

Dossier consolidé

Date de création : 17-10-2025

Projet de loi 5704

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

Date de dépôt : 15-03-2007

Date de l'avis du Conseil d'État : 17-12-2010

Auteur(s) : Monsieur Luc Frieden, Ministre de la Justice

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
15-03-2007	Déposé	20250515_Depôt	<u>3</u>
23-04-2008	Avis de la Chambre des Métiers (23.4.2008)	20250515_Avis_2	<u>23</u>
16-06-2008	Avis de la Chambre de Commerce (16.6.2008)	20250515_Avis_3	<u>32</u>
17-12-2010	Avis du Conseil d'Etat (17.12.2010)	20250515_Avis	<u>45</u>

20250515_Depôt

N° 5704

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2006-2007

PROJET DE LOI

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

* * *

*(Dépôt: le 15.3.2007)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
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 1976¹ 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.

À 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 forcé 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 cachés² 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 1987⁵, 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 adéquat⁶, 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^e 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 appartements¹⁰;
- 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 doctrine¹¹, 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, doct. 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 agréés¹⁶ 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 destination²⁵, 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 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 unique³¹ 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 matière³³, 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 législations et jurisprudences 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 vente 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.*

20250515_Avis_2

N° 5704¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2007-2008

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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(23.4.2008)

Par sa lettre du 8 mars 2007, Monsieur le Ministre de la Justice a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi entend instituer un régime de responsabilité clair et cohérent dans le cadre du Code civil et mettre un terme à la juxtaposition des différents régimes de responsabilité, source de nombreux problèmes pour les professionnels et les particuliers, acquéreurs d'immeubles ou maîtres d'ouvrage, et à l'origine de nombreux procès.

La réforme d'envergure proposée par le projet de loi comporte plusieurs volets.

Dans le cadre du contrat d'entreprise, il est prévu d'instaurer une présomption de responsabilité du constructeur pour les défauts et vices cachés qui rendent l'immeuble impropre à sa destination, responsabilité dont le constructeur peut s'exonérer dans certaines conditions.

Dans le cadre de la vente d'immeubles à construire, le projet de loi entend assimiler le professionnel qui vend après l'achèvement d'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, introduire 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 et instituer un régime de réception unique des travaux.

Finalement, il est prévu d'assimiler les défauts de conformité aux vices qui affectent l'ouvrage.

La Chambre des Métiers, témoin à travers le contact avec les entreprises de construction confrontées aux problèmes évoqués dans l'exposé des motifs, ne peut que saluer l'initiative prise par le Gouvernement pour introduire un cadre juridique plus simplifié et plus cohérent. S'agissant d'une matière complexe dans laquelle les intérêts de différents acteurs sont en jeu, du simple particulier à l'entrepreneur de construction et les autres corps de métiers, en passant par l'architecte et le promoteur immobilier, l'institution d'une réforme n'est pas forcément un exercice facile.

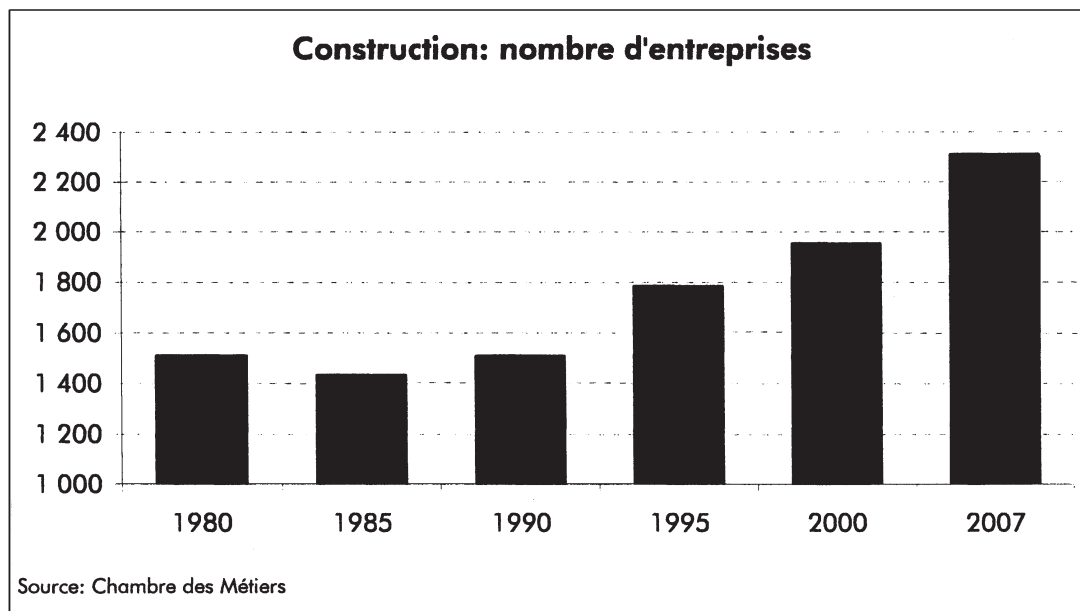
La Chambre des Métiers, en tant que chambre professionnelle représentant essentiellement les entrepreneurs de construction et les métiers artisanaux connexes, peut approuver le projet de loi dans ses grandes lignes.

Sur un certain nombre de points, évoqués dans le cadre de son commentaire des articles, des clarifications respectivement modifications s'imposent, lesquelles méritent à ses yeux une attention particulière dans le cadre de la procédure législative engagée, pour arriver à un cadre juridique moderne dont le secteur de la construction a besoin.

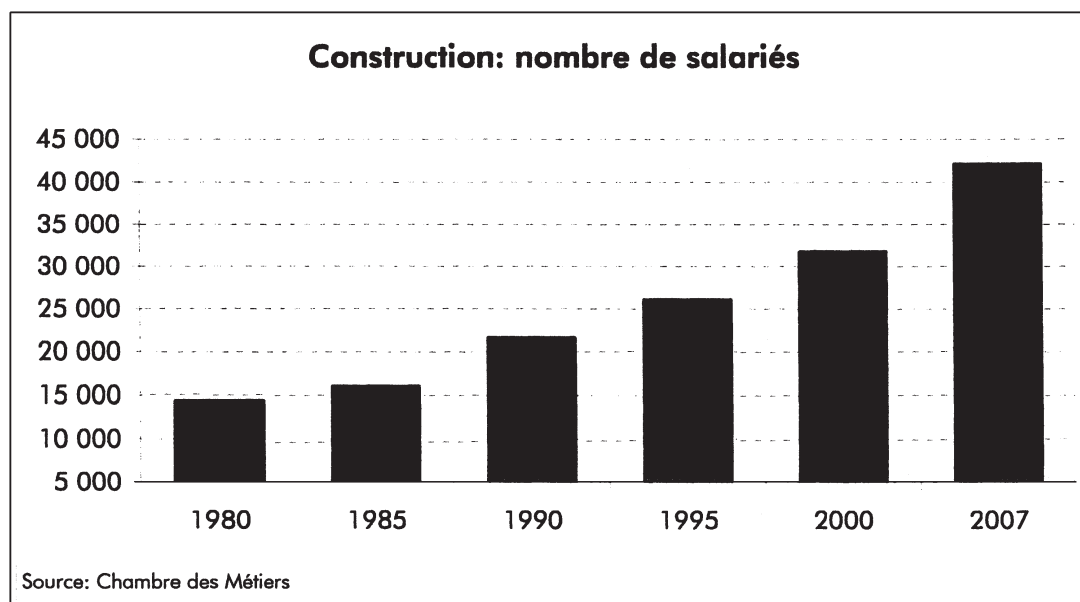
1.1. Le secteur de la construction en chiffres

Le secteur de la construction, loin de constituer un ensemble homogène d'activités économiques, regroupe quelque 50 métiers artisanaux différents et se divise en trois groupes, à savoir le gros oeuvre et le génie civil, le parachèvement et les installations techniques.

- L'importance du secteur de la construction dans l'économie nationale:
 - 13% de l'emploi salarié au Luxembourg (plus d'un salarié sur 10 est actif dans la construction);
 - 9% des entreprises opérant sur le territoire luxembourgeois;
 - 6% du PIB.



Si la construction constitue bien un secteur traditionnel, cela ne signifie pas pour autant qu'il soit en phase de déclin. Bien au contraire, son évolution à travers les dernières décennies traduit un dynamisme exceptionnel. Ainsi, de 1980 à 2007, le nombre de salariés a pratiquement triplé en passant de 14.410 à 42.103 unités. En même temps, le nombre d'entreprises augmente de 1.510 à 2.310 unités, ce qui correspond à une hausse de 53%.



Ces quelques chiffres illustrent l'importance du secteur de la construction pour l'économie du pays.

- Plus de 22.000 emplois créés en 20 ans

Le développement notable de la construction s'explique par l'essor de l'économie luxembourgeoise et une progression démographique prononcée.

Par conséquent, ce secteur constitue un vecteur important de la création d'emplois, avec plus de 22.000 emplois supplémentaires créés en 20 ans. La profonde mutation dont il fait l'objet se traduit également à travers un autre paramètre, à savoir la taille moyenne de l'entreprise. Celle-ci a inlassablement augmenté ces dernières années: en 1980, chaque entreprise de construction employait en moyenne 10 salariés alors que la taille moyenne s'établit à 18 salariés en 2007.

On ne peut s'étonner dès lors que le secteur du bâtiment et de la construction est et reste, en dépit des aléas conjoncturels, un moteur de l'économie et l'une des principales activités créatrices d'emploi. Ainsi, il a toujours gardé la particularité d'être un secteur à haute valeur ajoutée et à forte intensité d'emploi.

La conjoncture de la construction est influencée par un certain nombre de paramètres dont les plus importants sont les suivants:

- l'évolution de la demande privée qui émane à la fois des ménages et des entreprises;
- le niveau des investissements publics qui exerce sans aucun doute un impact non négligeable sur la situation conjoncturelle du secteur. En effet, signalons que les dépenses prévisionnelles des seuls fonds des routes et des principaux fonds d'investissements publics se chiffrent en 2008 à 130, respectivement 345 millions d'euros.
- Le marché de la construction s'internationalise

La dimension „Grande Région“ constitue depuis des années une réalité incontournable pour ce secteur. En effet, plus de 2.000 entreprises ayant leur siège dans l'un des trois pays voisins sont actives dans le but de prester des services sur le marché du Grand-Duché et y réalisent un chiffre d'affaires de quelque 400 millions euros.

*

2. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1

Le présent article modifie l'article 1642-1 du Code civil.

L'article 1642-1 du Code civil projeté prévoit que 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.

Les dispositions modificatives de l'article 1642-1 du Code civil suscitent plusieurs commentaires de la part de la Chambre des Métiers.

La Chambre des Métiers se doit tout d'abord de constater que les auteurs du présent projet de loi assimilent à un vendeur d'immeuble à construire le professionnel qui vend un ouvrage qu'il a acquis en vue de le revendre.

La Chambre des Métiers s'oppose à cette extension du champ d'application de la présente loi. Elle est d'avis que le présent projet de loi doit se limiter aux seules opérations de construction. Etant donné que les simples opérations d'achat-revente ne constituent pas une opération de construction, elles doivent par conséquent être exclues du champ d'application du présent texte.

Pour le cas où le texte devait être maintenu dans sa version actuelle, la Chambre des Métiers tient à souligner qu'il prête à confusion. En fait, en cas d'une opération d'achat-revente d'une maison unifamiliale habitée depuis un certain temps, il se pose la question de savoir quelle est l'action dont dispose l'acheteur, client du vendeur professionnel? Est-ce qu'il bénéficie d'une double action en matière de la responsabilité décennale à la fois contre le promoteur initial et contre le vendeur professionnel sur base de l'article 1646-1 du Code civil? Notre chambre professionnelle donne à considérer que la mise

en jeu de la responsabilité décennale du vendeur professionnel ne se justifierait a priori pas étant donné qu'il n'était à aucun moment impliqué dans la construction.

