

# **La garantie pour les défauts**

**Benoît Carron**

**Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier,  
Genève**

**Professeur titulaire à l'Université de Fribourg**

## Sommaire

**I. La notion**

**II. Les conditions de la garantie**

**III. Les effets de la garantie**

## I. La notion

La **garantie pour les défauts** se définit comme l'ensemble des droits qui appartiennent au maître lorsque l'ouvrage livré présente un défaut.

## I. La notion

La garantie pour les défauts se définit comme l'ensemble des **droits** qui appartiennent au maître lorsque l'ouvrage livré présente un défaut.

## I. La notion

La garantie pour les défauts se définit comme l'ensemble des droits qui appartiennent au maître lorsque **l'ouvrage livré** présente un défaut.

## I. La notion

La garantie pour les défauts se définit comme l'ensemble des droits qui appartiennent au maître lorsque l'ouvrage livré présente un **défaut**.

## **Sommaire**

**I. La notion**

**II. Les conditions de la garantie**

**III. Les effets de la garantie**

## **II. Les conditions de la garantie**

### **A. Les conditions de fond**

### **B. Les conditions d'exercice**



## **A. Les conditions de fond**

**a. L'existence d'un défaut ...**

**b. ... non imputable au maître ...**

**c. ... et non accepté par le maître**

## a. L'existence d'un défaut

**Il y a défaut au sens de la présente norme si l'ouvrage livré n'est pas conforme à celui qui était prévu par le contrat (donc aussi bien les « défauts » que les « infractions au contrat » au sens de l'art. 368 CO) (art. 166 al. 1 SIA-118).**

## a. L'existence d'un défaut

Le défaut consiste en l'absence soit d'une **qualité** promise ou autrement **convenue**, soit d'une qualité que le maître était de bonne foi en droit d'attendre même sans convention spéciale (ainsi par ex. que l'ouvrage satisfasse aux exigences de l'emploi usuel ou prévu par le contrat) (art. 166 al. 2 SIA 118).

## a. L'existence d'un défaut

Le défaut consiste en l'absence soit d'une qualité promise ou autrement convenue, soit d'une **qualité que le maître était de bonne foi en droit d'attendre** même sans convention spéciale (ainsi par ex. que l'ouvrage satisfasse aux exigences de l'emploi usuel ou prévu par le contrat) (art. 166 al. 2 SIA 118).

## a. L'existence d'un défaut

**Le maître peut s'attendre, de bonne foi, non seulement aux qualités de l'ouvrage spécialement convenues, mais également à celles qui, eu égard à la teneur du contrat, sont attendues sans convention particulière.**

## a. L'existence d'un défaut

De telles qualités « attendues » existent à deux égards: à l'égard de la **valeur** de l'ouvrage et à l'égard de son **utilité**.

**a. L'existence d'un défaut**

**L'entrepreneur doit, sauf convention contraire, un ouvrage dont la valeur correspond à un état normal.**

## a. L'existence d'un défaut

L'entrepreneur doit livrer un ouvrage d'une **qualité au moins égale à la moyenne**. Il doit donc un ouvrage exécuté selon les règles de l'art reconnues au moment de l'exécution.



## a. L'existence d'un défaut

Les règles techniques sont des **«règles de l'art reconnues»** lorsque leur exactitude théorique a été reconnue par la science, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique.

## a. L'existence d'un défaut

Les règles techniques sont des «règles de l'art reconnues» **lorsque leur exactitude théorique a été reconnue par la science**, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique.

## a. L'existence d'un défaut

Les règles techniques sont des «règles de l'art reconnues» lorsque leur exactitude théorique a été reconnue par la science, **qu'elles sont établies** et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique.

