



## LA CHRONIQUE NOTARIALE

PROPOSÉE PAR LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

IMMOBILIER

# Vers une protection renforcée et de nouvelles garanties pour les propriétaires

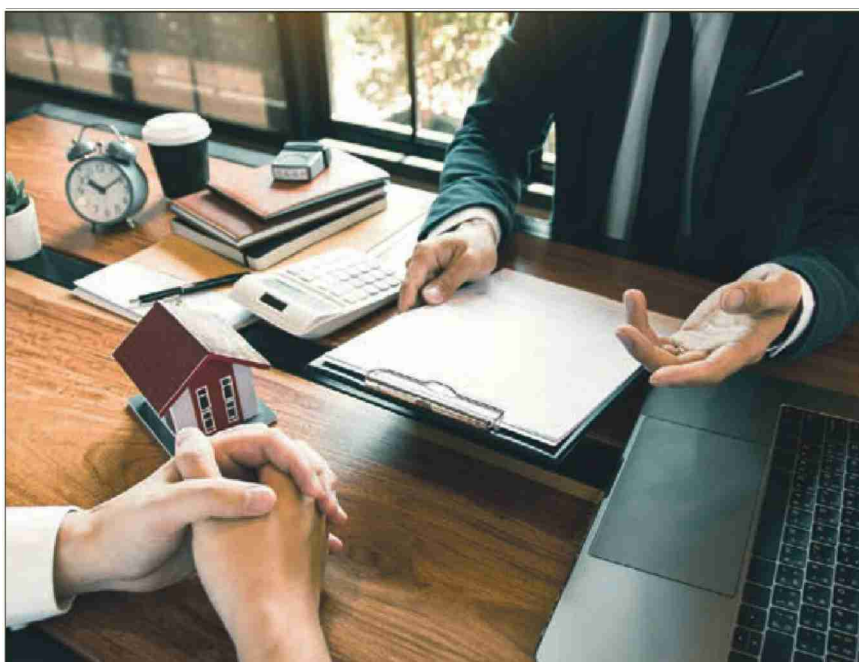
On comprend facilement qu'en matière immobilière, la notion de garantie du vendeur ou de l'entrepreneur revête un caractère particulièrement important. En effet si l'on achète un bien immobilier ou si l'on mandate une entreprise pour effectuer des travaux dans son immeuble, les montants en jeu seront importants et les conséquences en cas de défaut parfois dramatiques: carrelage qui se décolle, problèmes d'acoustique ou d'étanchéité pourront représenter un cauchemar pour le propriétaire. Le droit actuel offre à l'acquéreur en matière de vente immobilière, en plus de l'action générale en dommages-intérêts selon les cas, un droit alternatif à la résiliation du contrat ou à la réduction du prix convenu, mais pas de droit à la réparation du bien immobilier.



M<sup>e</sup> Natacha Gregorc, notaire.

**E**n matière de contrat d'entreprise, c'est à dire quand une entreprise est mandatée par le propriétaire (le maître de l'ouvrage) pour exécuter des travaux ou construire un bâtiment, le droit actuel offre au maître d'ouvrage en plus de la possibilité de demander des dommages-intérêts selon les cas, le choix alternatif entre le droit de résilier le contrat, de demander la réduction du prix convenu, mais également d'exiger la réparation de l'ouvrage.

La loi distingue entre trois types de défauts: le défaut apparent, le défaut caché qui ne peut être vu immédiatement mais se manifestera plus tard (par exemple en cas de mauvaise étanchéité) ou le défaut intentionnellement dissimulé par le vendeur ou l'entrepreneur. Cette distinction est très importante, car elle déterminera les possibilités de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage de faire valoir ses droits. Quel que soit le type de défaut constaté, l'acquéreur ou maître de



**La notion de garantie du vendeur ou de l'entrepreneur revêt un caractère particulièrement important.**

l'ouvrage aura un délai très court pour en aviser le vendeur ou entrepreneur: en principe pas plus de sept jours ouvrables au vu de la jurisprudence actuelle, sous réserve de circonstances particulières, ce qui crée une grande incertitude. La loi ne fixe en effet

ni un délai, ni une forme particulière pour l'avis des défauts. Si cet avis n'est pas adressé à temps, l'acquéreur ou maître d'ouvrage perdra tous ses droits de garantie. Le délai de prescription, à savoir le délai pendant lequel l'acquéreur ou le maître d'ouvrage pourra

faire valoir ses droits est de cinq ans dès la réception de l'ouvrage, sauf pour les défauts intentionnellement cachés pour lesquels la prescription est de dix ans.

Pour améliorer la protection des acheteurs et propriétaires, différentes motions et initiatives parlementaires ont amené le Conseil fédéral à élaborer un avant-projet de modification du Code des Obligations. Le texte de cet avant-projet, qui doit encore être débattu au Parlement, porte en particulier sur les deux nouveautés suivantes:

1) Le délai d'avis de défaut passera à 60 jours à compter de la découverte du défaut (apparent ou caché), tant pour la vente immobilière que pour le contrat d'entreprise, et concernera tous les types de défauts. Ce délai d'avis sera toutefois de nature dispositive, les parties pouvant y déroger contractuellement.

2) En cas de vente immobilière, l'acquéreur aura également la possibilité d'exiger que le vendeur répare les défauts à ses frais, lorsqu'il s'agit d'une construction en cours ou datant d'il y a moins d'un an, que l'acquéreur destine à son usage personnel ou à l'usage de sa famille.

Espérons que ces modifications pourront entrer en vigueur rapidement afin d'améliorer la sécurité juridique et la protection des propriétaires. ■

*M<sup>e</sup> Natacha Gregorc*  
Notaire