

Analyse des Urteils BGer 4A_373/2024, 4A_375/2024

Isaac Bergmann, Avocat, doctorant auprès de la chaire de droit des obligations de l'Université de Neuchâtel

Blaise Carron, Professeur à l'Université de Neuchâtel, LL.M. (Harvard),
Dr en droit, avocat spécialiste FSA droit du bail, avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier

BGer 4A_373/2024, 4A_375/2024, 5. September 2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Themen: *Werkvertrag, Kaufvertrag, Stockwerkeigentum, Mängel/Garantie, SIA Normen*

Gesetze: *Art. 95 OR, Art. 368 ff. OR, Art. 647a ZGB, Art. 712a ZGB, Art. 712g ZGB*

Newsletter immodroit.ch novembre 2025

25. November 2025

La légitimation active pour la réparation d'une partie commune défectueuse d'une PPE : passé, présent, futur

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté porte sur la garantie pour les défauts d'une partie commune d'une PPE, plus précisément sur la légitimation active d'un propriétaire d'étage dans le cadre d'une action en réfection, alors qu'il n'a pas (encore) obtenu l'accord des autres propriétaires d'étages pour l'intervention de l'entrepreneur censé réparer le défaut. Le résumé de l'arrêt (II.) se limite aux seuls faits pertinents pour l'analyse proposée ensuite (III.).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 28 août 2012, A. (ci-après : l'Acquéreur) et B. SA (ci-après : l'Aliénatrice) ont signé un contrat intitulé « vente à terme-emption » portant sur la vente à A. d'une part de PPE située sur un immeuble dont B SA, à titre de propriétaire, assurait la promotion (ci-après : le Contrat). Le Contrat prévoyait que l'Aliénatrice procurait à l'Acquéreur « toutes les garanties découlant des dispositions légales ainsi que celles résultant de la norme SIA 118. Les garanties s'exerceront selon la procédure de la norme SIA 118 [...] ». Les clés de l'appartement ont été remises le 13 novembre 2012.

Le 28 janvier 2014, l'Acquéreur a adressé à l'Aliénatrice une liste de défauts affectant l'appartement acquis. L'Acquéreur a ensuite agi en justice contre l'Aliénatrice et a conclu à la réparation de nombreux défauts. En particulier, il a demandé le remplacement l'installation provisoire du chauffage à mazout par une installation de chauffage permettant une calculation thermique au standard Minergie, chaque pièce étant chauffée par le sol avec une sonde de réglage thermostatique à ondes radio.

Tant la première instance que l'instance cantonale jugeant en appel ont rejeté la conclusion de l'Acquéreur visant à obtenir la réparation de l'installation de chauffage. Le tribunal cantonal a ainsi considéré que l'Acquéreur ne pouvait pas agir seul pour obtenir la réfection complète de l'installation de chauffage, dès lors qu'il n'avait pas prouvé être au bénéfice d'une décision préalable de l'assemblée des propriétaires d'étage l'y autorisant : la légitimation active lui faisait défaut.

L'Acquéreur dépose un recours au Tribunal fédéral visant à obtenir la condamnation de l'Aliénatrice à réparer l'installation de chauffage, et plus concrètement à la pose d'une installation de chauffage au sol permettant une calculation thermique au standard Minergie avec sonde de réglage thermostatique à ondes radio telle que celle qui avait été convenue.

B. Le droit

Garantie pour les défauts sur une partie commune de la PPE – Le contrat de « vente à terme-emption » conclu en l'espèce est un contrat mixte relevant à la fois de la vente immobilière et du contrat d'entreprise. La garantie pour les défauts affectant les parties communes de la PPE est soumise aux règles du contrat d'entreprise (art. 368 ss CO), lesquelles sont souvent – comme en l'espèce – précisées et complétées par les art. 165 ss de la Norme SIA 118. Les propriétaires d'étages sont individuellement titulaires des droits de garantie pour les défauts affectant les parties communes, puisque ces droits découlent du contrat passé par chaque acquéreur avec le vendeur. Cela ne pose pas de difficulté pour les droits à la réduction du prix et à la résolution du contrat, car ils n'influencent que les droits individuels de l'acquéreur et n'ont pas d'effet concret sur la partie commune. En revanche, le droit à la réfection nécessite d'intervenir sur les parties de construction appartenant en copropriété à tous les propriétaires d'étages, de sorte qu'il y a une interface avec les droits réels (consid. 7.1 et 7.2).

