

Analyse des Urteils BGer 4A_479/2025

Marcel Egger, Avocat, LL.M., avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

BGer 4A_479/2025, 2. Juni 2026

I. zivilrechtliche Abteilung

Themen: Werkvertrag, Mängel/Garantie

Gesetze: Art. 367 ff. OR

Newsletter immodroit.ch August 2026

28. August 2026

Le délai pour l'avis des défauts (art. 367 CO)

I. Objet de l'arrêt

Le Tribunal fédéral précise, dans un arrêt du 2 juin 2026, à quel moment court le délai d'avis des défauts que le maître de l'ouvrage doit respecter sous peine de perdre ses droits de garantie (art. 367 al. 1 et 370 al. 3 CO). Une propriétaire avait fait construire une maison affectée de défauts d'étanchéité à l'air et d'isolation thermique, perceptibles dès 2007 mais qualifiés de défauts de construction seulement après une analyse thermographique. La 1^{re} Cour de droit civil confirme que la découverte, point de départ du délai, ne se produit que lorsque le maître peut mesurer l'importance et l'étendue du vice, et que l'avis donné neuf jours plus tard reste donné en temps utile. L'arrêt applique l'ancien droit; il écarte expressément le nouveau régime des défauts de construction, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026, qui substitue à l'avis « aussitôt » un délai fixe de soixante jours.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 3 décembre 2004, une propriétaire, la maîtresse d'ouvrage, conclut avec un architecte un contrat d'entreprise portant sur la construction d'une maison d'habitation en Valais. L'ouvrage lui est remis et elle en prend possession. Dès l'automne 2007, elle constate des désagréments répétés: déperditions de chaleur, entrées d'air froid, coupures fréquentes du disjoncteur électrique et présence importante de mouches à l'intérieur, fenêtres pourtant fermées. Elle en informe l'entrepreneur, qui écarte toute anomalie et n'intervient pas.

Les difficultés persistent pendant plusieurs années. A la suite d'un hiver particulièrement humide, la maîtresse d'ouvrage fait examiner son habitation par une entreprise de menuiserie le 7 mai 2015; celle-ci relève divers manquements d'exécution à l'origine de défauts d'étanchéité à l'air et établit un devis destiné à y remédier. La propriétaire sollicite ensuite une analyse thermique de son bien, complétée par une thermographie. Le rapport, délivré le 24 octobre 2015, établit que la construction ne satisfait ni aux normes SIA ni à la réglementation applicable. C'est à la lecture de ce rapport que la maîtresse d'ouvrage prend pleinement conscience de la gravité et de l'ampleur des vices affectant sa maison. Confronté à ces conclusions, l'entrepreneur maintient que l'habitation est conforme et en bon état.

Par courrier recommandé du 2 novembre 2015, la maîtresse d'ouvrage reproche à l'entrepreneur de l'avoir induite en erreur en dissimulant les graves défauts de conception et de réalisation de la maison, tout en la rassurant à plusieurs reprises malgré ses plaintes; elle le convoque à un entretien.

L'entrepreneur propose d'abord de participer aux coûts de réparation, puis change de position et soutient n'avoir reçu aucun avis des défauts suffisamment circonstancié, celui du 2 novembre 2015 étant de toute manière tardif à ses yeux.

Pour interrompre la prescription, la maîtresse d'ouvrage introduit une requête de conciliation le 21 décembre 2015, concluant au paiement de 200'000 fr. Elle requiert ensuite une preuve à futur devant le Tribunal de Sierre, le 15 mars 2016, afin de faire constater les défauts d'étanchéité à l'air, les travaux nécessaires à leur élimination et le coût de ceux-ci. L'expert judiciaire rend un premier rapport le 18 novembre 2016, complété le 22 août 2017: il confirme les défauts d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air et le non-respect des normes SIA comme de la législation en vigueur au moment de la construction. Deux constatations de l'expert pèseront sur la suite. D'une part, la maîtresse d'ouvrage n'était pas en mesure de déceler elle-même ces défauts. D'autre part, l'entrepreneur ne pouvait ignorer les insuffisances de l'ouvrage—l'expert y voyant toutefois une négligence plutôt qu'une volonté de dissimuler.

