreneur pour tous ces défauts, pour autant toutefois que vous n'ayez pas omis ces étapes importantes.

Lors de la livraison de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage doit le vérifier aussitôt qu'il le peut. Cette vérification aura lieu, en général, à l'occasion d'une séance de réception de

l'ouvrage, à laquelle tant le maître de l'ouvrage que l'entrepreneur seront présents. S'il n'y a pas de réception de l'ouvrage, la vérification doit être effectuée sans tarder.

Il est indispensable, lors de la vérification, de signaler tous les défauts constatés. Dans notre exemple, les coulures de la peinture et les rayures sur les meubles devront donc être relevés. Cela se fera dans le procès-verbal de réception des travaux si

L'avis des défauts doit être donné immédiatement après leur découverte

une séance de réception est organisée, ou, dès que possible, lorsque le maître aura vérifié l'ouvrage. Dans ce dernier cas, il est très recommandé de signaler les défauts par écrit, pour d'évidentes raisons de preuve.

Selon l'importance de l'ouvrage, la vérification peut être une tâche compliquée. Dans de tels cas, le maître de l'ouvrage aura intérêt à se faire accompagner d'une personne techni-

quement compétente, qui pourra mettre le doigt sur des imperfections qu'il n'aurait pas remarquées. A noter que la loi prévoit la possibilité, tant pour le maître que pour l'entrepreneur, de demander à un tiers expert d'examiner l'ouvrage.

Si les défauts apparaissent ultérieurement (dans notre exemple, les fissures dans le marbre de la salle de bains et le parquet qui se décolle), il s'agit de défauts cachés lors de la réception. Dans ces cas, le maître devra aussi faire preuve d'une grande diligence. Il devra ainsi donner l'avis des défauts à l'entrepreneur.

L'avis des défauts doit être donné immédiatement après leur découverte. La jurisprudence est très sévère. On parle ici de quelques jours. Par exemple, sont considérés comme tardifs des avis donnés 14 ou 20 jours après leur découverte.

L'avis de défauts devra indiquer clairement son objet, et le fait que le maître en tient l'entrepreneur pour responsable. Aucune forme n'est requise mais, là aussi, la forme écrite est recommandée pour des questions de preuve.

Le respect de ces étapes est crucial. Sinon l'ouvrage sera réputé accepté et le maître ne pourra plus met-

tre en cause la responsabilité du maître de l'ouvrage.

Si ces étapes sont respectées, le maître pourra faire valoir ses droits en raison des défauts. Ces prétentions consistent alternativement, en général, à demander la réparation de l'ouvrage ou à requérir une réduction de son prix. Si le maître a en outre subi des dommages, il peut en demander réparation.

Toutes ces prétentions devront être élevées avant l'échéance des délais de prescription. L'ouvrage étant ici un objet immobilier, ce délai sera de 5 ans. Exceptionnellement, ce délai sera porté à 10 ans si l'entrepreneur a intentionnellement induit le maître en erreur.

www.bmglaw.ch

Vos questions

Vous avez des questions liées à un bien immobilier? Envoyez-les nous à l'adresse ci-dessous. Isabelle Salomé Daïna vous répondra dans une prochaine chronique.

immo@24heures.ch

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Le miroir aux alouettes

La raréfaction du sol complique la création de nouveaux logements tandis que l'augmentation de la population renforce la pénurie avec un effet de levier sur le prix des loyers. Dans certaines régions de Suisse romande comme l'arc lémanique, le manque de logements devient très préoccupant. Deux visions politiques s'opposent pour enrayer ce phénomène.

Côté gauche, l'ASLOCA souhaite renforcer les droits des locataires grâce à des mesures de protection contre les résiliations de bail, de transparence lors de la relocation ou de limitation des loyers initiaux. Largement inspirée par son initiative vaudoise «Stop à la pénurie de logements» lancée en 2011, l'association a récemment

annoncé vouloir lancer une initiative fédérale «Pour des loyers abordables». Celle-là vise à donner aux collectivités publiques un droit de préemption sur l'acquisition de terrains et fixe un quota de 10% de logements à loyers abordables pour tout nouveau projet de construction. L'objectif étant de permettre à des sociétés d'intérêt public ou des coopératives de construire des logements avec des loyers modérés.

Côté droit, l'économie immobilière, qui représente 18% du PIB suisse, appelle une libéralisation du marché et un allègement des procédures pour créer plus de logements. Par exemple, le 14 juin dernier, 58% des Genevois ont accepté une

modification de la LDTR permettant de transformer les bureaux en logements. Avec 200 000 m² de surfaces commerciales vacantes dans le canton, on estime que 1500 nouveaux logements pourraient être créés dans les six à neuf mois. Le nouveau projet d'initiative fédérale de l'ASLOCA représente donc des risques évidents: atteinte à la garantie de la propriété privée, début de processus d'étatisation du sol, intitulé séduisant qui tronquera le débat. L'Etat doit favoriser des conditions-cadres permettant à l'économie immobilière de créer des logements abordables et non pas se substituer à ce secteur privé.

www.svit-romandie.ch

24heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24Immobilier

dans l'espace abonnés
du site 24heures.ch