La Chambre des Métiers note en revanche avec satisfaction que les auteurs du texte sous avis assument dorénavant les défauts de conformité aux vices. Est ainsi mis un terme aux difficultés de qualification entre vice et défaut de conformité ayant souvent donné lieu à des décisions hasardeuses de la part des tribunaux.

En outre, la Chambre des Métiers prend note que les auteurs du texte sous avis ont supprimé la possibilité pour le vendeur d'immeuble à construire de réparer le dommage. Cette suppression est justifiée dans le commentaire des articles par le fait que la disposition actuellement en vigueur 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).

La Chambre des Métiers s'oppose à cette suppression et plaide pour le maintien de l'alinéa 2 de l'article 1642-1 du Code civil. Elle est d'avis que celui qui a commis une faute doit disposer de la faculté de pouvoir la réparer, d'autant plus qu'en droit commun de la vente, la jurisprudence souligne que l'action rédhibitoire (résolution) n'est recevable que si la chose vendue est foncièrement inutilisable pour l'emploi auquel elle est destinée. Si la chose présente des défauts facilement réparables et que les réparations ne privent l'acheteur pendant un délai prolongé de l'usage de la chose, celui-ci peut seulement exiger la réparation du bien (Cour 25 mai 1977, p. 23 p. 529).

Finalement, il échoit de constater que l'acquéreur dispose désormais d'un délai d'un mois après la prise de possession sans réserves pour dénoncer les vices et défauts apparents. Il n'est donc plus fait référence à la réception, mais à la prise de possession. Les auteurs du texte sous avis le justifient par le fait que la réception, au sens strict, intervient dans le cadre du contrat d'entreprise entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage. Ce dernier profite ainsi des dispositions de l'article 1792 et suivants du Code civil, alors que l'acquéreur n'est pas partie à cet acte et doit par conséquent disposer lui-même d'un délai permettant de vérifier par lui-même l'absence de vice apparent.

Ainsi, le maître de l'ouvrage doit dénoncer les vices apparents au moment de la réception et l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à partir de la prise de possession sans réserves pour dénoncer les vices apparents.

Comme il est fait référence à la prise de possession sans réserves, on peut en déduire que s'il y a prise de possession avec réserves, l'article en question ne s'applique pas. Se pose alors la question de savoir si les vices apparents non signalés lors de la prise de possession sont couverts par la prise de possession et ne peuvent plus être dénoncés par la suite, ce qui serait toutefois contraire à l'objectif poursuivi par le présent article. La Chambre des Métiers demande une précision sur ce point.

La Chambre des Métiers tient encore à relever une contradiction dans le commentaire des articles. En fait, le commentaire des articles prévoit d'une part, qu'en cas de prise de possession sans réserves, les désordres apparents sont couverts et d'autre part, qu'un vice est apparent lorsqu'il se révèle dans le mois de la prise de possession des lieux. Cette disposition est en outre en contradiction avec l'article 1642-1 qui dispose que le vendeur d'un immeuble à construire 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. La Chambre des Métiers demande aux auteurs du texte sous avis de lever cette incohérence.

Ad article 2

L'article 2 modifie l'article 1646-1 du Code civil.

Il aligne la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire sur celle des constructeurs. Il précise que les garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

En outre, est supprimée la possibilité pour le vendeur d'immeuble à construire de réparer le dommage. La Chambre des Métiers demande le maintien de cette possibilité et renvoie à sa remarque faite sous l'article 1.

Par ailleurs, elle se doit de constater qu'il est fait référence à la réception de l'ouvrage. Or, cette disposition est contraire à l'article 1642-1 du Code civil dans lequel est supprimée la mention de la réception de l'ouvrage au motif que la réception ne peut émaner que du maître de l'ouvrage et non des acquéreurs. La Chambre des Métiers demande par conséquent aux auteurs du texte sous avis d'apporter des précisions sur ce point.

Finalement, elle s'oppose à l'extension du régime de garantie des ventes d'immeubles à construire aux ventes d'immeubles acquis par des professionnels en vue de les revendre et renvoie à ses remarques faites à ce titre sous l'article 1.

Ad article 3

Sans commentaires.

Ad article 4

Le présent article modifie l'article 1792 du Code civil. L'article 1792 projeté définit la notion de constructeur.

Est réputé constructeur de l'ouvrage:

- tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;
- 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;
- toute personne liée par un contrat de sous-traitance à un constructeur au sens des points 1er et 2 du présent alinéa.

Les personnes énumérées ci-dessus sont donc soumises aux obligations résultant des articles 1792-1 à 1792-6 projetés.

La Chambre des Métiers salue le fait que les sous-traitants, agréés ou non, seront désormais assimilés aux constructeurs et par conséquent soumis au même régime de responsabilité que ces derniers. Il ressort de la lecture du commentaire des articles que cette solution correspond aux souhaits formulés 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.

Néanmoins, elle donne à considérer que les dispositions projetées sont en contradiction avec la loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance. En effet, la loi précitée d'une part, distingue entre sous-traitants agréés et non agréés et d'autre part, en ce qui concerne les marchés privés, donne la possibilité au sous-traitant d'opter pour le droit commun. Dans un souci de sécurité juridique, la Chambre des Métiers insiste à ce que ce point soit clarifié. Si tel n'était pas le cas, le présent projet de loi ne clarifie point la matière. Bien au contraire, il la compliquerait davantage.

Par ailleurs, elle prend note qu'il est indiqué dans le commentaire des articles que seraient soumis aux articles 1792 et suivants, non seulement les sous-traitants liés aux personnes visées à l'article 1792 alinéa 2 points 1 et 2, mais également ceux qui sont liés à celles visées à l'article 1646-1 (vendeur d'immeuble à construire etc.). Les auteurs du texte sous avis le justifient par le fait que l'article 1646-1 renvoie aux articles 1792 à 1792-7 du Code civil.

Or, la Chambre des Métiers ne partage pas le point de vue des auteurs du présent texte.

En fait, l'article 1792 alinéa 2 point 3 indique clairement les personnes avec lesquelles le sous-traitant peut être lié par un contrat de sous-traitance. Force est de constater que les personnes visées à l'article 1646-1 font défaut. Elle est d'avis que ces personnes devraient être expressément visées par l'article 1792 alinéa 2 point 3.

Le renvoi par l'article 1646-1 aux articles 1792 à 1792-7 ne laisse en rien déduire que sont soumis à la responsabilité des articles 1792 et suivants, les sous-traitants liés aux personnes visées à l'article 1646-1. Ce renvoi a pour objet de souligner que le vendeur d'immeubles à construire ainsi que les personnes qui vendent des immeubles déjà construits sont tenus aux mêmes obligations dont les constructeurs sont tenus en application de ces articles.

Ad article 5

Article 1792-1

Le présent article instaure une présomption de responsabilité du constructeur pour les désordres résultant d'un défaut de conformité ou d'un vice cachés, y compris d'un vice caché affectant le sol, et qui le rendent impropre à sa destination. Il s'agit donc d'une obligation de résultat.

Sont toutefois exempts de la présomption de responsabilité, les défauts de surveillance ayant entraîné de tels désordres. Dans ce cas, la responsabilité ne joue qu'en cas de faute prouvée.

La Chambre des Métiers souhaite d'emblée relever une erreur de numérotation dans le commentaire des articles. En fait, il ne s'agit pas de l'article 6, mais de l'article 5. La numérotation des articles suivants doit par conséquent être modifiée.

Elle constate que le terme de „dommage“ est remplacé par celui de „désordre“. Cette modification est justifiée par les auteurs du texte sous avis par le fait que la notion de „désordre“ souligne mieux le fait qu'aussi bien les vices que les défauts de conformité sont visés. Cette disposition modificative ne donne pas lieu à des commentaires de la part de la Chambre des Métiers.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers note avec satisfaction que la distinction entre les gros et menus ouvrages, qui jusqu'à l'heure actuelle posaient de grandes difficultés tant aux professionnels du secteur qu'aux tribunaux, est abandonnée.

En outre, est supprimée la référence à la solidité de l'ouvrage au motif que le critère du désordre qui rend un immeuble impropre à sa destination englobe sa stabilité. La Chambre des Métiers considère toutefois que le critère de la solidité de l'ouvrage ne devrait pas être écarté et suggère aux auteurs du présent texte de s'inspirer du texte proposé par l'ALOC en 2002. Ce texte a le mérite d'être plus complet. L'article 1792-1 pourrait ainsi prendre la teneur suivante:

„A partir de la réception de l'ouvrage, le constructeur est présumé responsable pendant dix ans des désordres résultant d'un défaut ou d'un vice cachés, y compris d'un vice caché affectant le sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant ainsi impropre à sa destination.“

Pour marquer davantage la distinction avec le régime prévu à l'alinéa 1, il serait judicieux de reformuler le second alinéa de la manière suivante:

„Il est responsable, pendant le même délai, des fautes de surveillance ayant entraîné de tels désordres, pour autant que sa mission comportait la surveillance des travaux.“

Article 1792-2

Cet article constitue le complément de l'article 1792-1 en ce qu'il institue une responsabilité biennale pour tous les autres désordres.

Il prévoit que le constructeur est responsable, dans les mêmes conditions, pendant deux ans, de tous les autres désordres cachés de l'ouvrage.

La Chambre des Métiers se demande quelles sont les conditions visées par le bout de phrase „dans les mêmes conditions“. Il est précisé au commentaire des articles que 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.

La Chambre des Métiers est d'avis que ces précisions, jugées essentielles pour la sécurité juridique, doivent être incorporées dans le texte du projet de loi.

Ainsi, l'article 1792-2 pourrait prendre la teneur suivante:

„A partir de la réception de l'ouvrage, le constructeur est présumé responsable pendant deux ans, de tous les autres désordres résultant d'un défaut ou d'un vice cachés de l'ouvrage.

Il est responsable, pendant le même délai, des défauts de surveillance ayant entraîné de tels désordres, pour autant que sa mission comportait la surveillance des travaux.“

Article 1792-3

Cet article a trait aux causes d'exonération. Il donne aux constructeurs la faculté de se dégager de toute responsabilité en prouvant que le dommage reste manifestement étranger à leur mission.

La Chambre des Métiers constate que le présent article fait de nouveau référence au dommage alors que l'article 1792-2 a remplacé la notion de „dommage“ par celle de „désordre“. Dans un souci de cohérence, elle demande aux auteurs du texte sous avis d'utiliser toujours le même terme, qui est en l'occurrence celui de „désordre“.

La Chambre des Métiers tient à souligner que le constructeur ne devrait répondre que des actes qu'il a personnellement accomplis, ce qui risque toutefois à être mis en échec par le biais de la responsabilité in solidum, où le constructeur peut voir sa responsabilité personnelle engagée pour des actes accomplis par un autre professionnel.

Afin d'alléger le régime de la preuve d'une cause exonératoire, il faut donner au constructeur la possibilité de s'exonérer de sa présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le dommage résulte de la faute d'un autre constructeur, autre que son propre sous-traitant ou fournisseur.