## a. L'existence d'un défaut

**Les règles techniques sont des «règles de l'art reconnues» lorsque leur exactitude théorique a été reconnue par la science, qu'elles sont établies et que, d'après la grande majorité des spécialistes qui les appliquent, elles ont fait leurs preuves dans la pratique.**

**a. L'existence d'un défaut**

**Sauf convention contraire, l'entrepreneur doit également un ouvrage pleinement utilisable.**

## a. L'existence d'un défaut

**Ce qui est dû, ce n'est pas un ouvrage d'une utilité quelconque. L'utilité requise se détermine au contraire en fonction du but d'utilisation.**

## a. L'existence d'un défaut

**C'est le but d'utilisation auquel l'ouvrage doit servir qui est déterminant pour arrêter l'utilité due. Et ce but d'utilisation est **fonction du contrat concret.****

## a. L'existence d'un défaut

Dans la mesure où une **utilisation particulière** a été prévue contractuellement (expressément ou tacitement), l'ouvrage doit être apte à cette utilisation particulière. A défaut, l'ouvrage ne doit être apte qu'à **l'utilisation usuelle** d'un ouvrage de ce type.



## **A. Les conditions de fond**

**a. L'existence d'un défaut ...**

**b. ... non imputable au maître ...**

**c. ... et non accepté par le maître**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Si, dans le cours des travaux, la matière fournie par le maître ou le terrain désigné par lui est reconnu défectueux, ou s'il survient telle autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'en informer immédiatement le maître, sous peine de supporter les conséquences de ces faits (art. 365 al. 3 CO).**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Si, dans le cours des travaux, la matière fournie par le maître ou le terrain désigné par lui est reconnu défectueux, ou s'il survient telle autre circonstance qui compromette l'exécution régulière ou ponctuelle de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'en informer immédiatement le maître, sous peine de supporter les conséquences de ces faits (art. 365 al. 3 CO).**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Le maître ne peut invoquer les droits résultant pour lui des défauts de l'ouvrage, lorsque l'exécution défectueuse lui est personnellement imputable, soit à raison des ordres qu'il a donnés contrairement aux avis formels de l'entrepreneur, soit pour toute autre cause (art. 369 CO).**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Le maître ne peut invoquer les droits résultant pour lui des défauts de l'ouvrage, lorsque l'exécution défectueuse lui est personnellement imputable, soit à raison des ordres qu'il a donnés **contrairement aux avis formels de l'entrepreneur**, soit pour toute autre cause (art. 369 CO).**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Il n'y a pas de défaut lorsque la différence que l'ouvrage [...] présente par rapport au contrat est exclusivement due à la **faute du maître ou de ses auxiliaires**, par exemple de la direction des travaux (faute concomitante, art. 369 CO); c'est en particulier le cas lorsque la différence résulte d'une erreur dans les documents d'exécution (art. 99 ss). (art. 166 al. 4 SIA 118)**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Il n'y a pas de défaut lorsque la différence que l'ouvrage [...] présente par rapport au contrat est **exclusivement** due à la faute du maître ou de ses auxiliaires, par exemple de la direction des travaux (faute concomitante, art. 369 CO); c'est en particulier le cas lorsque la différence résulte d'une erreur dans les documents d'exécution (art. 99 ss). (art. 166 al. 4 SIA 118)**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Il n'y a pas de faute concomitante du maître si l'entrepreneur n'a pas respecté le **devoir d'avis** que lui impose l'art. 25 SIA 118 (art. 166 al. 4 SIA 118).**



## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**En ce qui concerne les défauts de l'ouvrage qui découlent de l'observation d'un ordre donné de façon qualifiée, l'entrepreneur est exonéré de sa garantie même sans avis formel dans la mesure où il n'a pas décelé et ne devait pas déceler que l'ordre était erroné.**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Un ordre est donné de façon qualifiée** lorsque le maître est lui-même qualifié, lorsqu'il est conseillé de façon qualifiée en ce qui concerne l'ordre en question ou encore lorsque l'ordre a été donné par un représentant qualifié du maître.

