

## 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:

### • Droits conformes au Code des obligations (CO)

En l'absence de convention contraire, la responsabilité en cas de présence de défauts s'applique conformément aux dispositions du contrat d'achat du terrain (articles 216 à 221 CO). La loi relative au contrat d'entreprise (articles 363 à 379 CO) est également applicable lors de l'achat sur plan d'un logement, ou de celui d'une maison à laquelle le vendeur devra apporter quelques modifications supplémentaires. Dans les deux cas, l'acheteur devra venir examiner l'état des pièces de son logement le plus rapidement possible et signaler immédiatement tous les défauts constatés auprès du vendeur. En fonction de la situation, l'acheteur pourra exiger une réduction du prix ou une réparation ultérieure. Dans des cas extrêmes, l'acheteur pourra résilier le contrat (réhabilitation). Il devra apporter la preuve de l'existence de défauts.

- Les défauts visibles – qui peuvent être détectés par un non-expert lors d'une inspection minutieuse – devront être signalés dans les premiers jours qui suivent le rachat du logement.
- Les défauts cachés qui sont découverts ultérieurement devront être signalés immédiatement.

### • Droits conformes à la norme SIA 118

Ce sont des cadres normatifs privés de la Société suisse des ingénieurs et des architectes. La norme SIA 118 contient des dispositions qui sont beaucoup plus favorables à l'acheteur que ne le sont celles du CO en ce qui concerne les défauts d'une construction:

- L'acheteur pourra signaler les défauts qu'il a constatés dans un délai de deux ans à compter de la remise des clés du logement. Il ne sera pas obligé de le faire de manière immédiate.
- La charge de la preuve est inversée par la norme SIA pendant le délai de réclamation d'une durée de deux ans: l'entrepreneur devra prouver qu'il n'y a aucun défaut.
- La norme SIA 118 accorde explicitement au vendeur un droit à la réparation. Il s'agit souvent du meilleur moyen pour les deux parties de réparer les défauts constatés.

Les règles de garantie précisées dans le Code des obligations sont très défavorables aux acheteurs. En effet, les délais au cours desquels les défauts doivent être signalés – des droits de garantie étant, par la suite, à faire valoir – sont extrêmement courts et les droits associés peuvent se perdre facilement. Par conséquent, vous devriez vérifier que les dispositions les plus favorables de la norme SIA 118 sont bien déclarées obligatoires dans le contrat d'achat.

### 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. © 2025 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.