

Droit de la construction

Conférence du 10 octobre 2018

Maître Pierre Brasseur

Avocat à la Cour



Plan

- I. Le domaine du droit de la construction et les conflits de qualification
- II. Le déroulement d'une construction
- III. La réception
- IV. Le régime des garanties
- V. La notion de « règles de l'art »



I. Le domaine du droit de la construction et les conflits de qualification

- « Contrat de construction »: Contrat d'entreprise / Contrat de louage d'ouvrage
- Vente d'immeuble déjà construit
- Vente d'immeuble à construire :
 - Vente en l'état futur d'achèvement « VEFA »
 - Vente à terme
- Contrat d'assurance
- Autorisation de construire (Droit administratif)



I.1. La qualification des contrats



✓ **Attention:** l'intitulé du contrat ne reflète pas forcément le régime juridique applicable!

Art 61 al 2 NCPC : « *Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur **exacte qualification** aux faits et **actes litigieux** sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée (...)* »

« ***Le tribunal n'est pas lié par les termes utilisés par les parties, mais il lui incombe de procéder à la qualification juridique des **relations contractuelles** d'après leur contenu réel*** » (Lux., 11^e chambre, 17 février 2016, n°148.387 et 156.339 du rôle et Cour, 12 avril 1978, n°4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p.123)

1.2. Critères de différenciation

	Vente simple	VEFA	Contrat d'entreprise / Contrat de louage d'ouvrage
Obligation	Livraison d'une chose	Prestation d'un service + livraison	Prestation d'un service
Etat de l'immeuble	Existant	Inexistant/en voie de construction	Inexistant
Conditions	(Compromis de vente) Acte notarié obligatoire pour l'opposabilité aux tiers	(Contrat préliminaire de réservation) Acte notarié obligatoire pour la validité et l'opposabilité aux tiers → Tout autre acte encourt la nullité	Acte sous seing privé
Conséquences	Transfert immédiat de propriété Vendeur → Acquéreur	Transfert de propriété au fur et à mesure de la construction Vendeur-promoteur → Acquéreur-client Maître de l'ouvrage = Vendeur (Le sol ne doit pas nécessairement être la propriété du promoteur)	Pas de transfert de propriété Maître de l'ouvrage = Client

I.3. Les différentes casquettes des parties

VENTE SIMPLE	VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE	CONTRAT D'ENTREPRISE
VENDEUR	VENDEUR PROMOTEUR <u>MAITRE DE L'OUVRAGE</u>	CONSTRUCTEUR MAÎTRE D'OEUVRE
ACQUEREUR	ACQUEREUR	<u>MAÎTRE DE L'OUVRAGE</u>

I.4. Exemple de conflit de qualification

entre VEFA et contrat d'entreprise

« *La différence essentielle* entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion **attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction.** » (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle)



I.5. Exemple de conflit de qualification

entre VEFA et contrat d'entreprise

L'attribution des pouvoirs du maître de l'ouvrage

✓ Explicite

✓ Implicite : « *Il est vrai que pour que la loi trouve application, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit **expressément** réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage et que du moment que l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur, celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est **implicitement** réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.* » (Lux. 11^e chambre, 17 février 2016, n° 148.387 et 156.339 du rôle et Cour d'appel 9^e chambre, 13 juillet 2017, n° 42.289 du rôle)

I.6. Exemple de conflit de qualification

entre VEFA et contrat d'entreprise

Le maître de l'ouvrage

Définition: « *Celui envers lequel l'entrepreneur s'engage à fournir un ouvrage, dans le contrat de louage d'ouvrage (spécialement en matière de construction) ; ainsi nommé parce qu'il **commande l'ouvrage**, bien qu'il ne soit **pas le patron** (l'employeur) de l'entrepreneur, celui-ci étant indépendant, à la différence du salarié, dans l'exécution de l'ouvrage commandé* »

(CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Presse Universitaire de France, 1992, p. 497)

Les pouvoirs du maître de l'ouvrage

- ✓ **choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens,**
- ✓ **conception libre et possibilité de modifier les plans** à sa convenance
- ✓ **d'arrêter librement les conventions** passées avec lui et
- ✓ **d'effectuer la réception** des travaux qu'il a faits ou dirigés.