Elle propose par conséquent le texte suivant: „*Le constructeur n'est responsable des désordres que pour autant qu'ils soient en rapport avec sa mission. Il n'est pas responsable des dommages dont il prouve qu'ils proviennent d'un cas de force majeure, d'une faute de la victime, de la faute exclusive d'un tiers y compris d'un autre constructeur, autre que son sous-traitant ou fournisseur de matériaux, des effets de l'usage ou de l'usure normale de l'ouvrage.*“

Articles 1792-4 et 1792-5

Ces deux articles définissent la notion de réception et déterminent les effets y attachés.

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle peut être expresse ou tacite. Dans le premier cas, elle intervient soit à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit judiciairement. Dans le second cas, elle résulte notamment de la prise de possession sans réserves et non équivoque par le maître de l'ouvrage.

La réception est importante à plusieurs égards:

- elle constitue le point de départ de la computation des délais de garantie décennale et biennale;
- elle 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;
- elle transfère la garde de l'ouvrage au maître de l'ouvrage.

Les travaux nécessaires à la levée des réserves doivent être exécutés dans un délai fixé d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et le constructeur concerné. En l'absence d'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.

Ce mécanisme constitue une dérogation à l'obligation de se faire autoriser préalablement par le juge avant de pouvoir effectuer soi-même des travaux que le cocontractant doit en principe effectuer.

Tout en approuvant cette nouvelle disposition, elle suscite quelques remarques de la part de la Chambre des Métiers.

D'une part, elle constate qu'il est précisé dans le commentaire des articles que lorsque l'ouvrage est réalisé par tranches ou lots distincts, les parties peuvent convenir de réceptions partielles pour chaque tranche ou lot. Elle se demande pourquoi cette précision, pourtant importante, fait défaut dans le texte du projet de loi et demande par conséquent aux auteurs du présent texte de l'intégrer dans l'article 1792-4.

D'autre part, la Chambre des Métiers est d'avis que des désordres non substantiels ne rendant pas l'ouvrage impropre à son utilisation, conformément à sa destination, ne devraient pas constituer un obstacle à la réception.

Enfin, dans le cadre de la réception tacite, la notion de „non équivoque“ est sujette à interprétation et risque d'être comprise dans le sens que le refus de paiement de la part d'un maître de l'ouvrage ayant pourtant pris possession de ce dernier du solde de la facture constitue un obstacle à la réception tacite. Elle estime que la réception devrait pouvoir intervenir de manière tacite par une prise de possession sans réserves par le maître de l'ouvrage.

Article 1792-6

L'article en question prévoit que les garanties biennale et décennale sont d'ordre public, ce qui implique que les parties ne sauraient y renoncer conventionnellement, ni en abrégier le délai.

Toutefois, il instaure une exception à cette règle en ce qui concerne les éléments d'un ouvrage dont la durée prévisible est inférieure à dix ans, soit en raison de leurs caractéristiques techniques, soit en raison de l'usage pour lesquels ils sont destinés. Pour ces éléments, la garantie décennale pourra conventionnellement être réduite.

Tout en approuvant cet article, la Chambre des Métiers est d'avis que le maître de l'ouvrage doit être responsabilisé, c'est-à-dire dès la découverte d'un désordre, celui-ci devrait avoir l'obligation de dénoncer le désordre dans un bref délai. Il faudrait par conséquent prévoir que les dispositions de

l'article 1648 du Code civil ayant trait au bref délai devraient être applicables au contrat de louage d'ouvrage. Il est à ses yeux inéquitable et difficilement justifiable d'admettre l'obligation de dénonciation dans le cadre du régime du droit commun de la vente et non pas dans le cadre du contrat d'entreprise.

Article 1792-7

Cet article précise que la présente loi s'applique impérativement à tout ouvrage situé au Luxembourg. Elle s'appliquera donc à tout ouvrage se situant au Luxembourg, quelle que soit la nationalité ou le domicile des parties.

Il est précisé dans le commentaire des articles que, du fait du renvoi par l'article 1646-1 aux articles 1792 et suivants, les vendeurs d'immeubles à construire sont soumis au même régime impératif.

Dans un souci de sécurité juridique, la Chambre des Métiers est toutefois d'avis qu'il serait judicieux de le préciser expressément dans l'article 1792-7 projeté.

Ad article 6

L'article 6 modifie l'article 2244 du Code civil en ce qu'il prévoit qu'une assignation en référé-provision constitue une action en justice interruptive de la prescription.

A ce titre, la Chambre des Métiers souhaite poser une question d'ordre général à laquelle ni le projet de loi ni le commentaire des articles donnent une réponse. En fait, elle s'interroge sur l'effet des travaux de réparation effectués par le constructeur pendant la durée de garantie. Ces travaux interrompent-ils le délai de prescription ou font-ils courir un nouveau délai de prescription de dix respectivement de deux ans.

Etant donné que le présent projet de loi procède à une réforme du régime de responsabilité en matière de construction en simplifiant et alignant dans la mesure du possible les différents régimes de responsabilité existant à l'heure actuelle, la Chambre des Métiers juge opportun de régler ce problème dans le cadre de la présente réforme.

Ad article 7

L'article en question abroge l'article 2270 du Code civil étant donné que les articles 1792-1 et 1792-2 projetés disposent que la responsabilité du constructeur est de dix respectivement de deux ans.

Cet article ne donne pas lieu à des commentaires de la part de la Chambre des Métiers.

Ad articles 8 et 9

L'article 8 prévoit que la présente loi ne s'applique qu'aux ouvrages réceptionnés ou vendus à partir de son entrée en vigueur. Les ouvrages ayant fait l'objet d'une réception partielle ou provisoire sont expressément exclus du champ d'application.

L'article 9 a trait à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

La Chambre des Métiers tient à relever une erreur d'orthographe à l'alinéa 2 du commentaire des articles. Il faut écrire: „... (... ou de vente d'immeuble à construire) ...“ au lieu de „... (... ou de venté d'immeuble à construire) ...“.

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre des Métiers ne peut approuver le présent projet de loi que sous réserve de la prise en considération des critiques et observations formulées ci-dessus.

Luxembourg, le 23 avril 2008

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Roland KUHN

20250515_Avis_3

N° 5704²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(16.6.2008)

Le projet de loi élargé a pour objet de modifier les régimes de responsabilité en matière de construction.

*

RESUME

Le projet de loi entend lever le voile sur la matière nébuleuse que constituent les régimes de responsabilité en matière de construction. La matière est en effet très complexe. Elle a donné lieu à une abondante jurisprudence d'une extrême subtilité qui s'écarte plus ou moins des textes applicables. La difficulté tient essentiellement de ce que „*le régime de la responsabilité des constructeurs diffère suivant qu'ils agissent en tant que locateur d'ouvrage, de vendeur d'un immeuble à construire ou de vendeur d'un immeuble achevé, suivant que c'est un défaut de conformité ou un vice qui est allégué ou suivant que ces désordres se présentent au niveau de gros ou de menus ouvrages ... il résulte que le plus beau contentieux en la matière est un contentieux de qualification juridique des éléments du litige, la qualification retenue commandant en particulier les délais pour agir, qui varient de cas en cas.*“ (Marc Elvinger, Pas XXVIII, p. 432)

La Chambre de Commerce estime que le texte sous avis offre de grandes chances de répondre au défi que se sont posé les auteurs. Elle adhère aux modifications majeures que le texte entend introduire. Il en est ainsi notamment de:

- la suppression de la distinction „artificielle“ entre vices de construction et défauts de conformité;
- l'abolition en matière de vente à construire de la deuxième réception de l'ouvrage entre l'acquéreur et le vendeur, afin d'éviter une dissociation des délais de recours susceptibles de jouer. Le projet de loi réserve par ailleurs à l'acquéreur le droit de dénoncer les vices apparents dans le délai d'un mois courant à partir de la prise de possession des lieux;
- la correction de l'erreur législative qui est intervenue au moment du profond remaniement de l'article 1648 du Code civil concernant le régime de dénonciation des vices cachés en matière de vente ordinaire. Ladite erreur législative a eu pour effet d'amputer l'article 1648 du Code civil d'une disposition qui limitait le délai d'action en cas de vices apparents en matière de vente à construire à un an à compter du plus tardif des événements indiqués à l'article 1642-1 du Code civil. Cette maladresse a eu plus précisément pour conséquence que l'action en garantie en matière de vices apparents affectant un immeuble à construire est aujourd'hui soumise au délai de prescription trentenaire de droit commun. Le projet de loi vise à réintroduire le délai d'action d'un an, en prévoyant toutefois des conditions supplémentaires concernant la dénonciation des désordres apparents;
- l'abolition de la traditionnelle distinction entre gros et menus ouvrages;
- l'application de régimes de garanties identiques en matière de vente d'ouvrages et de contrats de louage d'ouvrages;

Si la Chambre de Commerce approuve le projet de loi sous avis dans ses grandes lignes, elle se doit toutefois d'émettre une série des critiques plus ponctuelles. Elle s'oppose ainsi avec véhémence à l'application du régime de la responsabilité de la construction aux ventes d'ouvrages achevés par des professionnels. Il est en effet dénué de sens de vouloir soumettre les vendeurs d'immeubles achevés, qui n'ont jamais été maître d'ouvrage, c'est-à-dire qui n'ont à aucun moment été impliqués dans la construction de l'ouvrage litigieux, au régime de garantie pour désordres apparents ainsi qu'aux régimes de garantie décennale et biennale.

Elle ne saurait par ailleurs accepter la proposition d'appliquer les modes de réparation de droit commun aux désordres de la construction couverts par le projet de loi sous avis. La solution actuelle qui veut qu'„il n'y aura pas lieu à résolution ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice“ est en effet économiquement la solution la plus juste pour les vendeurs professionnels; un autre mode de réparation et notamment celui de la résolution du contrat risque d'entraîner de sérieuses difficultés financières pour les entreprises professionnelles en cause avec les conséquences qu'une telle solution risque d'entraîner sur le plan socio-économique.

Par ailleurs, le fait d'entendre faire courir les délais de garantie et de recours à l'égard de toutes les parties en cause à partir de l'acte de réception de l'ouvrage qui s'établit entre le maître de l'ouvrage et le constructeur, aura pour les acquéreurs l'inconvénient de faire courir les délais à compter d'un acte auquel ils n'auront pas été parties, ce qui est source d'insécurité juridique. La Chambre de Commerce se prononce en conséquence en faveur de l'obligation pour les vendeurs d'informer les acquéreurs par écrit de la date à laquelle l'ouvrage a été réceptionné.

Si la Chambre accueille très favorablement la proposition de supprimer la traditionnelle distinction entre gros et menus ouvrages, elle estime toutefois qu'il faudra revoir le critère de rechange proposé par les auteurs concernant l'application des garanties décennale et biennale. Les auteurs proposent en effet que la garantie décennale couvre les désordres cachés qui rendent „l'ouvrage impropre à sa destination“ en prévoyant par ailleurs l'introduction d'une disposition en vertu de laquelle „le constructeur est responsable dans les mêmes conditions pendant deux ans de tous les autres désordres cachés qui affectent la construction“. La Chambre de Commerce relève toutefois que le caractère de l'ampleur du désordre fait défaut dans le critère proposé. Elle propose à ce titre de remplacer le critère de distinction proposé par les auteurs par celui dégagé en jurisprudence, et en vertu duquel la garantie décennale doit couvrir „des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné“.

Le projet de loi entend en outre excepter les désordres qui résultent d'un défaut de surveillance des architectes, du bénéfice des garanties décennale et biennale, en soumettant les défauts de surveillance au régime de la responsabilité prouvée, c'est-à-dire au régime de la responsabilité pour faute. La Chambre de Commerce craint que cette modification n'entraîne une dilution de l'obligation de surveillance des architectes. Elle se prononce en conséquence en faveur du maintien du régime de responsabilité actuel qui soumet les désordres résultant d'un défaut de surveillance des architectes aux garanties décennale et biennale en permettant toutefois aux parties contractantes d'écarter l'application du régime des garanties décennale et biennale en optant pour un régime de responsabilité pour faute prouvée.