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Si l'entrepreneur a **décelé** que l'ordre donné de façon qualifiée était erroné, une exonération (complète) de garantie sans avis formel n'entre pas en ligne de compte.**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Si l'entrepreneur n'a pas décelé que l'ordre donné de façon qualifiée était erroné **alors qu'il aurait dû le déceler**, une exonération (complète) de garantie sans avis formel est exclue.**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**L'entrepreneur doit déceler qu'un ordre donné de façon qualifiée est erroné lorsque le caractère erroné de cet ordre est **manifeste** eu égard aux compétences qu'on est en droit d'attendre de l'entrepreneur.**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

**Si le caractère erroné de l'ordre donné de façon qualifiée par le maître n'est pas manifeste, l'entrepreneur doit le déceler s'il a l'obligation de vérifier l'ordre ...**

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

... et que les **compétences** que l'on est en droit d'attendre de lui suffisent pour lui permettre de déceler, moyennant un examen diligent, le caractère erroné de l'ordre.

## **b. Un défaut non-imputable au maître**

L'entrepreneur n'est tenu de vérifier les **plans** qui lui ont été remis ou d'examiner le **terrain** et les **constructions existantes** à l'emplacement de l'ouvrage que si le maître n'est pas représenté par une direction des travaux ou s'il n'est pas lui-même qualifié ou encore s'il n'a pas eu recours à une personne qualifiée (art. 25 al. 3 SIA 118)



## **A. Les conditions de fond**

**a. L'existence d'un défaut ...**

**b. ... non imputable au maître ...**

**c. ... et non accepté par le maître**

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**L'acceptation de l'ouvrage constitue une **déclaration de volonté** du maître par laquelle il signifie à l'entrepreneur qu'il considère l'ouvrage livré comme exécuté conformément au contrat et qu'il renonce à invoquer les droits découlant de la garantie des défauts.**

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**Dès l'acceptation** expresse ou tacite **de l'ouvrage par le maître, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité**, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés (art. 370 al. 1 CO).

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

Dès l'acceptation **expresse ou tacite** de l'ouvrage par le maître, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés (art. 370 al. 1 CO).

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**Dès l'acceptation expresse ou tacite de l'ouvrage par le maître, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés (art. 370 al. 1 CO).**

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**L'ouvrage est **tacitement** accepté lorsque le maître omet la vérification et l'avis prévus par la loi (art. 370 al. 2 CO).**

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 2 CO).**

### c. Un défaut non-accepté par le maître

Lorsque, **au moment de la vérification commune** (art. 158 al. 2), la direction des travaux **constate** l'existence d'un défaut mais renonce expressément ou tacitement à l'invoquer, l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) est considéré comme **accepté** avec le défaut connu (art. 163 al. 2 i.i. SIA 118).



### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**Ce défaut n'empêche en aucun cas la réception de l'ouvrage à la fin de la vérification; l'entrepreneur est libéré de sa responsabilité pour ce défaut dans la mesure où la direction des travaux en a eu connaissance (art. 163 al. 2 i.f. SIA 118).**

### **c. Un défaut non-accepté par le maître**

**La direction des travaux est présumée avoir tacitement renoncé à invoquer les défauts connus qui ne sont pas mentionnés dans un procès-verbal de vérification (art. 158 al. 3 [...] (art. 163 al. 2 i.i. SIA 118).**

### c. Un défaut non-accepté par le maître

La même présomption vaut pour les défauts qui étaient **manifestes** lors de la vérification commune mais que la direction des travaux n'a pas invoqués. Dans ce second cas, la présomption est **irréfragable** (art. 163 al. 2 i.f. SIA 118).

## **II. Les conditions de la garantie**

### **A. Les conditions de fond**

### **B. Les conditions d'exercice**

## **A. Les conditions d'exercice**

**a. La vérification de l'ouvrage**

**b. L'avis des défauts**

**c. Le respect des délais de prescription**

## a. La vérification de l'ouvrage

Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état **aussitôt qu'il le peut** d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO)

## a. La vérification de l'ouvrage

**Si les défauts ne se manifestent que plus tard**, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur aussitôt qu'il en a connaissance; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 3 CO).

