



Journée des avocats spécialisés 2026 : cas pour l'exposé suivi d'une discussion sur le droit privé de la construction

Par **Benoît CARRON**, BONNARD LAWSON Région Genève SA, avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier, Prof. tit. Université de Fribourg, bc@bonnard-lawson.com

Cas 1 :

Au 1^{er} janvier 2026, les dispositions du Code des obligations sur la garantie des défauts de l'ouvrage ont été modifiées. Les dispositions suivantes de la norme SIA-118 sont-elles conformes aux règles semi-impératives qui ont été adoptées ou doivent-elles être modifiées, le cas échéant de quelle manière ?

6 1 Réception de l'ouvrage

6 13 Réception de l'ouvrage vérifié

6 135 *Réception d'un ouvrage par renonciation au droit d'invoquer des défauts*

Art. 163

- ¹ 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. 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.
- ² 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); 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.

6 3 Délai de dénonciation des défauts

6 32 Portée

6 321 *Droit d'invoquer en tout temps les défauts*

Art. 173

- ¹ Pendant la durée du délai de dénonciation des défauts, le maître a le droit, en dérogation aux dispositions légales (art. 367 et 370 CO), de faire valoir en tout temps les défauts, de quelque nature qu'ils soient.
- ² 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.

6 4 Situation à l'expiration du délai de dénonciation des défauts

6 41 Effet de l'expiration du délai Art. 178

- ¹ 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.
- ² 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.

Cas 2 :

A. La société CARRON SA (ci-après: CARRON SA ou l'entrepreneur) est propriétaire de la parcelle n° 2127 de la commune de Lutry. En 2013, elle a mandaté Jacques DUBEY, architecte, pour établir les plans nécessaires à un projet de rénovation et de transformation de son bien-fonds. Le permis de construire a été délivré le 24 septembre 2015.

Le 16 décembre 2015, CARRON SA ainsi que les époux FOURNIER (les maîtres de l'ouvrage) ont signé un contrat de vente minute portant sur l'achat de la copropriété n° 01 de l'immeuble constitué en propriété par étages sur la parcelle n° 2127 (ci-après: la PPE). Le même jour, ils ont signé un contrat d'entreprise portant sur la transformation du bien existant en un appartement duplex pour le prix de 590'000 francs. L'art. 4 du contrat renvoyait à la norme SIA 118 pour les délais de garantie et l'art. 5 stipulait certaines règles sur la garantie.

Les travaux ont commencé le 8 mars 2016 et les maîtres de l'ouvrage ont emménagé dans leur appartement le 18 février 2017. La réception définitive de l'ouvrage a eu lieu le 16 novembre 2017.

B. Plusieurs copropriétaires de la PPE ont constaté l'apparition de moisissures liées à des problèmes d'humidité dans leurs logements. Par courriel du 5 décembre 2017, les maîtres de l'ouvrage ont écrit au représentant de CARRON SA au sujet d'un mur qui n'était pas fini dans la chambre parentale et l'apparition de moisissures. Le 9 janvier 2018, les parties ont échangé des courriels à ce sujet, l'entrepreneur estimant notamment qu'il s'agissait d'un problème de ventilation insuffisante. En juin 2018, une séance s'est tenue en présence des parties au sujet des problèmes d'isolation.

Par lettre recommandée du 10 décembre 2018, les maîtres de l'ouvrage ont indiqué à l'architecte avoir décidé, en accord avec CARRON SA, de "nous occuper des travaux de : finitions, retouches et réparations des dégâts causés par les différentes entreprises lors de leurs interventions, sous notre propre responsabilité". Le 12 décembre 2018, Jacques DUBEY les a sommés de lui indiquer quels travaux contestés lui étaient reprochés.

Dans le courant de l'année 2018, CARRON SA et Jacques DUBEY ont mandaté une entreprise pour procéder à la pose de panneaux isolants aux fenêtres de l'appartement des recourants. Selon une expertise réalisée le 30 janvier 2019 par l'entreprise KOENIG SA, sur mandat des copropriétaires, les normes en vigueur n'étaient pas respectées et une amélioration de l'isolation était impérative pour affaiblir les ponts thermiques.

C. Par courrier recommandé du 4 février 2020 adressé à CARRON SA, les maîtres de l'ouvrage ont listé les détériorations constatées et inventoriées fin 2019 et lui ont demandé de procéder au plus vite à la réparation des défauts en lui impartissant un délai au 24 février 2020 pour "*établir une proposition ferme d'intervention*" sous peine d'engager une procédure auprès des autorités compétentes.

Le 7 avril 2020, CARRON SA a présenté différentes solutions (pose d'un aérateur sur une fenêtre, nettoyage des taches et diverses interventions). Répondant le 9 avril 2020, les maîtres de l'ouvrage ont refusé cette intervention, au motif que l'aérateur ne comprenait pas d'isolation phonique. Les problèmes d'humidité ont ainsi persisté dans leur appartement. Par courriel du 19 janvier 2021, les maîtres de l'ouvrage ont encore sollicité un autre système d'isolation thermique, requête qui n'a pas abouti.

D. Dans le cadre d'une requête de preuve à futur, une expertise judiciaire a été rendue le 21 décembre 2022 et a mis en évidence des défauts dans l'isolation thermique installée.

Lors d'une assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2023, les maîtres de l'ouvrage ont été autorisés, sur le principe, à effectuer les travaux de réfection sur leurs parties privées. Le coût des travaux a été devisé entre 89'700 fr. et 134'700 francs. Ils ont fait réaliser les travaux dans le courant de l'année 2024, après avoir été formellement autorisés à le faire le 12 septembre 2024.

CARRON SA et Jacques DUBEY avaient signé des renonciations à se prévaloir de la prescription jusqu'au 31 décembre 2026.

Les époux FOURNIER vous consultent pour savoir quelles sont leurs chances de succès en cas d'action contre CARRON SA et Jacques DUBEY.