La Chambre de Commerce propose par ailleurs d'aligner le régime de dénonciation des désordres couverts par les garanties décennale et biennale au régime de dénonciation de vices cachés de droit commun organisé par l'article 1648 du Code civil. Le régime actuel, qui est maintenu par les auteurs, veut en effet que les délais de garantie décennal et biennal soient tant des délais de recours que des délais de garantie, situation qui est source d'insécurité juridique et financière pour les vendeurs et les constructeurs.

La Chambre de Commerce se prononce finalement en faveur de l'institution d'une assurance civile professionnelle obligatoire pour les professionnels susceptibles d'engager leur responsabilité par application des dispositions sous avis.

*

La Chambre de Commerce, après consultation de ses ressortissants, est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis sous la réserve expresse de la prise en compte des observations contenues dans le présent avis.

Appréciation du projet de loi:

Compétitivité de l'économie luxembourgeoise	+
Impact financier sur les entreprises	+
Transposition de la directive	n.a.
Simplification administrative	n.a.
Impact sur les finances publiques	n.d.

Légende:

++	Très favorable
+	favorable
0	neutre
-	défavorable
- -	Très défavorable
n.a.	Non applicable
n.d.	Non disponible

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Concernant l'article 1er

L'article 1er sous avis tend à modifier l'article 1642-1 du Code civil qui organise la garantie des vices apparents en matière de vente d'immeubles à construire. Cet article dispose en sa forme actuelle que „*le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession des vices de construction alors apparents.*“ La disposition anticipe par ailleurs toutes discussions éventuelles concernant le mode de réparation des vices apparents visés en posant 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.*“

Le souci majeur des auteurs du projet de loi sous avis est d'unifier les régimes de responsabilité des constructeurs et des vendeurs d'immeubles et d'immeubles à construire dans l'intérêt de toutes les parties en cause.

En effet, „*le régime de la responsabilité des constructeurs diffère suivant qu'ils agissent en tant que locateur d'ouvrage, de vendeur d'un immeuble à construire ou de vendeur d'un immeuble achevé, suivant que c'est un défaut de conformité ou un vice qui est allégué ou suivant que ces désordres se présentent au niveau de gros ou de menus ouvrages ... il résulte que le plus beau contentieux en la matière est un contentieux de qualification juridique des éléments du litige, la qualification retenue commandant en particulier les délais pour agir, qui varient de cas en cas.*“ (Marc Elvinger, Pas XXVIII, p. 432)

L'article 1642-1 du Code civil ne s'applique littéralement qu'aux vices apparents qui affectent un immeuble ayant fait l'objet d'une vente à construire. Les défauts de conformité apparents ne sont en principe pas garantis par l'article 1642-1, mais sont couverts par la réception du bien. Il y a lieu de préciser que les vices sont le défaut, la défectuosité ou l'imperfection qui atteignent un bien et le rendent impropre à l'usage auquel on le destine, tandis que le défaut de conformité vise la situation d'un bien différent dans sa nature, sa qualité ou dans sa quantité du bien promis au contrat. La jurisprudence a eu l'occasion de s'écarter des limites tracées par l'article 1642-1 précité en décidant que „*les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par l'article 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes sortes de malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité*“ (Cour 18 octobre 1987, Pas XXVII, 188) ce qui n'est pas de nature à simplifier l'application des textes, bien au contraire.

- L'article sous avis entend ainsi supprimer la distinction entre vices de construction et défauts de conformité en proposant d'appliquer l'article 1642-1 du Code civil à tous les désordres apparents. Le projet de loi sous avis entend de manière générale abolir la distinction entre vices et défauts de conformité et cela tant pour ce qui est des dispositions ayant trait à la vente qu'en ce qui concerne celles relatives au contrat de louage d'ouvrage. La Chambre de Commerce souscrit entièrement à cette proposition.
- Le projet de loi entend par ailleurs étendre le régime spécial de la responsabilité en matière de construction à la vente ordinaire, c'est-à-dire aux ventes d'immeubles achevés. La Chambre de Commerce ne saurait adhérer à cette proposition qu'elle estime être artificielle, inutile, et dénuée de logique juridique. Il faut de prime abord rappeler que le but essentiel de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, qui a introduit l'article 1642-1 dans le Code civil, était le rapprochement des garanties dues par le vendeur d'un immeuble à construire à celles dues par les locataires d'ouvrage. L'application de la garantie de l'article 1642-1 du Code civil à la vente d'un immeuble achevé est tout particulièrement mal à propos. L'inanité de la proposition est mise en exergue par le commentaire des articles du projet de loi du 28 décembre 1976 précitée (document parlementaire No 1637, page 14). A l'époque, les auteurs dudit projet de loi ont en effet expliqué que *„dans la vente ordinaire, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents alors que l'acheteur a toute la possibilité de vérifier la conformité de la chose avec ce qu'il entend acheter. Cette possibilité n'existant pas dans la vente d'un immeuble futur, il ne pourra être fait application de cette réglementation, mais il faudra se référer à celle applicable au contrat de louage d'ouvrage. Dans ce contrat la vérification se fait lors de la livraison de l'ouvrage et la garantie s'éteint par la réception sans réserves. Pour éviter que la garantie ne perdure à défaut de réception tardive, il est prévu qu'elle s'éteint au plus tard un mois après que l'acquéreur a définitivement pris possession de l'immeuble.“* La Chambre de Commerce relève par ailleurs que la distinction entre la vente d'un immeuble à construire et la vente d'un immeuble ancien ou d'un immeuble neuf, mais achevé, vendu „clef en main“ est aisée à faire. Des problèmes de qualification ont effectivement eu l'occasion de se poser en matière de ventes d'immeubles non entièrement achevés. La Chambre de Commerce propose, afin de pallier d'éventuels problèmes de qualification qui pourraient se poser à cet égard, de préciser à l'endroit de l'article 1601-1 du Code civil qui définit la vente des immeubles à construire que *„dans le cas d'une vente d'un immeuble non entièrement achevé, il y a vente d'un immeuble à construire lorsque qu'il est dans la commune intention des parties, que le vendeur s'oblige à achever la construction, à défaut il y a vente de l'immeuble dans l'état où il se trouve.“* Cette précision reprendrait une solution prétorienne qui semble être fixée. (Lux 3 janvier 1990, No 11537 du rôle non publié, Quelques considérations polémiques à propos de la mise en œuvre de la garantie des vices de construction, G. Ravarani, ANN. DR. LUX 1993, p. 61).
- *„La mise en oeuvre de la garantie du chef des désordres est avant tout une question de délais: Si on ne fait pas utilement valoir ses droits dans le délai légal, on est exclu de la garantie (...). Tout serait relativement simple s'il n'y avait qu'un seul délai pour toutes sortes de situations: à partir d'un moment X, la victime du désordre à Y années pour agir. Or rien n'est moins vrai. En effet la durée du délai pour mettre en oeuvre la garantie change en fonction d'une multitude de paramètres.“* (Quelques considérations polémiques à propos de la mise en oeuvre de la garantie des vices de construction, G. Ravarani, ANN. DR. LUX 1993, p. 58). Le projet de loi entend mettre fin à ces difficultés d'ordre procédural en déterminant **un** événement qui fera courir les délais de garantie et de recours. Cet événement serait la réception de l'ouvrage entre le maître de l'ouvrage, (le vendeur dans l'hypothèse d'une vente d'un immeuble à construire) et le locateur d'ouvrage plus communément appelé l'entrepreneur. Afin d'éviter une éventuelle dissociation des délais de recours et de garanties jouant en faveur ou contre les différentes parties en cause, les auteurs du texte sous avis entendent supprimer la seconde réception de l'ouvrage qui se fait entre le vendeur et l'acquéreur. L'acquéreur aurait néanmoins la possibilité de dénoncer les désordres apparents pendant un délai d'un mois courant à partir de la prise de possession des lieux. La Chambre de Commerce adhère entièrement à cette proposition qui présente toutefois pour les acquéreurs l'inconvénient de faire courir les délais de garantie et de recours à partir d'un acte auquel ils n'auront pas été parties. La Chambre de Commerce propose à ce titre pour des raisons de sécurité juridique évidente de prévoir *„l'obligation pour le vendeur d'informer la partie acquéreuse par écrit de la date de la réception de l'ouvrage et sous peine de ne pas faire débiter le délai de dénonciation des vices apparents“*.

- La disposition proposée entend par ailleurs corriger une erreur législative intervenue au moment du profond remaniement de l'article 1648 du Code civil concernant les vices cachés en matière de vente ordinaire qui a été opéré par la loi du 15 mai 1983 modifiant et complétant certains articles du code civil et complétant la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur. L'article 1648 du Code civil a en effet été amputé d'une disposition qui concernait le délai d'action en matière de vente d'un immeuble à construire en cas de vice apparent. La disposition amputée qui avait été introduite par la loi précitée du 28 décembre 1976 prévoyait en effet que „*le délai d'action est d'un an courant à partir du plus tardif des événements indiqués à l'article 1642-1*“ (soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration du délai d'un mois à partir de la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur). Cette maladresse du législateur a pour conséquence que l'exercice de l'action n'est aujourd'hui plus limité dans le temps, mais soumise au délai de prescription trentenaire de droit commun. Le projet de loi prévoit à cet égard que „*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 des lieux.*“ La Chambre de Commerce adhère à cette disposition qui n'appelle pas d'observations particulières.
- Concernant le mode de réparation des vices apparents, l'article 1642-1 actuel dispose qu'„*Il n'y aura pas lieu à résolution ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.*“ Les auteurs du projet de loi entendent supprimer cette disposition estimant qu'„*elle est particulièrement malheureuse*“ en ce qu'„*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).*“ La Chambre de Commerce ne saurait souscrire à cet avis. La solution actuelle est économiquement la solution la plus juste pour les vendeurs professionnels; un autre mode de réparation et notamment celui de la résolution du contrat risque d'entraîner de sérieuses difficultés financières pour les entreprises professionnelles en cause avec les conséquences qu'une telle solution risque d'entraîner sur le plan socio-économique. La solution actuelle n'exclut pas la réparation du préjudice subi; les vendeurs, conformément aux principes qui valent en droit de la responsabilité civile luxembourgeois, sont tenus d'effacer l'entière du dommage dont souffre la victime. La réparation du préjudice subi doit en effet mettre la partie lésée dans la même situation que celle dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée si la faute n'avait pas été commise. Le Conseil d'Etat estimait d'ailleurs dans son avis du 17 octobre 1972 sur le projet de loi relatif aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, publié au No 1637-4 des documents parlementaires, que le mode de réparation envisagé à savoir la réparation du vice par le vendeur „*est ici la réparation normale et que ce n'est qu'au cas où le vendeur refuse de s'obliger à réparer le vice ou s'il tarde trop à exécuter la réparation que l'acquéreur peut exercer contre lui une action en résolution du contrat ou en diminution du prix.*“ La Chambre de Commerce propose à ce titre de relativiser la portée du mode de réparation actuellement envisagé par le texte en y ajoutant le tempérament dont a fait état le Conseil d'Etat dans son avis précité et qui a d'ailleurs également été adopté par les tribunaux (Cour 15 octobre 1987). Elle propose en conséquence de maintenir la version actuelle de l'article 1642-1 du Code civil aux termes duquel „*Il n'y aura pas lieu à résolution ou à diminution du prix, si le vendeur s'oblige à réparer le vice.*“ et d'y ajouter le tempérament suivant „*Ce n'est qu'au cas où le vendeur refuse de s'obliger à réparer le vice ou s'il tarde trop à exécuter la réparation que l'acquéreur peut exercer contre lui une action en résolution du contrat ou en diminution du prix.*“ La Chambre de Commerce tient par ailleurs à souligner que dans le cadre d'un régime de responsabilité de la construction tel qu'il est envisagé par le projet de loi sous avis, le maintien du mode de réparation actuel présenterait l'avantage d'une solution unique qui s'appliquerait de manière uniforme à tous les professionnels de la construction. Il faut en effet préciser que le régime de droit commun auquel fait référence l'auteur offre plusieurs solutions envisageables: La résolution de la vente (action rédhibitoire), la diminution du prix de la vente (action estimatoire), l'exécution en nature, l'allocation de dommages-intérêts. L'existence d'un vice caché n'exclut par ailleurs pas l'exercice d'une action en nullité pour erreur lorsque celle-ci porte sur une qualité substantielle du contrat. Les auteurs proposent en effet la même solution à propos de la réparation des vices cachés traités à l'article 1646-1 du Code civil.