Droit à la réfection des parties communes – Le droit à la réfection d'une partie commune appartient indivisiblement et pleinement à chaque propriétaire d'étage, tout comme les créances pécuniaires déduites de son exercice. Autrement dit, les prétentions d'un propriétaire d'étages relatives au droit de réfection ne sont pas limitées en proportion de sa quote-part. Chaque propriétaire peut donc individuellement ouvrir action en exécution du droit à la réfection, le cas échéant en concluant au paiement des frais nécessaires à l'élimination des défauts. Le propriétaire n'a à obtenir ni la cession des droits des autres copropriétaires, ni l'accord préalable de la communauté des propriétaires d'étages (consid. 7.2.1).

Exécution des travaux de réfection sur les parties communes – Une intervention sur les parties communes ne peut se concevoir qu'avec l'accord des autres propriétaires d'étage, puisque l'entrepreneur doit opérer sur des éléments constructifs détenus en copropriété. L'autorisation de la communauté des propriétaires d'étage est donc en principe requise pour effectuer les travaux de réparation nécessaires (art. 647c, 712a al. 2 et 712 g al. 1 CC). Il est donc possible qu'un propriétaire d'étage ayant valablement fait valoir son droit à la réfection sur le plan du droit des obligations se retrouve en demeure du créancier face à l'entrepreneur qui souhaite effectuer les réparations (art. 95 CO, applicable par analogie) parce qu'il est incapable de lui accorder l'accès au chantier. En pareil cas, l'entrepreneur pourrait se départir de son obligation de réparer la partie commune défectueuse vis-à-vis du propriétaire d'étage en question. Cette problématique concerne toutefois l'exécution de l'obligation de réfection mais n'affecte pas la légitimation active dans le cadre de l'action en réfection ; celle-ci dépend uniquement de savoir si le propriétaire d'étage est titulaire du droit litigieux, ce qui est le cas puisqu'il fait valoir individuellement le droit à la réfection dans son entier, au profit de tous les propriétaires d'étages (consid. 7.2.2).

Conclusion. – En l'espèce, l'Acquéreur propriétaire d'étage était donc fondé à réclamer la réparation du chauffage défectueux bien qu'il n'ait produit aucune décision de l'assemblée des propriétaires d'étage. C'est donc à tort que la cour cantonale a rejeté sa prétention pour défaut de légitimation (consid. 7.3).

III. Analyse

L'arrêt présentement commenté nous permet de jeter un regard sur le passé (A.) mais aussi vers le futur (B.) du droit de la garantie pour les défauts des parties communes d'une PPE.

A. Regard sur le passé

L'arrêt commenté s'inscrit dans une série d'arrêts rendus ces dernières années en lien avec les défauts des parties communes d'une PPE. On peut avant tout se référer à deux arrêts :

1° L'ATF 145 III 8, rendu le 18 septembre 2018, que nous avons déjà eu l'occasion de commenter¹. Cet arrêt a opéré un revirement de jurisprudence. Auparavant, sous l'ancienne pratique, les prétentions d'un propriétaire d'étage étaient limitées à sa quote-part². Dorénavant, le droit à la réfection d'un défaut d'une partie commune appartient indivisiblement et pleinement à chaque propriétaire d'étage³.

L'arrêt commenté **constitue une concrétisation bienvenue de cette décision**. Le TF précise désormais que la qualité pour agir dans le cadre de l'action en réfection dépend uniquement de la question de savoir si le propriétaire d'étage demandeur est titulaire du droit litigieux (consid. 7.2.2). En l'espèce, l'Acquéreur avait donc droit de réclamer seul la réparation du défaut affectant l'installation de chauffage, qui constitue une partie commune de l'immeuble, sans avoir à alléguer et à prouver l'existence d'une décision de l'assemblée des copropriétaires relative à la réfection souhaitée (consid. 7.3).

