

BULLETIN JANVIER 2026

Réforme du droit sur les « défauts de construction » : questions pratiques et premières réponses

I. INTRODUCTION

La révision du droit relatif au « défauts de construction » est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Les modifications législatives adoptées par le Parlement entraînent une refonte importante du régime de la garantie, tant dans le cadre de la vente immobilière que celui du contrat d'entreprise. Il y a environ une année, nous avons déjà consacré un Bulletin (<https://urls.fr/Yb16sN>) à cette révision législative. Cette dernière vise à renforcer la protection des acquéreurs en cas de défauts de construction. Parmi les problèmes que le Parlement a souhaité régler figure principalement (i) la brièveté du délai d'avis des défauts et (ii) la pratique courante dans les ventes de parts de PPE sur plans, de l'exclusion de la responsabilité du vendeur et de la cession concomitante par ce dernier des droits de garantie contre l'entrepreneur en faveur de l'acquéreur.

Après un bref rappel des nouveautés majeures de cette réforme (II, *infra*), nous aborderons certaines questions ou situations qui n'ont pas été abordées ou demeurent sans réponse à l'issue des travaux parlementaires, telle la vente dite en « quote-part terrain » ou la cession d'un droit d'emption par un promoteur. Ces situations sont pourtant susceptibles d'avoir des conséquences importantes pour les vendeurs, les promoteurs, constructeurs et/ou les

acquéreurs et justifient donc une vigilance particulière (III, *infra*).

II. RAPPEL DES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS

Pour mémoire, le nouveau droit :

- **précise et prolonge le délai pour faire l'avis des défauts.** Tant pour la vente immobilière que pour les ouvrages immobiliers, le Parlement a instauré un nouveau délai de 60 jours. Il remplace le « délai d'avis immédiat » consacré par la jurisprudence qui prévoit que l'acheteur ou le maître d'ouvrage doivent aviser du défaut « aussitôt qu'ils en ont connaissance », tout en prévoyant un bref délai de réflexion (le Tribunal fédéral retient en principe un délai de cinq ou sept jours). Ce délai est semi-impératif : les parties ne peuvent pas prévoir un délai plus court, mais elles peuvent prévoir un délai plus long (par exemple en intégrant dans leur contrat d'entreprise la Norme SIA-118, selon laquelle l'avis des défauts découverts durant les deux ans depuis la réception de l'ouvrage peuvent se faire en tout temps durant cette période). Ce délai s'applique en lien avec les défauts (i) des immeubles, (ii) des ouvrages immobiliers, et (iii) d'une chose mobilière ou d'un

ouvrage mobilier intégré à un ouvrage immobilier (si son défaut est à l'origine du défaut de l'ouvrage immobilier).

- **introduit un droit impératif en faveur de l'acheteur à la réparation des défauts aux frais du vendeur pour un immeuble** vendu « qui comprend une construction devant être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente ». Ce droit à la réparation est soumis aux règles du contrat d'entreprise lesquelles prévoient dorénavant un droit impératif à la réparation ; en résumé, il doit être possible de réparer et les dépenses du vendeur ne doivent pas être excessives. Si ces conditions sont remplies, le vendeur doit remettre en état à ses frais. Une construction est définie comme « toute infrastructure ancrée au sol de manière fixe et durable ». Les constructions mobilières ou les travaux de terrassement ne sont ainsi pas concernés.

III. QUESTIONS NON-RÉSOLUES ET IMPACT DE LA RÉVISION LÉGISLATIVE

Si la réforme comporte plusieurs avancées, elle ne permettra pas de résoudre l'ensemble des difficultés rencontrées en pratique. Certaines notions juridiques demeurent indéterminées ou imprécises, ce qui est de nature à créer une insécurité juridique pour les acteurs concernés. Lors de leurs travaux, les parlementaires n'ont pas tenu compte de certaines situations ou constructions juridiques fréquemment constatées dans la pratique. Enfin, la révision impose de nouvelles obligations à certains professionnels de l'immobilier, ce qui entraînera inévitablement une évolution de leurs pratiques contractuelles et les incitera, de manière indirecte, à devoir faire preuve d'une vigilance accrue dans le choix de leurs partenaires contractuels.

- **Quel est l'impact du nouveau droit sur les ventes en « quote-part terrain » (pratique principalement répandue dans le canton de Genève et dans une moindre mesure dans les cantons de Vaud et Fribourg) ?**

Dans le contexte d'une acquisition en « quote-part terrain », l'acheteur acquiert le terrain ou une quote-part de celui-ci (dans l'hypothèse d'un appartement en PPE) usuellement à l'ouverture du chantier. Il conclut simultanément un

contrat d'entreprise portant sur la construction du logement ou d'un autre ouvrage. Avec ce dernier contrat, l'acheteur charge une entreprise (qui aura été désignée par le promoteur-vendeur) de réaliser les travaux pour un prix convenu. L'acheteur devient le maître d'ouvrage.