## a. La vérification de l'ouvrage

**Si la norme SIA-118 a été intégrée au contrat, la vérification unilatérale du maître est remplacée par une **vérification commune** (art. 157 à 164 SIA-118).**



## **A. Les conditions d'exercice**

**a. La vérification de l'ouvrage**

**b. L'avis des défauts**

**c. Le respect des délais de prescription**

## **b. L'avis des défauts**

**Après la livraison de l'ouvrage, le maître doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu (art. 367 al. 1 CO).**

## **b. L'avis des défauts**

**Si les défauts ne se manifestent que plus tard, le maître est tenu de les signaler à l'entrepreneur **aussitôt qu'il en a connaissance**; sinon, l'ouvrage est tenu pour accepté avec ces défauts (art. 370 al. 3 CO).**

## **b. L'avis des défauts**

**A teneur de l'art. 367 al. 1 CO, le maître est uniquement tenu de «signaler» les défauts à l'entrepreneur. Cette seule communication (Anzeigepflicht) n'est toutefois pas suffisante et elle doit être accompagnée de la **déclaration de volonté du maître selon laquelle il considère l'entrepreneur comme responsable du défaut constaté (Rügepflicht).****

## b. L'avis des défauts

Une certaine **précision** quant à la description du défaut est de mise et les déclarations toutes générales sont donc insuffisantes. En tant que partie non expérimentée au contrat, le maître n'a pas à se prononcer sur **l'origine** des défauts qu'il dénonce; il n'a pas non plus à utiliser une **terminologie technique ou juridique** pour décrire les droits de garantie qu'il invoque.

## **b. L'avis des défauts**

**L'essentiel est que l'entrepreneur comprenne **sans hésitation** que le maître entend s'en prendre à lui sur la base de sa responsabilité du fait des défauts.**

## **b. L'avis des défauts**

**L'exigence légale d'avis immédiat des défauts sert les intérêts de l'entrepreneur qui doit être fixé le plus rapidement possible sur l'acceptation ou le refus de l'ouvrage. Ce caractère immédiat de l'avis ne doit cependant pas priver le maître d'un **court délai de réflexion** lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer à l'entrepreneur.**

## **b. L'avis des défauts**

**Selon la jurisprudence en matière de vente et de contrat d'entreprise, un avis des défauts communiqué **deux ou trois jours ouvrables** après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi. Il en va de même, à la rigueur, d'une communication intervenue **sept jours** après la découverte des défauts.**



## **b. L'avis des défauts**

**En revanche sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts.**

## b. L'avis des défauts

Art. 370, al. 3, 2<sup>e</sup> phrase P-CO (FF 2022 2744)

<sup>3</sup> ... Dans le cas d'un **ouvrage immobilier**, le maître dispose de **60 jours** à compter de la découverte des défauts pour les signaler à l'entrepreneur.

## **b. L'avis des défauts**

### **Art. 370 al. 4 P-CO-CN**

Les défauts d'un **ouvrage immobilier** peuvent être signalés **en tout temps** pendant le délai de prescription; le maître supporte toutefois le dommage qu'un avis sans délai aurait permis d'éviter. La même règle s'applique aux défauts d'un ouvrage tels qu'énoncés ci-après qui sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier:

- a.** défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné,
- b.** défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction de l'ouvrage immobilier.