La maîtresse d'ouvrage met l'entrepreneur en demeure le 15 novembre 2017, puis lui fait notifier, le 4 décembre 2017, un commandement de payer de 153'129 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 novembre 2017; l'entrepreneur y forme opposition. Après l'échec d'une nouvelle conciliation, la maîtresse d'ouvrage ouvre action le 14 août 2018, concluant au paiement de 155'629 fr. avec intérêts et à la mainlevée de l'opposition.

Au fond, le juge de district condamne l'entrepreneur, le 30 mars 2023, à verser 153'929 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 novembre 2017 et lève l'opposition au commandement de payer. La Cour civile I du Tribunal cantonal du Valais rejette l'appel de l'entrepreneur le 19 août 2025. Ce dernier saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile le 29 septembre 2025, concluant à la réforme de l'arrêt et au rejet de la demande. L'intimée conclut au rejet du recours.

B. Le droit

Le recours se concentre sur deux griefs tirés d'une violation des art. 367 al. 1 et 370 al. 1 CO: la tardiveté de l'avis des défauts et l'absence de dissimulation intentionnelle.

Le Tribunal fédéral rappelle ensuite les principes de la garantie des défauts dans le contrat d'entreprise. L'ouvrage livré est défectueux lorsqu'il diverge du contrat, ne possède pas les qualités promises ou celles que le maître pouvait attendre selon les règles de la bonne foi (art. 367 al. 1 CO; ATF 114 II 239, consid. 5a/aa). Après la livraison, le maître doit vérifier l'état de l'ouvrage aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et en signaler les défauts. Cette vérification s'apprécie selon l'attention que l'on peut exiger d'un connaisseur moyen, compte tenu du type d'ouvrage considéré, et non selon celle d'un spécialiste (consid. 3.1.1).

La Cour distingue ensuite les défauts apparents, décelables lors de la vérification régulière et diligente de l'ouvrage, des défauts cachés, non reconnaissables lors de la réception (art. 370 al. 3 CO; ATF 117 II 425, consid. 2). Surtout, elle précise la notion de découverte, qui commande le point de départ du délai: il y a découverte lorsque le maître constate l'existence du défaut avec certitude, de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée, ce qui suppose qu'il puisse en mesurer l'importance et l'étendue (ATF 118 II 142, consid. 3b; consid. 3.1.2).

Sur le délai lui-même, l'art. 367 al. 1 CO, applicable au litige, impose au maître de donner l'avis « aussitôt » après la découverte, c'est-à-dire sans délai. Un bref délai de réflexion lui est concédé, mais il doit se décider rapidement (ATF 118 II 142, consid. 3b). Les circonstances du cas concret, et notamment la nature du défaut, déterminent le respect du temps utile (ATF 131 III 145, consid. 7.2). Lorsque les défauts se manifestent plus tard, le maître doit les signaler dès qu'il en a connaissance (art. 370 al. 3 CO; consid. 3.1.3). La Cour souligne ici que le nouveau droit de la garantie pour les défauts, en particulier l'art. 367 al. 1^{bis} CO entré en vigueur le 1^{er} janvier 2026, n'est pas applicable à un contrat conclu en 2004.

Quant à la dissimulation intentionnelle de l'art. 370 al. 1 CO, elle suppose une dissimulation frauduleuse, soit un comportement dolosif: l'entrepreneur n'avise pas son cocontractant d'un défaut alors qu'une obligation de renseigner lui incombe, laquelle peut découler des règles de la bonne foi.

Le dol éventuel suffit, la manœuvre frauduleuse relève du fait, et le fardeau de la preuve incombe au maître qui s'en prévaut (ATF 89 II 405, consid. 2b; consid. 3.1.5).

Appliquant ces principes, la Cour retient que la maîtresse d'ouvrage a découvert le défaut le 24 octobre 2015, à la lecture du rapport thermographique. Auparavant, elle ne pouvait se rendre compte que les désagréments constatés constituaient des défauts de construction, et non des phénomènes étrangers à l'exécution du contrat. Le défaut n'était pas décelable à la remise de l'ouvrage, la maîtresse d'ouvrage n'ayant aucune connaissance particulière en matière de construction. L'avis émis le 2 novembre 2015 l'a donc été en temps utile, compte tenu du temps nécessaire à la réflexion et à la rédaction (consid. 3.2).

