

## Analyse de l'arrêt TF 4A\_611/2024

**Pierre Rüttimann**, Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier, M.B.L.-HSG, LL.M., Mangeat Avocats Sàrl

**TF 4A\_611/2024, 23 avril 2025**

**I<sup>re</sup> Cour de droit civil**

**Thèmes:** Contrat d'entreprise, Défauts/Garantie, Normes SIA, Partie générale du CO

**Newsletter immodroit.ch juin 2025**

1 juillet 2025

## Quand le défaut secondaire cache le défaut primaire

### I. Objet de l'arrêt

Le Tribunal fédéral traite la question de la prescription des droits de garantie pour les défauts de l'ouvrage. Il confirme sa jurisprudence axée autour de la distinction entre défauts primaires et défauts secondaires et pose la connaissance du défaut comme condition de l'interruption de la prescription.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

En 2009, l'entrepreneur E construit un immeuble d'habitation de 8 appartements en PPE dans le canton de Zürich.

A et B acquièrent chacun un appartement.

A partir de 2010, des copropriétaires signalent des défauts du bâtiment à savoir des fissures et des infiltrations d'eau. Des travaux de réparation sont alors entrepris par E mais les défauts persistent.

Le 13 septembre 2016, une expertise privée révèle que des murs extérieurs de l'immeuble sont mal construits, en particulier une pose défectueuse de l'armature traversant les joints de dilatation et l'absence de 42 tirants d'ancrage entre la paroi intérieure et la paroi extérieure des murs de façade.

En automne 2019, suite au refus de E d'entreprendre des travaux de rénovation, la communauté de propriétaires d'étages fait procéder à l'assainissement des façades est, sud et ouest à ses frais. Le coût de ces travaux s'élève à CHF 306'395.75.

Le 22 mars 2021, la communauté des copropriétaires intente contre E (ses héritiers) une action civile devant le tribunal du district de Winterthur en paiement du coût des travaux d'assainissement des façades (CHF 306'396.75 plus intérêts). Le 6 juillet 2023, le Tribunal de district rejette la demande comme prescrite.

Après s'être fait céder les droits par la communauté de copropriétaires, A et B font appel auprès de l'Obergericht du canton de Zurich. A son tour, le 16 octobre 2024, l'Obergericht rejette l'action comme prescrite.

A et B saisissent le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile contre l'arrêt de l'Obergericht. Ils demandent que E soit condamné à supporter le coût de la réfection des façades entreprise en 2019 (CHF 306'396.75 plus intérêts à 5% dès le 22 mars 2021).

Le Tribunal fédéral rejette le recours.

## B. Le droit

A et B font valoir des droits à la garantie tirés du contrat d'entreprise pour obtenir le paiement par E du coût de réfection des façades pour éliminer les défauts constatés dans l'expertise du 13 septembre 2016.

### *Rappel des règles applicables (consid 3.1)*

Le Tribunal fédéral rappelle en premier lieu que par le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage à réaliser un ouvrage et le maître d'ouvrage à verser une rémunération (art. 363 CO). L'entrepreneur doit un ouvrage exempt de défauts. Un défaut de l'ouvrage existe lorsque la chose livrée s'écarte du contrat, lorsqu'il lui manque une qualité promise ou présumée selon le principe de la confiance. Ce qui est décisif c'est la divergence entre la qualité effective et la qualité due selon le contrat.

Le Tribunal fédéral constate que la norme SIA 118 s'applique au contrat dans le cas d'espèce et notamment en matière de garantie pour les défauts (arts 165 ss SIA 118).

Selon l'art. 180 SIA 118, les droits du maître d'ouvrage résultant des défauts se prescrivent par 5 ans à compter de la réception de l'ouvrage. En l'espèce, il est admis que le délai de garantie a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2010 (livraison de l'ouvrage) et s'est donc terminé le 30 juin 2015.

Pour l'interruption de la prescription, les règles générales des arts. 135 ss CO s'appliquent. Un acte de reconnaissance de l'entrepreneur (art. 135 al. 1 CO) interrompt la prescription et fait courir un nouveau délai d'une durée identique. Un tel acte de reconnaissance peut résulter d'actes concluants comme des travaux de réparation effectués pendant le délai de prescription. Si l'entrepreneur ne reconnaît sa responsabilité que pour certains défauts, cela n'interrompt pas la prescription pour les autres défauts. Si l'entrepreneur reconnaît sa responsabilité pour un défaut secondaire, la reconnaissance ne vaut pas pour un défaut primaire dont il n'avait pas connaissance. Il faut examiner séparément pour chaque défaut si la prescription a été interrompue et celle-ci peut intervenir avant même que les intéressés aient connaissance du défaut.

### *Application au cas d'espèce : la reconnaissance d'un défaut secondaire ne vaut pas reconnaissance du défaut primaire qui est à l'origine du défaut secondaire (consid. 3.2)*

Le Tribunal fédéral constate que les défauts de construction des murs extérieurs sont des défauts primaires à l'origine des fissures et des infiltrations d'eau, qui sont des défauts secondaires.

Les fissures et les infiltrations d'eau (défauts secondaires) ont été dénoncés et réparés par E pendant le délai de prescription (avant le 30 juin 2015). Cela vaut reconnaissance interruptive de prescription pour ces défauts secondaires.

En revanche, les défauts de constructions des murs extérieurs (défauts primaires) sont restés inconnus des parties jusqu'à l'expertise du 13 septembre 2016, qui les a mis en lumière pour la première fois. Par conséquent, ni l'entrepreneur ni les copropriétaires n'en avaient connaissance avant le 13 septembre 2016, à savoir après la fin du délai de prescription (15 juin 2015).

