

Délai de garantie

Quels sont les points à observer pour les ouvrages de construction?

1 Principe de base

1.1 Les termes «garantie» et «délai de garantie» sont utilisés dans divers contextes et avec différents sens. Bien souvent, la signification et la portée des garanties convenues entre les parties ne sont pas claires. Ni les dispositions légales sur le contrat d'entreprise (articles 363 à 379 CO), ni le contrat de vente (articles 184 à 221 CO) n'emploient les termes de «garantie» ou de «délai de garantie». Pourtant, la notion de garantie se décline sous de multiples formes. Le risque de confusion est donc élevé. Lors de la conclusion d'un contrat d'entreprise, les parties contractantes doivent donc définir clairement quelles garanties elles entendent conclure. Il existe des garanties en raison des défauts, des garanties sans lien avec les défauts (promesses de vente, garantie de prix, garantie sur les délais) et des garanties accordées par des tiers (cautionnements solidaires, sûretés accordées par les banques et les compagnies d'assurances).

2 Garanties en raison des défauts

L'entrepreneur doit garantir la livraison d'un ouvrage sans défaut. À noter qu'on ne peut pas considérer toute imperfection comme un défaut au sens juridique du terme. Ce sont les prestations et les qualités convenues dans le contrat qui font foi. Si l'ouvrage livré présente des caractéristiques qui divergent de celles qui ont été convenues ou promises par contrat, il s'agit d'un défaut.

2.1 Garantie des caractéristiques de l'ouvrage/garantie de conservation

Souvent, la garantie porte sur les propriétés ou les caractéristiques de l'ouvrage et/ou sur des modalités d'utilisation particulières. Un entrepreneur garantit par exemple que l'ouvrage commandé (un pont, p. ex.) aura certaines propriétés (p. ex. une portance de 50 t environ). L'utilisation du mot «garantie» indique que l'entrepreneur ne promet pas seulement la livraison d'un ouvrage présentant les caractéristiques fixées, mais qu'il a aussi l'intention d'assumer ses responsabilités en cas de vice d'une caractéristique garantie. Il ne s'agit cependant que d'une présomption qui doit être vérifiée dans chaque cas.

Une garantie de conservation couvre la promesse faite par l'entrepreneur qu'une certaine caractéristique de l'ouvrage se maintiendra pendant une durée donnée (p. ex. imperméabilité pendant dix ans).

2.2 Délai de garantie, délai de dénonciation des défauts, délai de prescription

Souvent, la clause de garantie définit une période pendant laquelle le maître d'ouvrage peut dénoncer les défauts constatés et faire valoir les droits qui en découlent. Lorsque les défauts sont dénoncés dans les délais, le maître d'ouvrage peut exiger leur réparation sans frais par l'entrepreneur ou demander une réduction de la rémunération de l'entrepreneur et réclamer un dédommagement en cas de faute. Pour les ouvrages qui ne sont pas solidaires du bien-fonds, le maître d'ouvrage a aussi la possibilité de refuser la réception de l'ouvrage et d'exiger la réhabilitation du contrat.

Les parties au contrat peuvent convenir d'un délai de garantie qu'elles considèrent comme:

- un délai de dénonciation des défauts qui permet au maître d'ouvrage de signaler tout défaut constaté, à n'importe quel moment, pendant le délai fixé,
- un délai de prescription pendant lequel le maître d'ouvrage doit faire valoir ses prétentions pour défaut de l'ouvrage,
- un délai de dénonciation des défauts et de prescription simultané, auquel cas le maître d'ouvrage bénéficie d'un délai de dénonciation des défauts qui coïncide avec le délai légal de prescription, voire qui

dépasse ce dernier. Dans ce cas, la prescription intervient au plus tôt à l'échéance du délai de dénonciation des défauts.

2.3 Délai de dénonciation des défauts selon la norme SIA 118:2013

Depuis la révision de la norme SIA 118 (la norme révisée est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013), on ne parle plus d'un délai de garantie, mais d'un délai de dénonciation des défauts (cf. articles 172 et suivants de la norme SIA 118:2013). Si les parties contractantes ont convenu que la norme SIA 118:2013 fait partie intégrante du contrat d'entreprise, le délai de dénonciation des défauts signifie ce qui suit:

- les défauts peuvent être invoqués à tout moment pendant les deux ans correspondant au délai de dénonciation des défauts, indépendamment du moment où le maître d'ouvrage (ou la direction du chantier) les a découverts. Font toutefois exception les défauts dont le maître d'ouvrage ou la direction du chantier a constaté l'existence au moment de la vérification commune, ou qui étaient manifestes, et qui n'ont pas été mentionnés dans le procès-verbal (cf. art. 163 al. 1 et 2 de la norme SIA 118:2013).
- Les défauts constatés et/ou pouvant être constatés doivent être signalés avant l'expiration du délai de dénonciation des défauts.
- Les défauts constatés après l'expiration du délai de dénonciation des défauts doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Des délais plus longs doivent être convenus. L'entrepreneur ne répond cependant pas des vices cachés que le maître d'ouvrage (ou la direction du chantier) aurait pu constater lors de la vérification commune. Il ne répond pas non plus du dommage résultant d'une dénonciation des défauts effectuée dans les délais mais tardive.

