N° 5704

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2006-2007

P R O J E T D E L O I

portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction et modifiant le code civil

* * *

(Dépôt: le 15.3.2007)

SOMMAIRE:

	page
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (13.3.2007)	1
2) Texte du projet de loi	2
3) Exposé des motifs	4
4) Commentaire des articles	5

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre de la Justice et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre de la Justice est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant réforme des régimes de responsabilité en matière de construction et modifiant le code civil.

Palais de Luxembourg, le 13 mars 2007

Le Ministre de la Justice,
Luc FRIEDEN

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er.– L'article 1642-1 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 1642-1.** Le vendeur d'un immeuble à construire ainsi que tout professionnel qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a acquis, construit ou fait construire en vue de le vendre ou de le revendre ne peut être déchargé des vices et défauts de conformité apparents qu'à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession sans réserves par l'acquéreur.

L'action en garantie des désordres apparents ne peut être exercée que dans le délai d'un an à partir de la prise de possession des lieux et à condition que ces désordres aient été dénoncés dans le délai d'un mois à partir de la prise de possession.“

Art. 2.– L'article 1646-1 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 1646-1.** Le vendeur d'un immeuble à construire ainsi que tout professionnel qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a acquis, construit ou fait construire en vue de le vendre ou de le revendre est tenu, à compter de la réception de l'ouvrage, des obligations dont les constructeurs sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 à 1792-7 du présent Code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.“

Art. 3.– Le point 3° de l'article 1779 du Code civil est modifié comme suit:

„3° celui des constructeurs par suite d'études, devis ou marchés.“

Art. 4.– L'article 1792 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 1792.** Le constructeur d'un ouvrage est responsable, à compter de la réception de celui-ci, vis-à-vis du maître de l'ouvrage et des acquéreurs successifs, des dommages causés à l'ouvrage dans les conditions prévues aux articles 1792-1 à 1792-7.

Est réputé constructeur de l'ouvrage:

1. tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;
2. toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage;
3. toute personne liée par un contrat de sous-traitance à un constructeur au sens des points 1er et 2 du présent alinéa.“

Art. 5.– Sont insérés à la suite de l'article 1792 du Code civil les articles 1792-1 à 1792-7 dont la teneur est la suivante:

„**Art. 1792-1.** A partir de la réception de l'ouvrage, le constructeur est présumé responsable pendant dix ans des désordres résultant d'un défaut de conformité ou d'un vice cachés, y compris d'un vice caché affectant le sol, qui le rendent impropre à sa destination.

Il est responsable, pendant le même délai, des défauts de surveillance ayant entraîné de tels désordres.“

„**Art. 1792-2.** Le constructeur est responsable, dans les mêmes conditions, pendant deux ans, de tous les autres désordres cachés de l'ouvrage.“

„**Art. 1792-3.** Le constructeur n'est pas responsable des dommages dont il prouve qu'ils demeurent manifestement étrangers à sa mission, qu'ils sont dus à une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure ou qu'ils proviennent de l'usage ou de l'usure normaux de l'ouvrage.“

„**Art. 1792-4.** La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage avec ou sans réserves.

Elle peut être expresse et elle intervient dans ce cas à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit judiciairement.

Elle fait l'objet d'un procès-verbal établi contradictoirement dans lequel sont constatées d'éventuelles réserves quant à des défauts de conformité ou des vices affectant l'ouvrage.

A défaut de réception opérée de l'accord des parties, le président du tribunal du lieu de situation de l'ouvrage peut, à la requête de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours, charger un homme de l'art de procéder à la réception de l'ouvrage. Les conclusions de celui-ci ne lient pas le juge du fond.

Lorsque l'ouvrage est réalisé par tranches ou lots distincts, les parties peuvent convenir de réceptions partielles pour chaque tranche ou lot.

La réception peut être tacite. Elle résulte notamment de la prise de possession sans réserves et non équivoque par le maître de l'ouvrage."

„**Art. 1792-5.** La réception de l'ouvrage exonère le constructeur de la responsabilité des défauts de conformité et vices apparents pour lesquels aucune réserve n'a été formulée, à l'exception de ceux dont l'ampleur ou les conséquences n'ont pu être décelées lors de la réception.

Les travaux nécessaires à la levée des réserves sont exécutés dans un délai fixé d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et le constructeur concerné. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques du constructeur défaillant. La bonne exécution de ces travaux, valant réception de ceux-ci, est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement."

„**Art. 1792-6.** Toute clause d'un contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792-1 à 1792-5 est réputée non écrite, quelle que soit la loi applicable au contrat.

Par exception, les parties peuvent réduire la durée de la responsabilité prévue à l'article 1792-1 pour tous les éléments d'un ouvrage dont la durée de vie prévisible est inférieure à dix ans."

„**Art. 1792-7.** Les articles 1792 à 1792-6 s'appliquent impérativement à tout ouvrage situé au Luxembourg."

Art. 7.– L'article 2244 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 2244.** Une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompent la prescription ainsi que les délais pour agir."

Art. 8.– L'article 2270 du Code civil est abrogé.

Art. 9.– Les dispositions de la présente loi sont applicables:

– en matière de contrats de louage d'ouvrage et de vente d'immeuble à construire, aux ouvrages qui n'ont pas encore fait l'objet d'une réception, même partielle ou provisoire, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi;
– dans les autres cas visés par la présente loi, aux ouvrages pour lesquels l'acte notarié constatant la vente est passé à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 10.– La présente loi entre en vigueur à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de sa publication au Mémorial.

*

EXPOSE DES MOTIFS

Au Luxembourg, de même qu'en France et en Belgique, les régimes de responsabilité des constructeurs obéissent à des règles spécifiques, dérogatoires du droit commun. Les articles 1792 et 2270 du Code civil qui régissent cette matière, ne s'appliquaient originellement qu'aux seuls architectes et entrepreneurs liés au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Dans les années 1970, l'émergence de nouvelles modalités d'accession à la propriété ont conduit les législateurs nationaux à réglementer la vente d'immeubles à construire dans le souci principal de protéger l'acquéreur. Au Luxembourg, cette tendance a conduit à l'adoption de la loi du 28 décembre 1976[1] consacrant le principe que le vendeur d'immeubles à construire est tenu des mêmes obligations auxquelles sont tenus les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil. Ils sont ainsi tous redevables de la garantie décennale.

A côté de ces régimes spécifiques, il faut relever que les règles de droit commun en matière de vente peuvent également trouver application dans certaines situations.

Au cours du temps, il est apparu que la juxtaposition des différents régimes de responsabilité cause de nombreux problèmes tant aux professionnels du secteur qu'aux particuliers, acquéreurs d'immeubles ou maîtres d'ouvrage, et est source de nombreux procès dont l'issue est souvent incertaine.

Ces problèmes sont, notamment, les suivants:

– les professionnels et les particuliers sont confrontés dans le cadre d'une même opération immobilière à différents régimes de responsabilité qui peuvent impliquer des délais différents pour la constatation et la dénonciation des vices et des défauts de conformité et des durées de garantie également différentes;
– le régime de responsabilité peut différer suivant que l'on est en présence d'un défaut de conformité ou de vice alors que la distinction est de plus en plus difficile à effectuer;
– dans un marché européen des prestataires de plus en plus ouvert, l'application des règles de droit international privé peut conduire à l'application de droits différents, par exemple quand le constructeur d'un immeuble au Luxembourg est établi à l'étranger.

Tous ces problèmes sont préjudiciables aussi bien aux professionnels du secteur concerné qu'aux particuliers qui peuvent voir fortement varier les garanties auxquelles ils peuvent prétendre aux termes du régime de responsabilité finalement applicable.

Aussi a-t-il paru indispensable de procéder à une réforme du régime de la responsabilité dans ce domaine qui tienne aussi bien compte des intérêts des professionnels du secteur que de ceux des particuliers en simplifiant et alignant autant que cela peut se faire les différents régimes de responsabilité.

Les principales modifications proposées par le présent projet de loi peuvent se résumer comme suit:

– dans le cadre du contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrage:
  ° introduction d'un régime de réception unique des travaux (avec ou sans réserve);
  ° instauration d'une présomption de responsabilité du constructeur pour les défauts et vices cachés qui rendent l'immeuble impropre à sa destination (garantie décennale), responsabilité dont le constructeur peut s'exonérer dans certaines conditions;
  ° application impérative des dispositions à tout ouvrage construit au Luxembourg;
– dans le cadre des ventes d'immeubles à construire:
  ° assimilation du professionnel qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a acquis, construit ou fait construire en vue de le vendre ou de le revendre au vendeur d'un immeuble à construire;
  ° instauration d'un point de départ unique du délai de dénonciation d'un mois et du délai d'action en garantie d'un an pour les désordres apparents;
– assimilation des défauts de conformité aux vices qui affectent l'ouvrage.