Le Tribunal fédéral écarte pour l'essentiel les griefs du recourant sur le terrain de la recevabilité. La qualification de défaut caché, retenue en première instance, n'ayant pas été remise en cause en appel, l'argument tiré du caractère prétendument apparent du défaut est irrecevable faute d'épuisement des griefs (consid. 3.3). Le recourant n'établit pas davantage que la date de découverte aurait été arrêtée de manière arbitraire, ni que la dissimulation frauduleuse, question de fait, aurait été retenue arbitrairement. Restait à vérifier si le laps de temps écoulé entre le 24 octobre et le 2 novembre 2015 était suffisamment bref: neuf jours calendaires, soit six jours ouvrables une fois les week-ends déduits. Au regard du bref délai de réflexion admis et du temps pris pour rédiger le courrier, ce délai n'est pas excessif. Les deux griefs sont rejetés dans la mesure de leur recevabilité (consid. 3.3).

Le grief tiré de la prescription (art. 210 al. 6 CO par renvoi de l'art. 371 al. 3 CO) est écarté, faute d'avoir été soulevé en appel (consid. 4), et le grief tiré de l'art. 2 CC n'est pas examiné, le recourant n'en tirant aucune conclusion (consid. 5). Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité (consid. 6).

III. Analyse

Dies a quo

L'apport de l'arrêt ne tient pas à la durée admise pour notifier un avis des défauts. Neuf jours calendaires, ramenés à six jours ouvrables, se situent sans peine dans la zone que la jurisprudence tolère de longue date: un avis donné dans les sept jours a été jugé suffisant (TF 4C_82/2004, consid. 2.3), de même qu'un avis à trois jours d'une découverte certaine (TF 4A_570/2020 du 6 avril 2021, consid. 4.3), tandis que des délais de quatorze, dix-huit, vingt ou vingt-deux jours ont été tenus pour tardifs (repères recensés par TF 4A_251/2018 du 11 septembre 2018, consid. 3.3, le délai de dix-huit jours étant celui de cette affaire, consid. 5.2.3). Le débat véritable portait plutôt sur la fixation du point de départ du délai (*dies a quo*). En reportant la découverte au rapport thermographique du 24 octobre 2015, le Tribunal fédéral confirme que le délai ne court pas dès les premiers indices, mais seulement lorsque le maître peut mesurer l'importance et l'étendue du vice (ATF 118 II 142, consid. 3b).

L'arrêt trace une distinction nette entre le ressenti et la connaissance juridiquement pertinente. Dès 2007, la maîtresse d'ouvrage percevait des symptômes: froid, courants d'air, insectes. Ces manifestations ne constituaient pas une découverte au sens de l'art. 367 CO, parce qu'une profane ne pouvait rattacher ces désagréments à des défauts d'exécution plutôt qu'à des aléas d'usage. Le standard du connaisseur moyen (art. 367 al. 1 CO; GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6^e éd. 2019, n. 2122; TERCIER/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 6^e éd. 2025, n. 3849) protège ici le maître d'ouvrage sans compétence technique: il n'a pas à déceler ce que seule une thermographie révèle. L'expertise a d'ailleurs constaté que la maîtresse d'ouvrage n'était pas en mesure de déceler elle-même les défauts, appréciation de fait que le recourant n'a pas réussi à qualifier d'arbitraire.

A cet égard, l'arrêt commenté met en lumière que le devoir de vérification et d'avis des défauts du maître n'englobe aucune obligation de faire procéder à une expertise technique. Il s'agit d'un droit dont disposent aussi bien le maître que l'entrepreneur (cf. art. 370 al. 2 CO). En tant que personne n'ayant pas de connaissances particulières dans l'immobilier, la maîtresse d'ouvrage du cas d'espèce n'est ainsi pas sanctionnée du fait qu'elle s'est contentée des dénégations de l'entrepreneur en 2007, pour finalement entreprendre des investigations plus poussées en 2015.