(ELTER ET SCHOCKWEILER, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, Luxembourg, 1978, n°193)

I.7. Cas d'une maison clés en main



Contrat intitulé « **contrat de construction** » dont « l'objet était la livraison clés en main d'une maison basse énergie du constructeur X » a été requalifié en vente en l'état futur d'achèvement (Cour d'appel, 7^e chambre, 16 janvier 2013, n°38.177 du rôle)

- ✓ VEFA = Livraison à l'acquéreur d'une construction future prédéterminée
- ✓ Acquéreurs ne sont pas les maîtres de l'ouvrage!

I.8. Les sanctions pénales



Attention: La loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction prévoit également des **sanctions pénales!**

Art. VII. : « *Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en **violation des dispositions des articles 1601-9, 1601-10 et 1601-13 du code civil** en cas de vente régie par l'art. 1601-4 sera punie d'un **emprisonnement** de huit jours à un an et d'une **amende** de dix mille à cent mille francs ou de l'une de ces peines seulement... »*

Art. VIII. : « *Toute personne qui, **ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce**, à l'occasion d'un contrat soumis à l'art. 1601-4 CC, aura frauduleusement détourné tout ou partie de ces sommes, sera punie des peines prévues à l'article 491 du code pénal. »*

➤ **Abus de confiance: emprisonnement d'un mois à cinq ans, amende jusqu'à 5.000.- €**

I.9. La coordination entre remise des clés et paiement du solde dans la VEFA

« En vue de transmettre à l'acquéreur la jouissance des biens vendus, le vendeur le convoquera, dès l'achèvement de l'immeuble, par lettre recommandée, à l'effet de procéder à la signature d'un procès-verbal de constatation d'état des lieux et à la remise des clefs, celle-ci ne pouvant intervenir que si l'acquéreur a payé l'intégralité du prix de la présente vente » ou

« Si les partis sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens défini ci-dessus, que des réserves aient ou non été formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à la partie acquéreuse, pour valoir livraison et prise de possession et celle-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise de l'immeuble à sa disposition »

➤ Ce modus operandi est incomplet, voire illégal, car il ignore l'article 1601-9 dernier al. du Code civil

I.10. La coordination entre remise des clés et paiement du solde dans la VEFA

Dispositions légales

Article 1601-9 du Code civil : « ...En aucun cas, les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser (...) 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. »

Article 1601-14 du Code civil : « Toute clause contraire aux dispositions des articles 1601-9 et 1601-13 et celles des articles 1642-1 et 1646-1 contenue dans un contrat visé à l'article 1601-4 est réputée non écrite »

- Possibilité de consigner 5% du prix et d'obtenir tout de même les clés!



I.11. Exemple de jurisprudence



« Dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux (**article 1601-3 du Code civil**). Il s'ensuit que le vendeur a l'**obligation**, dès l'achèvement de la construction, **d'assurer l'entrée en jouissance au profit de l'acquéreur**, ce dernier ayant l'obligation de régler le prix convenu.

La société immobilière considère que les travaux sont achevés.

L'article 1601-9 du Code civil permet expressément de **consigner le solde du prix** de vente en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. Or, les demandeurs émettent des contestations concernant la conformité avec les prévisions du contrat. Les conditions d'application de l'article 1601-9 sont donc remplies en l'espèce. Le fait par la société immobilière de **retenir les clefs de l'immeuble** faisant l'objet de la vente en état futur d'achèvement **est donc illicite** au sens de l'article **933 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure civile**. » (Lux, 19 février 2013, rôle n°150503, confirmé par la Cour d'Appel, 13 novembre 2013, rôle n° 39787 et confirmé par la Cour de Cassation, 18 décembre 2014, rôle n° 3410)

II. Le déroulement d'une construction



II.1. La construction

2 phases :

- La phase de **conception**

- Intervenants :

- Architecte
- Ingénieur
- Géomètre

- La phase de **réalisation**

- Intervenants:

- Architecte
- Ingénieur
- Entreprise de construction
- Bureau de contrôle

Les obligations contractuelles du constructeur:

- Obligations principales → définies par contrat
- Obligations accessoires :
 - Obligation de conseil et de renseignement
 - Obligation de résister à l'immixtion du maître de l'ouvrage
 - Obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices = de résultat!
 - Réaliser un ouvrage **dans les règles de l'art**
 - Aucun aléa au vu du niveau des connaissances technologiques actuelles

II.2. Le contrat d'architecte

« (...) L'absence de convention écrite préalablement signée entre un architecte et son client n'a aucune incidence sur le plan civil.