---

1 Loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction (Mémorial A - No 82 du 29 décembre 1976, p. 1492) et loi du 8 août 1985 portant modification des articles 1601-4, 1601-5, 1642-1 et 1646-1 du Code civil (Mémorial A - No 52 du 2 septembre 1985, p. 967)

Ces modifications se retrouvent comme fil conducteur dans plusieurs dispositions du projet de loi.

Il a en outre été essayé d'assurer une meilleure cohérence entre les différents régimes applicables et une plus grande lisibilité des textes en regroupant des dispositions éparses dans le code civil.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1642-1 traite de la décharge des vices apparents en matière de vente d'immeuble à construire et de la vente traditionnelle d'immeuble par un professionnel.

La loi du 28 décembre 1976 sur la vente d'immeuble à construire a prévu, sur le modèle du droit français, que *„le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.“* La disposition a tenté d'instaurer un juste équilibre entre les intérêts de l'acquéreur, à qui il faut laisser la possibilité de détecter les vices apparents, et ceux du vendeur qui doit être fixé rapidement sur les intentions de son cocontractant.

En présence d'une vente d'immeuble à construire se nouent deux types de relations: un contrat d'entreprise liant le vendeur (maître de l'ouvrage) à l'entrepreneur, et un contrat de vente liant le vendeur à l'acquéreur. La réception, au sens strict, de l'ouvrage, intervient dans le cadre du contrat d'entreprise, entre le vendeur (maître de l'ouvrage) et l'entrepreneur. L'acquéreur n'est, en principe, pas partie à cet acte et doit dès lors disposer d'un délai lui permettant de vérifier par lui-même l'absence de vice apparent à partir de l'instant où il a pris possession de l'immeuble.

Afin de renforcer la protection de l'acquéreur, le législateur luxembourgeois a décidé plus récemment de modifier ce système en prévoyant une seconde réception des travaux entre le vendeur et l'acquéreur. La loi du 8 août 1985 a en effet remplacé, dans l'article 1646-1 du Code civil, les termes *„réception des travaux“*, par *„réception de l'ouvrage par l'acquéreur“*. Le point de départ des délais des garanties offertes à l'acquéreur ne courent de ce fait plus qu'à partir du jour où l'acquéreur a réceptionné lui-même l'immeuble, et non plus à partir du moment de la réception entre le vendeur et l'entrepreneur. Pour autant, le droit luxembourgeois n'a pas supprimé le délai d'un mois suivant la prise de possession par l'acquéreur pour dénoncer les vices apparents alors que celui-ci ne trouve plus de justifications évidentes en présence d'une réception par l'acquéreur.

L'introduction d'une seconde réception de l'ouvrage présente l'inconvénient majeur de dissocier la durée des garanties dues par les constructeurs et les vendeurs d'immeubles à construire. A cela s'ajoute que les acquéreurs bénéficient d'un délai supplémentaire d'un mois à partir de la prise de possession. Si l'acquéreur ne prend possession de l'ouvrage que 6 mois après la réception par lui-même, il bénéficie en réalité d'un délai de 7 mois au cours duquel il a deux occasions de vérifier son bien (le moment de la réception puis la prise de possession suivie d'un mois), alors que le maître de l'ouvrage, dans une situation similaire, est forclos à agir en garantie des vices apparents. Il y a, de plus, autant de réceptions qu'il y a d'acquéreurs, ce qui est source de complication en cas de vente d'un immeuble à appartements, auquel cas il y a autant de réceptions et de points de départ différents du délai de la garantie des vices apparents qu'il y a d'acquéreurs.

Pour remédier à cette situation, il est prévu de supprimer de nouveau une seconde réception de l'ouvrage par l'acquéreur tout en accordant à celui-ci la possibilité de découvrir les désordres apparents durant un délai d'un mois après la prise de possession. Mais on peut aller plus loin et se poser la question de l'utilité d'une quelconque référence à la réception dans cette matière. En effet, dès lors qu'on prévoit une réception unique, qui ne peut donc émaner que du maître de l'ouvrage et non du ou des acquéreurs, il est inutile de faire bénéficier l'acquéreur de deux délais puisqu'il est protégé par le délai qui le vise spécifiquement, à savoir celui d'un mois à partir de la prise de possession des lieux. La conséquence logique de la constatation consiste à supprimer, dans le texte de l'article 1642-1, la mention de la réception de l'ouvrage. Celle-ci protège exclusivement le maître de l'ouvrage. Or, celui-ci profite des dispositions des articles 1792 et s. du Code civil étant donné qu'il fait construire l'immeuble.

Concernant le délai dans lequel les vices apparents doivent se manifester, être dénoncés et sanctionnés en justice, on peut imaginer deux systèmes.

On peut exiger que les défauts de conformité doivent se manifester dans le mois de la prise de possession des lieux. L'alinéa 2 ancien de l'article 1648 (concernant son emplacement, v. infra), supprimé par inadvertance lors d'une réforme du texte en question en 1987, prévoyait que l'action découlant des désordres apparents devait être introduite dans l'année qui suivait la date à laquelle le vendeur pouvait être déchargé des vices et défauts de conformité apparents, soit, concrètement, dans les treize mois de la prise de possession des lieux. Le texte restait muet sur l'obligation de dénonciation des vices. Un grand problème de preuve se présentait dans l'ancien système concernant justement l'apparition des désordres dans le mois légalement prévu. Si l'acquéreur agissait p. ex. onze mois après la prise de possession des lieux, il pouvait, à son choix, affirmer que le vice était apparu dans le mois de la prise de possession auquel cas il était apparent et suivait le régime des articles 1642-1 et 1648, ou qu'il était apparu plus tard auquel cas les garanties biennale ou décennale jouaient (via l'article 1646-1). Sinon il appartenait à l'acquéreur de prouver l'existence de ces désordres au moment de la prise de possession de l'immeuble.

Ceci était certainement source de confusion et d'injustice pour le vendeur, et en déphasage à la fois avec la vente ordinaire où les vices apparents sont couverts immédiatement après la prise de possession de l'objet vendu et avec les contrats de construction où les vices apparents doivent être signalés lors de la réception.

Le texte du projet essaie de tenir compte de cette difficulté en ce qu'il oblige l'acquéreur de se manifester dans le mois de la prise de possession des lieux. Le vendeur est déchargé des désordres apparents à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession sans réserves par l'acquéreur. Cette disposition doit être lue en combinaison avec le rétablissement du texte de l'ancien article 1648, alinéa 2 du Code civil allant dans le sens que l'action en garantie des désordres apparents doit être introduite dans le délai d'un an à partir de la prise de possession, à condition, pour le surplus, que l'acquéreur ait dénoncé les désordres en question dans le délai d'un mois commençant à courir à partir de la prise de possession des lieux. Si par conséquent, l'acquéreur constate des désordres apparents, il doit les dénoncer dans le mois de la prise de possession et il doit alors agir dans le délai d'un an à partir de cette prise de possession. Ainsi, en théorie, le danger des ambiguïtés est éliminé: en cas de prise de possession sans réserves, les désordres apparents sont couverts. Seuls ceux qui ont été dénoncés dans le délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux peuvent encore faire l'objet d'une action en justice. Ceci est particulièrement utile pour les désordres apparents par nature. On peut imaginer, p. ex., le défaut de livraison d'un élément d'équipement, des boiseries non livrées, une rampe d'escalier absente ou non fixée, des prises électriques non installées, etc. Si ces défauts n'ont pas été dénoncés dans le mois de la prise de possession des lieux, l'acquéreur ne pourra plus s'en prévaloir dans la suite.

La distinction entre vices apparents et vices cachés[2] se fera de la manière suivante: un vice est apparent lorsqu'il se révèle dans le mois de la prise de possession des lieux ou lorsqu'un acquéreur moyennement prudent, diligent et avisé devrait l'avoir découvert dans ce délai (le caractère apparent du vice est donc apprécié *in abstracto*, conformément au droit commun de la vente). Pour donner lieu à garantie, un tel vice ne doit pas seulement s'être révélé dans le délai en question, mais il doit encore avoir été dénoncé dans le même délai. – Si le vice se manifeste après ce délai, il s'agit d'un vice caché. Certains vices ne se manifestent d'abord que de façon modeste, pour ensuite prendre de l'ampleur. Une difficulté peut se présenter si cette révélation progressive se situe à cheval sur les deux périodes déterminées par l'article 1642-1. On doit admettre, avec la jurisprudence, qu'un vice qui n'apparaît dans toute son intensité ou étendue qu'à l'usage et après l'occupation par l'acquéreur, est caché.[3]

Comme il vient d'être dit, l'ancien article 1648, alinéa 2 du Code civil prévoyait le point de départ et le délai pendant lequel l'acquéreur d'un immeuble à construire pouvait agir en garantie des vices apparents, texte qui avait été abrogé par inadvertance lors de la réforme du bref délai de l'article 1648, alinéa 1er par la loi du 15 mai 1987. Au lieu de disposer que l'alinéa 1er de l'article 1648 était remplacé par 6 nouveaux alinéas, la loi avait dit que l'article 1648 (dans son intégralité) était remplacé par les nouvelles dispositions, ce qui aboutissait à une suppression de l'alinéa 2 qui contenait la disposition qu'il est proposé de rétablir.