3 Délais de dénonciation des défauts et de prescription selon le CO et la norme SIA 118:2013

Les délais de dénonciation des défauts et de prescription prévus par le CO et par la norme SIA 118:2013 divergent surtout quant à leur durée et l'inversion de la charge de la preuve pendant les deux premières années du délai de garantie. Les dispositions de la norme SIA 118:2013 ne sont toutefois valables que si l'entrepreneur et le maître d'ouvrage (commanditaire) ont convenu explicitement de soumettre le contrat d'entreprise au régime de cette norme. Sinon, seules les dispositions du CO sont valables.

Le service juridique de la SSE se tient à votre disposition pour toute information complémentaire:
Hotline: +41 58 360 76 76, rechtsberatung@baumeister.ch

Zurich, le 17 novembre 2025

		CO	Norme SIA 118:2013
Délai de dénonciation des défauts	Livraison de l'ouvrage	<p>Remise par l'avis d'achèvement:</p> <ul style="list-style-type: none"> La remise de l'ouvrage se fait par le biais d'une communication explicite ou tacite de l'entrepreneur au commanditaire selon laquelle les travaux sont achevés. Le commanditaire doit vérifier l'état de l'ouvrage après sa livraison aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires (art. 367 al. 1 CO). La durée du délai de vérification dépend de ce que l'on est en droit d'attendre habituellement. 	<p>Remise par la réception:</p> <ul style="list-style-type: none"> Avec l'avis d'achèvement, l'ouvrage n'est pas encore considéré comme livré. Le commanditaire (resp. la direction des travaux en tant que représentant) doit, dans les 30 jours à compter de la réception de l'avis (resp. avec la mise en service de l'ensemble de l'ouvrage), initier la vérification commune (réception) de l'ouvrage (art. 158 al. 2 SIA 118). Si la vérification commune n'a pas lieu dans le délai d'un mois à compter de l'avis d'achèvement, l'ouvrage est tout de même considéré comme reçu (art. 164 al. 1 SIA 118).
	Déclaration des défauts	<p>Dans les 60 jours suivant la découverte du défaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout défaut manifeste (défaut visible ou que l'on devrait détecter lors d'un examen minutieux) ou constaté doit être signalé à l'entreprise dans les 60 jours suivant sa découverte (art. 367 al. 1 et 370 al. 3 CO). 	<p>Dans les deux ans qui suivent la réception:</p> <ul style="list-style-type: none"> Les défauts manifestes et cachés peuvent être dénoncés à tout moment jusqu'à deux ans après la réception (art. 172 et 173 SIA 118). Ce droit existe aussi pour les défauts qui doivent être immédiatement supprimés pour éviter de nouveaux dommages. Cependant, si le commanditaire ne dénonce pas un tel défaut aussitôt après l'avoir découvert, il doit supporter lui-même le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une réfection immédiate (art. 173 SIA 118).
	Responsabilité de l'entrepreneur	<p>Exonération de la responsabilité:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dès l'acceptation expresse ou tacite de l'ouvrage par le commanditaire, l'entrepreneur est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage ou qui ont été intentionnellement dissimulés par l'entrepreneur (art. 370 al. 1 CO). L'ouvrage est tacitement accepté lorsque le commanditaire omet la vérification et l'avis prévus par la loi (art. 370 al. 2 CO). Le délai de dénonciation des défauts est là aussi de 60 jours. 	<p>Responsabilité après le délai de dénonciation des défauts de deux ans</p> <ul style="list-style-type: none"> À l'expiration du délai de dénonciation des défauts de deux ans, le maître d'ouvrage perd le droit d'invoquer des défauts manifestes (qui étaient déjà manifestes durant le délai de garantie) (art. 178 SIA 118). Les défauts cachés (découverts après l'expiration du délai de garantie) peuvent encore être signalés pendant trois ans, à condition que leur signalement intervient dans les 60 jours qui suivent leur découverte (art. 179 al. 2 SIA 118).
	Charge de la preuve	<p>Le commanditaire doit prouver qu'il y a un défaut ou que les caractéristiques de l'ouvrage divergent de celles qui ont été convenues ou promises. (art. 8 CC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les défauts signalés <u>pendant le délai de dénonciation des défauts de deux ans</u>, la charge de la preuve incombe à l'entrepreneur. Il lui incombe de prouver que l'ouvrage est conforme au contrat (art. 174 al. 3 SIA 118). Pour les défauts signalés <u>après l'expiration du délai de dénonciation des défauts de deux ans</u>, la charge de la preuve incombe au commanditaire. (art. 179 al. 5 SIA 118 et art. 8 CC)