## **b. L'avis des défauts**

### **Art. 172 al. 1 et 2 SIA 118**

**Sauf convention contraire, le délai de dénonciation des défauts est de **deux ans**. [...]**

**Le délai de dénonciation des défauts commence à courir **à partir du jour de la réception** de l'ouvrage ou de chaque partie de l'ouvrage.**

## **b. L'avis des défauts**

**Ce droit existe aussi pour les défauts qui doivent être immédiatement éliminés pour éviter de nouveaux dommages. Si le maître ne signale pas un tel défaut aussitôt après l'avoir découvert, il supporte lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une réparation immédiate (art. 173 al. 2 SIA 118).**

## **b. L'avis des défauts**

**A l'expiration du délai de dénonciation des défauts, le maître perd le droit d'invoquer des défauts qu'il aurait **déjà découverts**. Il garde en revanche, sous réserve de la prescription (art. 180), les droits résultant des défauts qu'il a déjà signalés (art. 178 al. 1 SIA 118).**

## **b. L'avis des défauts**

**Sont des défauts cachés au sens de la présente norme, les défauts que le maître ne découvre qu'**après l'expiration du délai de dénonciation des défauts.****

**L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale **aussitôt** après leur découverte (art. 179 al. 1 et 2 SIA 118)**

## **b. L'avis des défauts**

**Les défauts qui étaient **manifestes** durant le délai de dénonciation des défauts sont présumés avoir été découverts avant l'expiration de ce délai. Cette présomption est irréfragable; le maître ne peut donc plus invoquer ces défauts après l'expiration du délai de dénonciation des défauts (art. 178 al. 2 SIA 118).**



## **b. L'avis des défauts**

**[L]'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés que la direction des travaux **aurait pu déceler** lors de la vérification commune (art. 158 al. 2), à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés (art. 179 al. 3 SIA 118).**

## **A. Les conditions d'exercice**

**a. La vérification de l'ouvrage**

**b. L'avis des défauts**

**c. Le respect des délais de prescription**

### **c. Le respect des délais de prescription**

**La prescription est l'institution qui permet au débiteur de **paralyser** le droit d'action lié à une créance **par suite de l'écoulement du temps.****

## c. Le respect des délais de prescription

### Le principe

Les droits du maître en raison des défauts de l'ouvrage se prescrivent par **deux ans** à compter de la réception de l'ouvrage (art. 371 al. 1 i.i. CO).

## **c. Le respect des délais de prescription**

### **Les exceptions**

- **défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier**
- **défauts d'un ouvrage immobilier**
- **dissimulation intentionnelle d'un défaut**

### **c. Le respect des délais de prescription**

**Le délai est cependant de cinq ans si les défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné sont à l'origine des défauts de l'ouvrage (art. 371 al. 1 i.f. CO).**

## c. Le respect des délais de prescription

Trois conditions sont posées à l'application du délai de cinq ans:

- les choses doivent avoir effectivement été **intégrées dans un ouvrage immobilier**;
- elles doivent être **à l'origine d'un défaut dans cet ouvrage**; et
- cette intégration doit correspondre à une **utilisation normale** de ces choses.

Les deux premières conditions ont pour effet de limiter le délai de cinq ans aux situations où des prétentions récursoires deviennent possibles. [...] La dernière condition vise à protéger les vendeurs ou les entrepreneurs qui commercialisent des choses ou ouvrages mobiliers **qui n'ont aucun rapport avec un ouvrage immobilier**. Ils ne doivent pas supporter le risque lié à l'intégration de ces choses ou ouvrages dans un ouvrage immobilier (FF 2011 2706).

### **c. Le respect des délais de prescription**

**Les droits du maître en raison des défauts d'un ouvrage immobilier envers l'entrepreneur et envers l'architecte ou l'ingénieur qui ont collaboré à l'exécution de l'ouvrage se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage (art. 371 al. 2 CO).**



## c. Le respect des délais de prescription

**Pour le reste**, les règles relatives à la prescription des droits de l'acheteur sont applicables par analogie (art. 373 al. 3 CO).