Ceci étant dit, on peut raisonnablement se demander pourquoi la disposition en question devrait se trouver quelque peu camouflée à l'alinéa 7 de l'article 1648. Celui-ci vise exclusivement, dans ses

---

2 y compris les défauts de conformité apparents et cachés, v. infra

3 Cour d'appel 1er avril 1988, *LEMPEREUR c/ PROMOTION IMMOBILIERE WERCOLLIER*

6 alinéas actuels, le régime du bref délai en matière de vices cachés en droit commun de la vente. Pourquoi alors ajouter dans un alinéa 7 le régime des vices apparents en matière de vente d'immeuble à construire? Ceci ne fait qu'ajouter, inutilement, à l'éparpillement de la matière qui se retrouve, de manière bien illisible, aux articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. De plus, l'article 1648 traite du bref délai qui est un délai de déchéance, tandis que le délai qui fait l'objet des présents développements est, à l'instar des autres délais en matière du droit de la construction, un délai d'épreuve de l'immeuble.

Il est dès lors suggéré de préciser la durée et le point de départ du délai d'action en matière de vices apparents affectant les immeubles faisant l'objet d'une vente d'immeuble à construire dans un alinéa qui suit immédiatement celui qui définit ces vices.

La modification prévue du régime de la garantie des vices apparents en matière de vente d'immeuble à construire s'inscrit d'ailleurs dans le cadre du problème plus général de la différence de régimes entre la vente et la construction d'immeubles devant la toile de fond des difficultés qu'éprouve la jurisprudence à distinguer, dans des cas concrets, si l'on se trouve en présence d'une vente ou d'un louage d'ouvrage. La situation se complique encore davantage du fait qu'à l'intérieur de la vente, il faut sous-distinguer entre la vente traditionnelle, soumise aux règles ordinaires de la vente, et la vente d'immeuble à construire, dont le régime de responsabilité est assimilé à celui des constructeurs, en tout cas en ce qui concerne les vices cachés (art. 1646-1 actuel du Code civil).

Il est certainement souhaitable de consolider les deux régimes de responsabilité lorsque les mécanismes juridiques pour accéder à la propriété immobilière se ressemblent tellement qu'il est difficile de les distinguer dans la pratique.[4] On peut citer, dans ce contexte, la loi du 21 avril 2004 relative à la garantie de conformité, transposant en droit national la directive 1999/44/CE du Parlement et du Conseil du 25 mai 1999 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, qui consacre une notion autonome et nouvelle du concept de défaut de conformité en ce qu'elle comprend sous ce qualificatif, indistinctement, les défauts de conformité au sens traditionnel du terme et les vices.

On peut théoriquement parvenir à cette consolidation, soit en assimilant les vendeurs d'immeubles dans leur généralité aux constructeurs, soit en rangeant certains vendeurs d'immeubles construits parmi les vendeurs d'immeubles à construire.

Il semble qu'il n'y ait a priori qu'une conséquence pratique selon qu'on opte pour l'une ou l'autre solution: si on assimile les vendeurs d'immeubles construits aux constructeurs, le délai de garantie, tant des vices apparents (art. 1792-5) que cachés (art. 1792-1), commence à courir à partir de la réception telle que définie à l'article 1792-4. Or, ainsi qu'il a été exposé ci-avant et qu'il sera souligné dans le commentaire de l'article 1792-4, la réception est un acte unique intervenant de la part du maître de l'ouvrage et non de l'acquéreur. Il y aurait partant un certain illogisme à soumettre les ventes d'immeubles achevés au régime de la réception à laquelle l'acquéreur est désormais étranger. Il est dès lors plus judicieux d'aligner la garantie des vices apparents dans de telles ventes à celle des ventes d'immeubles à construire où l'on accorde à l'acquéreur un délai d'un mois pour se convaincre des défauts apparents.

La solution retenue doit encore englober l'hypothèse fréquente du professionnel qui vend un immeuble qu'il a acquis en vue de le revendre, le cas échéant après y avoir fait des travaux d'aménagement ou de transformation. Il serait illogique de laisser une telle vente régie par le droit commun de la vente et son régime de garantie foncièrement différent de celui applicable en matière de louage d'ouvrage (distinction entre défauts de conformité et vices, couverture immédiate des vices apparents, obligation de réagir dans un bref délai à partir de la découverte du vice caché, etc.) alors même qu'on ne voit pas très bien pourquoi un promoteur qui acquiert une maison déjà construite en vue de la revendre (avec ou sans travaux de remise en état ou d'amélioration) serait soumis à un autre régime que celui qui fait lui-même construire un immeuble en vue de le revendre.

Il est dès lors prévu de viser également les ventes de maisons simplement acquises par un promoteur en vue de les revendre. Il est vrai qu'il y aura alors une différence de régime assez peu satisfaisante entre la garantie due par les vendeurs professionnels et celle des vendeurs non professionnels, mais cette distinction semble moins artificielle que celle qui découlerait d'une différence de régime entre la

---

4 v. G. RAVARANI, Quelques considérations polémiques à propos de la mise en oeuvre de la garantie des vices de construction, Annales de droit luxembourgeois vol. 3, 1993, Bruylant 1994, Nos 9 et s., p. 60 et s.

vente d'un immeuble acquis en vue de sa revente et la vente d'un immeuble construit dans le même but, avec toutes les difficultés qu'il y aurait alors de ranger dans l'une ou l'autre catégorie un immeuble acquis par un promoteur qui y fait exécuter des travaux de transformation ou d'aménagement plus ou moins importants en vue de le revendre. Une telle distinction est d'ailleurs beaucoup moins artificielle qu'elle ne le paraît à première vue. En effet, elle se dégage de nombreux textes communautaires et se retrouve dans des textes législatifs nationaux. Elle se retrouve même dans le code civil, en matière de bail, à propos de preneurs commerciaux p. ex. (art. 1762-8).

La nouvelle rédaction de l'article 1642-1 tend, par ailleurs, à étendre formellement le domaine des garanties aux défauts de conformité afin d'aligner sa rédaction sur le droit positif. En effet, en matière de vente d'immeuble à construire, la loi du 28 décembre 1976, modifiée par la loi du 8 août 1985, a eu pour effet d'assimiler le défaut de conformité au vice, de telle sorte que le défaut de conformité suit le régime du vice. L'exposé des motifs de cette loi précise en effet qu'*„il faudra comprendre parmi les vices couverts par la garantie du vendeur, en dehors des vices de construction au sens restreint, également les (…) défauts de conformité (…)"*. La jurisprudence retient par conséquent une interprétation large de la notion de vice de construction en y intégrant le défaut de conformité. D'après un arrêt de la Cour d'appel du 15 octobre 1987[5], la garantie des vices due par les promoteurs *„concerne non seulement les vices affectant la solidité du bâtiment, mais généralement toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité"*. Il convient de consacrer cette interprétation en remplaçant les termes *„vices de construction alors apparents"* de l'article 1642-1 par les termes *„vices et défauts de conformité alors apparents"*.

L'alinéa 2 de l'article 1642-1 actuel, tel qu'il résulte de la loi du 8 août 1985, dispose qu'il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Cette disposition est particulièrement malheureuse. Elle constitue une dérogation au droit commun selon lequel, en cas de vice grave, l'acquéreur est en droit de demander la résolution de la vente (action rédhibitoire) et, en cas de vice mineur, une diminution du prix (action estimatoire).

Il est vrai qu'en droit commun, il arrive parfois que ce soit le créancier qui préfère la réparation par équivalent, mais que le débiteur entende lui imposer la réparation en nature, celle-ci pouvant, en effet, dans bien des hypothèses, se révéler moins onéreuse pour lui, surtout s'il entend se tirer d'affaire par une nième bricole. S'il est bien vrai que la jurisprudence affirme que la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat[6], elle souligne dans le même temps qu'en contrepoint de la règle que le créancier peut imposer la réparation en nature au débiteur, il ne saurait en principe la refuser, à condition toutefois que l'offre d'exécution soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne des garanties suffisantes. Ces questions relèvent de l'appréciation du juge.[7] En revanche, le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté.[8]

Face à cette jurisprudence, on ne voit pas très bien pourquoi la loi traite de manière particulière et, en apparence de manière plus favorable, les vendeurs d'immeubles à construire en prévoyant, de manière expresse, qu'ils peuvent imposer la réparation en nature au créancier récalcitrant. Mais même dans cette matière, la jurisprudence apporte un tempérament à la règle, en affirmant que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice, lorsqu'il tarde trop à l'exécuter ou lorsque la réparation s'avère impossible, les sanctions ordinaires peuvent être prononcées.[9]

En ce qui concerne la réparation des malfaçons par le vendeur d'immeuble à construire, il semble donc que le mieux est de supprimer l'alinéa 2 actuel et on retombera ainsi automatiquement dans le droit commun.