La Chambre de Commerce estime par ailleurs que les acquéreurs devraient être informés par écrit de l'absolue nécessité de dénoncer les vices apparents endéans le délai d'un mois courant à partir de

la prise de possession des lieux sous peine d'être déchu du droit de garantie des vices apparents dus par le vendeur en vertu de l'article 1642-1 du Code civil.

Suite à ces propositions, l'article 1642-1 devrait avoir la teneur suivante:

„Le vendeur d'un immeuble à construire ainsi que tout professionnel qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a construit ou fait construire en vue de le vendre ou de le revendre ne peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents qu'à compter de l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession sans réserves de 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. Il n'y aura pas lieu à résolution ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. Ce n'est qu'au cas où le vendeur refuse de s'obliger à réparer le vice ou s'il tarde trop à exécuter la réparation, que l'acquéreur peut exercer contre lui une action en résolution du contrat ou en diminution du prix.

Dans le cas de la vente d'un immeuble non entièrement achevé, il y a vente d'un immeuble à construire lorsqu'il est dans la commune intention des parties, que le vendeur s'oblige à achever la construction, à défaut il y a vente de l'immeuble dans l'état où il se trouve.

Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu d'informer l'acquéreur de la date de réception de l'ouvrage, sous peine de ne pas faire débiter les délais de garantie et de recours. Il est par ailleurs obligé d'avertir l'acquéreur de la nécessité de dénoncer les vices apparents endéans le délai d'un mois courant à partir de la prise de possession des lieux, faute de cette information le délai de dénonciation des vices apparents ne commencera pas à courir.“

Concernant l'article 2

L'article 2 sous avis tend à modifier l'article 1646-1 du Code civil qui organise la garantie des vices cachés en matière de vente d'immeubles à construire. L'essentiel des modifications proposées s'alignent sur celles proposées à l'article 1er du projet de loi sous avis. Il en est ainsi de:

- la réception qui deviendrait un acte unique s'établissant entre les seuls vendeur et entrepreneur,
- de la soumission des ventes d'immeubles achevés vendus par des professionnels au même régime de garantie que les ventes d'immeubles à construire ainsi que,
- du traitement des vices et défauts de conformité selon un régime identique.

Les auteurs, entendent par ailleurs supprimer le mode de réparation prévu à l'article 1646-1 du Code qui dispose conformément à l'article 1642-1 du Code qu'„il n'y aura pas lieu à résolution ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.“ afin de faire régir le droit commun de la réparation en la matière. La Chambre de Commerce réitère en conséquence les observations qu'elle a faites à l'article précédent. Concernant le régime de garantie applicable, la disposition renvoie aux articles 1792 à 1792-7 du Code civil concernant le contrat de louage d'ouvrage.

La Chambre de Commerce se doit d'émettre deux observations supplémentaires:

- Il n'apparaît pas du texte proposé que l'acte de réception est un acte unique qui s'établit entre le vendeur et le constructeur. Le texte se contente en effet de disposer que „le vendeur d'un immeuble (...) 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 Code civil.“ La Chambre de Commerce estime que la suppression à l'article 1er du projet de loi qui entend modifier l'article 1642-1 précité du Code civil, de la référence à la réception de l'ouvrage entre le vendeur et l'acquéreur, ne suffit pas à pallier cette imprécision. Le texte manque de précision à ce sujet, précision qui est d'autant plus grande en matière de vente ordinaire d'un immeuble. A défaut de lire le commentaire des articles, il n'est pas aisé de comprendre le contenu de la proposition des auteurs. Cela étant dit, la Chambre de Commerce maintient les observations qu'elle a faites relativement à l'article 1er du projet de loi sous avis.
- Le texte proposé maintient par ailleurs la disposition actuelle suivant laquelle l'action née en application de l'article 1646-1 du Code civil ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire. La Chambre de Commerce se demande par voie de conséquence si cette disposition ne s'oppose pas à celle proposée qui entend étendre la garantie à tout professionnel qui revend après achèvement un ouvrage qu'il a acquis en vue de le revendre. L'acquéreur qui acquiert un immeuble auprès d'un vendeur professionnel disposera-t-il d'une double action

contre ce dernier et contre le promoteur initial? Le texte est équivoque. La mise en jeu de la responsabilité décennale ne se justifie pas dans l'hypothèse de la revente d'un immeuble achevé alors que le vendeur professionnel n'était à aucun moment impliqué dans la construction de l'immeuble. Il n'a jamais été maître d'ouvrage. Le commentaire des articles du projet de loi de la loi précitée du 28 décembre 1976 explique par ailleurs relativement à l'introduction de l'article 1646-1 dans le Code civil que „*C'est qu'en effet le vendeur (d'un immeuble à construire) joue le rôle d'intermédiaire entre l'acquéreur et les techniciens de la construction. Sa responsabilité ne saurait donc être différente de la leur. Donc sa garantie, tant pour les gros ouvrages que pour les menus ouvrages, sera réglée conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 (...) du Code civil (...) Pour éviter le recours en chaîne, la disposition finale prévoit qu'en cas de ventes successives l'action ne peut être exercée que contre le vendeur originaire qui est seul tenu à garantie.*“ La Chambre de Commerce s'oppose en conséquence rigoureusement à la disposition qui entend étendre à tout professionnel qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a acquis en vue de le revendre, les obligations dont les constructeurs seraient tenus en application des articles 1792 à 1792-7 du projet de loi sous avis.

Concernant l'article 3

L'article 3 tend à modifier le paragraphe 3° de l'article 1779 du Code civil qui dispose en sa forme actuelle qu'„*il y a trois espèces de louages d'ouvrages et d'industrie: 3° celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études et de marchés*“ en remplaçant l'énumération des locateurs d'ouvrages par le terme générique de „*constructeurs*“. Cette disposition n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant l'article 5

L'article 5 entend remplacer l'actuel article 1792 du Code civil par une disposition qui pose en son premier alinéa le principe de la „*responsabilité du constructeur d'un ouvrage, 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 du Code civil.*“

Cette disposition n'appelle pas de remarques particulières.

L'article 5 définit le constructeur en énumérant les différentes catégories de locateurs d'ouvrages. Cette énumération ne donne pas lieu à des remarques.

Concernant l'article 6

L'article 6 vise à introduire sept nouvelles dispositions dans le Code civil. Ces articles auront pour objet d'organiser la responsabilité des constructeurs. Ils entendent s'appliquer tant aux vendeurs d'immeubles à construire qu'aux vendeurs professionnels qui vendent après achèvement l'ouvrage qu'ils ont acquis, construit ou fait construire en vue de le revendre.

La Chambre de Commerce relève de prime abord qu'elle se prononce en faveur de l'institution d'une assurance civile professionnelle obligatoire pour les professionnels susceptibles d'engager leur responsabilité par application des dispositions sous avis.

1. L'introduction d'un article 1792-1 dans le Code civil

L'article 5 sous avis entend insérer un nouvel article 1792-1 dans le Code civil dont la teneur serait la suivante:

„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 caché, y compris d'un vice caché affectant le sol, qui le rendent impropre à sa destination.

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

Le premier alinéa pose le principe d'une présomption de responsabilité en raison des désordres cachés qui affectent l'ouvrage, que ce soient des vices ou des défauts de conformité et qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Le deuxième alinéa entend introduire une responsabilité pour faute pour défauts de surveillance. Cette disposition vise en particulier les architectes et les ingénieurs.

Les dispositions sous avis appellent plusieurs commentaires.