## **c. Le respect des délais de prescription**

### **Art. 210 al. 6 CO**

**Le vendeur [l'entrepreneur] ne peut invoquer la prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur [le maître] en erreur intentionnellement.**

### **Art. 127 CO**

**Toutes les actions se prescrivent par dix ans lorsque le droit civil fédéral n'en dispose pas autrement.**

### **c. Le respect des délais de prescription**

Pour que l'entrepreneur **induisse le maître en erreur intentionnellement**, il faut:

- que le maître ignore l'existence du défaut au moment de la livraison;
- que l'entrepreneur connaisse le défaut au moment de la livraison et omette sciemment (et non par négligence) d'en aviser le maître;
- que la dissimulation soit contraire aux règles de la bonne foi.

### **c. Le respect des délais de prescription**

Les droits du maître en cas de défaut se prescrivent par **cinq ans** à partir de la réception de l'ouvrage ou de la partie de l'ouvrage.

Les droits résultant de défauts que l'entrepreneur a intentionnellement dissimulés se prescrivent en revanche par **dix ans** (art. 180 SIA 118).

## Sommaire

**I. La notion**

**II. Les conditions de la garantie**

**III. Les effets de la garantie**

### **III. Les effets de la garantie**

#### **A. Les droits spécifiques**

#### **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

## **A. Les droits spécifiques**

- a. Le droit à la résolution du contrat**
- b. Le droit à la réfection de l'ouvrage**
- c. La réduction du prix**

## A. Les droits spécifiques

Lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, **le maître a le droit de le refuser** [...] (art. 368 al. 1 CO).



## A. Les droits spécifiques

La réponse à la question de savoir si l'acceptation de l'ouvrage peut **équitablement** être exigée du maître dépend des intérêts en présence, dont la comparaison doit se faire selon les principes de l'équité.

## A. Les droits spécifiques

Pour qu'un ouvrage soit **inutilisable** pour le maître, il faut d'abord que l'ouvrage, en raison du défaut qui l'affecte, soit **totalemment** inutilisable pour le maître. Il faut également que l'ouvrage soit **définitivement** inutilisable.

## A. Les droits spécifiques

S'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des **inconvenients excessifs**, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées au précédent alinéa [droit à la réfection et droit à la réduction du prix] (art. 368 al. 3 CO).

## A. Les droits spécifiques

Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre les solutions suivantes:  
[...]

**3. Le maître peut se départir du contrat** pour autant que l'enlèvement de l'ouvrage ne présente pas pour l'entrepreneur d'inconvénients excessifs et que le maître ne puisse être équitablement contraint d'accepter l'ouvrage (droit à la résolution du contrat, art. 368 al. 1 et 3 CO). Le maître qui résout le contrat est libéré de l'obligation de rémunérer l'entrepreneur et peut exiger la restitution des montants déjà versés. L'ouvrage est à la disposition de l'entrepreneur; le maître a le droit de le faire enlever aux frais de l'entrepreneur si celui-ci ne le fait pas lui-même dans un délai convenable. (art. 169 SIA-118)

## **A. Les droits spécifiques**

- a. Le droit à la résolution du contrat**
- b. Le droit à la réfection de l'ouvrage**
- c. Le droit à la réduction du prix**

## A. Les droits spécifiques

Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, **le maître peut** réduire le prix en proportion de la moins-value, ou **obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais** si la réfection est possible sans dépenses excessives [...] (art. 368 al. 2 i.i. CO)

## A. Les droits spécifiques

**Le critère de l'exécution raisonnable de la réfection** vise à protéger les intérêts de l'entrepreneur, en privant le maître d'une intervention qui se révélerait disproportionnée par rapport à l'intérêt qu'il a à recevoir un ouvrage sans défaut.

## A. Les droits spécifiques

Savoir si une réfection est hors de proportion dans un cas particulier relève du **pouvoir d'appréciation du juge**, lequel fait appel aux règles du droit et de l'équité pour déterminer les intérêts réciproques des parties.



