NOUS, LES
TECHNICIENS DU BÂTIMENT

NOTICE Mars 2026

La responsabilité des défauts dans le contrat d'entreprise

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige envers le maître à exécuter un ouvrage exempt de défauts. C'est lorsque l'ouvrage n'est pas conforme au contrat qu'il y a défauts et que les droits en découlant s'appliquent.

La présente notice traite cinq questions à se poser pour évaluer si des prétentions de garantie issues du contrat d'entreprise peuvent être revendiquées. Elle explique également les différents droits en cas de défauts sur la base du code des obligations et de la norme SIA.

Introduction

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige envers le maître[1] à réaliser un ouvrage exempt de défauts. L'entrepreneur n'est donc pas seulement responsable d'une bonne et fidèle exécution : il est débiteur d'une obligation de résultat. C'est lorsque l'entrepreneur ne remplit pas bien son contrat qu'il y a défauts et que les droits en découlant entrent en jeu, et non lors d'une exécution tardive ou d'une non-exécution. Dans ces deux derniers cas, ce sont les règles sur la demeure qui s'appliquent, mais elles ne sont pas abordées ici.

La présente notice passe d'abord en revue cinq questions à se poser pour évaluer si des prétentions de garantie issues du contrat d'entreprise peuvent être revendiquées. Les différents droits en cas de défauts sont ensuite décrits. Les explications suivantes se fondent sur le code des obligations et la norme SIA 118, et mettent en évidence leurs concordances et divergences. Il est important de souligner que la norme SIA 118 s'applique uniquement si les parties l'ont intégrée à leur contrat.

Au 1er janvier 2026, de nouvelles dispositions sont entrées en vigueur dans le code des obligations concernant les délais d'avis et de prescription. Elles s'appliquent aux contrats conclus à partir de cette date. Ceux conclus avant le 1er janvier 2026 restent donc soumis aux anciennes dispositions.

1re question : l'ouvrage a-t-il été livré/ réceptionné ?

Il ne peut y avoir défauts, et donc application des dispositions sur la garantie de l'entrepreneur, que si l'ouvrage a été livré – ainsi que l'a formulé le Tribunal fédéral suisse dans un arrêt[2]. Le fait que l'ouvrage présente ou non des défauts ne joue d'abord aucun rôle. Avant de pouvoir se pencher sur la question d'un éventuel défaut, il faut déterminer si l'ouvrage a été livré au maître.

Selon le code des obligations

La livraison consiste dans la remise par l'entrepreneur au maître d'un ouvrage achevé et réalisé conformément au contrat. Elle peut se faire par écrit via un avis d'achèvement ou de manière tacite. L'ouvrage est également considéré comme reçu si le maître l'utilise (p. ex. pour en poursuivre la construction). Après la livraison par l'entrepreneur et la réception par le maître, ce dernier a l'obligation de vérifier l'ouvrage et de signaler les éventuels défauts (voir ci-dessous, 4e question).

Selon la norme SIA 118

Le champ d'application de la norme SIA 118 présuppose également que l'ouvrage est achevé. A la différence du code des obligations, une procédure de réception précise est prévue aux art. 157 – 164.

Avis d'achèvement des travaux

La réception est initiée par un avis d'achèvement des travaux (art. 158) que l'entrepreneur adresse à la direction des travaux (s'il n'y en a pas : au maître de l'ouvrage). Lorsque l'avis d'achèvement a été donné, l'ouvrage doit être vérifié dans un délai d'un mois. Ce délai de vérification commence aussi à courir à partir du moment où le maître utilise l'ouvrage.

Vérification commune de l'ouvrage

A la différence du code des obligations, selon lequel le maître doit contrôler lui-même l'ouvrage, la norme SIA 118 prévoit une vérification commune par l'entrepreneur et la direction des travaux. Les conclusions peuvent être les suivantes :

- Si l'ouvrage ne présente aucun défaut (art. 159) ou uniquement des défauts mineurs que l'entrepreneur est tenu d'éliminer ensuite (art. 160), l'ouvrage est considéré comme reçu.
- En cas de défauts majeurs, la réception est différée jusqu'à ce qu'ils soient éliminés par l'entrepreneur et que l'ouvrage fasse l'objet d'une seconde vérification commune (art. 161). L'ouvrage est considéré comme reçu en dépit de défauts majeurs dans les cas suivants : lorsqu'un délai n'est pas immédiatement fixé pour l'élimination des défauts majeurs constatés à l'issue de la vérification ; lorsque les défauts n'ont pas été éliminés jusqu'à la seconde vérification et que le maître ne manifeste pas immédiatement qu'il persiste à exiger la réfection de l'ouvrage ou qu'il se départit du contrat ; lorsque le maître exige une réduction du prix (art. 162 et art. 163, al. 1).