---

5 Pas. 27, 188

6 Cour d'appel 26 mai 1998, No 20137 du rôle

7 Cour d'appel 4 novembre 1987, ISOLTOUT/ MULLER-WEGENER, 15 juillet 1999, No 17482 du rôle; Lux. 15 mai 2003, No 164/2003 XI; 6 janvier 2004, No 9/2004 VIII; 27 avril 2004, No 108/2004 VIII; 3 mai 2005, No 97/2005 VIII; 7 juin 2005, No 123/2005 VIII. – En France, v. Ph. LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action 2004/2005, No 2429, p. 545. – En Allemagne, le créancier peut refuser l'offre de réparation en nature du débiteur. On veut éviter que le créancier doive subir des „expérimentations", *Herstellungsexperimente* du débiteur, H. BROX et W.-D. WALKER, Allgemeines Schuldrecht, 30° éd. 2004, Verlag C.H. BECK, p. 327

8 cf. Cour d'appel 18 mars 1998, No 18459 du rôle; 6 décembre 2000, No 22819 du rôle; 12 mars 2003, No 26828 du rôle

9 Cour d'appel 15 octobre 1987, précité; Lux. 23 mai 2003, No 119/2003 III; Cour d'appel 12 janvier 2005, No 28084 du rôle

Article 2

Le nouvel article 1646-1 constitue le reflet de l'article 1642-1 en ce qui concerne les vices cachés affectant les immeubles vendus. Il tient compte de ce que

– désormais, la réception est acte unique, alors même qu'elle concerne un immeuble par appartements[10];
– les ventes d'immeubles acquis par des professionnels en vue de les revendre sont soumises au même régime de garantie que les ventes d'immeubles à construire;
– les vices et les défauts de conformité sont désormais traités selon un seul et même régime.

Par ailleurs, au lieu de se livrer, comme l'article 1646-1 actuel, à l'énumération des entrepreneurs, architectes et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, par ailleurs lacuneuse, il vaut mieux s'en tenir au terme simple de constructeurs, l'article 1792, alinéa 2 définissant avec précision qui est visé.

Etant donné que la responsabilité du vendeur d'immeubles à construire est alignée sur celle des constructeurs, il n'est pas besoin de prévoir, comme le fait l'actuel article 1646-1, de manière spécifique, que le vendeur est responsable, pendant 2 ans, des désordres affectant les menus ouvrages, ceci résultant de l'article 1792-2 nouveau.

L'alinéa 3 de l'article 1646-1 actuel, tel qu'il résulte de la loi du 8 août 1985, dispose qu'il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Pour des raisons identiques à celles ayant conduit à la suppression de l'alinéa 2 actuel de l'article 1642-1, il y a lieu de supprimer cette disposition.

Il est hors de discussion que les responsabilités particulières applicables tant en matière de vente d'immeuble à construire qu'en matière de louage d'ouvrage tiennent en échec la responsabilité de droit commun. Ces régimes particuliers s'appliquent chaque fois à partir de la réception de l'ouvrage. Avant cette réception, c'est le droit commun de la responsabilité qui s'applique. Il n'y a pas là cumul de différentes responsabilités, mais application distributive dans ce sens qu'il y a toujours un seul régime de responsabilité applicable à une situation donnée.

Article 3

En l'état actuel du droit, l'article 1779, 3°, du Code civil ne vise expressément que le louage d'ouvrage des architectes, des entrepreneurs d'ouvrage et des techniciens par suite d'études, devis ou marchés. L'évolution de la profession et des techniques de construction conduit aujourd'hui à ce qu'un grand nombre de personnes soient engagées dans le processus de construction d'un ouvrage. Il convient dès lors de modifier cet article 1779, 3°, de sorte que tous les professionnels de la construction avec lesquels un contrat de louage d'ouvrage peut être conclu seront uniformément soumis aux mêmes dispositions, et en particulier aux articles 1792 et suivants.

La définition des personnes engagées dans la construction d'un ouvrage et partant soumises aux règles spécifiques des articles 1792 et suivants ne trouve cependant pas sa place à l'article 1779, 3° du Code civil. Une énumération, à cet endroit, des personnes soumises à la responsabilité spécifique découlant du contrat de construction, ferait en effet double emploi avec celle de l'article 1792, alinéa 2 nouveau qui définit précisément qui est à considérer comme constructeur et comme tel soumis à la responsabilité spécifique instituée par les dispositions des articles 1642-1, 1646-1 et 1792-1 et s.

Ainsi conçu, l'article 1779, 3° ne fait qu'opérer un renvoi à la disposition de l'article 1792, alinéa 2.

Article 4

Le nouvel article 1792 aura une toute autre teneur que l'ancien article. Il définit la notion charnière de constructeur autour de laquelle tourne tout le droit spécifique de la responsabilité des constructeurs et il établit le principe de sa responsabilité découlant des désordres affectant l'immeuble.

L'alinéa 1er précise le fondement de la responsabilité des constructeurs vis-à-vis des maîtres et acquéreurs des ouvrages. La disposition tend à instaurer un régime dérogatoire et exclusif du droit commun.

---

10 v. *infra*, sub art. 1792-4 et 1792-5

Elle ne s'étend cependant qu'aux seuls dommages causés à l'ouvrage à l'exclusion de ceux causés éventuellement par celui-ci. Conformément aux recommandations de la doctrine[11], la réparation de ces derniers, en particulier des troubles de jouissance et des pertes d'exploitation, continue ainsi de relever du droit commun. De même, la responsabilité contractuelle de droit commun continue à s'appliquer aux malfaçons apparues et dénoncées avant la réception ou ayant fait lors de la réception l'objet de réserves à dommages apparus après la réception mais qui ne sont pas dus à un vice ou à un défaut mais par exemple au retard de livraison ou au manquement à l'obligation d'information, de mise en garde ou de conseil, comme elle demeure également applicable aux recours entre constructeurs.[12]

Afin de ne pas exposer les constructeurs à un risque de responsabilité excessivement long, il est cependant prévu de soumettre toutes les actions des maîtres ou acquéreurs de l'ouvrage, à un délai de prescription maximum de dix ans (cf. infra art. 1792-1).

Il semble utile de préciser que la responsabilité du constructeur est engagée non seulement à l'égard du maître de l'ouvrage, mais également des acquéreurs successifs de l'immeuble. Une telle disposition est d'ailleurs en phase avec l'article 1646-1 qui prévoit dans son alinéa 1er que la garantie due par le vendeur d'immeuble à construire et les professionnels qui vendent un immeuble construit s'aligne sur celle des constructeurs et dans son alinéa 2 que la garantie afférente profite aux propriétaires successifs de l'immeuble.

L'alinéa 2 de l'article 1792 définit ce que l'on entend par „constructeur d'un ouvrage" soumis aux obligations résultant des articles 1792-1 à 1792-6. Les personnes suivantes sont *„réputées"* constructeurs et redevables à ce titre des responsabilités et garanties qui sont liées à cette qualité:

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

La responsabilité légale respectivement biennale et décennale des articles 1792-1 et 1792-2 a un fondement contractuel. Y sont tenus les locateurs-constructeurs liés directement par un contrat de louage d'ouvrage au maître de l'ouvrage.

Par conséquent les fabricants, qui sont des tiers vis-à-vis du maître de l'ouvrage y échappent. Le système à instaurer se distingue quelque peu du système français (art. 1792-4 du Code civil) selon lequel certains fabricants sont solidairement responsables des obligations pesant sur les locateurs d'ouvrage. En pratique, l'article 1792-4 du Code civil français s'est révélé étant d'application extrêmement restreinte, et est source de complexité car il introduit une distinction supplémentaire entre élément engageant la responsabilité solidaire et éléments n'engageant pas la responsabilité solidaire.

Il n'a donc pas semblé opportun d'introduire en droit luxembourgeois une disposition reprenant les termes de l'article 1792-4 du Code civil français. La doctrine française ainsi que les milieux professionnels sont d'ailleurs favorables à la disparition de cet article.[13]

2° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Ce texte est directement issu de la loi française du 4 janvier 1978. Cette loi a introduit dans le champ d'application de l'article 1792 le mandataire, pour la raison particulière que certaines situations juridiques permettent d'échapper à la responsabilité décennale, et il en est ainsi du mandat. Pourtant, le mandataire, qui est le plus souvent un professionnel, *„exerce plus qu'une fonction de représentation du maître de l'ouvrage; il est amené à s'immiscer dans la conception et l'exécution de l'opération; il exerce souvent pour partie les fonctions de locateur d'ouvrage.*[14] *Ce texte a ainsi pour but d'englober dans la notion de constructeur soumis aux responsabilités spécifiques les différentes personnes, prestataires de services, promoteurs ou autres qui se dissimuleraient sous l'apparence de simples mandataires. La formulation de la loi a été volontairement large pour éviter toute tentative de fraude. En définitive, comme le précisent MM. Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, „ce texte apparaît comme une disposition balai, pour être sûr qu'on n'a oublié personne."*[15]

---

11 Cf. G. VINEY et P. JOURDAIN, Traité de droit civil, Les conditions de la responsabilité, 2e édition, L.G.D.J. 1998 Nos 755-2 et 767

12 G. VINEY et P. JOURDAIN, *op. cit.*, No 766

13 V. M. ZAVARO, L'assurance et les garanties financières de la construction, Litec, 1997, p. XI

14 Rapport de M. RICHOMME à l'Assemblée Nationale, Travaux parlementaires No 3368, session 1977-78, p.15

15 Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, La loi du 4 janvier 1978, JCP 1978, doctr. 2900, No 56

3° Toute personne liée par un contrat de sous-traitance à un constructeur au sens des points 1er et 2 du présent alinéa.