L'interruption de la prescription par un acte de reconnaissance de l'entrepreneur (réparations) suppose que l'entrepreneur ait eu connaissance du défaut au moment de la réparation. En réparant un défaut, l'entrepreneur ne reconnaît pas un droit à réparation pour des défauts dont il n'a connaissance que plus tard, même si ceux-ci ont la même origine que le défaut réparé. Les circonstances peuvent amener à considérer que l'entrepreneur, en réparant un défaut, a implicitement reconnu sa responsabilité pour un autre défaut mais cela suppose obligatoirement que l'entrepreneur ait eu connaissance de l'autre défaut et du lien de causalité entre les deux défauts.

Le Tribunal fédéral conclut que les défauts primaires (murs extérieurs) n'ont jamais été reconnus par l'entrepreneur et que les droits de garantie pour ces défauts primaires se sont prescrits le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Pour le surplus, le Tribunal fédéral rejette les autres arguments des recourants, notamment le défaut de diligence de l'entrepreneur qui aurait pu/dû ordonner lui-même une expertise plus tôt pour identifier les défauts litigieux (consid. 3.2.2); ou la qualité de profanes de recourants les rendant incapables de désigner les défauts primaires de manière suffisamment précise et en temps utile (consid. 3.3.1).

La demande de A et B étant prescrite, le recours est rejeté par le Tribunal fédéral.

### III. Analyse

Le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence existante en la matière. Dans l'arrêt 4A\_109/2014 du 21 mai 2014 il avait posé la distinction entre défaut primaire et défaut secondaire en matière de contrat d'entreprise :

*« Parmi les défauts de l'ouvrage qui déclenchent la garantie pour les défauts de l'entrepreneur (art. 165 à 171 SIA118), il sied de distinguer entre les défauts primaires (Primärmangel) et les défauts secondaires (Sekundärmangel). Le défaut primaire existe au moment de la livraison de l'ouvrage, alors que le défaut secondaire, causé par le défaut primaire, se produit après la livraison. Autrement dit, le défaut secondaire trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors de la livraison. Il s'agit de défauts certes distincts l'un de l'autre, mais qui affectent successivement le même ouvrage exécuté par le même entrepreneur »* (4A\_109/2014, consid 3.3.1.)

Cette distinction entre défauts primaires et défauts secondaire démontre la difficulté à identifier les différents types de défauts qui ont un lien de connexité entre eux, ainsi qu'à distinguer ceux-ci d'un défaut évolutif qui s'étend ou s'intensifie peu à peu.

La prescription des droits de garantie pour les défauts vise à limiter la responsabilité de l'entrepreneur dans le temps. Elle court dès la livraison de l'ouvrage et peut être acquise avant même qu'un défaut ne se soit manifesté.

Défaut primaire et défaut secondaire jouissent d'un traitement propre et chaque défaut est soumis à un régime de prescription autonome.

Ainsi, la reconnaissance d'un défaut secondaire (ici par réparation) n'interrompt pas la prescription du défaut primaire qui est à l'origine du défaut secondaire. En d'autres termes, la réparation d'un défaut secondaire connu ne constitue pas une reconnaissance (interruptive de prescription) d'un défaut primaire inconnu.

Le critère déterminant est donc la connaissance du défaut. Cela nous paraît être l'enseignement principal à retenir de cet arrêt. L'interruption de la prescription de la garantie pour un défaut dépend en premier lieu de la connaissance de l'existence du défaut.

Chaque défaut suit son propre régime de prescription et l'élimination d'un défaut par l'entrepreneur (acte de reconnaissance interruptif de prescription selon 135 CO) ne saurait étendre ses effets à un défaut dont il ignore l'existence, même si ce dernier défaut (primaire) est à l'origine du défaut reconnu. Dans le présent cas d'espèce, la tentative de réparation des fissures et des infiltrations d'eau (défauts secondaires) n'interrompt pas la prescription des défauts structurels des façades (défauts primaires) à l'origine des fissures et de l'humidité, du moment que ces défauts structurels primaires n'ont pas été identifiés et sont donc inconnus des intéressés.

Si le Tribunal fédéral n'exclut pas, selon les circonstances concrètes, qu'un entrepreneur puisse, en réparant un défaut, reconnaître implicitement sa responsabilité pour un autre défaut, il souligne que cela suppose au moins que l'entrepreneur ait eu connaissance de l'autre défaut et du lien de causalité entre les deux défauts. La connaissance du défaut reste donc incontournable.

Comment le maître d'ouvrage peut-il parer au mieux à ce risque de se voir opposer la prescription des droits de garantie pour les défauts ? Il doit tout mettre en œuvre pour identifier les causes exactes des défauts dès leur apparition et garder à l'esprit que l'apparition d'un défaut courant de type humidité ou fissures implique souvent la présence d'un autre défaut structurel préexistant.

Lors de l'apparition d'un défaut, comme dans notre cas d'espèce des fissures et des infiltrations d'eau, obtenir des travaux de réparation par l'entrepreneur ne suffit pas. Il est indispensable d'en identifier la cause. Le plus souvent la complexité technique et la nécessité de disposer de preuves imposera de faire appel à un expert. Le maître d'ouvrage sera dès lors bien avisé de s'empresse d'obtenir une expertise judiciaire par la voie de l'art 158 CPC (preuve à futur) ou de mandater lui-même un expert à titre privé, puis de faire le nécessaire pour interrompre la prescription à temps.

***Proposition de citation***

*Pierre Rüttimann, Quand le défaut secondaire cache le défaut primaire, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2024, Newsletter immodroit.ch juin 2025*