

Fiche d'information

Responsabilités

Avant que vous ne puissiez acheter votre logement, de nombreux acteurs jouent un rôle important: le vendeur, les artisans du bâtiment et l'architecte. Quelles sont les responsabilités de chacun en cas de découverte de défauts ?

La responsabilité du vendeur

Si le vendeur ne vous a pas cédé ses droits de garantie vis-à-vis des artisans et si rien d'autre n'a été consigné dans le contrat d'achat, il est entièrement responsable du parfait état des pièces de votre logement. Cela signifie que les prestations des artisans et les matériaux utilisés sont de qualité moyenne, mais aussi que le logement a été construit conformément aux plans soumis.

Le vendeur est responsable de l'attribution des droits qui vous ont été promis. Il devra s'assurer de votre inscription au registre foncier en tant que propriétaire ou propriétaire. Dans le cas de la propriété par étages, le vendeur devra vérifier, par exemple, que le droit exclusif d'utilisation de votre place de stationnement vous a bien été accordé. Par ailleurs, en cas de mise en location de votre appartement à votre insu et si le locataire ne déménage pas à la date dont il a été convenu, le vendeur sera tenu responsable des dommages qui en découleraient.

La responsabilité des artisans du bâtiment

En l'absence de convention contraire, les artisans du bâtiment sont tenus d'effectuer au moins une prestation de qualité moyenne, en utilisant des matériaux de qualité moyenne. Les normes SIA sont souvent utilisées en tant que critère de référence. Vous devrez souvent vous adresser à différents artisans du bâtiment si, par exemple, vous avez mandaté le constructeur de votre cuisine de manière directe, ou si le vendeur vous a cédé ses droits de garantie dans le contrat d'achat. Même un artisan mandaté par le vendeur et qui causerait des dommages pendant son travail – par exemple, un peintre renversant un seau de peinture sur votre coûteux tapis persan – serait directement responsable envers vous.

La responsabilité de l'architecte

La responsabilité de l'architecte est particulièrement importante pour vous si vous êtes maître d'ouvrage. En effet, vous avez une influence décisive sur la conception de votre logement, si vous choisissez de transformer ou de rénover ce dernier et si vous achetez un logement en construction en effectuant les travaux intérieurs pour votre propre compte. La responsabilité de l'architecte est très large: ce dernier, en règle générale, s'occupe non seulement de l'établissement

des plans, mais aussi de la préparation des devis et du calendrier de construction, ainsi que de la sélection des artisans. Par ailleurs, il apporte des conseils au maître d'ouvrage lors de la conclusion des contrats.

Le plus souvent, la norme SIA 102 est déclarée obligatoire dans le contrat d'architecte. Elle régit les missions de l'architecte ainsi que la position de ce dernier vis-à-vis du maître d'ouvrage. En ce qui concerne la responsabilité de l'architecte, la norme SIA 102 stipule seulement que ce dernier devra répondre de ses actes en cas de mauvaise exécution d'une mission. À l'inverse, cette norme ne régit pas les dispositions selon lesquelles l'architecte est responsable, ni les droits que son client peut faire valoir. Le Code des obligations doit donc être utilisé. Il s'agit de situations juridiques complexes: en fonction de la prestation architecturale, ce sont les dispositions relatives au contrat d'entreprise ou bien celles concernant la mission exécutée qui sont appliquées.

La manière dont vous devez réagir en cas de découverte d'erreurs commises par l'architecte dépend d'une part du contrat que vous-même (ou le vendeur) avez conclu avec ce dernier et d'autre part du type de prestation architecturale.

Attention

Étant donné que les situations juridiques concernant la responsabilité des architectes sont extrêmement complexes, il est essentiel que vous consultiez un spécialiste.

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.