

Les cahiers
juridiques
de la Chambre
des Métiers

06

DROIT DE LA CONSTRUCTION

GESTION JURIDIQUE ET COMMERCIALE



CHAMBRE
DES METIERS
Luxembourg



Cahier juridique de la Chambre des Métiers

Droit de la construction



Septembre 2013

Ce *Cahier juridique* a été rédigé par **Gilles Cabos**, attaché juridique à la Chambre des Métiers, sous l'impulsion et la direction de **Tom Wirion**, directeur adjoint de la Chambre des Métiers.

Nous remercions **Sabrina Funk**, l'équipe de Contact Entreprise, et tous les collaborateurs de la Chambre des Métiers pour leur dévouement au service des artisans et sans qui ces *Cahiers juridiques* n'auraient pas pu être réalisés.

Les *Cahiers juridiques* ont comme objectif de synthétiser, à l'attention des artisans, les règles applicables, sous la forme de fiches thématiques et de modèles pratiques.

Nous attirons l'attention des lecteurs que ces *Cahiers juridiques* ne peuvent pas remplacer une consultation juridique sur un problème particulier, et que les modèles qui sont présentés ne le sont qu'à titre indicatif et qu'ils doivent être adaptés en fonction des besoins. La Chambre des Métiers décline donc toute responsabilité relativement à l'utilisation qui pourrait être faite de ces *Cahiers juridiques*.

La Chambre des Métiers a apporté le plus grand soin à la rédaction de ce *Cahier juridique*. Toutefois, elle décline toute responsabilité concernant les erreurs éventuelles qui y seraient contenues.

Les fiches et modèles de documents du présent *Cahier juridique* peuvent être téléchargés sur notre site : www.cdm.lu

Contact: Contact Entreprise
 Chambre des Métiers

Tel. : 42 67 67 -1

Mail : contact@cdm.lu

Préface

La complexité croissante de l'environnement économique et législatif nécessite de la part des chefs d'entreprises une prise en considération systématique des aspects juridiques dans le cadre de leur gestion courante. Les entreprises accomplissent en effet quotidiennement des actes juridiques que ce soit en embauchant des salariés, en signant un contrat ou devis, en établissant une facture, etc. Or la méconnaissance respectivement la non-observation des règles juridiques élémentaires de forme et de fond peut entraîner des conséquences souvent fâcheuses pour les entreprises.

Avec cette brochure, la Chambre des Métiers entend compléter son assistance juridique d'ores et déjà offerte aux entreprises artisanales à travers ses différentes formations, séminaires et publications. Elle se propose d'aborder de façon succincte et claire les principes essentiels de la gestion juridique d'une entreprise et ce dans une approche résolument pratique. Cette brochure constitue ainsi un outil précieux susceptible de permettre aux chefs d'entreprises et aux créateurs d'entreprises d'éviter des "fautes juridiques" et de mieux relever les défis posés par les problèmes juridiques au quotidien.

Chambre des Métiers

Sommaire

Très vaste matière, le droit de la construction est une branche du droit civil et du droit immobilier qui traite tant des constructeurs et de leurs garanties et assurances que des contrats de construction ou de vente en état futur d'achèvement, par exemple.

Vous pourrez être amené à vous y intéresser au gré de thématiques diverses et variées, abordées en détails dans le présent cahier juridique.

Les particularités du droit de la construction

En matière de droit de la construction, les obligations de renseignement et de conseil existent même avant la formation du contrat et subsistent tout au long de son exécution. Savez-vous exactement ce que cette obligation recouvre ? Quelles sont par ailleurs les différentes assurances spécifiques au secteur ?

Fiche 1

Le prix dans le contrat de louage d'ouvrage

Savez-vous que le prix d'un marché peut être déterminé sur devis ou selon un forfait et que, selon les cas, les conséquences en découlant ne seront pas les mêmes ?

Fiche 2

La distinction entre louage d'ouvrage et vente d'immeuble

Les notions de « contrat de louage d'ouvrage » et de « contrat de vente d'immeuble à construire » sont très différentes. De fait, le rôle tant de l'acheteur que du constructeur va varier en fonction du type de contrat conclu. Avez-vous connaissance des spécificités propres à chacun des contrats ?

Fiche 3

L'achèvement et la réception des travaux

A quel moment un immeuble est-il réputé « achevé » ? Quelle en est la différence avec la « réception » ?

Fiches 4 & 5

Le contrat de vente d'immeuble à construire

Quelles sont les différences entre un « contrat de réservation » et un « compromis de vente » ? Quelles sont les formalités nécessaires à une vente d'immeuble à construire ? Quelles mentions l'acte de vente doit-il obligatoirement contenir ? Quelle est la différence entre une vente « à terme » et une vente « en état futur d'achèvement » ?