En ce qui concerne la situation des sous-traitants, le régime qui leur est actuellement applicable n'est guère satisfaisant: le régime de responsabilité des sous-traitants agréés[16] est celui des locateurs d'ouvrage, tandis que les sous-traitants non agréés restent soumis au droit commun de la responsabilité délictuelle. A titre de comparaison en France, il résulte de la jurisprudence que les sous-traitants sont soumis au régime de responsabilité de droit commun du fait de l'absence de lien contractuel avec le maître de l'ouvrage. Bien que cette solution soit logique d'un point de vue strictement juridique, elle donne encore lieu à controverses.[17] La doctrine française constate que la différence de régime entre sous-traitants et entrepreneurs ne se justifie pas, qu'il *„serait temps d'y remédier et, pour éviter toute distorsion, de les soumettre à la responsabilité spécifique des constructeurs.*"[18]

La situation actuelle conduit, en présence d'un désordre, en pratique, à l'exercice d'un recours contre l'entrepreneur principal, qui, à son tour, se retourne contre son sous-traitant. Ces actions récursoires ont en réalité tendance à créer des situations inextricables.

Il est prévu de soumettre désormais les sous-traitants, agréés ou non, aux mêmes obligations que les locateurs d'ouvrage dans un souci d'uniformisation des régimes de responsabilité des constructeurs. Cette solution correspond aux souhaits exprimés par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils („OAI"). Dans son avis rendu le 11 décembre 1990 sur le projet de loi ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance, l'OAI exprimait son désarroi face à la jurisprudence selon laquelle le maître de l'ouvrage a, contre le sous-traitant, une action en responsabilité non pas contractuelle mais délictuelle. Selon l'Ordre, cette position est inéquitable pour les sous-traitants. L'OAI prônait alors que les sous-traitants soient inclus dans la liste des professionnels auxquels l'article 1792 est applicable. Le texte ici proposé va dans ce sens. Cette solution répond à un souci de clarification des responsabilités et de simplification des litiges.

D'un point de vue rédactionnel, le texte désigne les constructeurs, précédemment définis, ce qui implique qu'il soumet à la responsabilité des articles 1792-1 et s. les sous-traitants liés aux personnes visées tant à l'article 1792, alinéa 2, points 1 et 2 que ceux visés à l'article 1646-1, c'est-à-dire les vendeurs d'immeubles à construire et ceux qui vendent des immeubles déjà construits, puisque cette dernière disposition renvoie aux articles 1792 et s.

Eu égard à ce qui a été expliqué à propos des articles 1642-1 et 1646-1, il a semblé préférable d'aligner la responsabilité des vendeurs professionnels d'immeubles sur celle des vendeurs d'immeubles à construire, essentiellement en raison du régime de la réception qui ferait perdre aux acquéreurs d'immeubles construits le délai d'un mois pour se convaincre des vices apparents, droit dont bénéficient les acquéreurs d'immeubles à construire. Le projet s'écarte ainsi de la solution prévalant en France où le vendeur – même privé, solution critiquée par la doctrine – d'un immeuble construit en vue de sa revente est assimilé à un constructeur.

Article 6

– Article 1792-1

Mettant fin aux hésitations de la jurisprudence, le nouvel article 1792-1 institue une présomption de responsabilité pesant sur chacun des locateurs d'ouvrage pour les dommages affectant la solidité des ouvrages ou ayant pour effet de les rendre impropres à leur destination. En contrepartie la responsabilité des professionnels est limitée à dix ans.

S'il est vrai que cette présomption se justifie entièrement en ce qui concerne les opérations de conception et de mise en oeuvre de l'ouvrage, on a quelque difficulté à présumer responsables d'un désordre ceux qui ne sont que chargés de la surveillance de travaux. Il est ainsi extrêmement, pour ne pas dire trop onéreux, pour un architecte, de se voir présumer responsable d'un carrelage mal posé, *in solidum* avec le carreleur ou l'entrepreneur, pour défaut de surveillance des travaux de pose de ce car-

---

16 v. loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance

17 v. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2° éd. 2006, Pasicrisie luxembourgeoise, No 442, p. 370

18 Ph. MALINVAUD, Dalloz 1999, chr. p. 89, La loi du 19 mai 1998 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux et le droit de la construction; v. aussi H. PERINET-MARQUET, Le fabricant sous-traitant: une hybridation difficile, JCP 1989, Chr. 3399; J-C. FOURGOUX et Ph. POUX-JALAGUIER, Sous-traitance, La loi du 31 décembre 1975 après deux ans d'application, G.P. 1978, p. 129-139

relage, si l'on sait que même l'architecte le plus consciencieux ne peut s'acquitter de sa mission de surveillance qu'en se rendant sur le chantier qu'une fois par jour pour vérifier la manière dont les travaux sont exécutés, sans qu'il puisse matériellement vérifier l'intégralité de leur mise en oeuvre.[19] Il paraît donc indiqué d'excepter de la présomption de responsabilité, dont on ne peut se décharger que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, la surveillance de travaux exécutés par d'autres. Il faut souligner, dans ce contexte, que la surveillance de travaux met toujours en présence deux responsables, l'exécutant et le surveillant, de sorte que le maître de l'ouvrage peut toujours s'en tenir à au moins un présumé responsable. Ceci ne veut pas dire qu'il n'y ait pas de responsabilité pour les défauts de surveillance, mais qu'elle ne joue qu'en cas de faute prouvée.

La formulation du second alinéa de l'article 1792-1 tient compte de cette spécificité de la responsabilité du fait d'une surveillance défectueuse des travaux de construction. Tous les travaux, résultant notamment de la conception et de l'exécution des travaux, restent soumis à l'obligation de résultat instituée par l'alinéa 1er. Sont seuls exceptés les désordres résultant d'un défaut de surveillance pour lesquels leur débiteur n'est tenu que d'une obligation de moyens.

L'article 1792-1 vise également à étendre le régime du vice au défaut de conformité. Cette solution permettra d'éliminer le contentieux lié à la détermination de la nature du désordre, et s'appuie d'ailleurs sur les tendances de la jurisprudence tant au Luxembourg qu'en France.

En effet, la jurisprudence luxembourgeoise retient depuis une vingtaine d'années déjà une interprétation large de la loi du 28 décembre 1976 et ne distingue plus, dans le cadre de la vente d'immeuble à construire, les défauts de conformité des vices en matière de responsabilité des vendeurs d'immeuble à construire: *„Le terme vice de construction vise non pas les seuls vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.“*[20] Cette solution, constante en matière de vente d'immeuble à construire, n'est toutefois pas encore généralisée en matière de contrat d'entreprise.

L'application uniforme des mêmes règles aux vices et aux défauts de conformité correspond également à une tendance confirmée de la jurisprudence française. Selon l'interprétation des tribunaux français, il importe peu que les dommages soient dus à un vice ou à un défaut de conformité: *„Même s'ils ont comme origine une non-conformité aux stipulations contractuelles, les dommages qui relèvent d'une autre garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.“*[21] Il s'agit là d'une jurisprudence constante qui affirme la primauté de la garantie spécifique des articles 1792 et suivants sur la responsabilité civile de droit commun.[22]

Pour bien souligner que ce sont tant les vices que les défauts de conformité qui sont visés, le terme de désordre a été préféré à celui de dommage, ce dernier pouvant, le cas échéant, être considéré comme étant la conséquence d'un seul vice.

Il semble plus logique de ne viser que les désordres cachés, car il est précisément de la nature de la réception de couvrir – sauf réserves expresses – les désordres apparents.

Concernant les ouvrages visés par la responsabilité spécifique des constructeurs, ceux-ci sont définis de manière plus large que dans l'actuel article 1792 qui ne fait référence qu'aux *„édifices“*. Il est fait référence, de façon générale, aux *„ouvrages“*, ce qui excède largement les seuls travaux de construction de bâtiment, pour concerner également les ouvrages de génie civil.

Quant aux travaux de restauration ou de réhabilitation, ils se trouvent également soumis au régime de la responsabilité décennale lorsque leur ampleur a conduit, en fonction de la nature et de la consistance des travaux, à les assimiler à la réalisation d'un ouvrage. Les tribunaux luxembourgeois pourront à cet égard s'inspirer de la jurisprudence française en la matière.[23]

Concernant les désordres, l'application combinée des articles 1792 et 2270 actuels fait dépendre la responsabilité décennale de la réunion de deux conditions qui doivent être cumulativement remplies: il faut que le désordre affecte un gros ouvrage et qu'il en compromette la solidité.