Comme nous l'avons rappelé, le législateur a introduit un droit impératif en faveur de l'acheteur à la réparation des défauts aux frais du vendeur pour un immeuble « qui comprend une construction devant être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente ». Certains auteurs considèrent que le droit à la réfection ne s'applique que lorsque le vendeur réalise lui-même la construction ou en confie l'exécution à un auxiliaire (sous-traitant), et qu'il serait en revanche exclu dans les ventes en « quote-part terrain », lorsque la construction est érigée par une entreprise tierce sur la base d'un contrat d'entreprise distinct conclu avec l'acquéreur. Cette position s'explique par la volonté d'éviter qu'un vendeur soit tenu responsable de défauts qu'il n'a pas causés. Elle ne découle toutefois pas du texte légal (qui ne précise pas que la construction doit avoir été érigée par le vendeur) ni de l'objectif poursuivi par le législateur, lequel a précisément entendu renforcer la protection de l'acquéreur indépendamment de la qualification contractuelle retenue.

Dans ce contexte, il n'est pas exclu qu'un tribunal retienne une interprétation plus large et admette l'application de l'obligation de réparer du vendeur également dans le cadre de ventes en « quote-part terrain », lorsque la construction est réalisée par une entreprise tierce. Par conséquent, les vendeurs qui recourent à ce type de structuration contractuelle doivent savoir que les clauses d'exclusion de leur responsabilité qu'ils imposent à leurs acheteurs pourraient ne pas résister au droit impératif en vigueur, étant précisé que l'obligation de réparation du vendeur viendrait alors s'ajouter, sans s'y substituer, aux droits dont l'acquéreur dispose à l'encontre de l'entrepreneur en vertu du contrat d'entreprise. Une telle solution ne serait toutefois pas sans soulever des difficultés pratiques pour les vendeurs, lesquels, en l'absence de lien contractuel direct avec l'entreprise de construction, devraient néanmoins être en mesure d'assumer tant l'exécution que le financement des travaux de réparation.

- **Dans quelle mesure un vendeur peut inviter un acquéreur à demander dans un premier temps la réparation au constructeur ?**

L'interdiction d'exclure conventionnellement le droit à la réfection est susceptible de remettre en cause la pratique consistant, pour le vendeur, à céder systématiquement à l'acquéreur ses droits de garantie à l'encontre des entreprises de construction. Le vendeur aura en effet intérêt à conserver ces droits afin de pouvoir se retourner lui-même contre les entreprises dans l'hypothèse où l'acquéreur exigerait la réparation. Le vendeur devra d'ailleurs faire preuve d'une vigilance accrue dans le choix des entreprises avec lesquelles il collabore (capacité à réaliser des ouvrages sans défaut, solidité économique, etc.).

Si cette évolution n'est pas nécessairement négative en soi, elle risque toutefois de compliquer, d'une part, la situation des acquéreurs souhaitant obtenir la réfection directement auprès des entreprises ayant réalisé le projet et, d'autre part, celle des entreprises désireuses de tenir compte des attentes des utilisateurs finaux lors des travaux de réparation.

Il convient à cet égard de relever qu'il serait risqué de continuer à recommander la cession systématique des droits de garantie à l'acquéreur en se fondant sur la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (4A_152/2021 du 20 décembre 2022), selon laquelle l'acquéreur devrait faire valoir en priorité les droits de garantie qui lui ont été cédés, ceux-ci correspondant en pratique aux prétentions dirigées contre l'entreprise de construction, avant de pouvoir agir sur la base de ses droits propres à l'encontre du vendeur. En effet, rien ne garantit que cette jurisprudence, rendue sous l'ancien droit, sera maintenue à l'avenir.

Enfin, l'introduction d'un droit à la réfection d'un caractère relativement impératif pourrait inciter certains promoteurs à recourir à des structures juridiques temporaires, créées spécifiquement pour la réalisation d'un projet immobilier puis dissoutes une fois celui-ci achevé. Une telle pratique pourrait priver les acquéreurs d'un recours effectif à la réparation en cas de défauts et constituer une fraude à la loi. Une solution serait éventuellement de prévoir dans le contrat de vente que, si la société du vendeur venait à être liquidée, ses droits contre les entreprises seraient automatiquement transférés à l'acheteur.