A l'évidence, ce constat ne saurait constituer une recommandation d'agir de manière tardive en matière de récolte des preuves: dans de nombreuses situations, l'écoulement du temps rendra plus difficile voire impossible le constat d'un défaut de construction initial, expose le maître de l'ouvrage à un reproche d'avoir permis une augmentation du dommage ou d'avoir ratifié, en se contentant des dénégations de l'entrepreneur, le défaut de base. La marche à suivre pour le maître consiste ainsi à faire notifier un avis des défauts dès qu'il constate les symptômes d'un possible défaut, en précisant que celui-ci pourrait être complété par la suite, une fois les expertises techniques réalisées. Celles-ci peuvent ensuite être conduites sans la précipitation excessive, que l'on rencontre parfois en pratique, par crainte de dépasser le délai d'avis des défauts. En effet, même le délai de 60 jours du nouveau droit peut s'avérer relativement court pour faire venir des experts de qualité et leur permettre de rendre un rapport de qualité.

Le double délai de vérification et d'avis des défauts

Le régime des art. 367 et 370 CO combine deux délais distincts, souvent confondus: celui de la vérification, qui court aussitôt que la marche habituelle des affaires le permet, et celui de l'avis, qui court après un bref délai de réflexion suivant la découverte (CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd. 2021, n° 21 ss ad art. 367 CO; CARRON/BERGMANN, Le nouveau droit de la garantie pour les défauts, *sui generis* 2025, n. 35). La sanction est identique et sévère: l'avis omis ou tardif emporte fiction d'acceptation de l'ouvrage et péremption des droits de garantie (art. 370 al. 1 et 2 CO). Le piège classique se noue lorsque la vérification a été tardive: l'avis, même donné aussitôt après une découverte enfin certaine, arrive alors trop tard, parce que la découverte aurait dû intervenir plus tôt. La maîtresse d'ouvrage y échappe précisément parce qu'aucune vérification antérieure n'aurait pu, chez une profane, révéler la nature construction des désagréments: le report du point de départ vaut aussi bien pour la vérification que pour l'avis.

La casuistique de l'« aussitôt » et son insécurité

L'appréciation « aussitôt » demeure éminemment concrète. Le Tribunal fédéral s'est toujours refusé à fixer une durée uniforme; les repères chiffrés qui circulent ne valent que comme illustrations, modulées par la nature du défaut, par le risque d'aggravation qui commande d'agir plus vite, ou par l'apparition progressive du vice qui autorise à attendre une certitude (CARRON/BERGMANN, op. cit., n. 34; TERCIER/CARRON, op. cit., n. 3862 s.). Cette souplesse a un prix: l'insécurité. Le maître qui hésite quelques jours de trop perd tout, alors même que l'entrepreneur a mal exécuté. C'est ce déséquilibre (délais courts, sanction radicale) que le législateur a jugé injustifié, et qui explique la réforme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

La bascule de régime au 1^{er} janvier 2026

L'arrêt tire lui-même le trait entre l'ancien et le nouveau droit. Depuis le 1^{er} janvier 2026, l'art. 367 al. 1^{bis} CO dispose que, « dans le cas d'un ouvrage immobilier, [le maître] dispose de 60 jours pour [signaler les défauts] à l'entrepreneur », toute convention imposant un délai plus court étant nulle (loi fédérale du 20 décembre 2024 sur les défauts de construction, RO 2025 270; FF 2022 2743). L'art. 370 al. 4 CO transpose ce délai de soixante jours aux défauts cachés d'un ouvrage immobilier, dès leur découverte. Le régime change de nature: à l'avis « immédiat », dont la durée se jugeait au cas par cas, succède un délai fixe, chiffré et relativement impératif, que les parties peuvent allonger mais jamais raccourcir (CARRON/BERGMANN, op. cit., n. 36-40; PICHONNAZ, La réparation de l'ouvrage défectueux, *Journées suisses du droit de la construction* 2025, p. 61 ss, spéc. p. 85). La réforme complète ce dispositif par un droit à la réfection impératif pour les constructions (art. 368 al. 2^{bis} CO) et par un délai de prescription de cinq ans que l'on ne peut plus abréger au détriment du maître (art. 371 al. 3 CO).