---

19 Cour d'appel 7 février 1996, No 16520 du rôle

20 Cour d'appel 15 octobre 1987, précité

21 Cass. fr. 3e civ. 13 avril 1988, G.P. 1988.2.779

22 V. aussi Dalloz Action „Construction“, No 7233; et L.CASAUX-LABRUNEE, Vice caché et défaut de conformité: propos non conformistes sur une distinction viciée, D. 1999, No 1

23 v. A. CASTON, La responsabilité des constructeurs, p. 289 et s.

Tant la distinction entre gros et menus ouvrages que celle des désordres compromettant la solidité de l'ouvrage et ceux qui ne le font pas posent de grandes difficultés aux tribunaux et conduisent à une multitude de procès. La jurisprudence est d'ailleurs parvenue, aux termes d'une longue évolution, à envisager la distinction entre gros et menus ouvrages d'une manière „dynamique" faisant dépendre la nature de l'ouvrage de la gravité du vice l'affectant.[24] Pareillement, consciente de ce que les constructions modernes ne s'écroulent plus guère, elle a remplacé le critère de la solidité du bâtiment par celui de sa durabilité et son aptitude à servir sa destination[25], opérant ainsi un certain rapprochement entre les deux conditions de la responsabilité décennale.

On observe le même phénomène en France. Il a été souligné, lors de l'élaboration de la loi française du 4 janvier 1978, que *„la distinction actuelle entre gros et menus ouvrages est insuffisamment protectrice de l'usager; elle répond mal aux techniques de construction et se révèle en définitive peu incitative à l'amélioration de la qualité: dans chaque cas d'espèce, il s'agit d'une appréciation de fait qui relève du pouvoir souverain du juge (…). En pratique, il règne sur cette définition la plus grande incertitude, tandis que son application se révèle souvent illogique."*

Il apparaît dès lors souhaitable d'abandonner les critères de distinction entre, d'une part les gros et menus ouvrages et, d'autre part, les vices affectant la solidité de l'ouvrage et ceux qui ne le font pas, une des multiples conséquences fâcheuses en étant que les vices affectant les gros ouvrages sans en compromettre la solidité ne sont pas visés du tout (avec comme conséquence trois jurisprudences différentes concernant le délai de garantie afférent …).

Il faut bien entendu, alors, trouver un critère de rechange présentant la clarté requise pour opérer une distinction entre les désordres couverts par la responsabilité décennale et ceux qui ne le sont pas, le danger étant une fois de plus qu'il faudra faire déterminer à propos de chaque désordre, par un tribunal, s'il tombe ou non sous la responsabilité décennale.

Il semble qu'en réalité, la seule référence à la gravité du vice soit suffisante et qu'on puisse abandonner le double critère des gros/menus ouvrages et de la solidité ou non qui est affectée. En effet, on imagine mal un désordre n'affecter qu'un élément mineur tout en compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à l'usage auquel il était destiné. Au contraire, dès qu'un désordre affecte un ouvrage de telle manière à le rendre impropre à sa destination normale, il l'affecte dans sa substance et il est indispensable que le constructeur assume de ce fait une responsabilité décennale. En revanche, dès qu'un défaut de conformité ou un vice n'est pas grave à telle enseigne qu'il compromettrait la solidité ou la durabilité de l'ouvrage, on peut se contenter d'une responsabilité biennale, peu importe, en général, quelle partie de l'ouvrage il affecte, et en particulier, qu'il affecte un gros ou un menu ouvrage. La solution a par ailleurs l'avantage d'être un peu plus en phase avec le droit commun de la vente où le critère de distinction entre les actions rédhibitoire et estimatoire est la gravité du vice, indépendamment de l'objet ou de la partie de l'objet vendu que celui-ci affecte.

Comme par ailleurs, eu égard aux techniques actuelles de la construction, les immeubles ne s'écroulent plus guère et que, de toute manière, le critère du désordre qui rend un immeuble impropre à sa destination englobe sa stabilité, il ne paraît pas nécessaire de mentionner de manière spécifique, dans le texte, la solidité du bâtiment.

Il est vrai qu'au cas où il adoptera ces solutions, le législateur luxembourgeois s'écartera de manière considérable de la législation française applicable en matière du droit de la construction. Or, en France même, la solution adoptée par la loi du 4 janvier 1978 est largement critiquée. La loi y a substitué à la distinction entre gros et menus ouvrages une distinction fonctionnelle entre éléments de construction, la fonction construction (viabilité, fondation, ossature, clos et couvert) et éléments d'équipement (aménagement de l'espace délimité par le clos et le couvert). La fonction d'équipement est remplie par les éléments d'aménagement de l'espace délimité par le clos et le couvert. En droit français, le régime de la responsabilité décennale s'attache à la fonction de construction ainsi qu'à certains éléments d'équipement, lorsque leur défaillance rend l'ouvrage impropre à sa destination, ou lorsqu'ils forment corps de façon indissociable avec les ouvrages de bâtiment relevant de la fonction construction. Le régime de la garantie biennale s'applique aux éléments d'équipement dont le vice ne porte pas atteinte à la destination de l'ouvrage et à ceux qui sont dissociables. Le caractère indissociable d'un élément résulte du fait qu'il ne peut être détaché sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage. En soi, la

---

24 Cour d'appel 29 juin 1984, Pas. 26, 184

25 V. Cour d'appel 14 février 2002, No 25127; 5 juin 2002, No 26331 du rôle; 6 novembre 2002, Nos 24525, 24921 et 25148 du rôle; 29 septembre 2004, Nos 28077 et 28215 du rôle.

solution paraît logique, car il est naturel de soumettre à la même garantie ce qui est nécessairement uni. Il a cependant été estimé à ce propos: *„Si ce critère paraît d'application assez simple, il fait preuve d'une naïveté alarmante.“*[26] Il en résulte que le même élément d'équipement sera indissociable ou non de l'ouvrage suivant la méthode de pose choisie, les entrepreneurs étant alors incités à mettre en oeuvre des méthodes de pose qui permettant une dépense *„sans détérioration ou enlèvement de matière.“* En définitive, il aurait été plus logique de faire dépendre la durée de garantie d'un élément de sa durée normale de vie et non pas de sa méthode de pose.[27]

Concernant le délai décennal, il y a lieu de consacrer la jurisprudence désormais fermement établie selon laquelle la durée de l'action se confond avec la durée de la garantie, et que l'action en garantie des vices graves est recevable pendant le délai de garantie de dix ans, courant à compter de la réception définitive des travaux sans qu'il soit besoin qu'elle soit exercée dans un bref délai suivant la révélation du défaut de construction.[28]

Il importe d'insister sur le fait que le délai décennal revêt une double nature: il s'agit à la fois d'un délai d'épreuve de l'ouvrage et d'un délai de prescription dans lequel le maître de l'ouvrage doit agir.[29] Eu égard à cette nature particulière du délai qui se situe entre les délais de prescription et les délais de forclusion, il n'est que logique d'abroger l'actuel article 2270 qui figure au chapitre consacré exclusivement à la prescription.

– Article 1792-2

L'article 1792-2 ne constitue que le complément de l'article 1792-1 en ce qu'il institue une responsabilité biennale pour tous les autres désordres. Dans ce sens, la garantie biennale est définie négativement.

Le bout de phrase *„dans les mêmes conditions“* signifie que le point de départ de la responsabilité est la réception de l'ouvrage, qu'il y a présomption de responsabilité concernant les erreurs de conception et d'exécution et responsabilité prouvée pour les défauts de surveillance et que la responsabilité couvre tant les vices que les défauts de conformité cachés.

– Article 1792-3

Les présomptions de responsabilité édictées à l'encontre des constructeurs par les articles 1792-1 et 1792-2 ne doivent pas conduire à étendre leurs garanties à tous les dommages susceptibles d'être causés au maître de l'ouvrage y compris ceux qui restent manifestement étrangers à la mission spécifique que chacun d'eux a pu accomplir.

En tout état de cause, un constructeur ne doit voir sa responsabilité mise en jeu que pour les seuls dommages qui peuvent lui être objectivement imputés ou, en d'autres mots, ceux pour lesquels existe un lien de causalité suffisant avec son intervention ou sa mission.

Le législateur français avait prévu, lors de la réforme de 1978, de mentionner expressément cette condition dans la nouvelle rédaction de l'article 1792 du Code civil. Des dissensions relatives à la formulation de ce texte entre l'Assemblée nationale et le Sénat ont finalement abouti à abandonner toute référence au lien nécessaire entre le dommage et l'activité des constructeurs. – En l'absence de précision dans la loi, la jurisprudence française adopte une conception souple et nuancée de l'exigence d'imputabilité. Alors que celle-ci paraît être donnée de façon quasi automatique, pour des personnes assumant un rôle de garant général, comme c'est le cas, en particulier, pour les promoteurs et les vendeurs d'immeubles à construire, il appartient au contraire au maître de l'ouvrage d'en apporter la preuve à l'encontre des architectes, entrepreneurs et techniciens.