Réception sans vérification commune

Si, après l'avis d'achèvement de l'entrepreneur (ou l'utilisation par le maître), la vérification n'a pas lieu parce qu'aucune des parties ne l'a demandée ou que le maître ne s'est pas présenté, l'ouvrage est néanmoins considéré comme reçu à l'expiration du délai d'un mois (art. 164, al. 1). L'ouvrage n'est en revanche pas considéré comme reçu si la vérification commune ne peut avoir lieu parce que l'entrepreneur néglige d'y participer (art. 164, al. 2).

1 Les termes « maître » (CO) et « maître de l'ouvrage » (norme SIA 118) désignent la même partie.

2 TF 4C.34/2005 du 18.08.2005, consid. 5.1.

2e question : y a-t-il un défaut de l'ouvrage ?

Le défaut de l'ouvrage n'est pas un terme technique, mais juridique. Un ouvrage peut être irréprochable sur le plan technique, mais tout de même présenter des défauts, comme expliqué ci-après. La notion du défaut selon la norme SIA 118 (art. 166) correspond au sens juridique : un ouvrage présente un défaut lorsqu'il ne possède pas une qualité convenue contractuellement ou une qualité que le maître était en droit d'attendre selon les règles de la bonne foi, même si elle n'était pas prévue dans le contrat.

Présence d'un défaut de l'ouvrage

Absence d'une qualité convenue contractuellement

Si le contrat d'entreprise précise les caractéristiques de l'ouvrage (p. ex. dimensions, couleur, résistance particulière aux intempéries), l'entrepreneur doit en tenir compte. Il y a défaut si l'ouvrage ne présente pas ces caractéristiques, même s'il est utilisable et techniquement en ordre.

Absence d'une qualité attendue selon les règles de la bonne foi

Même sans convention contractuelle spéciale, le maître est en droit d'attendre que l'ouvrage présente une qualité normale et les propriétés nécessaires pour l'usage convenu (p. ex. étanchéité de la conduite des eaux usées).

Types de défauts de l'ouvrage

Il existe différents types de défauts. Ceux-ci sont importants par rapport aux droits qui en découlent et à leur dénonciation.

Défauts apparents

Ce sont les défauts qui ont été constatés lors de la vérification de l'ouvrage ou qui auraient pu l'être lors d'une vérification soigneuse (défauts susceptibles d'être décelés).

Défauts cachés

Ce sont ceux qui ne pouvaient être constatés, même lors de la vérification soigneuse de l'ouvrage, ou qui se manifestent seulement plus tard.

Défauts intentionnellement dissimulés

Il s'agit de défauts que l'entrepreneur connaît, mais qu'il dissimule frauduleusement au maître.

Pas de défaut de l'ouvrage

La **détérioration de l'ouvrage après la livraison** ne constitue pas un défaut. L'entrepreneur n'est par exemple pas responsable de l'**usure** de l'ouvrage, sauf s'il a garanti une durabilité précise dans le contrat ou qu'une telle durabilité puisse être attendue selon les règles de la bonne foi. De même, il n'y a pas de défaut si un dommage est causé par une utilisation inappropriée, par exemple par un **entretien insuffisant**. Selon l'ouvrage, il convient néanmoins d'attirer l'attention du maître sur la question, en particulier s'il est non qualifié. Pour les installations exigeant beaucoup de maintenance, il est recommandé de soumettre contractuellement la garantie de cinq ans à la conclusion d'un contrat d'entretien, afin de prévenir d'éventuels litiges.

3e question : y a-t-il une faute du maître ?

