

Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione

General terms and conditions for construction works

Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction – Rectificatif (complément) C1 à la norme SIA 118:2013

Le présent rectificatif (complément) SIA 118-C1:2026 à la norme SIA 118:2013 a été approuvé par la Commission centrale des règlements de la SIA le 11 novembre 2025.

Il est valable à partir du 1^{er} janvier 2026.

Il est mis à disposition sous www.sia.ch/rectificatif.

Rectificatif (complément) SIA 118-C1:2026 à la norme SIA 118:2013

Avec la révision du Code des obligations au 1^{er} janvier 2026, l'ancienne obligation de dénonciation immédiate (« aussitôt ») sera remplacée par un délai de dénonciation obligatoire de 60 jours à compter de la découverte du défaut. Des délais plus courts ne sont plus autorisés et la nouvelle réglementation prime sur les dispositions contractuelles telles que celles de la norme SIA 118.

Comme l'art. 179 SIA 118 se réfère jusqu'à présent à une obligation de dénonciation immédiate (« aussitôt »), il est en contradiction avec la nouvelle législation contraignante et n'est donc pas valable. Afin d'éviter toute contradiction avec le nouveau droit en vigueur et de garantir une application de la norme SIA 118 respectant le droit dans la pratique de la construction, l'art. 179 al. 2 est adapté et publié comme complément à la norme.

Le complément SIA 118-C1:2026 ne s'applique que s'il a été convenu par les parties contractantes en plus de la norme SIA 118.

Pour les projets en cours dont les contrats ont été conclus avant le 1^{er} janvier 2026, les anciennes règles s'appliquent, sauf si le contrat renvoie expressément au nouveau droit ou s'il est adapté ultérieurement par les parties contractantes. Les nouvelles dispositions légales s'appliqueront aux contrats conclus après le 1^{er} janvier 2026.

Rectificatif (complément) SIA 118-C1: à la norme 118:2013 fr (édition 2026-01)

Page	Chiffre / Figure	Jusqu'à présent (Les erreurs sont signalées en gras et barrées)	Correction (Les corrections sont soulignées en gras et en italique)
45	6 42	<p>Responsabilité pour les défauts cachés</p> <p>Art. 179</p> <p>1 Sont des défauts cachés au sens de la présente norme, les défauts que le maître ne découvre qu'après l'expiration du délai de dénonciation des défauts (art. 172).</p> <p>2 L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale sous 60 jours après leur découverte (cf. cependant art. 178 al. 2 et 179 al. 3 et 4). Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour leur élimination. Les art. 169–171 s'appliquent.</p> <p>3 En revanche, l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés que la direction des travaux aurait pu déceler lors de la vérification commune (art. 158 al. 2), à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.</p> <p>4 Lorsque l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) a été reçu sans vérification (art. 164), l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés (al. 1) que le maître aurait pu découvrir par cette vérification avant l'expiration du délai de dénonciation des défauts, à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.</p> <p>5 En cas de contestation, il appartient au maître de prouver qu'un fait prétendument caché constitue un manquement au contrat et donc un défaut au sens de la présente norme.</p>	<p>Responsabilité pour les défauts cachés</p> <p>Art. 179</p> <p>1 Sont des défauts cachés au sens de la présente norme, les défauts que le maître ne découvre qu'après l'expiration du délai de dénonciation des défauts (art. 172).</p> <p>2 L'entrepreneur répond des défauts cachés, à la condition que le maître les lui signale sous 60 jours après leur découverte (cf. cependant art. 178 al. 2 et 179 al. 3 et 4). Le maître fixe à l'entrepreneur un délai convenable pour leur élimination. Les art. 169–171 s'appliquent.</p> <p>3 En revanche, l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés que la direction des travaux aurait pu déceler lors de la vérification commune (art. 158 al. 2), à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.</p> <p>4 Lorsque l'ouvrage (ou la partie de l'ouvrage) a été reçu sans vérification (art. 164), l'entrepreneur ne répond pas des défauts cachés (al. 1) que le maître aurait pu découvrir par cette vérification avant l'expiration du délai de dénonciation des défauts, à moins que l'entrepreneur ne les ait intentionnellement dissimulés.</p> <p>5 En cas de contestation, il appartient au maître de prouver qu'un fait prétendument caché constitue un manquement au contrat et donc un défaut au sens de la présente norme.</p>



Délai référendaire: 19 avril 2025 (1^{er} jour ouvrable: 22 avril 2025)

Code des obligations (Défauts de construction)

Modification du 20 décembre 2024

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 19 octobre 2022¹,
arrête:*

I

Le code des obligations² est modifié comme suit:

Art. 201, al. 4

⁴ 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, ils doivent être signalés dans les 60 jours. Les défauts qui ne pouvaient être découverts lors des vérifications usuelles doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle.

Art. 219, titre marginal et al. 3

D. Garantie
I. Contenance

Art. 219a

II. Avis des
défauts, répara-
tion sans frais
et prescription

¹ L'acheteur de l'immeuble dispose de 60 jours pour signaler les défauts au vendeur. S'agissant des défauts qu'il ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles, il dispose de 60 jours à compter de leur dé-
couverte pour les signaler. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle.

¹ FF 2022 2743
² RS 220

² L'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.

³ L'action en garantie pour les défauts de l'immeuble se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Le délai de prescription ne peut pas être modifié au détriment de l'acheteur.

Art. 367, al. 1^{bis}

^{1bis} Dans le cas d'un ouvrage immobilier, il dispose de 60 jours pour les signaler à l'entrepreneur. Toute convention imposant un délai plus court est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier:

- a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;
- b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction de l'ouvrage immobilier.

Art. 368, al. 2, 2^e phrase, 2^{bis} et 3

² ... L'art. 366, al. 2, s'applique par analogie dans le cas de la réfection sans frais.

^{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.

³ S'il s'agit d'ouvrages faits sur le fonds du maître et dont, à raison de leur nature, l'enlèvement présenterait des inconvénients excessifs, le maître ne peut prendre que les mesures indiquées à l'alinéa 2.

Art. 370, al. 4

⁴ Les défauts d'un ouvrage immobilier qui ne pouvaient être constatés lors de la vérification régulière et de la réception de l'ouvrage doivent être signalés dans les 60 jours suivant leur découverte. Toute convention imposant des délais plus courts est nulle. Les mêmes règles s'appliquent aux défauts suivants s'ils sont à l'origine des défauts d'un ouvrage immobilier:

- a. défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné;
- b. défauts d'un ouvrage conçu par un architecte ou un ingénieur et servant, conformément à l'usage auquel il est normalement destiné, de base pour la construction de l'ouvrage immobilier.

Art. 371, al. 3

³ Le 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.

II

Le code civil³ est modifié comme suit:

Art. 839, al. 3

³ Elle n'a lieu que si le montant du gage est établi par la reconnaissance du propriétaire ou par le juge; elle ne peut être requise si le propriétaire fournit des sûretés suffisantes au créancier, intérêts moratoires pour une durée de dix ans compris.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 20 décembre 2024

La présidente: Maja Riniker

Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des États, 20 décembre 2024

Le président: Andrea Caroni

La secrétaire: Martina Buol

Date de publication: 9 janvier 2025

Délai référendaire: 19 avril 2025