Afin d'éviter que, par l'institution des présomptions de responsabilité des articles 1792-1 et 1792-2, les constructeurs soient systématiquement condamnés *in solidum*, il est proposé de leur réserver expres-

---

26 Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, La loi du 4 janvier 1978, JCP 1989, doctr. 2900.

27 Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, article précité

28 Cour d'appel 10 juillet 1985; 12 décembre 1985; Cass. 11 décembre 1986; Cour d'appel 4 juin 1987, cités *in* Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, No 50, Pas. 28, chr. p. 26; *adde* Cour d'appel 12 décembre 1995, No 16456 du rôle; 7 janvier 1998, No 19470 du rôle; 6 janvier 1999, No 21680 du rôle; 5 juillet 2000, No 22790 du rôle; 14 février 2002, No 25127 du rôle; 12 mars 2003, No 26828 du rôle

29 v. Tableau des délais d'action en mat. de garantie des vices des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, doctr., No 47, p. 24

sément la faculté de se dégager de toute responsabilité en prouvant que le dommage reste manifestement étranger à leur mission.

Afin d'apprécier le caractère „étranger" du dommage, les tribunaux pourront s'inspirer utilement des solutions dégagées par la jurisprudence française. A la différence du droit français, il est seulement suggéré de ne pas obliger le maître de l'ouvrage à prouver l'existence du lien d'imputabilité mais de laisser la charge de la preuve au constructeur qui devra prendre l'initiative de démontrer l'absence de lien suffisant et supportera de ce fait, le risque de ne point convaincre le juge.

En dernière analyse, le texte du projet de loi ne fait que synthétiser le droit commun en la matière. En effet, en matière de présomption de responsabilité telle qu'elle est instituée via l'obligation de résultat contenue aux articles 1792-1 et 1792-2, qui est une présomption de causalité, le constructeur sur lequel elle pèse ne peut pas s'exonérer par la preuve de l'absence de faute dans son chef, mais en établissant l'absence de causalité entre son comportement et le dommage. Il peut le faire en prouvant que le dommage n'est pas en rapport avec les travaux qu'il a réalisés (le carreleur n'est pas responsable des défauts d'étanchéité de la toiture), que le dommage est dû à une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (événement de la nature, fait ou faute de la victime ou d'un tiers) ou qu'il est dû à l'usage ou à l'usure normale de l'ouvrage. La disposition ne s'appliquera pas aux dommages résultant d'un défaut de surveillance à propos desquels il n'existe pas d'obligation de résultat et partant pas de présomption de responsabilité dont il conviendrait de s'exonérer. La responsabilité encourue sur base de l'article 1792-1, alinéa 2 n'est encourue qu'après que la preuve d'une faute du constructeur aura été rapportée.

La jurisprudence, tant luxembourgeoise que française, considère de même que, si l'immixtion du maître de l'ouvrage n'est pas de nature à libérer le constructeur de sa responsabilité, il en va différemment si le maître de l'ouvrage est notoirement aussi compétent que le constructeur et a exercé certaines prérogatives normales de celui-ci. Pour se décharger, le constructeur devra cependant prouver l'existence des compétences techniques du maître de l'ouvrage ainsi que le fait qu'il s'est érigé en maître d'oeuvre. En pratique, les hypothèses où la faute du maître de l'ouvrage est retenue sont relativement rares et les juges, tant au Luxembourg qu'en France, se montrent exigeants pour retenir sa responsabilité.[30]

Aux causes d'exonération traditionnelles, il est proposé d'ajouter les effets de l'usage ou de l'usure normale de l'ouvrage. Les professionnels peuvent en effet craindre, du fait de l'élargissement du champ d'application de la garantie décennale aux éléments d'équipement, qu'ils seront rendus responsables d'un mauvais fonctionnement, même si celui-ci est dû à l'usure ou à l'usage normal du bien. La preuve que le dommage est la conséquence de l'usure ou de l'usage normal reste bien entendu à la charge du constructeur.

– Articles 1792-4 et 1792-5

Les dispositions en question définissent la notion clé de réception et ainsi que les effets y attachés.

Suivant les nouveaux textes, la réception est un acte unilatéral et en principe unique[31] ne pouvant émaner que du maître de l'ouvrage et il emporte acceptation de l'ouvrage, avec ou sans réserves. Bien entendu, la réception d'un ouvrage important pourra être étalée sur plusieurs jours, et n'interviendra en fait que rarement tous corps de métier réunis. Mais, en droit, un seul acte sera dressé à l'extrême fin des opérations, dont la date marquera le point de départ des délais.

Lorsque l'ouvrage est réalisé par tranches ou lots distincts, les parties peuvent cependant convenir de réceptions partielles pour chaque tranche ou lot.

Il ne semble pas inutile de réglementer au minimum la procédure judiciaire destinée à être suivie en cas de désaccord des parties. Le droit judiciaire commun apparaît en effet comme trop lourd et inadapté à la matière. Il est indiqué de prévoir qu'en cas de défaut d'accord des parties, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal d'arrondissement qui peut désigner, par ordonnance non susceptible de recours mais à l'issue d'une procédure contradictoire, un expert qui procédera à la réception de l'ouvrage en lieu et place du maître de l'ouvrage. De plus, la possibilité d'une contestation

---

30 N. SEMPÉ, „La difficile qualification de force majeure en matière de responsabilité des constructeurs", Petites Affiches, 3 février 1997, No 15, p. 11-15; G. RAVARANI, *op. cit.*, No 550, p. 449

31 le système dit de la *„réception unique"* est repris du droit français

des conclusions devant le juge du fond est utile, même si en droit commun déjà, rien ne devrait s'opposer au droit d'une partie de contester ces conclusions dans le cadre du procès au fond qui peut, le cas échéant, se dérouler beaucoup plus tard, lors de la mise en oeuvre de la responsabilité décennale où la question peut alors faire l'objet d'une contestation de la recevabilité de l'action eu égard à l'écoulement du délai décennal.

Il y a lieu de consacrer législativement la réception tacite de l'ouvrage telle qu'elle a été dégagée par la jurisprudence. Une telle réception peut notamment résulter de la prise de possession sans réserves de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage ou du paiement intégral, sans réserves, du prix de l'ouvrage. Pour souligner le caractère exceptionnel du procédé, il est spécifié que la prise de possession doit en plus être dépourvue d'équivoque. La réception tacite peut encore résulter, dans le cadre d'un contrat de construction ou de vente d'immeuble à construire, du paiement intégral et sans réserves, du prix. Il n'en sera pas forcément de même en cas d'achat d'une maison construite. En effet, dans les deux premières hypothèses, respectivement le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur aura eu la possibilité, tout au long des travaux de construction, de se rendre sur les lieux et de vérifier la conformité des travaux avec les stipulations contractuelles. Il aura surtout souvent pris possession des lieux avant le paiement du solde restant dû. En revanche, en cas de vente traditionnelle, le prix est souvent payé, devant notaire, avant toute prise de possession de l'immeuble.

L'acte de réception est fondamental à plusieurs titres:

– il transfère la garde de l'ouvrage au maître de l'ouvrage déchargeant les locateurs d'ouvrage de leur responsabilité de gardiens;
– il constitue le point de départ de la computation des délais de garantie décennale et biennale;
– il exonère le constructeur de la responsabilité des dommages et défauts de conformité apparents pour lesquels aucune réserve n'a été formulée, à l'exception de ceux dont l'ampleur ou les conséquences n'ont pu être décelées lors de la réception. Il est vrai que les hypothèses de conséquences dommageables insoupçonnées de défauts de conformité sont plus rares que celles découlant de vices, mais il ne paraît pas non plus que ces conséquences soient inexistantes (on peut ainsi imaginer des conséquences dommageables de l'inexistence d'un élément d'équipement non conforme, chauffage, installation électrique etc.).

Les travaux nécessaires à la levée des réserves sont exécutés dans un délai fixé d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et le constructeur. En l'absence d'accord, les travaux peuvent être exécutés aux frais et risques du constructeur défaillant.

Le mécanisme visé est celui de la faculté de remplacement dont la jurisprudence use avec parcimonie et qui constitue effectivement une dérogation à l'obligation de se faire autoriser préalablement par justice avant de pouvoir effectuer soi-même des travaux que le cocontractant doit en principe effectuer.[32] Il se justifie cependant ici puisque les travaux à effectuer auront fait l'objet, soit d'un procès-verbal contradictoire des parties, soit d'un rapport d'un expert nommé judiciairement, le cas échéant en référé.

– Article 1792-6

Devant une certaine incertitude jurisprudentielle en la matière[33], il y a lieu de préciser sans équivoque que les garanties biennale et décennale sont d'ordre public. On ne saurait donc y renoncer conventionnellement, ni en abréger le délai. Elles s'imposent tant aux locateurs d'ouvrages qu'aux vendeurs d'immeuble à construire ainsi qu'aux premières ventes après achèvement.