Transposée au litige, la solution nouvelle aurait rendu l'issue plus nette encore: un avis donné neuf jours après la découverte respecte *a fortiori* un délai de soixante jours. La réforme abolit, pour la construction immobilière, le piège de l'avis qui doit être donné « aussitôt » et qui a fait perdre leurs droits à tant de maîtres d'ouvrage. Elle ne dispense toutefois pas de fixer le point de départ. La notion de découverte du défaut demeure: le délai de soixante jours ne commence à courir, pour le défaut caché, qu'à la découverte effective, c'est-à-dire au moment où le maître peut mesurer

l'importance et l'étendue du vice. L'arrêt conserve donc toute sa valeur pour l'avenir sur ce qui faisait sa difficulté, le *dies a quo*, quand bien même la durée de l'avis a cessé d'être un terrain d'affrontement. La doctrine relève d'ailleurs que le texte nouveau règle le point de départ du délai pour le défaut caché, mais reste muet sur celui du défaut apparent (CARRON/BERGMANN, op. cit., n. 37), incertitude que la jurisprudence rendue sous l'ancien droit continuera d'éclairer.

Le contrepoint de la norme SIA 118

Là où le Code des obligations imposait un avis immédiat à chaque découverte, la norme SIA 118, lorsqu'elle est valablement incorporée au contrat, ouvre un délai de garantie de deux ans dès la réception, durant lequel le maître peut signaler tout défaut en tout temps (art. 172 et 173 al. 1 SIA 118); l'immédiateté ne réapparaît que pour les défauts restés cachés, dénoncés après ce délai et jusqu'à la prescription quinquennale (art. 179 al. 2 et 180 SIA 118). Un maître soumis à la SIA 118 aurait donc bénéficié d'une fenêtre de temps autrement plus confortable que celle de l'« aussitôt » de l'ancien texte légal. Le contrat de 2004 en cause ne paraissait pas soumis à cette norme, le Tribunal fédéral raisonnant exclusivement sous les art. 367 à 371 CO. La réforme rebat au demeurant les cartes de cette comparaison: la clause de l'art. 179 al. 2 SIA 118, qui impose un avis immédiat pour les défauts cachés, devient incompatible avec le délai impératif de soixante jours de l'art. 370 al. 4 CO et encourt la nullité partielle, ce qui a conduit la doctrine à proposer une adaptation de la norme (STÖCKLI/GAUCH, BR/DC 5/2025, p. 205 ss).

La dissimulation frauduleuse

La Cour cantonale a aussi retenu que l'entrepreneur, informé des défauts dès juillet 2010, les avait frauduleusement dissimulés en violation de son obligation de renseigner (art. 370 al. 1 CO). L'expert judiciaire, celui-là même dont le rapport fonde le constat des défauts, avait pourtant estimé que les insuffisances de l'ouvrage procédaient d'une négligence, et non d'une volonté de dissimuler. Pour asseoir le dol, la Cour s'est ainsi écartée de l'appréciation de l'expert sans indiquer en quoi celle-ci serait insoutenable.

Le juge apprécie certes librement la force probante d'une expertise (ATF 138 III 193, consid. 4.3.1); mais, dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut s'en écarter que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, tels des contradictions du rapport ou un sens inexact prêté aux pièces. La 1^{re} Cour de droit civil vient encore de le rappeler en matière de contrat d'entreprise (TF 4D_107/2025 du 19 janvier 2026, consid. 4.1). En l'occurrence, la qualification de la volonté interne de l'entrepreneur, négligence ou dessein de taire, ne relève pas à proprement parler du savoir technique de l'expert en construction, de sorte que la Cour disposait ici d'une latitude plus grande que face à un constat purement technique. L'objection demeure toutefois. L'inférence du dol repose tout entière sur le substrat que seul l'expert pouvait établir, à savoir que l'entrepreneur ne pouvait ignorer les insuffisances de l'ouvrage, et c'est de ce même substrat que l'expert, le mieux placé pour le lire, n'a tiré qu'une négligence. Renverser cette lecture en dissimulation intentionnelle, contre l'avis exprès de celui qui a examiné l'ouvrage et sans un mot sur les raisons qui la rendraient intenable, est une démarche qui nous apparaît délicate.

Retenir malgré cet avis un comportement dolosif, fût-ce sous la forme du dol éventuel qui suffit, procède d'une lecture des faits résolument favorable à la maîtresse d'ouvrage. Le Tribunal fédéral n'a pas eu à la cautionner sur le fond: la dissimulation frauduleuse étant une question de fait, et le recourant ne démontrant pas qu'elle aurait été retenue arbitrairement (art. 106 al. 2 LTF), le grief a été écarté sans réexamen (consid. 3.3). La générosité, s'il y en a une, se loge ainsi dans l'appréciation cantonale des preuves, que la cognition restreinte du Tribunal fédéral a mise à l'abri.