## A. Les droits spécifiques

Dans ce contexte, la proportion arithmétique entre le prix de l'ouvrage et le coût des réparations est – sous réserve de situations extrêmes – sans incidence. Il est question de **situations extrêmes** lorsque, par exemple, les coûts de réfection sont deux fois supérieurs au prix de l'ouvrage.

## A. Les droits spécifiques

### L'exécution par substitution

**Le droit initial du maître en réparation par l'entrepreneur lui-même est remplacé par un droit du maître à l'exécution par un tiers (ou par lui-même), en vertu de l'art. 366 al. 2 CO, applicable par analogie.**

## A. Les droits spécifiques

### L'exécution par substitution

**Ce droit n'est soumis ni à une sommation à adresser à l'entrepreneur, ni à la fixation à celui-ci d'un délai convenable selon l'art. 107 al. 2 CO, ni à une autorisation du juge, comme c'est le cas du droit à l'exécution par substitution découlant de l'art. 98 al. 1 CO.**

## A. Les droits spécifiques

### L'exécution par substitution

Le maître peut faire procéder à la réfection par un tiers **sans s'en faire avancer les frais.** Il devra, après réparation des défauts, agir contre l'entrepreneur pour faire valoir à la fois son droit à la réfection par substitution, ainsi que sa prétention en remboursement des dépenses effectivement engagées pour cette réfection par le tiers.

## A. Les droits spécifiques

### L'exécution par substitution

**Le maître peut également agir d'abord en paiement d'une avance** pour les frais de réfection par un tiers. Cette avance est une estimation des frais présumés (ou prévisibles de réfection. Elle n'est qu'un acompte qui est versé sous réserve d'un règlement définitif des frais.

## A. Les droits spécifiques

### L'exécution par substitution

[Le maître] a aussi le droit de **faire exécuter cette réparation par un tiers** ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 169 al. 1 ch. 1 i.f. SIA 118).

## A. Les droits spécifiques

### Privilège de réfection

En cas de défaut de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon l'art. 171, **le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut (droit à la réfection) (art. 169 al. 1 SIA-118).**

## A. Les droits spécifiques

### Privilège de réfection

Lorsque l'entrepreneur a **expressément** refusé de procéder à l'élimination d'un défaut ou qu'il n'en est **manifestement pas capable**, le maître peut exercer les droits prévus par l'al. 1, ch. 1 à 3, avant l'expiration du délai fixé pour la réfection (art. 169 al. 2 SIA-118).



## A. Les droits spécifiques

Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre les solutions suivantes:

**1. Il peut persister à exiger la réfection de l'ouvrage,** pour autant qu'elle n'entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO) par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut. Il a aussi le droit de **faire exécuter cette réfection par un tiers** ou **d'y procéder lui-même**, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur (art. 170).

[...]

## **A. Les droits spécifiques**

- a. Le droit à la résolution du contrat**
- b. Le droit à la réfection de l'ouvrage**
- c. Le droit à la réduction du prix**

## **A. Les droits spécifiques**

**Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives [...] (art. 368 al. 2 i.i. CO)**

## A. Les droits spécifiques

Il y a **moins-value** lorsqu'il existe une différence de valeur effective entre l'ouvrage défectueux et l'ouvrage envisagé sans défaut.

## A. Les droits spécifiques

**La réduction (R) que le maître peut retrancher du prix plein équivaut donc à la moins-value (M) multipliée par le rapport existant entre le prix plein (P) et la valeur de l'ouvrage envisagé sans défaut (V)**

## A. Les droits spécifiques

Ce qui donne:

$$R = \frac{P}{V} \times M$$

## A. Les droits spécifiques

Pour faciliter le calcul, les tribunaux appliquent régulièrement **deux présomptions de fait**:

- Le prix plein (P) est égal à la valeur de l'ouvrage envisagé sans défaut (V).
- La moins-value (M) est égale aux frais de réfection.

## A. Les droits spécifiques

Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci a le choix entre les solutions suivantes:

[...]