*Le contrat existe et produit ses pleins effets par le seul fait de l'accord des parties sur ses **éléments essentiels**.(...)*

***Le contrat d'architecte** se forme valablement par le consentement de l'architecte et du maître d'ouvrage sur l'objet du contrat, **même si** les parties ne se sont point expressément mises d'accord sur le montant des honoraires à payer à l'architecte. (...) » (Cour d'appel, 8 novembre 2017, Pas. 38, p.645)*



II.3. Le contrat d'architecte



→ **Le contrat d'architecte** est valable bien que le prix n'ait pas été fixé lors de l'accord des parties ≠ vente simple

→ **L'exigence d'un écrit** prévue par l'article 8 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils n'a qu'une valeur déontologique et n'a pas pour objet de déroger au droit commun de la preuve des contrats

II.4. Missions de l'architecte



- **Obligation légale** de recourir à un architecte (art 4 al 2 de la loi du 13 décembre 1989) :
 - ✓ Plans **obligatoirement** dessinés par un **architecte** inscrit auprès de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils

II.5. Missions de l'architecte

7 missions possibles de l'architecte :

Phase de conception - Avant-projet

- Projet

- Autorisation de construire

- Plans d'exécution

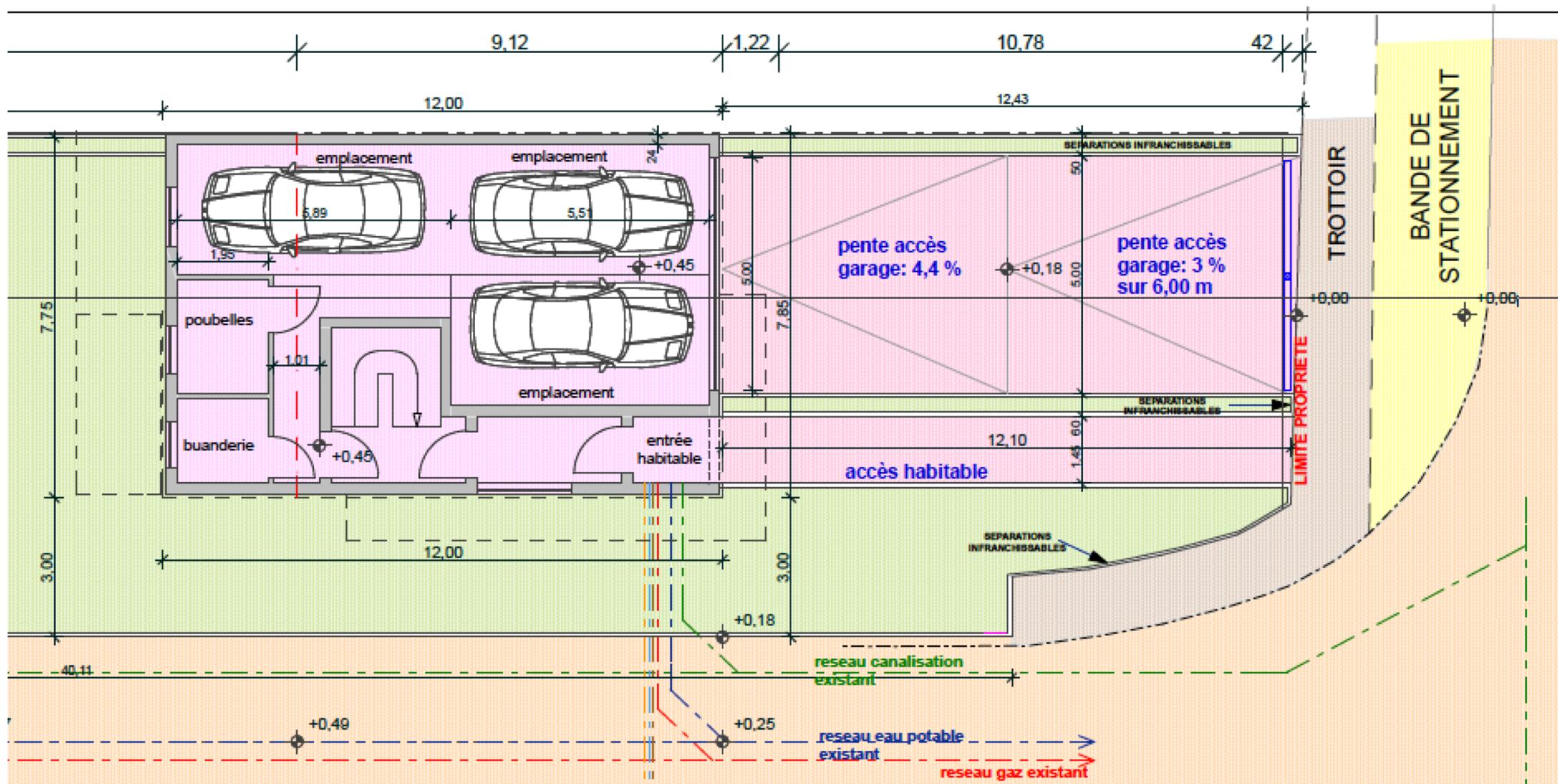
- Cahier des charges et avant-métré

Phase de réalisation - Direction générale de l'exécution du projet

- Levée des réserves et les décomptes

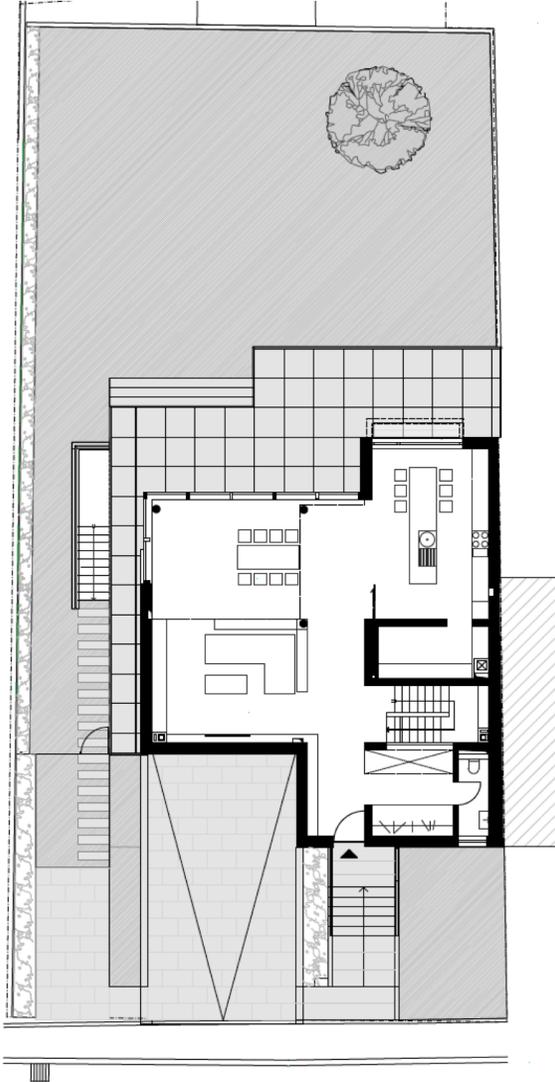
Mission partielle ou complète de l'architecte

II.6. Plans d'autorisation

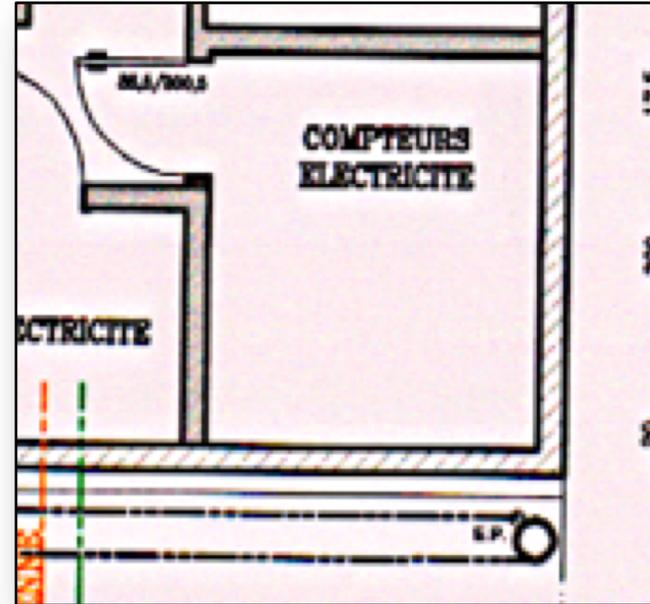


II.7. Plans d'autorisation

1.