L'enjeu de cette qualification n'est pas mince. La dissimulation intentionnelle prive l'entrepreneur du bénéfice de l'acceptation de l'ouvrage: le maître conserve ses droits indépendamment de la ponctualité de son avis, voire de toute vérification (art. 370 al. 1 CO). La maîtresse d'ouvrage disposait ainsi de deux « cordes à son arc », un avis jugé en temps utile et la dissimulation frauduleuse, chacune suffisant à fonder la garantie. On peut y lire une forme de prudence juridictionnelle: en assurant la demande sur le terrain du dol, les juges cantonaux la mettaient à l'abri d'une éventuelle censure sur le calcul du délai d'avis. La construction n'est toutefois pas sans fragilité. Le maître

supporte le fardeau de la preuve de la dissimulation (ATF 89 II 405, consid. 2b) et une qualification de dol retenue contre l'avis de l'expert prête le flanc à la critique lorsque le dossier ne la commande pas avec évidence. Elle n'a résisté ici que par l'effet conjugué de la nature factuelle de la question et de la cognition limitée du Tribunal fédéral à l'arbitraire, soit par la procédure autant que par le fond.

Perspectives pratiques pour les acteurs de la construction

Pour le maître d'ouvrage, l'arrêt confirme quatre réflexes à adopter. 1) Faire notifier un avis des défauts dès que les «symptômes» d'un défaut éventuel se manifestent, en exprimant clairement le refus de tenir l'ouvrage pour conforme: la jurisprudence exige cumulativement la dénonciation du défaut et la manifestation de la volonté d'en tenir l'entrepreneur pour responsable, une déclaration générale de mécontentement ne suffisant pas (TF 4A_61/2025 du 15 décembre 2025, consid. 3.1.2.1). 2) Faire expertiser sans attendre lorsqu'un doute technique subsiste, car c'est l'expertise qui fait souvent basculer le simple soupçon en découverte certaine et fixe un point de départ opposable. 3) Compléter par écrit et sans traîner l'avis des défauts initial, en décrivant les défauts de manière très précise à l'aide des expertises réalisées (nature, emplacement, étendue). 4) Conserver enfin la preuve du contenu et de la date des avis des défauts, dont la charge pèse sur le maître.

Pour l'entrepreneur, l'arrêt rappelle que le grief de tardiveté ne se plaide utilement qu'à la condition d'avoir été articulé devant chaque instance: le recourant a vu ses arguments les plus substantiels, la qualification de défaut apparent et la prescription, déclarés irrecevables faute d'avoir été soulevés en appel (art. 75 al. 1 et 106 al. 2 LTF; consid. 3.3 et 4). L'exigence d'épuisement des griefs n'est pas une formalité: elle a scellé le sort du recours autant que le fond. Le dossier illustre au passage un risque de discontinuité de la défense: l'entrepreneur a changé de mandataire entre la première instance et la procédure fédérale, et le conseil qui a porté le recours au Tribunal fédéral ne pouvait plus rattraper les moyens que l'instance d'appel n'avait pas examinés. Pour l'avenir, l'entrepreneur retiendra que la marge que lui offrait l'incertitude de l'«aussitôt» a disparu en matière de construction immobilière: le maître dispose désormais de soixante jours impératifs, et la clause qui prétendrait les réduire serait nulle.

Conclusion

Rendu sous l'ancien droit, l'arrêt du TF 4A_479/2025 illustre ce qui faisait la difficulté du régime de l'avis des défauts: moins la brièveté du délai que la détermination de son point de départ pour un défaut caché et évolutif, découvert par un maître profane. La réforme du 1^{er} janvier 2026 apaise la première question en substituant un délai fixe de soixante jours à l'exigence d'immédiateté, mais laisse entière la seconde. La notion de découverte, le moment où le maître peut mesurer l'importance et l'étendue du vice, demeure la clef de voûte du système, et la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit conserve, sur ce point, toute son autorité.

Proposition de citation

Marcel Eggler, Le délai pour l'avis des défauts (art. 367 CO), analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_479/2025, Newsletter immodroit.ch, août 2026