- La garantie décennale aura vocation à s'appliquer tant aux vices qu'aux défauts de conformité cachés. La Chambre de Commerce souscrit à cette proposition.
- Les auteurs entendent par ailleurs abolir la traditionnelle distinction entre gros et menus ouvrages. Les vices qui affectent les gros ouvrages en compromettant la solidité sont à l'état actuel couverts par la garantie décennale, les menus ouvrages tombant sous le coup de la garantie biennale. Les auteurs constatent en effet que les juridictions „conscientes de ce que les constructions modernes ne s'écroulent plus guère, ont remplacé le critère de la solidité du bâtiment par celui de sa durabilité et son aptitude à servir sa destination, opérant ainsi un certain rapprochement entre les deux conditions de la responsabilité décennale“. Ce courant jurisprudentiel est également relevé par Georges Ravarani qui note dans son Tableau des délais en matière de garantie des immeubles vendus ou construits (Pas XVIII, p. 15) que „D'autres décisions témoignent d'une conception plus libérale des vices graves. Ainsi, il a été décidé que „des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, sont à considérer comme dégâts affectant la solidité et la durabilité de la construction“ et qu'on ne saurait exiger la ruine dans le sens d'effondrement total ou partiel alors que les constructions actuelles en béton armé ne peuvent pratiquement s'effondrer et qu'un tel critère conduirait à restreindre outre mesure l'application de l'article 1792 du Code civil (Lux 13 décembre 1978, Cuvelier c./ Sauber et consorts, 1er juillet 1987 Résidence Um Gruef c./ Hoscheit, 9 décembre 1987, Weber c./ s.à r.l. Jos Rodrigues & Cie)“. Les auteurs en concluent qu'il paraît souhaitable d'abandonner les anciens critères de distinction entre gros et menus ouvrages. Ils relèvent qu'une des fâcheuses conséquences en serait notamment „que les vices affectant les gros ouvrages sans en compromettre la solidité ne sont pas visés du tout“. La Chambre de Commerce se rallie à cet avis. Les vices qui affectent les gros ouvrages sans en compromettre la solidité restent en effet soumis au régime de droit commun des vices cachés tel qu'il est organisé par les articles 1641 et suivants du Code civil. G. Ravarani relève en effet en ce sens dans son Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, page 22, que „Puisqu'une vente d'un immeuble à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, il y a lieu de se référer concernant la garantie des vices, aux règles des articles 1641 et suivants du Code civil, c'est-à-dire que, pour les vices mineurs affectant les gros ouvrages, le promoteur est responsable pendant 30 ans, à condition que le vice soit dénoncé dans un bref délai et que, dès la dénonciation l'action soit intentée dans le délai d'un an conformément à l'article 1648 du Code civil“. Comme critère de rechange les auteurs proposent que la garantie décennale couvre les désordres cachés qui rendent „l'ouvrage“ impropre à sa destination. Ils proposent par ailleurs d'insérer un article 1792-2 en vertu duquel „le constructeur est responsable dans les mêmes conditions pendant deux ans de tous les autres désordres cachés qui affectent la construction.“ La Chambre de Commerce estime toutefois que le critère proposé par les auteurs du projet de loi ne permet que difficilement de déterminer par déduction les désordres qui sont couverts par la garantie biennale. Le critère de l'ampleur du désordre fait en effet défaut dans la définition proposée. Elle propose à ce titre de remplacer le critère de distinction proposé par les auteurs par celui dégagé par les décisions précitées qui ont posé le principe „des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné“. L'ampleur des désordres diffère en effet considérablement si c'est l'ouvrage (toit, dallage, murs, façade, ascenseurs, carrelage) qui est rendu impropre à l'usage ou si c'est l'immeuble entier, qui intègre l'ouvrage affecté par le désordre, qui est rendu impropre à l'usage prédestiné.
- Le deuxième alinéa de l'article entend par ailleurs excepter les défauts de surveillance de la présomption de responsabilité prévue à l'alinéa premier. Cette disposition concerne les architectes qui sont tenus de l'obligation de surveiller les travaux des autres constructeurs. Les auteurs citent un extrait d'un arrêt rendu par la Cour d'appel le 7 février 1996, No 16520 du rôle, en vertu duquel „Il est 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 carrelage, si l'on sait que même l'architecte le plus consciencieux ne peut s'acquitter de sa mission de surveillance en se rendant sur le chantier qu'une fois par jour pour vérifier l'intégralité de leur mise en oeuvre.“ et ils estiment „qu'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“ en soulignant dans ce contexte „que la surveillance des 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 défaut de surveillance, mais qu'elle ne joue qu'en cas de faute prouvée.“ La Chambre de Commerce partage le souci des auteurs. Elle se prononce toutefois pour une solution qui tiendra compte tant de l'intérêt des architectes que de celui des maîtres d'ouvrages. Elle craint en effet que la solution proposée n'ait pour effet de diluer l'obligation de surveillance des travaux de chantier à laquelle s'engagent les architectes envers leurs clients. Ces derniers n'ont que rarement le temps et les qualités professionnelles suffisantes pour accomplir cette mission eux-mêmes. Ils font à ce titre confiance à l'architecte qui a conçu les plans de l'immeuble et qu'ils paient en conséquence. La Chambre de Commerce relève par ailleurs que l'obligation de surveillance des architectes n'est pas de droit, mais qu'elle est déterminée contractuellement entre les parties. La Chambre de Commerce propose à ce titre de permettre aux parties de déterminer contractuellement la nature de l'obligation de surveillance dont est tenu l'architecte. A défaut de ce faire, l'obligation de surveillance de l'architecte devra être considérée comme étant de résultat. En d'autres termes les défauts de surveillance seront, sauf disposition contractuelle contraire, couverts par la garantie décennale, respectivement biennale des constructeurs. Elle propose en ordre subsidiaire de maintenir la présomption de responsabilité des architectes relativement aux défauts de surveillance mais de considérer que l'obligation de surveillance des architectes est une obligation de résultat atténuée. Ce qui aurait pour conséquence que l'architecte serait présumé en faute mais qu'il lui appartiendrait de s'exonérer non par la preuve d'une cause étrangère, mais par l'absence de faute, c'est-à-dire qu'il a été diligent et qu'il n'a pas commis de faute. (G. Ravarani, la responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2ème édition, infra 477 et Encyclopédie Dalloz, IX, Responsabilité contractuelle, infra. 67 et 169).

2. L'introduction d'un article 1792-2 dans le Code civil

Cet article dispose que *„le constructeur est responsable dans les mêmes conditions, pendant deux ans, de tous les désordres cachés de l'ouvrage.*“ La Chambre de Commerce réitère les remarques qu'elle a faites concernant la disposition précédente.

3. L'introduction d'un article 1792-3 dans le Code civil

Cet article prévoit les moyens d'exonération des constructeurs. Il dispose à ce titre que *„Le constructeur n'est responsable que des dommages dont il prouve qu'ils demeurent manifestement étrangers à sa mission, qu'il 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.*“

La Chambre de Commerce relève de prime abord que la disposition sous avis ne distingue pas suivant que la responsabilité décennale, réglée à l'alinéa 1er de l'article 1792-1 sous avis est en cause ou suivant que la responsabilité pour faute en raison d'un défaut de surveillance prouvé est en jeu, en application de l'article 1792-1 alinéa 2 sous avis. Cette distinction est toutefois fondamentale au niveau des moyens d'exonération admis dans l'un et dans l'autre cas. Il semble qu'il faille déduire du commentaire de l'article 1792-3 sous avis que le champ d'application de la disposition sous avis se limite aux moyens d'exonération en matière de responsabilité présumée.

La Chambre de Commerce procède à une analyse séparée des différentes causes d'exonération proposées.

- La disposition prévoit en premier lieu que *„le constructeur n'est responsable que des dommages dont il prouve qu'ils sont manifestement étrangers à sa mission*“. Le commentaire de l'article sous avis explique à ce titre qu'*„afin d'éviter que, par 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 expressément la faculté de se dégager de toute responsabilité en prouvant que le dommage reste manifestement étranger à sa mission.*“ La Chambre de Commerce estime que les auteurs du projet de loi confondent „établissement de la responsabilité de l'auteur par la victime en matière de responsabilité présumée“ et „les moyens d'exonération dont dispose l'auteur pour se dégager de sa responsabilité“. Elle relève à ce titre, qu'il est généralement admis en matière de présomption de responsabilité que le demandeur doit en outre prouver le préjudice qu'il a subi, établir que ledit préjudice est né à l'occasion de la mission du débiteur de l'obligation de résultat (le débiteur restant en défaut de rapporter ce résultat). La Chambre de Commerce est d'avis que la disposition est superfétatoire eu égard au prédict principe. Elle se permet de citer l'extrait d'une

décision de la Cour d'appel publié sous l'actuel article 1792 du Code civil luxembourgeois (au point 13), qui fait très clairement la part des choses entre les preuves à rapporter par le demandeur en matière de responsabilité prouvée et les causes d'exonération dont dispose le défendeur afin de se dégager de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui. *„La présomption qui pèse sur le constructeur suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels le désordre apparaît (...). Le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. Le constructeur sur lequel pèse la responsabilité peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure“*. (Cour 21 février 2001, XXXII, 30). La Chambre de Commerce se prononce en conséquence en faveur de la suppression de cette „cause d'exonération“.

- La disposition prévoit par ailleurs que le débiteur pourra s'exonérer de la responsabilité qui pèse sur lui en prouvant que *„les dommages sont dus à une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure“*. Cette disposition ne relève pas d'observations particulières. Il s'agit du mode d'exonération généralement admis en matière de responsabilité présumée.
- La disposition permet finalement au constructeur d'échapper à sa responsabilité en prouvant que les dommages proviennent de l'usage ou de l'usure normaux de l'ouvrage. La Chambre estime que cette disposition est superfétatoire. En effet, il appartient à la victime de prouver l'existence d'un désordre au, sens de l'article 1792-1 précité pour déclencher la mise en oeuvre de la garantie décennale ou biennale. Il est sous-entendu que ces désordres qui sont selon les cas des vices cachés ou des défauts de conformité doivent exister au moins en germe au moment de la réception de l'ouvrage. La Chambre de Commerce considère que cette disposition qui concerne la preuve du dommage devrait être insérée à l'article 1792-1 concernant la mise en oeuvre de la responsabilité des constructeurs. Il ne pourra s'agir d'un mode d'exonération; l'exonération du débiteur présuppose en effet que le désordre au sens de l'article 1792-1 sous avis est établi par la victime.

La Chambre de Commerce relève par ailleurs qu'en matière de responsabilité présumée, le fait ou la faute de la victime, c'est-à-dire du créancier de l'obligation, peut constituer une cause d'exonération du débiteur. Lorsque le fait ou la faute du créancier apparaît comme la cause génératrice et exclusive du dommage, une exonération totale en résulte; si le fait ou la faute n'a toutefois que contribué à la réalisation du dommage, l'exonération du débiteur ne sera que partielle. La Chambre de Commerce souligne que cette cause d'exonération du débiteur d'une obligation de résultat n'est pas reprise en l'espèce. Elle est d'avis qu'il faudra compléter l'article 1792-3 à cet égard afin de pallier toute ambiguïté éventuelle.

4. L'introduction d'un article 1792-4 dans le Code civil

L'article 1792-4 a pour objet de définir la réception de l'ouvrage entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. La Chambre de Commerce salue plus particulièrement la disposition qui permettra, à défaut de réception opérée de commun accord des parties, au président du tribunal du lieu de la situation de l'ouvrage, de charger un homme de l'art de procéder à la réception de l'ouvrage. Cette disposition aurait le mérite de débloquent des situations qui paraissent souvent être sans issue. La Chambre de Commerce propose toutefois de compléter cette disposition en permettant aux parties de désigner cette personne, cet „homme de l'art“ dès la conclusion du contrat.

Les auteurs proposent par ailleurs que *„la réception peut être tacite. Elle résulte notamment de la prise de possession sans réserves et non équivoque par le maître de l'ouvrage“*. La Chambre de Commerce craint toutefois, que cette disposition ne soit source d'insécurité juridique. Elle réitère notamment à cet égard les considérations qu'elle a exprimées relativement à l'article 1er du projet de loi sous avis. Elle rappelle ainsi que la suppression de la réception par l'acquéreur aura pour effet de faire courir les délais de garantie et de recours à partir de la réception des travaux entre le maître d'ouvrage et le constructeur, qui est un acte auquel l'acquéreur n'aura pas été partie. Elle appréhende que le risque d'insécurité juridique ne soit encore amplifié à cet égard par l'introduction de la possibilité d'une réception tacite.

5. L'introduction d'un article 1792-5 dans le Code civil

Cet article dispose en son premier alinéa que *„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.“* La Chambre de Commerce s'interroge sur la compatibilité de cette disposition avec

l'article 1642-1 sous avis, et cela d'autant plus que le présent projet de loi poursuit l'objectif d'une unification des régimes de responsabilité à l'égard de toutes parties en cause et notamment à l'égard des parties susceptibles d'engager leur responsabilité en raison d'un seul et unique dommage.

La réception de l'ouvrage entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs est en principe antérieure à la prise de possession des lieux par l'acquéreur. La disposition sous avis a pour effet de couvrir les constructeurs contre toute responsabilité des défauts de conformité et des vices apparents qui n'ont pas été spécialement relevés au moment de la réception. Le vendeur, tel que défini à l'article 1er du projet de loi sous avis ne peut être déchargé des vices et défauts apparents affectant l'ouvrage qu'à compter de l'expiration du délai d'un mois qui suit la prise de possession sans réserves par l'auteur.

Il s'ensuit que le vendeur, maître de l'ouvrage, est tenu à plus que ne le sont les constructeurs. La Chambre de Commerce se demande en conséquence s'il ne serait pas utile de remplacer la disposition sous avis par une disposition selon laquelle *„le constructeur est tenu garant des vices apparents ensemble avec le vendeur dans les conditions prévues à l'article 1642-1 du Code civil, en matière de vente d'un immeuble“*.

Il y a d'ailleurs lieu de préciser que l'actuel article 1792 du Code civil ne distingue pas suivant que les vices sont cachés ou apparents. La jurisprudence interprète d'ailleurs traditionnellement l'article 1792 du Code civil comme s'appliquant indifféremment aux vices cachés et aux vices apparents lorsqu'il se rapportent aux gros et aux menus ouvrages (A cet égard: G. Ravarani, Tableau et délais en matière de garantie des immeubles vendus ou construits PAS XVIII, page 13, point 15). Les défauts de conformité apparents sont toutefois couverts par la réception.