Si le défaut de l'ouvrage est exclusivement dû à la faute du maître ou de l'un de ses auxiliaires, l'entrepreneur ne peut pas en être tenu responsable (art. 369, CO / art. 166, al. 4, norme SIA 118). C'est par exemple le cas lorsque le terrain présente un défaut ou que l'architecte a livré des plans contenant des erreurs. Il y a aussi faute du maître lorsque celui-ci a donné des instructions d'exécution erronées à l'entrepreneur (par exemple s'il a exigé un certain matériau qui n'est pas adapté pour l'ouvrage à réaliser). Par rapport à la faute du maître, il convient toujours de vérifier si l'entrepreneur n'a pas manqué à son **devoir d'avis**. Comme l'entrepreneur est généralement plus qualifié que le maître, il a l'obligation de faire remarquer les instructions erronées et d'en signaler les conséquences potentielles (art. 365, al. 3, CO). Si le maître est représenté par une personne qualifiée (p. ex. architecte, direction des travaux), le devoir d'avis tombe lorsque l'entrepreneur ne constate ou ne doit constater le caractère erroné des instructions, ou lorsque le maître se conforme aux instructions malgré un avertissement. Dans un tel cas, l'entrepreneur peut partir du principe que les instructions ont été données de manière compétente. L'art. 25, al. 3 de la norme SIA 118 précise explicitement que l'entrepreneur n'est tenu de vérifier les plans qui lui ont été remis, ou d'examiner le terrain et les constructions existantes à l'emplacement de l'ouvrage, que si le maître n'est pas représenté par une direction des travaux, s'il n'est pas lui-même qualifié, ou s'il n'a pas eu recours à une personne qualifiée.

4e question : le défaut a-t-il été accepté par le maître ?

La garantie de l'entrepreneur tombe si le défaut a été accepté par le maître. C'est en particulier le cas lorsque le maître n'a pas signalé de défauts ou ne l'a pas fait à temps. A cet égard, il existe des différences importantes entre le CO et la norme SIA 118.

Selon le code des obligations

Selon l'art. 367 du CO, le maître doit vérifier l'état de l'ouvrage après sa livraison dans un délai raisonnable et en signaler les défauts s'il y a lieu. Le délai de vérification dépend de la complexité de l'ouvrage et doit donc être défini au cas par cas. Si un défaut est constaté, celui-ci doit être immédiatement dénoncé. Le délai de dénonciation, de sept à dix jours dans la pratique, est extrêmement court. Il en va de même pour les défauts cachés, qui ne peuvent être décelés qu'après la vérification.

Pour les contrats conclus à partir du 1er janvier 2026, le délai d'avis est désormais de 60 jours (art. 367, al. 1bis, CO) ; le délai d'avis immédiat ne s'applique plus.

Selon la norme SIA 118
A la différence du CO, la norme SIA 118 prévoit une réglementation qui comprend trois moments déterminants.

- **Lors de la vérification commune** (voir ci-dessus, 1re question), les défauts constatés ou apparents (c'est-à-dire que l'on remarque au premier coup d'œil) doivent être immédiatement signalés dans le procès-verbal de réception. S'ils ne sont pas dénoncés dans le procès-verbal de réception, il est présumé qu'ils sont acceptés par le maître de l'ouvrage, qui perd ainsi ses droits en la matière (art. 163). Le cas échéant, il incombe à l'entrepreneur de prouver que les défauts ne figurant pas dans le procès-verbal étaient connus à l'issue de la réception commune ou qu'il s'agit de défauts apparents. Les défauts qui n'ont pas été constatés lors de la vérification commune, mais qui auraient pu être décelés – sans pour autant être apparents – peuvent être signalés ultérieurement pendant le délai de dénonciation de deux ans (art. 179, al. 3).
- Si des défauts apparaissent **pendant le délai de dénonciation de deux ans**, qui commence à courir dès la réception (art. 172), ils doivent être signalés durant ce délai. Ils sont ensuite considérés comme acceptés (art. 178). Durant le délai de dénonciation de deux ans, les défauts peuvent être signalés en tout temps. C'est donc une réglementation moins stricte que le code des obligations, selon lequel tout défaut doit être signalé immédiatement. Cela étant, il est nécessaire de dénoncer immédiatement les défauts risquant de causer des dommages supplémentaires (p. ex. fuites pouvant provoquer des dégâts d'eau) ; en l'absence d'avis immédiat, le maître de l'ouvrage supporte lui-même le dommage qui aurait pu être évité (art. 173, al. 2). Autre différence par rapport au CO, l'entrepreneur doit prouver que le défaut signalé durant le délai de dénonciation n'est pas un manquement au contrat ; mais c'est toujours au maître de l'ouvrage d'apporter la preuve du défaut en soi (art. 174, al. 3). Avant l'expiration du délai de dénonciation, tant l'entrepreneur que le maître peuvent demander une vérification finale de l'ouvrage, qui fait l'objet d'un procès-verbal (art. 177).
- **Après le délai de dénonciation de deux ans** et durant le délai de prescription de cinq ans, les défauts qui apparaissent doivent être immédiatement signalés (art. 179, al. 2). C'est au maître de l'ouvrage qu'il incombe de prouver que l'entrepreneur est responsable du défaut (art. 179, al. 5).