CO		Norme SIA 118:2013	
Délai de prescription	Effets	<p>Effet du délai de prescription</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au terme du délai de prescription, le commanditaire peut faire valoir ses droits découlant des défauts. En revanche, il ne pourra pas les faire valoir par voie d'action si l'entrepreneur en tant que partie accusée soulève une exception de la prescription. • La perte de ces droits ne peut être évitée que par l'interruption du délai de prescription avant son terme. 	
	Droits en cas de défauts	<p>Libre choix du commanditaire selon l'article 368 CO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si les défauts sont de moindre importance (n'empêchant ni l'utilisation ni la réception de l'ouvrage), le commanditaire peut exiger: <ul style="list-style-type: none"> • soit une <u>réduction du prix</u> • soit la <u>réfection de l'ouvrage à titre gratuit</u> (si la réfection est possible et n'engendre pas de coûts excessifs). 2. Défauts importants (empêchant l'utilisation ou la réception de l'ouvrage). Le commanditaire peut refuser la réception de l'ouvrage (solution inadéquate). 3. En cas de faute de l'entrepreneur, le commanditaire peut demander des <u>dommages-intérêts, en plus</u> de son droit de réduction du prix, de réfection de l'ouvrage et de refus de la réception. 4. La réfection gratuite ne peut pas être limitée ni exclue à l'avance. 	<p>Choix restreint du commanditaire selon l'article 169 SIA 118</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En cas de défauts, le commanditaire (maître d'ouvrage) a, <u>dans un premier temps</u>, uniquement <u>le droit d'exiger la suppression du défaut par l'entrepreneur</u> (dans un délai convenable). 2. C'est uniquement <ul style="list-style-type: none"> • lorsque l'entrepreneur ne supprime pas les défauts dans le délai qui lui a été fixé par le maître d'ouvrage, ou • que l'entrepreneur refuse explicitement de procéder à la réfection de son ouvrage, ou • que l'entrepreneur n'est manifestement pas en mesure de remédier au défaut, que le commanditaire dispose <u>dans un deuxième temps</u> des droits suivants. 3. <u>Choix</u> du commanditaire: <ul style="list-style-type: none"> • persister à exiger la réfection de l'ouvrage (pour autant que les coûts et les travaux occasionnés ne soient pas excessifs): exécution par l'entrepreneur, par un tiers ou par le commanditaire lui-même, aux frais de l'entrepreneur, • réduire la rémunération de l'entrepreneur, • se départir du contrat (possible sous certaines conditions).
	Délais	<p>Art. 371, al. 1 OR: prescription pour ouvrages mobiliers (p. ex. fabrication spéciale d'éléments de construction tels qu'escaliers, éléments de plafond, fenêtres, éléments en béton, armatures)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 ans: les droits en cas de défauts aux ouvrages mobiliers se prescrivent par deux ans <u>à compter de la réception</u> de l'ouvrage. • 5 ans: le délai est de cinq ans si un ouvrage mobilier intégré à un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné présente des <u>défauts qui sont à l'origine de ceux de l'ouvrage (de construction)</u>. <p>Art. 371, al. 2 OR: prescription pour ouvrages immobiliers (ouvrages de construction)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 ans: les droits en cas de défauts sur des ouvrages immobiliers (ouvrages de construction) se prescrivent par cinq ans à compter de la réception de l'ouvrage. Ce délai est le même envers l'entrepreneur et envers l'architecte ou l'ingénieur qui ont collaboré à l'exécution de l'ouvrage. 	<p>Article 180 SIA 118</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 ans: les droits du maître d'ouvrage en cas de défauts se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage. Cette échéance ne peut pas être modifiée au détriment du maître d'ouvrage. • 10 ans: pour les défauts dissimulés intentionnellement par l'entrepreneur, le délai de prescription est de 10 ans à compter de la réception.

Produits de construction	<p>Art. 210 CO: prescription en cas de biens meubles (p.ex. produits de construction comme des puits de lumière, des encadrements de porte)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 ans: la garantie pour les biens meubles se prescrit par deux ans <u>à compter de la livraison faite à l'acheteur</u>. • 5 ans: le délai est de cinq ans si un bien meuble intégré à un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné présente des <u>défauts qui sont à l'origine de ceux de l'ouvrage (de construction)</u>. • Cette lacune de responsabilité de trois ans peut être compensée dans le calcul par des caractéristiques non garanties/signalées, par une responsabilité contractuelle prolongée du fournisseur ou par une majoration de risque dans le calcul.
Interruption	<ul style="list-style-type: none"> • Les discussions sur les causes et les responsabilités de chaque partie durent souvent longtemps et le maître d'ouvrage risque ainsi de ne pas pouvoir exercer ses droits en raison de la prescription. Il est donc dans son intérêt de pouvoir interrompre le cours de la prescription. La dénonciation des défauts à elle seule n'interrompt pas la prescription. • La prescription ne peut être interrompue que de l'une des manières suivantes: <ul style="list-style-type: none"> • l'entrepreneur reconnait le défaut ou • l'entrepreneur renonce à se prévaloir de l'exception de prescription, • le maître d'ouvrage introduit une plainte devant un tribunal compétent ou dépose une requête de conciliation auprès de l'autorité de conciliation compétente afin d'exiger que l'entrepreneur entreprenne une action, s'abstienne de faire une action ou tolère une action <u>ou</u> • le maître d'ouvrage fait valoir des créances par voie de poursuite. • Le délai de prescription commence de nouveau à courir après l'interruption de la prescription.