

Département fédéral de justice et police
(DFJP)

Par courriel:
zz@bj.admin.ch

Lausanne, le 18 novembre 2020

Procédure de consultation

Révision du Code des obligations (défauts de construction)

Madame la Conseillère fédérale,
Mesdames et Messieurs,

La Fédération romande des consommateurs (FRC) vous remercie de l'opportunité qui lui est donnée de s'exprimer sur l'objet cité sous rubrique. La présente prise de position concerne uniquement le projet de révision du Code des obligations.

Prolongation du délai d'avis

Les délais d'avis sont, à l'heure actuelle, trop courts et irréalistes. Il n'est en effet pas rare que le maître d'ouvrage ou l'acheteur se retrouve déchu de ses droits pour avoir fait un avis des défauts trop tardivement. Cette situation n'est pas satisfaisante, d'autant plus que la brièveté de ces délais n'est pas justifiée.

Bien que la prolongation du délai d'avis soit une bonne chose, la FRC estime que le Conseil fédéral pourrait aller plus loin et abandonner l'obligation d'avis des défauts. Cette obligation limite grandement l'exercice des droits du maître d'ouvrage ou de l'acheteur sans que cela ne soit justifié. En effet, ces derniers ont déjà le devoir de minimiser le dommage et donc de signaler au plus vite un défaut dont l'ampleur pourrait s'aggraver.

Subsidiairement, la prolongation de ces délais à 60 jours semble adaptée. Cela permettra au maître de l'ouvrage ou à l'acheteur de prendre pleinement conscience de l'ampleur d'un défaut lorsqu'il en découvre un et lui laissera le temps de requérir un conseil juridique si nécessaire.

La FRC est d'avis que ces nouveaux délais doivent être semi-impératifs pour éviter toute clause contractuelle qui en diminuerait largement la portée dans un domaine où les contrats dévient souvent de la loi. Ceci permettrait de mieux protéger les maîtres d'ouvrage et les acheteurs face à des situations choquantes.

Droit à la réfection en cas d'achat d'un logement ou de construction d'un logement

La FRC salue l'introduction d'un droit à la réfection en cas de vente d'immeuble pour les constructions devant être érigées ou ayant été érigées moins d'un an avant la vente, ce qui permettra de mettre ces acheteurs sur un même pied d'égalité que les maîtres d'ouvrage.

Notre association soutient que le droit à la réparation ne devrait pas concerner uniquement les objets immobiliers mais devrait s'étendre aux biens mobiliers, à l'exemple de ce que prévoit la Directive 1999/44/CE du 25 mai 1999 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation. Un tel droit à la réparation favoriserait l'allongement de la durée de vie des biens et donc le développement de l'économie circulaire puisqu'il encouragerait les fabricants à rendre leurs produits plus facilement réparables (démontabilité des appareils, mise à disposition de pièces de rechange, etc.).

La FRC est également favorable à l'introduction de l'art. 368, al. 2bis AP-CO qui interdira toute clause restreignant ou excluant le droit à la réparation des défauts pour des constructions et les ventes visées à l'art. 219a, al. 2 AP-CO.

Nous estimons toutefois que les droits à la résolution du contrat et à la réduction du prix doivent être également impératifs lorsque le maître d'ouvrage ou l'acheteur destinent la construction à un usage privé. Comme le souligne le Conseil fédéral, les accords contractuels qui désavantagent fortement les maîtres d'ouvrage ou les acheteurs sont fréquents en pratique en raison du caractère essentiellement dispositifs du droit en la matière et il est par conséquent essentiel d'aller plus loin pour mieux les protéger. En effet, le maître d'ouvrage ou l'acheteur privé n'est pas rompu à ce type de contrat et n'aura pas conscience, au moment de sa conclusion de combien une clause d'exclusion de garantie peut lui être défavorable. Dans la majorité des cas, il ne disposera pas non plus d'une force de négociation suffisante pour qu'un équilibre entre les parties aux contrats soit garanti. La FRC propose donc que le droit de la garantie devienne impératif lorsque le maître de l'ouvrage ou l'acheteur n'agit pas à titre professionnel.

Enfin, la FRC s'interroge sur la portée de la notion de « construction » des articles 219a, al. 2 AP-CO et 368, al. 2bis AP-CO. Nous proposons que le terme « ouvrage » lui soit substitué, pour assurer une plus large application à ces dispositions et afin de reprendre une notion qui existe déjà dans le droit de la construction.

Fourniture de sûreté en lieu et place de l'inscription d'une hypothèque légale

La FRC reçoit des témoignages de consommateurs mal pris face au non-paiement des sous-traitants, alors que des acomptes très onéreux ont déjà été payés à l'entreprise générale. En raison de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral qui rend quasiment impossible la fourniture de sûretés au sens de l'art. 839, al. 3 CC, les maîtres d'ouvrage n'ont souvent d'autres choix que celui de payer une deuxième fois, directement en mains des sous-traitants, pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale alors même qu'ils contestent leur qualité de débiteur.

Cette situation est insatisfaisante et porte préjudice au maître d'ouvrage, d'autant plus que certains établissements de crédits incluent dans leurs contrats la possibilité de dénoncer le prêt lorsqu'un gage immobilier est inscrit.

Le nouvel art. 839, al. 3 AP-CC devrait permettre de palier aux problèmes identifiés et dénoncés.

Autres mesures

La FRC est d'opinion que le délai de prescription actuel de 5 ans est trop court. Les défauts peuvent être prescrits avant même qu'ils ne soient découverts. Pour cette raison, nous estimons qu'il convient de le prolonger à 10 ans afin d'offrir une meilleure protection au maître de l'ouvrage ainsi qu'à l'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins d'un an avant la vente.

* * * * *

Nous vous remercions de nous avoir consultés ainsi que de l'attention que vous porterez à notre prise de position et restons à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Avec nos meilleures salutations,


Sophie Michaud Gigon
Secrétaire générale


Marine Stücklin
Responsable Droit et Politique