

Nouveautés législatives et jurisprudentielles



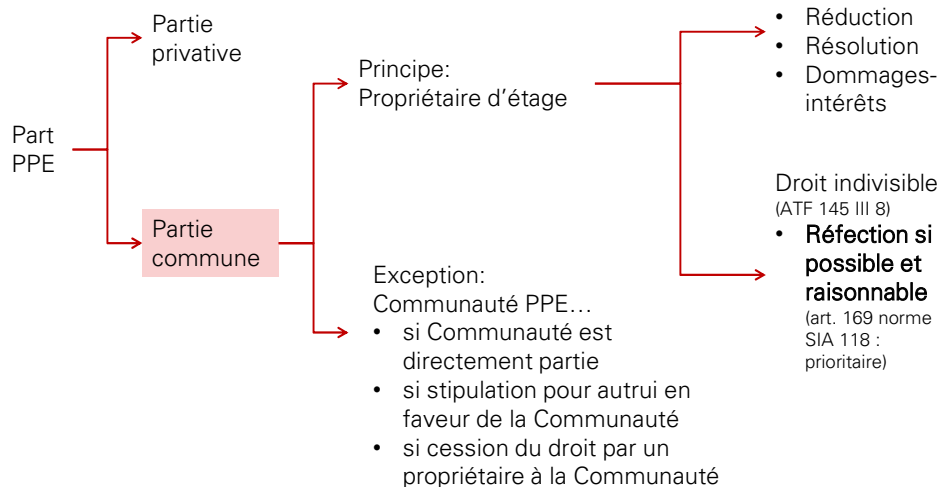
6^e séminaire sur la PPE
26 septembre 2025
Prof. Blaise Carron, avocat

1

Arrêt du TF 4A_540/2022 du 19 décembre 2023

Garantie pour les défauts selon SIA 118

Spécificité des parties communes



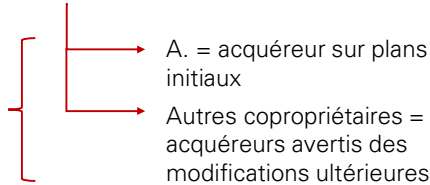
2

Arrêt du TF 4A_540/2022 du 19 décembre 2023

Problématique de l'arrêt

Faits: partie commune de la PPE ≠ acte constitutif + plan de répartition initiaux

A. demande la réfection de l'ouvrage tel qu'il était prévu (art. 169 Norme SIA 118) en désaccord avec les autres copropriétaires pour qui l'ouvrage ne présente aucun défaut.



Droit: quid des **tensions** entre droits contractuels et droits réels, notamment:

- Droits à la garantie différents pour un même défaut ?
- Prétentions en réparation incompatibles ?
- Certains copropriétaires ne veulent pas d'une réparation ?

TF: **pas d'intérêt suffisamment protégé** de A. car clarification préalable des droits réels nécessaires afin de savoir si une telle réparation peut être imposée aux autres propriétaires d'étages.

Newsletter Immodroit.ch: Commentaire, mars 2024

3

Nouveau droit de la garantie pour les défauts (RO 2025 270, eev 1.1.2026)

Art. 219a II CO :

*²L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente peut de plus exiger que **le vendeur répare les défauts** à ses frais. Ce droit est soumis aux dispositions sur le contrat d'entreprise.*

Art. 368 II^{bis} CO :

*^{2bis}Toute clause convenue à l'avance qui **restreint ou exclut le droit à la réparation des défauts** est nulle si le défaut concerne une construction.*

Art. 371 III CO :

*³Le délai de prescription de **cinq ans** ne peut pas être modifié au détriment du maître. Pour le reste, les règles relatives à la prescription des droits de l'acheteur sont applicables par analogie.*

Rendez-vous: 14.11.2025: Journée des praticiens

28.11.2025: Journée du droit de la consommation

<https://www.unine.ch/droit/evenements/>

4