

L'avis de l'expert

Les droits de garantie contre les défauts

Albert von BraunAvocat à la
Fédération
vaudoise des
entrepreneurs

Par le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que le maître d'ouvrage s'engage à lui payer. L'entrepreneur est ainsi lié par une obligation de résultat qui n'est pas respectée lorsque l'ouvrage qu'il livre au maître est entaché d'un défaut. Confronté à une telle situation, le maître d'ouvrage qui veut faire valoir ses droits doit être attentif à deux types de délai, dont le respect conditionne la validité de ses prétentions contre l'entrepreneur.

En premier lieu, le maître doit procéder suffisamment tôt à l'avis des défauts, c'est-à-dire signaler en temps utile les mauvaises exécutions qu'il a identifiées sur l'ouvrage. S'agissant de défauts apparents, par exemple une cloison montée de travers, l'art. 367 al. 1 CO prévoit que le maître est tenu de vérifier l'ouvrage dès qu'il a été livré et de signaler aussitôt les éventuels défauts à l'entrepreneur. Pour le cas où les défauts n'apparaissent qu'ultérieurement à la livraison, à la manière d'une craquelure ou d'un gondolement de revêtements posés, le maître doit les signaler à l'entrepreneur dès qu'il en a connaissance. En effet, faute



Le maître d'ouvrage doit signaler rapidement les défauts constatés à la suite d'une mauvaise exécution des travaux. GETTY IMAGES

de les signaler suffisamment tôt, le maître peut être réputé avoir accepté l'ouvrage avec ses défauts et avoir renoncé à se prévaloir de ses droits de garantie (art. 370 al. 2 CO).

En second lieu, le maître doit respecter les conditions formelles d'exercice de ses droits de garantie contre l'entrepreneur, notamment en agissant dans le délai de prescription courant depuis la réception de l'ouvrage. Lorsque l'ouvrage convenu est mobilier, par exemple la confection de meubles en bois, le délai de prescription est de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage (art. 371 al. 1 CO). Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage immobilier, tel que le montage d'un mur

en béton ou des prestations de plâtrerie peinture, le délai de prescription est de cinq ans. Enfin, dans le cas particulier où l'entrepreneur dissimule volontairement des défauts au maître, par exemple en cachant un dégât des eaux ou une isolation insuffisante par un crépi et de la peinture, le délai de prescription dont dispose le maître peut à certaines conditions être porté à dix ans.

Le moment de la réception de l'ouvrage joue donc un rôle déterminant lorsqu'il s'agit de déterminer si le maître fait valablement valoir ses droits contre l'entrepreneur. Si le Code des obligations ne prévoit pas de dispositions spécifiques à ce sujet,

la norme SIA-118, que les parties peuvent convenir d'intégrer à leur contrat, prévoit que la réception débute par l'avis d'achèvement des travaux que l'entrepreneur adresse au maître (art. 158 al. 1 SIA 118). Le maître dispose alors d'un mois pour procéder à la vérification de l'ouvrage. Sans réaction de sa part dans ce délai, l'ouvrage est réputé reçu. Contrairement au régime du Code des obligations, qui prévoit que le maître doit faire connaître à l'entrepreneur les défauts constatés dès qu'il les a découverts, la norme SIA-118 prévoit un régime plus favorable au maître, qui peut signaler les défauts n'importe quand pendant les deux premières années qui suivent la réception de l'ouvrage. On signalera également que la norme SIA-118 prévoit un délai de prescription des droits de garantie identique de 5 ans pour les ouvrages mobiliers et immobiliers, et consacre formellement un délai de prescription de 10 ans pour les défauts dissimulés par l'entrepreneur (art. 180 SIA-118).

Procéder à l'avis des défauts en temps utile et se prévaloir de ses droits de garantie dans le respect du délai de prescription applicable revêt une importance primordiale pour le maître. Faute d'être suffisamment rigoureux dans ces démarches formelles, le maître risque de se voir légitimement refuser toute correction de l'ouvrage par l'entrepreneur.