

## Liste de contrôle

# Défauts et comment s'en protéger

La protection contre les défauts commence dès la conclusion du contrat. Vérifiez la fiabilité de vos cocontractants et demandez des références. Si vous achetez votre nouveau logement auprès d'une entreprise générale, vous concluez un contrat mixte d'entreprise / de vente (la thématique des défauts concerne surtout les aspects liés au contrat d'entreprise). Ne signez que les contrats comportant un descriptif détaillé des prestations. Faites vérifier par des spécialistes les contrats que vous ne comprenez pas parfaitement bien. Voici les points à considérer:

- Dans la mesure du possible, convenez dans le contrat de la norme SIA 118 – par exemple, comme suit: «La norme SIA 118, édition 2013, fait partie intégrante du présent contrat.» Apprenez-en plus sur la norme SIA dans la fiche d'information concernant la garantie.
- N'acceptez aucune limitation de garantie, surtout pour les objets récents.
- Veillez à ce que le vendeur ne vous cède pas les droits de garantie qu'il détient envers les artisans. Sinon, vous ne pourrez plus vous retourner contre le vendeur en cas de défauts, mais devrez vous-même agir à l'encontre de chaque entreprise artisanale. Vous assumerez également le risque en cas de faillite d'un artisan.
- Convenez que vous serez en droit de retenir une partie des honoraires en cas de défauts.
- Lors de la prise de possession, examinez la maison ou l'appartement en compagnie du vendeur. Etablissez un procès-verbal des défauts et faites-le-lui signer. Consignez par écrit le délai dans lequel les défauts doivent être corrigés. Convenez qu'à l'expiration du délai, vous pourrez faire réparer les défauts par une autre entreprise aux frais du vendeur.
- Si la prise de possession ne se fait pas en compagnie du vendeur: inspectez minutieusement la maison ou l'appartement au cours des premiers jours. Réclamez immédiatement par lettre recommandée les défauts que vous avez constatés. Décrivez le défaut en détail. Si la norme SIA 118 a été convenue, vous avez deux ans pour faire une réclamation.
- Retenez la partie du prix d'achat conformément à l'accord contractuel ou du moins un montant suffisant afin de pouvoir payer les coûts présumés pour la remise en état.
- Dans l'hypothèse où vous découvrez encore des malfaçons par la suite (vices cachés): réclamez immédiatement par écrit en courrier recommandé. Avec la norme SIA 118, vous disposez de deux ans. Les défauts découverts encore plus tard doivent également être signalés sans délai.
- Si un défaut n'est pas corrigé: déterminez – après un ou deux mois ou après l'expiration du délai convenu – un délai supplémentaire au vendeur ou à l'artisan et menacez-le d'une exécution d'office par un tiers.
- Si le délai supplémentaire expire également sans remise en état en bonne et due forme des malfaçons constatées, vous êtes en droit de faire réparer les défauts par une autre entreprise – aux frais du vendeur ou de l'artisan. Informez-le de l'exécution d'office par un tiers et demandez le remboursement des frais occasionnés. Attention: recouvrer la somme peut s'avérer difficile. Par conséquent, une action en justice pour la réparation des défauts pourra s'avérer être plus efficace.
- Si l'élimination des malfaçons se fait attendre de manière indue, faites attention au délai de prescription et prenez vos dispositions pour l'interrompre à temps.

**Beobachter**  
EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich