

Fiche d'information

Garantie

Le vendeur d'un logement est légalement responsable envers l'acheteur du parfait état de ce bien immobilier. En cas de présence de défauts, vos droits sont différents en fonction des clauses du contrat d'achat:

• Conformément au code des obligations (CO)

Sauf convention contraire, la responsabilité pour les défauts est régie par les dispositions du contrat de vente de l'immeuble (art. 216 à 221 CO). Dans certains cas, le droit du contrat d'entreprise (art. 363 à 379 CO) s'applique également lors de l'achat d'un appartement sur plan ou d'une maison que le vendeur doit encore transformer. Dans les deux cas, l'acheteur a l'obligation de vérifier rapidement son appartement et d'aviser le vendeur des défauts constatés dans les 60 jours. Selon la situation, il peut alors demander une réduction de prix ou une réparation. Pour les nouvelles constructions, le droit à une réparation est obligatoire depuis 2026, ce qui signifie que le vendeur ne peut pas non plus l'exclure dans le contrat de vente. Dans des cas extrêmes, l'acquéreur peut résilier le contrat (résolution). C'est à l'acheteur d'apporter la preuve de l'existence d'un défaut.

- En cas de défauts visibles, c'est-à-dire de défauts qu'un non-spécialiste peut découvrir après un examen minutieux, le délai de 60 jours commence à la réception de l'objet.
- Vous devez aviser des défauts cachés que vous ne constatez que plus tard dans les 60 jours suivant leur découverte.

• Selon la norme SIA 118

Les normes SIA sont des règlements privés de la Société suisse des ingénieurs et des architectes. Pour le règlement des défauts d'un édifice, la norme SIA 118 prévoit des dispositions plus favorables à l'acheteur que le code des obligations:

- L'acheteur peut faire valoir les défauts qu'il a constatés dans un délai de deux ans à compter de la remise et n'a pas besoin de les communiquer activement dans les 60 premiers jours.
- Selon la norme SIA, la charge de la preuve est inversée pendant le délai d'avis de deux ans: ce n'est pas l'acheteur qui doit prouver le défaut, mais l'entrepreneur qui doit prouver l'absence de défaut.

Les règles de garantie du CO sont moins avantageuses pour l'acheteur: les délais impartis pour aviser des défauts puis faire valoir les droits liés à la garantie pour les défauts sont courts si bien que les prétentions risquent de s'éteindre. Veillez donc à ce que les dispositions plus favorables de la norme SIA 118 soient déclarées obligatoires dans le contrat de vente.

Attention

Dans le cas des biens immobiliers anciens, la garantie est souvent exclue par la clause suivante du contrat d'achat: «Acheté tel quel». Dans ce cas, vous n'aurez aucun droit de garantie, à moins que le vendeur ne vous ait dissimulé un défaut de manière frauduleuse. Faites examiner l'état du bien immobilier par un expert.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2026 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.