2° L'arrêt du TF 4A_540/2022, déjà commenté dans cette newsletter⁴. Dans ce jugement du 19 décembre 2023, le Tribunal fédéral a indiqué qu'un propriétaire d'étages ne peut pas imposer tout ce qu'il pourrait exiger en soi⁵ de l'entrepreneur en vertu du contrat, sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires. Cette affirmation reposait toutefois sur les circonstances concrètes de l'arrêt : les contrats entre l'entrepreneur et les différents acquéreurs de parts de PPE n'avaient pas le même contenu. Alors que le copropriétaire qui avait ouvert action en réparation des défauts considérait que la construction ne correspondait pas au plan contractuel de répartition, les autres copropriétaires (dont les contrats reposaient sur des plans modifiés), ne considéraient pas l'ouvrage comme défectueux ou avaient accepté le défaut ou la modification de plans.

L'arrêt du TF 4A_540/2022 et l'arrêt commenté pourraient ainsi, à première vue, apparaître contradictoires, puisque l'exigence d'une coordination entre propriétaires d'étage en amont du procès en réfection n'est retenue que dans le premier cas. Toutefois, dans l'arrêt du TF 4A_540/2022, la Haute Cour soulignait que l'acquéreur de la part de PPE aurait pu limiter son action à l'admission de sa prétention contractuelle en réfection (à l'exclusion de toute question relevant des droits réels), qui aurait alors été, à l'image du résultat obtenu dans l'arrêt commenté, recevable⁶. Une telle démarche aurait pu alors servir à présenter le résultat du procès en garantie pour les défauts aux autres copropriétaires d'étages avant que, sur la base de l'art. 647c CC, l'assemblée décide ou non d'autoriser les travaux de réfection admis par le tribunal. Dans ce cas, les juges avaient toutefois constaté que les conclusions prises par l'acquéreur de la part de PPE – notamment le fait de demander de condamner l'entrepreneur à une amende d'ordre de CHF 1'000.- par jour en cas de retard dans l'exécution des travaux de réfection – démontraient que l'acquéreur souhaitait en réalité faire exécuter immédiatement les travaux de réparation, sans prendre la peine de clarifier la situation au niveau des droits réels, ce qui n'était pas admissible⁷.

B. Regard vers le futur

En se fondant sur les considérants de l'arrêt et sur l'actualité juridique, on peut lancer trois regards distincts sur le futur :

1° Un regard critique, d'abord : Si l'arrêt commenté confirme la séparation entre les enjeux relevant du droit des obligations – qui concernent le fondement de la prétention – et les enjeux relevant des droits réels – qui concernent la mise en œuvre de cette prétention, le Tribunal fédéral rappelle justement (consid. 7.2.3) que **la solution apportée ne résout toutefois pas tous les problèmes de coordination**, notamment lorsque pour le même défaut de la même partie commune, un propriétaire d'étage réclame une réduction du prix et un autre la réfection.

Si cette dernière crainte de remèdes incompatibles entre eux (droit à la réfection et droit à la garantie pour les défauts) est pleinement justifiée lorsque le régime légal de la garantie pour les défauts s'applique, elle l'est moins lorsque les parties ont intégré le régime de la Norme SIA 118, comme c'est le cas dans l'arrêt commenté. En effet, la Norme SIA 118 connaît la priorité du droit à la réfection, sous peine de forclusion (art. 169 al. 1 Norme SIA 118). Par conséquent, le copropriétaire d'étage qui fait valoir en priorité le droit à la réduction du prix verra en principe tous ses droits à la garantie

se périmer⁸ . Il sera donc plus enclin à accepter⁹ la réparation. Il n'en reste pas moins que les autres tensions entre droits de la garantie demeurent .

2° Un regard optimiste ensuite : comme le rappelle également le Tribunal fédéral (consid. 7.2.3), il existe **diverses solutions pour remédier aux problèmes de coordination** en lien avec la garantie des défauts affectant les parties communes. Après avoir évoqué certaines **pistes doctrinales**¹⁰ , l'arrêt commente le¹¹ texte de l'**avant-projet de l'art. 712^{bis} AP-CC** mis en consultation le 20 septembre 2024 . L'alinéa 1 de cette disposition consiste à prévoir l'obligation, pour copropriétaire d'étage qui souhaite demander la réparation des défauts affectant une partie commune, d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, prise à l'unanimité. L'alinéa 2 prévoit qu'aucun autre copropriétaire ne peut demander une réduction de prix aussi longtemps que l'assemblée n'a pas pris de décision, celle-ci disposant d'un délai d'une année pour cela à partir du moment où les copropriétaires ont connaissance de l'avis des défauts. Enfin, l'alinéa 3 dispense un propriétaire d'étage d'obtenir l'autorisation unanime de l'assemblée des copropriétaires lorsque le régime de la garantie des défauts applicable limite ou exclut le droit des copropriétaires à demander la réduction du prix ou à résilier le contrat (ce qui est le cas de la Norme SIA 118 qui priorise le droit à la réfection).