2.

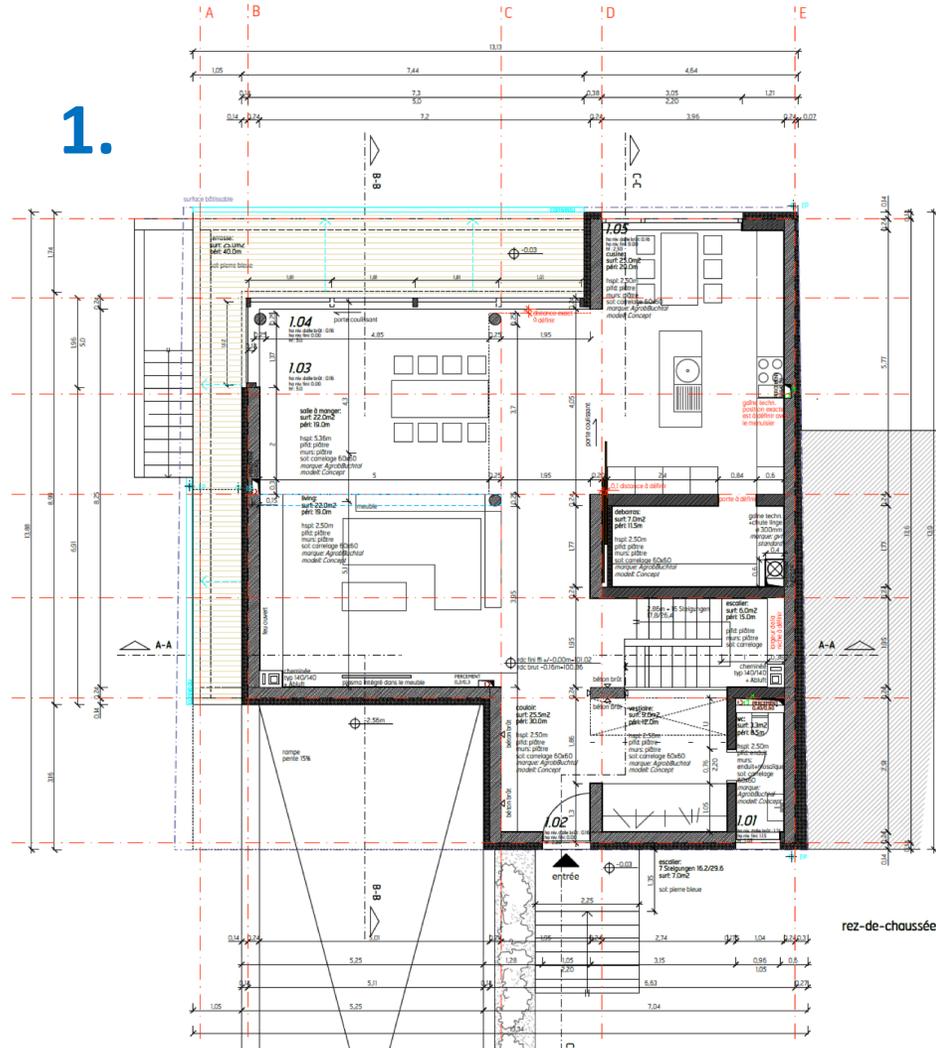


3.

