

Fiche d'information

Prescription

Vous avez adressé un courrier de réclamation en temps utile au vendeur, mais ce dernier ne fait rien pour que les défauts soient réparés. De plus, une longue période s'est écoulée. Vous devrez vérifier le délai de prescription. En cas d'expiration de ce dernier, vous ne pourrez plus faire valoir vos droits, même devant un tribunal.

Le délai de prescription pour une maison ou un appartement est de cinq ans; il ne peut pas être réduit dans le contrat de vente. La date à laquelle le délai commence à courir dépend des dispositions contractuelles:

- Si aucune condition particulière n'a été précisée et si le vendeur n'a pas effectué de travaux malgré votre courrier de réclamation, il est considéré comme responsable en vertu du Code des obligations: le délai de prescription prend effet à compter du transfert de propriété (c'est-à-dire au moment de l'inscription au registre foncier).
- Si le vendeur a effectué des travaux et en l'absence de conditions particulières, le délai de prescription prend effet au moment de la remise de ces travaux par ce vendeur. En ce qui concerne le reste du logement, le délai de prescription prend effet au moment de l'inscription au registre foncier.
- Si le vendeur a effectué des travaux et s'il a été convenu de la norme SIA 118, le délai de prescription prend effet au moment où vous recevez ces travaux (c'est-à-dire, normalement lors de la remise des clés du logement).
- Si le vendeur vous a cédé ses droits de garantie vis-à-vis des artisans, le délai de prescription prend effet au moment où vous-même (ou le vendeur) recevez les travaux effectués par chacun de ces artisans.

Si le temps presse, il vous faudra agir. Deux possibilités s'offrent à vous:

• La renonciation à l'exception de prescription

Vous demandez au vendeur ou aux artisans concernés de vous adresser la confirmation écrite suivante: «Nous déclarons à Mme Z que nous renonçons à l'exception de prescription en cas de contestation concernant le défaut XY. Cette renonciation s'appliquera jusqu'au x/y/20zz.

Elle ne comprend pas de reconnaissance d'une obligation juridique et est soumise à la condition de non-expiration, à ce jour, d'un délai de prescription.» (exemple). Ainsi, même si le vendeur n'a pas reconnu la présence de défauts, il ne pourra plus invoquer la prescription.

• La procédure de conciliation

Si le vendeur refuse de renoncer à l'exception de prescription, vous pourrez vous adresser à un juge de paix afin de demander la réparation des défauts dont vous avez signalé la présence. Cette procédure de conciliation interrompt le délai de prescription. Un nouveau délai prend alors effet.

Attention

Un courrier de relance et la fixation d'un délai supplémentaire ne sont pas suffisants pour que la prescription soit interrompue.

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.