

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



14.453 n Iv. pa. Gössi. Achat de nouveaux logements. Pour des règles contraignantes en matière de responsabilité

Rapport de la Commission des affaires juridiques du 20 octobre 2017

Réunie le 20 octobre 2017, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a examiné la suite de la procédure concernant l'initiative visée en titre, déposée par la conseillère nationale Petra Gössi.

L'initiative vise à améliorer la protection juridique des acquéreurs de logements en propriété par étage.

Proposition de la commission

La commission propose, sans opposition, de prolonger de deux ans, soit jusqu'à la session d'hiver 2019, le délai imparti pour mettre en œuvre l'initiative.

(Catégorie V)

Pour la commission :
Le président

Jean Christophe Schwaab

Contenu du rapport

- 1 Texte et développement
- 2 Etat de l'examen préalable
- 3 Considérations de la commission



1 Texte et développement

1.1 Texte

Conformément à l'article 160 alinéa 1 de la Constitution et à l'article 107 de la loi sur le Parlement, je dépose l'initiative parlementaire suivante:

Le Code des obligations est modifié comme suit:

Art. 219

...

Al. 4

En cas de vente d'une part de copropriété d'un immeuble qui comporte une construction dont la partie prépondérante a moins d'un an, l'acheteur a le droit inaliénable d'obliger le vendeur à remédier à ses frais aux défauts de la construction s'il est possible de le faire sans dépenses excessives. Il doit signaler les défauts au vendeur dans les 60 jours qui suivent leur découverte.

1.2 Développement

Les contrats d'acquisition des appartements en propriété construits à neuf (logements en propriété par étage) contiennent souvent une clause excluant la responsabilité du vendeur. Celui-ci cède en contrepartie les droits qu'il détient envers les planificateurs, entrepreneurs et fournisseurs en cas de défauts. Cette pratique est tellement courante que les contrats-types des notaires incluent l'exclusion de la responsabilité du vendeur et la cession de ses droits en matière de garantie.

Les inconvénients ne sautent pas immédiatement aux yeux, d'autant que la caution du notaire fait croire aux personnes inexpérimentées que le contrat est équilibré. Les acheteurs n'en prennent conscience que plus tard.

Toute construction implique en effet la participation de nombreuses personnes. Attribuer la responsabilité des défauts à l'une d'entre elles requiert des connaissances poussées des processus de construction et des contrats. A elle seule, la nature du défaut ne permet pas de conclure à la responsabilité de tel ou tel entrepreneur. L'acheteur ne peut donc pas exercer efficacement les droits qui lui ont été cédés, tandis que le vendeur peut s'abriter derrière la clause contractuelle excluant sa propre responsabilité. Notons au passage que l'admissibilité même et les effets de la cession des droits en matière de garantie sont sujets à controverse (cf. ATF 118 II 145, consid. b). La situation actuelle est insatisfaisante et la doctrine la critique expressément (cf. Hubert Stöckli, "Stockwerkeigentum ab Plan", in: "Journées suisses du droit de la construction", 2009, Fribourg, pp. 1ss). Malheureusement, les acheteurs n'ont souvent pas d'autre choix que d'accepter de telles clauses, parce que les contrats de vente sont formulés à l'avance de manière uniforme pour l'ensemble du lotissement. Au surplus, la demande de logements en propriété dépasse l'offre, du moins dans les centres. En pratique, les vendeurs peuvent souvent imposer ces clauses prédéfinies limitant leur responsabilité.

Pour de nombreuses personnes, l'acquisition d'un logement est l'acte juridique le plus important de leur vie d'un point de vue économique. Le législateur devrait dès lors encadrer les risques juridiques qui y sont liés de manière à éviter que l'opération ne devienne ruineuse. A cet effet, la présente initiative vise à donner à l'acheteur d'un nouveau logement un droit à la réparation (sur le modèle du droit des contrats d'entreprise, art. 368 CO) qui ne puisse pas être limité contractuellement, y compris pour les délais de prescription (cinq ans). Les parties au contrat resteraient toutefois libres de régler différemment ou de limiter les autres droits en matière de garantie (résiliation de la vente ou réduction du prix) et le droit à être indemnisé du dommage qui résulte d'un défaut.



2 Etat de l'examen préalable

Le 12 novembre 2015, la commission du Conseil national a donné suite à l'initiative, décision que la commission du Conseil des Etats a approuvée le 2 février 2016.

3 Considérations de la commission

L'initiative parlementaire 14.453 Gössi vise à améliorer la protection des acquéreurs de logements en propriété par étage : elle demande que l'acheteur obtienne le droit inaliénable d'obliger le vendeur à remédier à ses frais aux défauts de la construction s'il est possible de le faire sans dépenses excessives. La commission estime que l'objectif visé est légitime. S'agissant de la mise en œuvre de l'initiative, il y a lieu de se demander comment coordonner la suite de la procédure avec les travaux relatifs à la motion 09.3392 Fässler Hildegard et à l'initiative parlementaire 12.502 Hutter Markus, qui portent sur des thèmes similaires. L'initiative 12.502 concerne le dispositif légal régissant les délais de réclamation pour vices cachés dans le droit du contrat d'entreprise (art. 370 du code des obligations). Quant à la motion 09.3392, qui a été adoptée par les deux conseils, elle charge le Conseil fédéral d'étudier de manière approfondie comment améliorer la protection des maîtres d'ouvrage en ce qui concerne la réparation de vices de construction liés aux prestations de l'architecte ou du constructeur et, sur la base des résultats de cette étude, de soumettre au Parlement une proposition cohérente pour les problèmes décelés.

Les initiatives parlementaires 14.453 et 12.502 visent à améliorer ponctuellement les droits des acquéreurs ou des maîtres d'ouvrage en cas de vice de construction. La motion 09.3392, qui traite de manière exhaustive d'une thématique étroitement liée, est en cours de mise en œuvre. Dans le cadre des travaux engagés dans ce contexte, le professeur Hubert Stöckli a rédigé, pour l'Office fédéral de la justice, un avis de droit concernant les aspects qui devaient être révisés. Cet avis contient en particulier des propositions qui répondent aux desiderata formulés dans les initiatives 14.453 et 12.502. La commission est d'avis que les objectifs de ces deux initiatives pourront être intégrés dans le processus législatif découlant des propositions que le Conseil fédéral formulera en réponse à la motion 09.3392. Elle a donc décidé de suspendre la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 14.453 en attendant que le Conseil fédéral livre son rapport concernant la mise en œuvre de la motion 09.3392. Partant, la commission propose à son conseil, en se fondant sur l'art. 113 de la loi sur le Parlement, de prolonger de deux ans, soit jusqu'à la session d'hiver 2019, le délai qui lui est imparti pour élaborer un projet d'acte.