L'article sous avis dispose par ailleurs que: *„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 absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure demeurée infructueuse, être exécutés aux frais et risques du constructeur défaillant. La bonne exécution valant réception de ceux-ci, est constatée d'un commun accord ou à défaut, judiciairement“*. La Chambre de Commerce adhère à la disposition proposée. Elle réitère toutefois l'observation qu'elle a faite à l'occasion de l'article 1er et suivant laquelle: *„La Chambre de Commerce propose pour des raisons de sécurité juridique évidente de prévoir l'obligation pour le vendeur d'informer la partie acquéreuse par écrit de la date de la réception de l'ouvrage“*.

6. L'introduction d'un article 1792-6 dans le Code civil

La disposition sous avis pose en son premier alinéa le principe du caractère d'ordre public des articles 1792-1 à 1792-7. Cette disposition n'appelle pas de remarques de la part de la Chambre de Commerce.

Le deuxième alinéa de l'article sous avis dispose que *„les parties peuvent réduire la durée de la responsabilité prévue à l'article 1792-1 pour tous les éléments de l'ouvrage dont la durée de vie prévisible est inférieure à dix ans.“* La Chambre de Commerce se demande toutefois si l'acquéreur qui n'est pas partie à ce contrat, ne devrait pas marquer son accord à cette réduction du délai afin qu'elle lui soit opposable et cela notamment eu égard au caractère d'ordre public des dispositions sous avis.

7. L'introduction d'un article 1792-7 dans le Code civil

Cette disposition aux termes de laquelle *„Les articles 1792 à 1792-6 s'appliquent impérativement à tout ouvrage situé au Luxembourg“* n'appelle pas d'observations.

La Chambre de Commerce relève par ailleurs que le régime actuel prévoit que les délais décennal et biennal sont tant des délais de garantie que des délais de recours. La Chambre de Commerce souligne que cette solution qui est maintenue par le projet de loi sous avis est source d'insécurité juridique et financière pour les constructeurs et les vendeurs. En effet, un désordre qui est apparu au début du délai de garantie pourra faire l'objet d'un recours jusqu'à l'écoulement de ce même délai. La Chambre de Commerce se prononce en conséquence en faveur de l'adoption d'un régime de dénonciation des désordres qui s'inspirerait de l'article 1648 du Code civil en matière de vices cachés.

Concernant l'article 7

Cet article a pour objet de modifier l'actuel article 2244 du Code civil. Il tend à introduire une cause d'interruption supplémentaire de prescription et des délais pour agir en ce sens qu'une assignation ou une citation en référé signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompraient la prescription

et les délais pour agir. Cette modification dont les effets s'étendent au-delà du domaine de la construction n'appelle pas d'observations.

Concernant l'article 8

L'article 9 tend à abroger l'actuel article 2270 du Code civil. L'article 2270 dispose que „Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après 10 ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.“ Cette disposition est superfétatoire eu égard aux articles 1792-1 et 1792-2 qui fixent la durée de la garantie à dix, respectivement à deux ans. Cette disposition ne donne pas lieu à des remarques.

Concernant l'article 9

Cette disposition concerne l'entrée en vigueur de la loi. Elle n'appelle pas d'observations.

*

La Chambre de Commerce, après consultation de ses ressortissants est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis sous la réserve expresse de la prise en compte des observations contenues dans le présent avis.

20250515_Avis

N° 5704³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(17.12.2010)

Par dépêche en date du 9 mars 2007, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a soumis à l'avis du Conseil d'Etat le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre de la Justice.

Au texte du projet étaient joints un exposé des motifs et un commentaire des articles.

L'avis de la Chambre des métiers fut transmis au Conseil d'Etat en date du 6 mai 2008, celui de la Chambre de commerce en date du 27 juin 2008.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous avis entend modifier et remplacer certaines dispositions du Code civil relatives à la responsabilité des vendeurs et constructeurs d'immeubles.

Les dernières modifications importantes quant à ces dispositions remontent aux années 1972, 1976 et 1985.

Il s'agit actuellement d'étendre le champ d'application des textes non seulement aux constructeurs et vendeurs d'immeubles en voie de construction, mais aussi aux vendeurs d'immeubles transformés, complétés ou même revendus sans aucune transformation, à condition qu'ils aient été acquis en vue de la revente.

Une deuxième modification projetée est celle concernant la suppression de la distinction entre vices et défauts de conformité qui deviennent quant à la responsabilité une seule et même notion.

Toutes les entreprises et personnes qui interviennent dans la construction d'un immeuble seront considérées dorénavant comme constructeurs et seront ainsi responsables vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

La responsabilité continuera à pouvoir être mise en cause, suivant la gravité des défauts de conformité et des vices cachés pendant respectivement deux et dix années.

La responsabilité du fait des vices apparents pourra être exercée pendant le délai d'un an à partir de la prise en possession des lieux, à la condition qu'ils aient été dénoncés dans le mois suivant leur prise en possession.

La réception de l'immeuble deviendra un acte non obligatoire et, si elle a lieu à la demande d'une des parties, elle se fera désormais uniquement entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. L'acheteur tout en étant impliqué dans l'ouvrage en sa qualité de futur acquéreur de la construction ne sera plus concerné par cet acte pourtant très important, bien que les délais courent à partir de la date de cette réception. L'acquéreur sera cependant concerné par cette réception, car la réception lui sera opposable en ce qui concerne le départ des délais et le régime de responsabilité.

Les auteurs proposent de remplacer le mot „dommages“ par celui de „désordres“ „pour souligner que ce sont tant les vices que les défauts de conformité qui sont visés“. Le Conseil d'Etat n'est pas d'accord avec ce changement, car en matière de responsabilité le terme consacré est celui de „dom-

mage“. Le terme „désordre“ a un sens différent et pourrait donner lieu à des interprétations différentes par les juridictions, qui ne pourront du fait de ce changement de notion plus utiliser la jurisprudence française bien que le texte de la réforme l’ait copié presque mot pour mot. Ce n’est d’ailleurs pas le désordre qui est indemnisé ou réparé, mais le dommage qui en résulte. Le Conseil d’Etat insiste par conséquent dans un souci de sécurité juridique sur le remplacement général dans les textes proposés du mot „désordre“ par celui de „dommage“. Les auteurs ne sont d’ailleurs pas totalement convaincus de leur proposition, car ils emploient indifféremment le mot dommage (article 1791, alinéa 1, article 1792-3, alinéa 1) et le mot désordre (article 1642-1, alinéa 2, articles 1792-1, 1792-2).

Bien que ce projet de loi soit présenté comme une simplification de la responsabilité, le Conseil d’Etat est d’avis qu’il ne manquera pas de susciter un tas de difficultés sur lesquelles il reviendra dans l’examen des articles.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1er

Article 1642-1

Cet article ne concerne que les vices apparents.

Les auteurs justifient le délai d’un an pour les vices apparents par la suppression proposée de la deuxième réception introduite par la loi du 8 août 1985 portant modification des articles 1601-4, 1601-5, 1642-1 et 1646-1 du Code civil, qui entraîne des dates de départ différentes pour la mise en responsabilité du vendeur et du constructeur suivant les dates de réception des ouvrages.

Les auteurs proposent de supprimer l’actuel alinéa 2 de l’article qui interdit la résolution du contrat ou la diminution du prix, si le vendeur s’oblige à réparer le vice.

La Chambre des métiers et la Chambre de commerce s’opposent à la suppression de cet alinéa au motif que l’entreprise qui est à l’origine du vice doit pouvoir le réparer plutôt que d’encourir un risque de résolution du contrat ou de diminution du prix.

La suppression de cet alinéa n’entraînera cependant pas *ipso facto* l’impossibilité pour l’entreprise de corriger le travail mal exécuté. En cas de léger vice ou malfaçon et si l’entreprise ne fait pas de difficultés pour refaire le travail, le juge estimera que le vice n’est pas suffisamment grave pour lui refuser une seconde chance en vue de faire un travail convenable. Elle autorise cependant le juge à prononcer la résolution ou la diminution du prix, notamment si l’entreprise montre de la mauvaise foi pour corriger le travail mal exécuté ou si l’étendue du vice est telle qu’elle démontre l’incompétence de l’entreprise à exécuter un tel travail convenablement. Une diminution du prix doit aussi être possible, si, malgré l’offre de refaire le travail et l’accord du juge, l’entreprise tarde à exécuter le travail.

Le Conseil d’Etat se prononce par conséquent en faveur de cette suppression.

Article 2

Article 1646-1

Cet article concerne les vices cachés.

L’alinéa 1 ne change rien quant à la portée de l’actuel article.

L’alinéa 2 précise clairement que l’action contre le vendeur et les autres professionnels passe directement aux propriétaires successifs qui bénéficient ainsi des mêmes droits à l’encontre des entreprises et personnes responsables.

Le dernier alinéa reprend le texte actuel. La Chambre de commerce se pose à raison la question concernant la portée de cet alinéa et notamment s’il ne faut pas comprendre par vendeur originaire le tout premier vendeur de l’immeuble. Si tel était le cas, la responsabilité des autres vendeurs tomberait, du moins s’il y a plusieurs vendeurs dans un délai de dix années. En plus, cela enlèverait tout sens à l’alinéa 1 de l’article sous revue. Cet article devra donc être remis sur le métier.

Article 3

Article 1779

Il est proposé de modifier le point 3 de cet article pour l’adapter aux propositions concernant les dispositions de l’article 1792.

Article 4

Article 1792

Les dispositions proposées introduisent un nouveau régime dérogatoire et exclusif de droit commun qui, d'après la précision du texte, ne commence qu'à partir de la réception de l'ouvrage par le constructeur et le maître d'ouvrage.

Avant la réception prévue à l'article 1792-4 ci-après, le régime de droit commun trouve son application. Ceci s'applique aussi à tous les vices et malfaçons dénoncés antérieurement ou dans le procès-verbal de réception.

Ce nouveau régime de responsabilité bénéficie tant au maître d'ouvrage qu'aux acquéreurs successifs.

Le deuxième alinéa propose une nouveauté en définissant toutes les personnes qui sont réputées constructeurs au sens de la loi.

Il s'agit d'abord des architectes, entrepreneurs, techniciens et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Le lien contractuel qui unit ces personnes est essentiel pour l'application de ce texte.

Est énumérée ensuite une nouvelle catégorie de personnes qui sont des mandataires du propriétaire de l'ouvrage et qui accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. Il s'agit ici notamment de surveillants pour des installations techniques ou les „gestionnaires de projet“ qui surveillent tant l'exécution des travaux que le matériel employé tout comme les quantités et les prix.

Le point 3 énumère d'une façon générale toutes les personnes liées par un contrat de sous-traitance à un constructeur.

Les dispositions du point 3 ne font pas obstacle à celles de la loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance, car l'objet de cette loi ne concerne pas la responsabilité des sous-traitants mais essentiellement le paiement de leurs prestations.

Ce texte fait bénéficier finalement toutes les entreprises du même régime de responsabilité. Il a été rendu nécessaire par différentes affaires judiciaires en matière de construction qui ont conduit des sous-traitants à indemniser des maîtres de l'ouvrage plus de dix années après la fin ou la réception des travaux sans qu'ils aient la possibilité d'un recours contre d'autres entreprises du seul fait que les entreprises étaient protégées par la responsabilité décennale contractuelle alors que les sous-traitants en tant que tiers étaient soumis à la responsabilité quasi délictuelle.

Le nouveau texte soumettra finalement toutes les entreprises avec ou sans lien contractuel direct avec le maître de l'ouvrage au même régime de responsabilité contractuelle.