**2. Le maître peut déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage (droit à la réduction du prix, art. 368 al. 2 CO). Lorsque le maître (ou son auxiliaire) a contribué par sa faute à la survenance du défaut, le montant de la déduction est réduit dans une mesure correspondante.**

[...] (art. 169 SIA-118)



### **III. Les effets de la garantie**

#### **A. Les droits spécifiques**

#### **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le maître ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le maître a le droit de le refuser et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts (art. 368 al. 1 CO).**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Lorsque les défauts de l'ouvrage ou les infractions au contrat sont de moindre importance, le maître peut réduire le prix en proportion de la moins-value, ou obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais si la réfection est possible sans dépenses excessives; le maître a, de plus, le droit de demander des dommages-intérêts lorsque l'entrepreneur est en faute (art. 368 al. 2 i.f. CO).**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

En cas de dommages causés par le défaut (par ex. du fait d'un incendie ou d'une panne), **le maître peut prétendre**, en plus des droits énumérés par l'art. 169, **à des dommages-intérêts** selon les art. 368 et 97 ss CO. Il ne peut toutefois exiger des dommages-intérêts selon les art. 97 ss. CO en lieu et place des droits qu'énumère l'art. 169 (art. 171 al. 1 SIA 118).

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

L'entrepreneur est libéré de l'obligation de réparer le dommage, s'il apporte la preuve qu'il n'a pas commis de **faute** (art. 97 CO).

L'entrepreneur répond du dommage imputable à ses **auxiliaires** comme s'il l'avait lui-même causé (art. 101 CO). L'étendue de l'obligation de réparer est déterminée par l'art. 99 CO (art. 171 al. 2 SIA 118).

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Le dommage consécutif au défaut doit être distingué du **dommage accessoire** que l'entrepreneur provoque à l'occasion de l'exécution ou de la livraison de l'ouvrage.**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Le dommage consécutif au défaut doit être distingué des frais accessoires à la réparation, en particulier des frais relatifs aux travaux préparatoires et de remise en état qui sont occasionnés en relation avec la réparation.**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Le dommage consécutif au défaut n'est pas constitué par le défaut lui-même, c'est-à-dire qu'il ne réside pas dans le préjudice patrimonial résultant de la défectuosité même de l'ouvrage.**



## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Le dommage consécutif au défaut constitue toujours un **dommage au sens juridique du terme**. Conformément à la définition classique du dommage, il réside dans la détérioration de la situation patrimoniale d'une personne qui se produit sans la volonté de celle-ci.**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Les **inconvénients** subis par le maître qui ne sont pas des dommages au sens juridique du terme ne fondent a priori aucune obligation d'indemniser de l'entrepreneur, que ce soit sur la base de l'art. 368 CO ou en vertu d'une autre disposition légale.**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**La responsabilité pour le dommage consécutif au défaut est une responsabilité pour faute.**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Le droit du maître à la réparation du dommage consécutif au défaut suppose donc que le caractère défectueux de l'ouvrage puisse être reproché à l'entrepreneur parce qu'il a agi soit intentionnellement, soit par négligence, en ne faisant pas preuve de la diligence requise (art. 364 al. 1 CO).**

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**Il y a toujours faute lorsque l'ouvrage est défectueux parce que l'entrepreneur, en violation de son obligation de diligence, a accepté de l'exécuter alors que cette exécution **excédait ses capacités.****

## **B. Le droit à la réparation du dommage consécutif au défaut**

**D'une manière générale, toute violation des règles de prudence exigées par la technique constitue une faute (en particulier des règles de l'art reconnues). L'objection de l'entrepreneur selon laquelle il aurait suivi un usage répandu dans sa branche d'activité ne suffit pas à le libérer du reproche de faute s'il n'a pas fait preuve de la diligence requise.**

**Merci pour votre attention!**

**Benoît Carron**

**Avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier,  
Genève**

**Professeur titulaire à l'Université de Fribourg**