

Révision du droit contractuel de la construction

En août, le Conseil fédéral a ouvert la procédure de consultation sur la «Révision du code des obligations (Défauts de construction)». Les avis peuvent être envoyés jusqu'à la fin du mois de novembre. L'usur participera à la consultation en coordination avec construction-suisse. Le projet a une longue histoire.



Durant une assez longue période, diverses motions parlementaires prévoyant des modifications dans le domaine des contrats de construction ont été déposées et partiellement transmises au Conseil fédéral. Les motions faisaient état de divers dysfonctionnements et problèmes qui se posent dans la pratique quotidienne et auxquels il serait nécessaire de remédier par une modification de la loi. Certaines de ces exigences allaient très loin, réclamant par exemple une normalisation autonome du «contrat de construction». Une autre exigence concernait le renforcement de la responsabilité des planificateurs (introduction d'une responsabilité causale). Des normes de la SIA elles-mêmes ont également été remises en question (notamment la norme SIA 118). A l'époque, l'usuc – en collaboration avec le groupe de base Planification de constructionsuisse – avait déjà examiné longuement ces exigences et recommandé à l'Office fédéral de la justice (OFJ), compétent en la matière, de s'abstenir d'une révision en profondeur du code des obligations (mandat, contrat d'entreprise).

En décembre 2013, l'OFJ a publié un rapport du professeur Hubert Stöckli, de l'Université de Fribourg, lequel niait la nécessité de changements fondamentaux, tout en formulant quelques propositions concrètes d'amendement.

De longues années se sont encore écoulées jusqu'à la présentation, aujourd'hui, d'un projet du Conseil fédéral. Celui-ci

adopte la recommandation de l'expert et ne prévoit aucune révision globale des contrats de construction ni aucune autre modification fondamentale. Le Conseil fédéral fait les propositions suivantes:

Avis des défauts

Le droit du contrat d'entreprise contient à l'heure actuelle une réglementation stricte en ce qui concerne l'avis des défauts: en principe, l'avis doit être notifié dans un délai de quelques jours («aussitôt [que le maître d'ouvrage] en a connaissance»). Un avis de défaut omis ou trop tardif entraîne la perte des droits de garantie de l'acheteur. Le projet propose désormais d'étendre à 60 jours le délai de notification des défauts de construction dans le cas d'ouvrages immobiliers. Il s'agit d'une règle dispositive, c'est-à-dire que les parties peuvent y déroger par contrat.

Droit à la réfection

En cas de défauts de construction, le maître d'ouvrage a droit à la réfection de l'ouvrage. Ce droit est souvent exclu dans la pratique, notamment dans le cas de propriété par étages. En lieu et place, les droits de garantie vis-à-vis des (sous-)entreprises d'exécution sont cédés à l'acheteur – ce qui constitue des inconvénients majeurs pour les acheteurs concernés. Désormais, les parties ne devraient plus avoir la possibilité d'exclure le droit à la réfection des défauts de construction, dans la mesure où la construction est destinée à l'usage personnel ou familial.

Hypothèque légale des artisans

Un autre point de la révision concerne un détail, important en pratique, de l'hypothèque légale des artisans. Une sûreté de substitution peut être fournie pour éviter l'inscription de l'hypothèque. Il est en outre précisé que la sûreté de substitution, en plus de la créance enregistrée, ne doit couvrir les intérêts moratoires que pendant dix ans et non plus pour une durée illimitée, comme c'était le cas jusqu'ici.

Les trois amendements sont fondamentalement raisonnables. Pour les entreprises de planification, seule la question des avis de défauts devrait avoir une importance pratique, pour autant que la nouvelle réglementation soit également applicable à l'ensemble des plans. D'un côté certes, la nouvelle réglementation mettrait le planificateur dans une situation moins favorable, notamment si l'avis des défauts du maître d'ouvrage devait incriminer la planification, puisque le maître d'ouvrage disposerait alors de plus de temps. Il convient toutefois de noter que lorsque le RPH SIA s'applique, il existe déjà aujourd'hui un délai de deux ans pour la notification des défauts de l'ouvrage ou un délai de 60 jours pour les autres défauts (art. 1.9.4 RPH SIA). Mais d'un autre côté, la révision du code des obligations jouerait également dans l'intérêt du planificateur, sachant qu'il pourrait lui aussi bénéficier de l'allongement de ce délai, soit par rapport aux sous-planificateurs, soit s'il doit notifier les défauts à l'entrepreneur au nom du maître d'ouvrage. Il reste à espérer que, lors de l'examen du projet, le Parlement ne ressentira pas le besoin d'aborder de nouveaux sujets qui pourraient modifier davantage l'équilibre entre maître d'ouvrage et mandataire/entrepreneur.