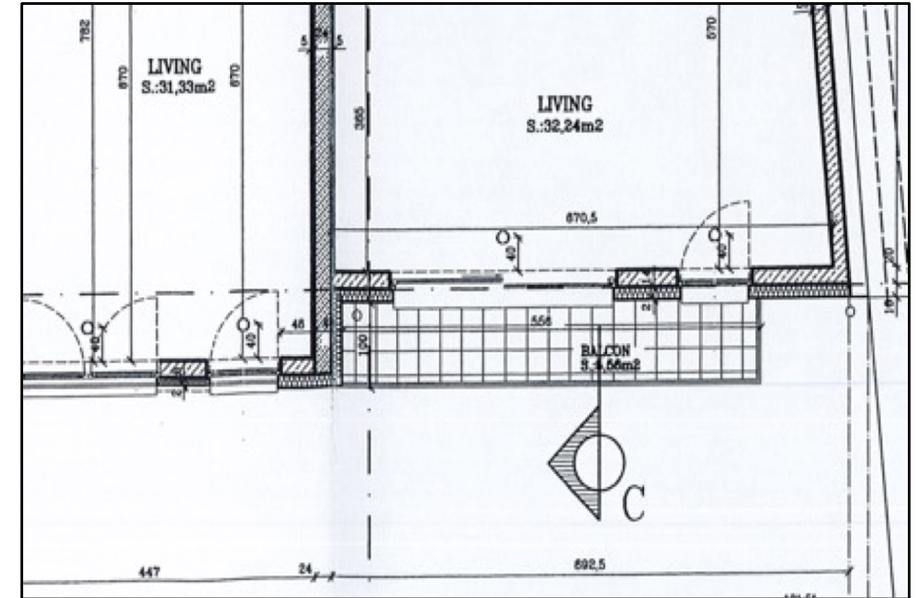


II.8. Plans d'exécution

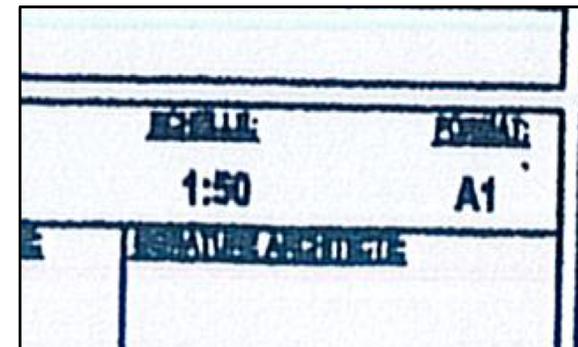
1.



2.



3.



III. La réception



Réception

- Explicite : rédaction d'un procès-verbal
- Implicite : prise de possession d'une maison complètement terminée + paiement intégral du prix

Conséquences de la réception

- Fin de la responsabilité contractuelle de droit commun du promoteur/constructeur
- Délais de garantie commencent à courir

IV. Le régime des garanties

Défauts de conformité

Vices

Apparents

Cachés

Apparents

Cachés

Vente ordinaire

Couverts par l'acceptation de la livraison sans réserves

Contrats avec commerçant
→ garantie de 10 ans
(art 189 du Code de commerce)

Contrats avec non-commerçant
→ garantie de droit commun de 30 ans

Couverts par l'acceptation de la livraison sans réserves

Contrats avec commerçant
→ garantie de 10 ans
(art 189 du Code de commerce)

Contrats avec non-commerçants
→ garantie de droit commun de 30 ans
(art 1648 C.civ.)
(bref délai)

Vente d'immeuble à construire

Décharge possible après la réception ou un mois après la prise en possession, sinon:
Contrats avec commerçant
→ garantie de 10 ans
(art 189 du Code de commerce)

Contrats avec non-commerçant
→ garantie de droit commun de 30 ans

Au gros ouvrage → 10 ans

(Au menu ouvrage → 2 ans)*

Décharge possible après la réception ou un mois après la prise en possession, sinon:
Contrats avec commerçant
→ garantie de 10 ans
(art 189 du Code de commerce)

Contrats avec non-commerçant
→ garantie de droit commun de 30 ans
(pas de bref délai)

Au gros ouvrage → 10 ans

Au menu ouvrage → 2 ans

(art 1646-1 C.civ.)
(pas de bref délai)

Louage d'ouvrage

Couverts par la réception sans réserves

Contrats avec commerçant
→ garantie de 10 ans
(art 189 du Code de commerce)

Contrats avec non-commerçants
→ garantie de droit commun de 30 ans

Au gros ouvrage → 10 ans

Au menu ouvrage → 2 ans

(art 1792 et 2270 C.civ.)
(pas de bref délai)

IV.1. Assimilation des défauts de conformité aux vices de construction dans la VEFA

***Jurisprudence hésitante:** La solution traditionnelle consistait à appliquer le droit commun aux défauts de conformité cachés et apparents dans la VEFA. Toutefois récemment, certaines jurisprudences opèrent une assimilation:

« Le terme “**vice de construction**” doit être **interprété extensivement**. On entend comprendre parmi les vices couverts également les malfaçons courantes ainsi que **les défauts de conformité et de qualité** (cf : Travaux parlementaires numéros 1637 et 1637-3 ; Cour d’appel, 15 octobre 1987, P. 27, p. 188).

