

- "24 Heures" du 22 juin 2011 -

## La Minute du notaire

Par Sandra Laydu Molinari, membre de l'ANV\*



# Garantie des défauts dans la vente

Quels sont les droits qui appartiennent à un acheteur lorsque l'immeuble qu'il a acheté - que cela soit une villa, un appartement, un bâtiment ou un terrain - présente un défaut?

Il convient de déterminer, au cas par cas, si le défaut constaté constitue bien un «défaut» au sens de la loi (Code des obligations), à savoir une qualité qui manque alors qu'elle a été promise par le vendeur ou que l'acheteur pouvait attendre de bonne foi. Pour que le vendeur en soit responsable, il doit s'agir d'un défaut de qualité, qui diminue dans une notable mesure la valeur de l'immeuble, défaut qui existait avant le transfert, que l'acheteur ignorait et qu'il n'a pas accepté. En d'autres termes, le vendeur ne

répond pas des défauts dont l'acheteur aurait pu s'apercevoir s'il avait fait preuve de l'attention suffisante, sauf si le vendeur lui a affirmé que le défaut en question n'existait pas. Reste encore la question de la preuve.

Le vendeur et l'acheteur d'un bien immobilier ont le choix de maintenir les garanties prévues par la loi ou de les exclure. Il faut qu'ils s'entendent sur ce point et fixent le prix de vente en conséquence. En excluant la garantie des défauts, le vendeur et l'acheteur admettent que ce dernier renonce à sa garantie; s'il

«Quels sont les droits de l'acheteur?»

découvre un défaut par la suite, il ne peut ni résoudre le contrat ni prétendre à une réparation ou à la réduction du prix. Lorsque la vente porte sur un immeuble qui n'est plus neuf, il est relativement fréquent d'exclure la garantie des défauts prévue par la loi.

Cette manière de faire n'empêche, en revanche, pas le vendeur de céder à l'acheteur les garanties qu'il a encore contre des entrepreneurs ou artisans ayant effectué des travaux. L'acheteur s'adressera alors directement à l'entreprise concernée pour obtenir réparation le cas échéant, pour autant que le délai de garantie ne soit pas prescrit.

[www.notaires.ch](http://www.notaires.ch)