Le nouveau délai d'avis légal étant semi-impératif, l'obligation de signaler les défauts aussitôt après leur découverte selon l'art. 179, al. 2 de la norme SIA 118 ne s'applique plus pour les contrats conclus à partir du 1er janvier 2026. C'est le délai légal de 60 jours qui prévaut.

5e question : la créance est-elle prescrite ?

Les droits en cas de défauts issus de contrats d'entreprise, c'est-à-dire d'ouvrages immobiliers, se prescrivent par cinq ans (art. 371, al. 2, CO). Le délai de prescription commence à courir à compter de la réception de l'ouvrage. En cas de défauts intentionnellement dissimulés, le délai de prescription est de dix ans (art. 210, al. 6, CO par analogie). La dénonciation d'un défaut n'interrompt pas le délai de prescription. Pour cela, une plainte ou une réquisition de poursuite est nécessaire ; concernant le droit à la réparation, l'interruption de la prescription nécessite dans tous les cas le dépôt d'une plainte.

Il en va de même pour la norme SIA 118 (art. 180).

Digression : achat de produits et d'appareils auprès de fabricants/fournisseurs
Lorsque l'entrepreneur achète des produits et des appareils auprès de fabricants/fournisseurs, il s'agit d'un contrat de vente, et non d'un contrat d'entreprise. Dans le cadre d'un contrat de vente, le délai de prescription est généralement de deux ans (art. 210, al. 1, CO). Toutefois, la loi prévoit un délai de prescription de cinq ans si les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel elle est normalement destinée sont à l'origine des défauts de l'ouvrage. L'obligation de garantie du vendeur envers l'entrepreneur concorde donc théoriquement avec l'obligation de l'entrepreneur envers le maître. Il convient cependant de souligner que, dans le cas de l'achat d'une chose, le délai de prescription commence à courir au moment de sa remise, alors que c'est la livraison (CO) ou la réception (SIA 118) qui est déterminante dans le cadre d'un ouvrage. Par exemple, le délai de garantie découlant du contrat de vente court dès la livraison de l'appareil par le fournisseur, tandis que le délai de garantie de l'entrepreneur découlant du contrat d'entreprise ne commence que plus tard, à la réception de l'ouvrage. Autre problème : la pratique a montré que les fabricants/fournisseurs excluent la plupart du temps le délai de garantie de cinq ans en cas d'intégration à un ouvrage immobilier ou le font dépendre d'autres obligations, telles que la conclusion de contrats d'entretien. Au final, l'entrepreneur répond du produit intégré plus longtemps qu'il ne peut lui-même se retourner contre le fournisseur en cas de défauts. Il a donc tout intérêt à réglementer cette question dans le cadre des contrats d'entreprise avec ses clients.

En raison de son caractère semi-impératif, le délai de prescription de cinq ans ne peut plus être réduit dans le contrat d'entreprise liant l'entrepreneur et le maître depuis le 1er janvier 2026. Les contrats de vente ne sont par contre pas concernés, et les fabricants/fournisseurs peuvent ainsi continuer à écourter leur délai. Lorsqu'il achète des appareils, un entrepreneur peut par conséquent être amené à demander au fabricant/fournisseur de lui accorder un délai de garantie de cinq ans, car il est lui-même tenu de respecter ce délai face au maître.