*La non-conformité est la livraison d’une chose saine différente de celle promise; autrement dit, le vendeur livre un immeuble correct, mais qui ne répond pas aux spécifications du contrat. **Le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles** (cf : Dalloz, janvier 1994, v° Vente d’immeuble à construire par Olivier TOURNAFOND, numéros 162 et 173). »*

Cour d’appel 4^e chambre, 25 mai 2011, n° 35.465 du rôle

IV.2. Suspension des délais d'action relatifs aux vices

Vente ordinaire	Vente d'immeuble à construire + Contrat de louage d'ouvrage
<p>2 Délais suivant l'art. 1648 du C. Civ:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dénonciation au vendeur dans un « bref délai » à compter de la connaissance du vice: +/- 3 mois selon jurisprudence• Délai d'un an à compter de la dénonciation pour tenter une action au fond! <p>Ce délai d'un an peut être interrompu par des pourparlers ou une assignation en référé.</p> <p>→ Nouveau délai d'un an commence à courir à partir de la clôture des pourparlers ou la remise du rapport d'expertise aux parties</p>	<p>Délai de garantie est suspendu par :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une action en garantie intentée en justice par une action au fond! (pas en référé!) endéans le délai de 10, respectivement de 2 ans. <p>→ Délai de garantie suspendu jusqu'à l'obtention d'un jugement définitif coulé en force de chose jugée</p> <ul style="list-style-type: none">• Une reconnaissance de responsabilité univoque (p.ex. des travaux de réfection entamés)

- Une médiation conventionnelle / judiciaire (art 1251-9 al 3 NCPC / 1251-12 al 6 NCPC)

V.1. La notion de « règles de l'art »

- Vérification de la conformité des travaux avec les règles de l'art par un expert assermenté
- Définition des règles de l'art?
 - Absence de toute définition légale
 - Implicite définition par la directive 85/374/CEE du Conseil du 25 juillet 1985 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres en matière de responsabilité du fait des produits défectueux et la directive 2001/95/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 décembre 2001 relative à la sécurité générale des produits :

« Le producteur n'est pas responsable en application de la présente directive s'il prouve (...) que l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment de la mise en circulation du produit par lui n'a pas permis de déceler l'existence du défaut »

V.2. La notion de « règles de l'art »

Quel élément objectif afin de déterminer un cadre normatif?

- Recommandation : stipuler la norme technique de référence dans chaque contrat
- Norme technique du pays de provenance du produit mis en œuvre
- Pour les marchés publics, normes obligatoires de construction CRTI-B suivant règlement grand-ducal du 24 mars 2014 portant institution de cahiers spéciaux des charges standardisées en matière de marchés publics

Normes techniques des pays limitrophes :

- « DIN » en Allemagne
- « STS » / « NIT » en Belgique
- « DTU » en France
- « RPC » étant la norme européenne issue du Règlement Produits de Construction et effective depuis le 1^{er} juillet 2013

V.4. La notion de « règles de l'art »

« La partie intimée conteste cette décision en affirmant que la norme allemande ne serait pas applicable au Luxembourg. Elle affirme avoir respecté la norme belge et qu'en absence de norme spécifique au Luxembourg, l'isolation phonique de la maison des appelants ne serait pas à considérer comme déficiente. (...) »

*Eu égard aux **conclusions de l'expert**, de la violation de la norme allemande tant pour la transmission des bruits aériens que pour la transmission des ondes de choc, et finalement de la non-prise en considération par la norme belge de la transmission des ondes de choc entre locaux situés horizontalement, la Cour considère que **c'est à juste titre que les premiers juges ont admis** que l'isolation de la maison des appelants était déficiente (...) » (Cour d'appel, 7^e ch., 7 novembre 2012, n°38.196 du rôle, BIJ, 7/2014, p. 141)*

PIERRE BRASSEUR

**ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ,
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET RESPONSABILITÉ
AU LUXEMBOURG**

Pour plus d'informations, vous pourrez vous référer au livre sur [Amazon](#) et [Larcier Group](#)