- **Comment se calcule le délai de 2 ans ?**

Le nouveau droit vise les immeubles qui comprennent une construction devant être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente (conclusion de l'acte de vente), sans préciser toutefois ce qu'il convient d'entendre par une construction « érigée ». Cette formulation soulève une

incertitude quant au moment déterminant pour le calcul du délai de deux ans, en particulier lorsqu'il existe un décalage entre l'achèvement matériel des travaux et la livraison (postérieure) de l'ouvrage. Si les travaux préparatoires évoquent plutôt l'achèvement de la construction (le message indique « les travaux seront terminés et que l'ouvrage sera pour l'essentiel en l'état promis dans le contrat de vente »), une interprétation fondée sur la logique du droit de la construction et sur la protection de l'acquéreur plaide en faveur de la livraison comme point de référence, celles-ci intervenant postérieurement à l'achèvement matériel. En l'absence de clarification jurisprudentielle, il est recommandé, par prudence, que le vendeur calcule le délai de deux ans à partir du moment où, pour reprendre les termes du Conseil fédéral, « les travaux [sont] terminés et que l'ouvrage [est] pour l'essentiel en l'état promis dans le contrat de vente », étant précisé que ce moment peut intervenir avant la livraison de l'ouvrage.

- **Qu'en est-il de la revente d'un immeuble dans les deux ans suivant son acquisition ?**

Le nouveau droit ne prévoit aucune exception en cas de revente d'un immeuble intervenue dans ce délai, y compris lorsque celle-ci résulte de circonstances particulières, telles qu'une procédure de divorce. L'acquéreur qui revend l'immeuble dans les deux ans suivant son acquisition est assimilé à un vendeur ordinaire et sera tenu de réparer les défauts, même s'il n'a pas conclu de contrat d'entreprise ni fait réaliser la construction. Il s'expose ainsi à devoir supporter à ses frais la réparation de défauts dont il n'est pas à l'origine. Lorsque la situation le permet, il est dès lors recommandé d'attendre l'expiration du délai de deux ans avant de procéder à la revente du bien.

- **Qu'en est-il de la cession d'un droit d'emption dans le cadre d'un projet immobilier ?**

En pratique, il n'est pas rare que le promoteur immobilier ne soit pas lui-même propriétaire du terrain destiné à être construit. Le montage fréquemment rencontré consiste pour le promoteur à conclure avec le propriétaire une promesse de vente assortie d'un droit d'emption, que le promoteur cède ensuite à un futur acquéreur, lequel se substitue ainsi au promoteur pour l'acquisition de la parcelle. Or, la cession d'un droit d'emption ne figure pas parmi les situations visées par le nouveau droit et n'entraîne pas, pour celui qui cède ce droit (le promoteur), l'obligation de réparer les défauts de construction. Il en résulte que le propriétaire de la parcelle, qui n'est pas nécessairement un

professionnel de l'immobilier et qui n'a pas participé à la construction, restera exposé à l'obligation de réparer les défauts.

Dans ce contexte, le vendeur doit être rendu particulièrement attentif à cette situation et bénéficier, le cas échéant, de mesures de protection appropriées. Celles-ci peuvent consister soit dans un engagement du promoteur de prendre en charge la gestion et les conséquences des défauts de construction, soit dans une structuration contractuelle permettant au vendeur de disposer effectivement des droits nécessaires pour se retourner contre l'entrepreneur ayant réalisé les travaux.

IV. CONCLUSION

Il faudra attendre plusieurs années avant que des tribunaux puissent répondre aux interrogations soulevées précédemment. Dans cette attente, il nous paraît indiqué de faire preuve d'une prudence particulière (i) dans le contexte de transactions immobilières qui impliquent des ventes en quote-part terrain, (ii) lorsque des cessions de droits à la garantie sont envisagées, (iii) lorsque les vendeurs envisagent de faire intervenir entre eux et les acquéreurs une société immobilière (iv) en cas de revente d'immeubles récemment construits ou encore (v) en cas de cession de droit d'emption.

VOS CONTACTS



Guillaume Barazzone, Partner
Guillaume.barazzone@jslegal.ch
+41 22 716 96 96



Arnaud Nussbaumer-Laghzaoui
Arnaud.nussbaumer@jslegal.ch
+41 22 716 96 96

NOTRE ÉTUDE

Jacquemoud Stanislas
29, Rue de la Coulouvrenière
1204 Genève
Suisse Téléphone +41 22 716 96 96
Fax +41 22 346 89 64
jslegal.ch

MENTION LÉGALE

Le présent bulletin exprime les opinions générales des auteurs à la date du bulletin, sans tenir compte des faits et circonstances propres à une personne ou à une transaction particulière ou un cas particulier. Il ne constitue pas un avis juridique. Toute responsabilité quant à l'exactitude ou la justesse du contenu de ce bulletin est explicitement exclue.