A l'issue de cette présentation, le Tribunal fédéral respecte à juste titre la séparation des pouvoirs et conclut qu'il n'est pas question pour lui d'anticiper l'entrée en vigueur de ces modifications législatives – encore au stade de l'avant-projet – qui ne correspondent pas à la solution du droit actuel (consid. 7.3).

3° Un regard réaliste, enfin : à plus bref horizon, on pense à la **modification du Code des obligations (Défauts de construction) du 20 décembre 2024**, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026¹² . Cette modification concerne principalement la garantie pour les défauts¹³ et ambitionne de mieux protéger les particuliers qui achètent ou font construire leur logement ; elle cherche à éviter qu'ils ne concluent des contrats qui leur sont particulièrement défavorables sans qu'ils ne s'en rendent compte¹⁴ . Cette modification concerne principalement les trois aspects suivants :

- **La durée et la nature du délai d'avis des défauts.** La durée de ce devoir d'avis – une condition d'exercice du droit à la garantie – était jusqu'à présent très brève (« sans délai », « immédiatement »). Elle est nouvellement étendue à 60 jours pour les contrats de vente et d'entreprise relatifs à des objets immobiliers, y compris les choses ou ouvrages mobiliers qui y sont intégrés ainsi que les ouvrages d'architectes et d'ingénieurs s'ils ont servi de base à la construction. En outre, sa nature est dorénavant relativement impérative.
- **La nature des délais de prescription de 5 ans.** La durée des délais de prescription de la garantie pour les défauts varie entre 1 an et 30 ans selon le contrat et le bien concernés. La révision législative modifie uniquement la nature des délais de prescription de 5 ans (à l'exclusion des délais d'une autre durée) et prévoit qu'ils sont dorénavant relativement impératifs ; les parties ne peuvent donc plus les raccourcir conventionnellement.
- **Le principe et la nature du droit à la réparation.** Alors que le droit à la réfection n'existait pas pour le contrat de vente (contrairement aux autres droits de garantie) et qu'il était de nature dispositive, il apparaît nouvellement pour les ventes immobilières comprenant une construction à ériger ou érigée dans les deux ans précédant la vente. En outre, il devient relativement impératif tant dans la vente immobilière que dans le contrat d'entreprise si le défaut concerne une construction.

L'arrêt commenté ne fait pas référence à ce nouveau droit. Ce silence n'est pas vraiment surprenant dans la mesure où ces modifications, même si elles règlent quelques difficultés en lien avec la garantie pour les défauts dans les acquisitions immobilières, ne résolvent pas les problèmes existants en lien avec les défauts affectant les parties communes d'une PPE. Par conséquent, l'arrêt commenté n'aurait pas connu une autre issue s'il avait dû être examiné sur la base du droit futur.

C. Conclusion

Les difficultés identifiées par le passé en lien avec les défauts des parties communes d'une PPE demeurent, en dépit du nouveau droit de la garantie. Dans un futur plus ou moins proche, la

solution pourrait venir de la révision du droit de la PPE. Présentement, il faut continuer de soigner la rédaction des contrats, notamment en prévoyant un droit de réfection prioritaire comme le fait la Norme SIA 118 et en anticipant la prise de décision entre copropriétaires d'étages s'agissant de la réparation des défauts des parties communes.