Toutefois, une exception à cette règle stricte pourrait être admise en ce qui concerne les travaux ou ouvrages par nature temporaires. En France, le Comité pour l'application de la loi du 4 janvier 1978 (COPAL) reconnaît que, bien que la garantie décennale soit l'élément charnière du dispositif des responsabilités, elle introduit des rigidités qui ne sont pas forcément compatibles avec les cas d'espèces: *„Dans l'économie de demain, portée par la vague des mutations technologiques (…), un délai préfixé*

---

32 G. RAVARANI, *op. cit*., No 484, p. 402

33 En principe, la garantie découlant des articles 1792 et s. est d'ordre public et ne saurait faire l'objet d'aménagements conventionnels, v. M. ELVINGER, La responsabilité civile des constructeurs dans les législation et jurisprudence luxembourgeoises, Pas. 28, doctr. p. 437 et s., No 4.2.1.2., *sub* iii), p. 441; *adde* Cour d'appel 5 novembre 1997, No 17391 du rôle. V. cependant Cour d'appel 17 novembre 1982, *COMMUNE DE CONTERN c/STEINGASS*, qui a validé la réduction conventionnelle du délai de garantie pour gros ouvrages à deux ans; plus tard, elle a affirmé que la matière est d'ordre public, v. Cour d'appel 29 juin 1984, Pas, 26. 184

de garantie peut, par sa durée ou son application indifférenciée, devenir un obstacle pour la protection du consommateur, et avoir pour effet de contrarier le développement économique, en hypothéquant l'innovation. (…) C'est par exemple le cas pour l'application de certains produits innovants dans certains travaux relevant de la garantie décennale, tels que les travaux d'étanchéité. Des propositions ont été faites par certains industriels pour une réalisation de ces travaux en deux temps. Une première couche mise en place avec une garantie de cinq ans, une deuxième couche, réalisée cinq ans plus tard avec une garantie de dix ans, s'ajoutant à la première garantie de cinq ans. La rigidité d'application de la décennale ne permet pas de mettre en oeuvre ce dispositif, ce qui a pour conséquence plusieurs effets pervers: priver le citoyen d'une garantie plus étendue; interdire à l'industriel de développer l'application de son produit innovant; affaiblir, en clair, par ces effets, l'économie de la construction."[34] C'est pourquoi le COPAL suggère que la durée de la garantie décennale puisse conventionnellement être réduite lorsque les travaux ou ouvrages réalisés sont considérés comme éphémères. Dans cette même logique, il est ici prévu, par exception, d'offrir aux locateurs d'ouvrage la possibilité de limiter conventionnellement la durée de leur responsabilité pour ceux des travaux ou ouvrages réalisés ou des éléments d'équipement installés qui n'ont, en raison soit de leurs caractéristiques techniques, soit de l'usage pour lesquels ils sont destinés, qu'une durée de vie limitée.

– Article 1792-7

En contrepartie de la limitation de la responsabilité des constructeurs à respectivement 10 et 2 ans, il faut rendre le régime en découlant impératif. Il ne suffit pas, à cet effet, d'interdire aux parties de déroger conventionnellement à cette responsabilité. Il faut, de plus, préciser que la responsabilité en question est impérative et qu'elle s'applique à tout ouvrage construit au Luxembourg, quelle que soit la nationalité ou le domicile des parties en présence.

L'hypothèse n'est pas d'école: lorsqu'une entreprise luxembourgeoise travaille en Allemagne, à défaut de stipulation contractuelle sur la loi applicable, en vertu de la Convention de Rome sur la loi applicable aux obligations contractuelles, c'est la loi luxembourgeoise, loi du domicile de la partie qui fournit la prestation caractéristique, qui régit le contrat. Réciproquement, lorsqu'une entreprise allemande construit au Luxembourg, c'est la loi allemande qui s'applique. Or, en droit allemand, le délai de garantie n'est en règle que de 5 ans et il peut être modifié conventionnellement.[35] Il s'ensuit que tant le constructeur luxembourgeois qui construit en Allemagne que le client qui fait construire par une entreprise allemande sont désavantagés.

Le texte proposé est de nature à rétablir l'équilibre: l'entreprise établie au Luxembourg qui construit à l'étranger peut déroger conventionnellement au régime des articles 1792 et s. (sauf législation étrangère contraire), et l'entreprise domiciliée à l'étranger qui vient construire au Luxembourg y est soumise: il s'agit d'éviter que le maître de l'ouvrage qui construit avec une entreprise établie à l'étranger ne serait, en raison de ce fait, moins protégé que celui qui fait construire l'ouvrage par une entreprise indigène. Pareillement, il s'agit d'empêcher qu'un constructeur établi à l'étranger puisse lui imposer une clause limitative de responsabilité, licite dans le pays où il est établi.

Du fait du renvoi, par l'article 1646-1 du code civil, aux articles 1792 et s., les vendeurs d'immeubles sont soumis au même régime impératif.

Article 7

La modification de l'article 2244 dépasse le cadre du seul droit de la construction, étant donné qu'il a vocation à s'appliquer à toute action en justice, quel qu'en soit l'objet.

En France, depuis la loi du 5 juillet 1985 modifiant l'article 2244 du code civil, les délais de prescription peuvent non seulement être interrompus par une citation en justice ou une reconnaissance de responsabilité, mais également par une assignation en référé.

La jurisprudence luxembourgeoise avait quelque peu assoupli sa position en reconnaissant à l'assignation en référé-provision, mais non à l'assignation en référé-expertise, un effet interruptif de la prescription.

La modification de l'article 2244 est particulièrement nécessaire, dès lors que l'ancien texte pouvait être considéré comme une machine à provoquer des procès au fond inutiles. Le nouveau texte est

---

34 Eléments pour un droit européen consensuel dans le domaine de la construction, La documentation française, 1994

35 H. BROX et W.-D. WALKER, Besonderes Schuldrecht, 30e éd. 2005, Verlag C.H. BECK, p. 290, No 47

d'ailleurs en phase avec le nouvel article 1648, résultant de la réforme de 1987, en vertu duquel l'assignation en référé interrompt le bref délai.

Puisque les délais décennal et biennal ont une double fonction d'épreuve et de prescription, il y a lieu d'admettre que l'article 2244 s'applique en la matière, de sorte qu'une assignation en référé-expertise est de nature à les interrompre.

Article 8

On peut se demander pourquoi la disposition de l'article 2270, qui prévoit le délai des responsabilités du constructeur, figure dans un article qui est très éloigné du véritable siège de la matière. Le malaise est accentué par le fait que la jurisprudence considère traditionnellement que les délais décennal et biennal ne sont pas des purs délais de prescription, mais qu'ils remplissent encore une fonction supplémentaire, à savoir celle de fixer la durée d'épreuve de l'ouvrage: il faut que le désordre se manifeste dans le délai et il faut aussi agir dans le même délai.[36]

Toutes ces considérations plaident en faveur d'une suppression pure et simple de l'article 2270. On n'a même pas besoin de transférer son contenu vers d'autres articles, étant donné que l'article 1792-1 dispose d'ores et déjà que la responsabilité pour les désordres graves est de 10 ans, que l'article 1792-2 prévoit une responsabilité biennale et que le point de départ du délai est à son tour réglementé par ces dispositions.

Articles 9 et 10

Il est proposé de prévoir expressément que les mesures proposées ne s'appliquent qu'aux ouvrages réceptionnés ou vendus à partir de l'entrée en vigueur de la loi ceci afin d'assurer une situation juridique claire pour tous les acteurs du secteur concerné. Les ouvrages ayant déjà fait l'objet d'une réception partielle ou provisoire sont expressément exclus du champ d'application de la présente loi pour éviter l'application de façon successive de dispositions différentes touchant aux garanties. Pour les ouvrages faisant l'objet d'une vente par un professionnel, le moment de référence pour la détermination du point de départ des nouvelles dispositions est celui de la passation de l'acte notarié constatant la vente.

En prenant comme moment à prendre en considération celui de la réception (en cas de contrat de louage d'ouvrage ou de venté d'immeuble à construire) ou celui de la vente constatée par acte notarié (en cas de vente traditionnelle), il est assuré qu'un moment dans le temps aisément identifiable dans la plupart des cas a été choisi comme critère de détermination et qu'en même temps, le nouveau régime s'applique d'une manière relativement rapide.

Il convient de relever que les nouvelles dispositions légales viennent à s'appliquer donc après l'exécution des contrats à la base quand il s'agit d'un contrat de louage d'ouvrage et que la disposition de l'article 9 ne prête donc pas à critique en ce qu'elle viendrait à modifier les prévisions contractuelles des parties s'agissant dans ce cas principalement de dispositions portant sur des obligations de garantie postcontractuelles qui ne prennent naissance qu'une fois que le contrat a été exécuté.

---

36 v. Tableau des délais … Pas. 28, *loc. cit*.

Service Central des Imprimés de l'Etat