Article 5

Cet article organise le régime de responsabilité applicable à partir de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-1

Le mot „désordre“ est à remplacer par celui de „dommage“ tant à l'alinéa 1 qu'à l'alinéa 2.

La responsabilité du constructeur pour dommages postérieurs à la réception de l'ouvrage sera dorénavant présumée et elle courra pendant dix années.

D'après les auteurs, il s'agit d'une présomption de responsabilité *in solidum*, qui ne peut être renversée d'après le texte proposé à l'endroit de l'article 1792-3, ci-après, que par la preuve de la cause étrangère à la mission, de la cause étrangère représentant les caractères de force majeure ou de l'usage ou de l'usure normale de l'ouvrage.

Les auteurs se rendent compte de la charge exorbitante qu'ils font peser sur tous les constructeurs et notamment les architectes et ingénieurs chargés de la surveillance.

Ils proposent par conséquent de n'instituer les défauts de surveillance comme cause de responsabilité que dans les cas où il y a un lien de causalité prouvée avec les désordres constatés.

Le Conseil d'Etat s'interroge cependant sur la cohérence de ce texte et sur la compatibilité du système.

Chaque constructeur est en principe présumé responsable du dommage résultant de ses travaux.

Certains constructeurs peuvent se faire charger contre rémunération spéciale qui est de 30 à 35 pour cent de la valeur des travaux de l'immeuble de la direction de travaux et de leur surveillance générale ainsi que de la réception des travaux.

Les auteurs proposent d'excepter de la présomption de responsabilité la surveillance des travaux exécutés par d'autres.

Il y aura pour ces vices et malfaçons ainsi que les défauts de conformité deux responsables possibles. L'exécutant des travaux et le surveillant général des travaux. L'un sera présumé responsable tandis que l'autre ne sera responsable qu'en cas de lien de causalité entre le dommage et la faute de surveillance.

L'avantage du régime est par conséquent mis en branle par cette exception d'ailleurs difficilement compréhensible du fait de la rémunération des deux constructeurs afin d'obtenir un travail convenable.

Apprécier le même dommage suivant deux régimes de responsabilité différents ne peut donner lieu qu'à une insécurité juridique, car les deux professionnels sont traités de façon inégale par la loi.

Le Conseil d'Etat doit par conséquent s'opposer formellement à cette exception.

Le Conseil d'Etat proposerait de toute façon de rédiger cet alinéa 2 dans le même ordre que le premier.

Il se lirait de la façon suivante:

„Il est responsable de tels dommages résultant des défauts de surveillance.“

Article 1792-2

Cet article constitue le pendant de l'article précédent et concerne tous les désordres résultant d'un défaut de conformité ou d'un vice caché qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination. Il s'agit donc de désordres aux menus ouvrages.

Article 1792-3

Ce texte propose les exceptions à la responsabilité des constructeurs. Il s'agit des exceptions classiques.

Article 1792-4

Ce texte prévoit la réception de l'ouvrage. Elle peut être expresse ou tacite.

L'acceptation expresse est toujours contradictoire, car elle intervient sur demande soit du maître de l'ouvrage, soit du constructeur.

Un procès-verbal sera dressé contradictoirement. Ce procès-verbal devra contenir les réserves et l'énumération des vices, malfaçons et défauts de conformité. Tous ces réserves, vices et malfaçons et défauts de conformité tomberont encore sous le régime de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Ceci souligne l'importance de ce procès-verbal, car les vices et malfaçons ainsi que les défauts de conformité découverts postérieurement tomberont sous la responsabilité réglée par les dispositions des articles 1792-1 à 1792-7 sous avis.

Au cas où une des parties ne serait pas d'accord à dresser ou à signer un procès-verbal de réception, l'autre partie a la possibilité de saisir le tribunal aux fins de voir charger un homme de l'art de cette mission.

Les auteurs entendent confier cette mission au président du tribunal compétent *ratione loci*. Dans leur commentaire, ils affirment que le droit judiciaire serait trop lourd et inadapté à la matière. Le Conseil d'Etat croit comprendre que les auteurs voudraient introduire une nouvelle compétence du président du tribunal qui ne statuerait pas suivant les règles du juge des référés. Il s'en étonne, car les auteurs prévoient néanmoins une procédure contradictoire sans l'organiser cependant.

Le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement à ce texte qui omet de proposer une procédure respectueuse des principes énoncés. Le texte tel qu'il est proposé donne lieu à une insécurité juridique. Le Conseil d'Etat propose par conséquent d'attribuer la compétence au juge des référés, qui est le juge des matières urgentes et qui a l'expérience en la matière tout en respectant le principe du contradictoire.

L'alinéa 5 envisage une réception par tranches ou par lots. Le Conseil d'Etat comprend que la tranche s'applique à la partie de travaux exécutés, alors que le lot s'applique aux immeubles en copropriété divisé en plusieurs lots.

Si la réception de travaux par tranches a une importance évidente, notamment pour des travaux ou ouvrages qui seront emmurés par après, une telle réception constitue cependant toujours un aléa, car le bon fonctionnement ne pourra souvent être constaté qu'à la fin de la réalisation de l'ouvrage. Ainsi, un système de chauffage ou de climatisation ne peut finalement être évalué quant à son bon fonctionnement que quand il sera complètement terminé.

Quant à la réception d'un immeuble par lots, une réception ne pourra concerner que les parties privatives tant que les autres parties ne seront pas entièrement terminées.

Le dernier alinéa met la prise de possession sans réserves et non équivoque à pied d'égalité avec la réception expresse. Il s'agit ici d'un point de départ de la responsabilité qui est difficile à déterminer et qui donnera certainement lieu à interprétation jurisprudentielle.

Article 1792-5

Le texte proposé transfère clairement la responsabilité du constructeur vers le maître de l'ouvrage et modifie le régime de responsabilité.

Ce texte introduit une nouveauté juridique, car un acte posé par une partie à l'acte d'acquisition modifiera le régime de responsabilité contractuelle de l'autre du fait des dispositions de l'article 1646-1 sous revue. Un acte posé par le maître de l'ouvrage, soit expressément, soit tacitement, aura des conséquences peut-être inattendues pour l'acquéreur.

Ce point est source de litiges, car l'acquéreur ne doit pas nécessairement être au courant de la réception et malgré cela les délais ont commencé à courir à son encontre et le régime de responsabilité a changé. Il s'agit par conséquent d'une source d'incertitude juridique organisée par la loi. Cela semble inconcevable au Conseil d'Etat qui exige, sous peine d'opposition formelle, que l'acquéreur soit impliqué dans la réception afin qu'il soit mis de ce fait au courant du changement de régime de responsabilité et du début des délais de responsabilité biennale et décennale, à moins de prévoir le maintien d'une réception entre le maître de l'ouvrage et l'acquéreur qui fera débiter le changement de régime et les délais seulement à l'égard de ce dernier.

L'alinéa 2 fait de la possibilité de remplacement d'entreprise en cas de défaillance de celle-ci par une autre un droit qui peut être mis en application après une mise en demeure restée infructueuse.

Si ce droit de remplacement était jusqu'à présent toujours soumis à autorisation judiciaire, sauf en matière commerciale, elle quitte maintenant le prétoire pour devenir un droit qui ne doit pas être sanctionné par une décision judiciaire. L'exercice de ce droit aura deux conséquences juridiques spéciales, l'une concerne la charge du coût de la réparation et l'autre celle du risque qui seront tous les deux mis à charge du constructeur défaillant. Il va sans dire que cette disposition constitue aussi une source de litiges, car il est évident qu'une entreprise tierce travaillera à un autre coût que l'entreprise défaillante et l'envergure des réparations pourra modifier l'ouvrage vicié de façon que l'entreprise défaillante se verra justifiée à décliner toute responsabilité. Il faudra par conséquent prévoir nécessairement une expertise afin de fixer tant le prix que les travaux de réparation.

Article 1792-6

Le texte de cet article fait des nouvelles dispositions en projet une loi d'ordre public, de façon qu'elles ne peuvent pas être modifiées contractuellement. Elle s'impose à toutes les constructions et ventes réalisées au Luxembourg, même si le contrat de construction devait être soumis à une loi étrangère.

Les auteurs proposent cependant d'introduire une exception pour les éléments tombant sous la responsabilité décennale. Le commentaire des articles explique cette exception par, d'un côté, l'intérêt du consommateur et, d'un autre côté, le développement technologique. Ces conditions ne se retrouvent cependant pas dans le texte sous avis, qui prévoit comme seule condition une durée de vie prévisible de certains éléments inférieure à dix ans.

Cette disposition pourtant d'ordre public perd par cette exception une partie de sa portée sans qu'elle oblige le constructeur à la justifier. Faute de précisions supplémentaires dans le texte, le Conseil d'Etat doit s'y opposer formellement, car elle vide le texte de l'alinéa premier de sa portée sans imposer une obligation correspondante au constructeur. Il se pose de toute façon encore la question soulevée par la

Chambre de commerce de l'opposabilité de cette prescription raccourcie dans les rapports entre le vendeur et l'acquéreur de l'immeuble qui ne doit pas être au courant de ce délai raccourci.

Article 1792-7

Le texte proposé impose le respect des dispositions des articles 1792 à 1792-6 à tout ouvrage situé au Luxembourg.

Ce texte fait en partie double emploi avec celui de l'article précédent qui déclare que toute clause qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792-1 à 1796-6 est réputée non écrite. Seul l'article 1792 se trouve ajouté par l'article sous revue.

Le Conseil d'Etat propose par conséquent la fusion des dispositions des deux articles en un seul article.

Article 7

Article 2244

Le texte sous examen entend donner aussi à l'assignation en référé l'effet d'interrompre la prescription extinctive tant biennale que décennale. Le Conseil d'Etat propose de remplacer le bout de phrase „Une citation en justice, même en référé“ par „Toute action en justice“. Ces termes incluent en effet les actions en référé.

Le Code civil français a introduit cette disposition déjà en 1985. Au Luxembourg, une disposition semblable a été introduite en 1987 concernant la garantie des choses vendues (article 1648 C. civ.).

Le texte en projet entend mettre cet article en phase tant avec le droit français qu'avec les dispositions de l'article 1648 du Code civil.

Article 8

Article 2270

Les auteurs proposent de supprimer cet article, qui devient superflu du fait des nouvelles dispositions en projet et notamment les articles 1792-1 et 1792-2.

Le Conseil d'Etat y marque son accord.

Article 9

Les auteurs proposent que les nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats de louage d'ouvrage en cours et de vente d'immeubles à construire uniquement à condition que les ouvrages n'aient pas encore fait l'objet d'une réception, même partielle ou provisoire, avant l'entrée en vigueur de la loi.

Quant aux ouvrages réceptionnés entièrement et définitivement, il n'y aura pas de problèmes d'application. Ceci ne doit cependant pas être le cas pour les réceptions partielles et provisoires.

Une réception partielle peut concerner soit une partie des travaux de l'ouvrage, soit un lot d'un immeuble. Comme la réception peut aussi être tacite, elle pourra découler du paiement sans réserve de la facture d'une entreprise qui a exécuté son travail tout au début, comme une démolition partielle ou une excavation. Il va sans dire que pareille disposition va être source de litiges quant à la loi applicable.

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il y a lieu soit de ne faire débiter l'applicabilité de la nouvelle loi qu'à partir de la réception définitive, soit de préciser que la réception partielle devra concerner au moins un lot entier du bâtiment.

Article 10

Comme la loi demande certains arrangements et préparations, le Conseil d'Etat marque son accord avec la disposition sous examen reportant l'entrée en vigueur de la loi à plus de trois mois à partir de sa publication.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 17 décembre 2010.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Georges SCHROEDER