Les droits en cas de défauts

En présence d'un défaut de l'ouvrage, le maître dispose des droits suivants :
- résolution du contrat ;
- réduction du prix ;
- réparation de l'ouvrage ;
- dommages-intérêts.

Les trois premiers droits sont alternatifs, en ce sens que le maître peut choisir l'un ou l'autre. Ils naissent indépendamment d'une faute de l'entrepreneur (responsabilité causale). Le droit à des dommages-intérêts est cumulatif dans la mesure où il peut être exercé avec l'un des trois droits alternatifs. Le maître peut donc demander des dommages-intérêts pour d'éventuels dommages consécutifs au défaut de l'ouvrage. Cela présuppose cependant la faute de l'entrepreneur.

Droit à la résolution du contrat
Le droit à la résolution du contrat est un droit de résiliation. Le maître peut refuser l'ouvrage si celui-ci est si défectueux qu'il ne peut pas être utilisé. Le droit à la résolution du contrat n'a cependant presque pas de portée dans le cadre des contrats d'entreprise car, selon l'art. 368, al. 3 du CO, il est exclu pour les « ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs ».

Droit à la réduction du prix
Le maître a le droit d'exiger une réduction du prix proportionnelle à la moins-value que présente l'ouvrage en raison de son défaut.

Droit à la réparation de l'ouvrage
Le maître a le droit d'exiger de l'entrepreneur qu'il élimine le défaut à ses frais. Cela dit, ce droit est limité par le fait que la réparation ne doit pas entraîner des dépenses excessives et disproportionnées pour l'entrepreneur. A cet égard, la barre est placée très haut ; ce critère est donc peu pertinent dans la pratique.

Si l'entrepreneur ne procède pas à la réparation dans le délai fixé par le maître, celui-ci peut faire appel à un tiers (exécution par substitution). L'entrepreneur doit en avoir été explicitement avisé.

Droit à des dommages-intérêts
Le droit à des dommages-intérêts ne peut être exercé qu'avec l'un des trois droits alternatifs cités ci-dessus. Il sert uniquement à faire valoir le dommage consécutif au défaut, c'est-à-dire non pas à éliminer le défaut lui-même, mais les conséquences de celui-ci (par exemple, un dégât d'eaux provoqué par des conduites mal installées).

Droits en cas de défauts selon la SIA 118
Les droits en cas de défauts selon la SIA 118 ne divergent fondamentalement pas de ceux prévus dans le code des obligations. Dans la norme SIA 118, le droit de réparation prévaut néanmoins sur les autres. Cela signifie que le maître de l'ouvrage doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il répare l'ouvrage (art. 169, al. 1). Pour ce faire, il doit fixer un délai convenable à l'entrepreneur. Si l'entrepreneur n'effectue pas la réfection dans le délai imparti, s'il refuse totalement de réparer le défaut ou s'il n'est manifestement pas en mesure de le faire, le maître de l'ouvrage a le choix entre demander une résolution du contrat ou une réduction du prix. Il peut aussi insister pour que l'ouvrage soit réparé et que cette réparation soit effectuée par un tiers aux frais de l'entrepreneur (exécution par substitution). Contrairement au CO, l'entrepreneur ne doit pas en être explicitement avisé.

Informations complémentaires
- SIA, norme 118 « Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction »
- Code suisse des obligations

Remarque
Les notions juridiques sont susceptibles d'être interprétées et évaluées différemment par les tribunaux et les autorités. Toute responsabilité de suissetec quant à l'exhaustivité et l'exactitude de cette notice est exclue. Pour l'examen de tout cas concret, veuillez vous adresser à un juriste ou au département Droit de suissetec.

Renseignements
Le département Droit de suissetec se tient à votre disposition pour tout autre renseignement : +41 43 244 73 00, info@suissetec.ch

Auteurs
La présente notice (texte et illustrations) a été rédigée par le département Droit de suissetec.

Cette notice vous a été remise par :

↓ Optionnel : cliquez en dessous de cette ligne et téléchargez votre logo.↓

↓ Optionnel : cliquez en dessous de cette ligne et ajoutez votre adresse.↓