1. Pour plus de détails, cf. Blaise Carron, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE – Les leçons à tirer de l'ATF 145 III 8 = RNRF 100 p. 312, RNRF 2020/2 p. 73 ss (cité : RNRF 2020) ; Blaise Carron, Acquisition d'une part de propriété par étages (PPE) et garantie pour les défauts, in : Bohnet/Carron (édit.), PPE 2019, Neuchâtel 2019, p. 1 ss (cité : PPE 2019) [↵](#)
2. ATF 114 II 239, consid. 5. [↵](#)
3. ATF 145 III 8, consid. 3.5. [↵](#)
4. Blaise Carron, Tout ce qu'un propriétaire d'étage acquéreur pourrait exiger de l'entrepreneur, il ne peut pas l'imposer sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires, analyse de l'arrêt du TF 4A_540/2022, [Newsletter immodroit.ch mars 2024](#). [↵](#)
5. Tribunal fédéral, arrêt du 19 décembre 2023, 4A_540/2022, consid. 2.1. [↵](#)
6. Tribunal fédéral, arrêt du 19 décembre 2023, 4A_540/2022, consid. 2.5.2. [↵](#)
7. Tribunal fédéral, arrêt du 19 décembre 2023, 4A_540/2022, consid. 2.5.2. [↵](#)
8. Font exception les situations où l'entrepreneur a refusé de procéder à la réparation demandée ou n'en est manifestement pas capable (art. 169 al. 2 Norme SIA 118). [↵](#)
9. Blaise Carron/Isaac Bergmann, La Norme SIA 118 et la cession des droits de garantie pour les défauts, en particulier dans la propriété par étages, Lugano 2024, N 144 ss. [↵](#)
10. Blaise Carron, PPE 2020, op. cit., n. 109 ss p. 99 s. ; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht [Art. 712a-t ZGB] : Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2019, p. 83 s. ; Nadja Schwery, Zur Vermeidung der Kollision von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum, DC 2018 p. 346 ss. [↵](#)
11. Cf. Modification du code civil (Propriété par étages) - Rapport explicatif du 20 septembre 2024 relatif à l'ouverture de la procédure de consultation, p. 26 s. ad. art. 712I ^{bis} AP-CC. A ce sujet, Benedict Foëx, La révision du droit de la propriété par étages, in : Bohnet/Carron/Wermelinger, PPE 2025, Neuchâtel 2025, p. 1 ss. [↵](#)
12. Modification du Code des obligations (Défauts de construction) du 20 décembre 2024, RO 2025 270. [↵](#)
13. Pour plus de détails sur la garantie pour les défauts, cf. Francois Chaix, in : Thévenoz/Werro (édit.), Commentaire romand Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021 ; Peter Gauch, Der Werkvertrag, 6^e éd., Zurich 2019, art 367 ss ; Shirin Grünig, in : Grünig/König (édit.), Berner Kommentar, Der Werkvertrag, Art. 363-379 OR, Berne 2024, art. 367 ss Heinrich Honsell, in : Widmer Lüchinger/Oser (édit.), Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7^e éd., Bâle 2020, art. 197 ss ; Christoph Müller, Contrats de droit suisse – Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique, Berne 2021, N 282 ss et 2043 ss ; Jörg Schmid/Hubert Stöckli/Frederic Krauskopf, OR BT – Schweizerisches Obligationenrecht – Besonderer Teil, Zurich 2021, N 307 ss et 1728 ss ; Pierre Tercier/Blaise Carron, Les contrats spéciaux, 6^e éd., Genève/ Zurich 2025, N 632 ss et 3796 ss ; Silvio Venturi/Marie-Noëlle Zen-Ruffinen, in : Thévenoz (édit.), Commentaire romand Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021, Intro. art. 197-210 ss. [↵](#)
14. Message 22.066 concernant la modification du code des obligations (Défauts de construction) du 19 octobre 2022, FF 2022 2743. Pour une analyse focalisée sur la vulnérabilité des acquéreurs de PPE, cf. Blaise Carron/Isaac Bergmann, La vulnérabilité de l'acquéreur immobilier face au (nouveau) droit de la garantie pour les défauts, in : Hug/Carron/Müller (édit.), La figure du consommateur vulnérable, Neuchâtel 2025, p. 227 ss. [↵](#)

Proposition de citation

Blaise Carron/Isaac Bergmann, La légitimation active pour la réparation d'une partie commune défectueuse d'une PPE : passé, présent, futur, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_373/2024, Newsletter immodroit.ch novembre 2025