Fiches 6 & 7

La garantie des vices en matière de louage d'ouvrage

En cette matière, avez-vous connaissance du fait qu'il existe une garantie biennale pour les menus ouvrages et une garantie décennale pour les gros ouvrages ? En ce sens, comment distinguer un « menu » ouvrage d'un « gros » ouvrage ?

□ [Fiche 8](#)

Les vices en matière de vente d'immeuble

La garantie des vices diffère selon qu'il s'agisse d'une vente d'immeuble « à construire » ou d'une vente d'immeuble « déjà construit ». Une distinction desdits régimes est opérée dans le cahier juridique « droit de la construction ».

□ [Fiches 9 & 10](#)

La garantie des vices cachés, vue d'ensemble

Ce cahier juridique fournit un récapitulatif des régimes de garantie en matière de vices cachés, selon qu'il s'agisse d'immeuble déjà construit, d'immeuble à construire ou de louage d'ouvrage.

□ [Fiche 11](#)

La garantie de conformité

En quoi la notion de « défaut de conformité » est-elle différente de celle de « vice » ? Par ailleurs, que vise en pratique la garantie de conformité et sous quels délais est-il possible d'agir ?

□ [Fiche 12](#)

Le contrat de sous-traitance

Savez-vous qu'en matière de sous-traitance, la responsabilité est en principe contractuelle lorsque les parties sont directement liées par un contrat mais qu'elle est en revanche délictuelle entre non-contractants ? Il existe cependant des exceptions à ce principe.

□ [Fiche 13](#)

Le paiement direct en matière de sous-traitance

Une loi du 23 juillet 1991 régit les activités de sous-traitance, protégeant le sous-traitant de la défaillance financière de l'entrepreneur général en lui permettant de se faire payer directement par le maître de l'ouvrage. Quelles sont les conditions d'application de ce régime légal et les modalités de sa mise en œuvre ?

□ [Fiche 14](#)

□ [Modèles 1 & 2](#)

Les délais d'action en droit de la construction

Les délais d'action varient selon qu'il s'agisse d'un louage d'ouvrage, d'une vente d'immeuble à construire ou d'une vente d'immeuble déjà construit. Quels sont-ils exactement ?

□ [Fiche 15](#)

Précisions terminologiques

Constructeur

Par constructeur, on désignera ci-après tous les professionnels de la construction : entrepreneur de construction, charpentier, carreleur (etc...).

Le constructeur peut intervenir juridiquement en qualité de locateur d'ouvrage¹ ou de vendeur (cf. tableau ci-dessous).

Acquéreur

Par acquéreur on désignera le bénéficiaire du contrat de construction.

L'acquéreur peut intervenir juridiquement en qualité de maître de l'ouvrage ou de simple acheteur (cf. tableau ci-dessous).

Tableau récapitulatif

	Louage d'ouvrage	Vente d'immeuble à construire
Constructeur	<ul style="list-style-type: none"> • Locateur d'ouvrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Vendeur et maître de l'ouvrage
Acquéreur	<ul style="list-style-type: none"> • Maître de l'ouvrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Acheteur

¹ Le terme « locateur d'ouvrage » est celui employé dans ce cahier juridique comme lié à la notion de contrat de « louage d'ouvrage » conformément au code civil, bien que la pratique emploie indifféremment la terminologie de « prestataire de service » ou de « contrat d'entreprise ».

Table des matières

Les fiches

Fiche 1.	Les particularités du droit de la construction.....	9
Fiche 2.	Devis ou forfait ?.....	13
Fiche 3.	Louage d'ouvrage ou vente d'immeuble à construire ?	15
Fiche 4.	L'achèvement des travaux.....	16
Fiche 5.	La réception des travaux.....	18
Fiche 6.	Le contrat de vente d'immeuble à construire	20
Fiche 7.	Vente à terme ou en état futur d'achèvement ?	22
Fiche 8.	Les vices en matière de louage d'ouvrage	23
Fiche 9.	Les vices en matière de vente d'immeuble déjà construit.....	27
Fiche 10.	Les vices en matière de vente d'immeuble à construire.....	28
Fiche 11.	La garantie des vices (synthèse)	30
Fiche 12.	La garantie des défauts de conformité.....	31
Fiche 13.	Le contrat de sous-traitance	33
Fiche 14.	Le paiement direct en matière de sous-traitance	35
Fiche 15.	Les délais d'action en droit de la construction.....	37
Fiche 16.	Liens, adresses et informations utiles	38

Les modèles

Modèle 1.	Demande d'acceptation et d'agrément en tant que sous-traitant	41
Modèle 2.	Lettre d'acceptation et d'agrément du maître de l'ouvrage	42

Principales abréviations utilisées

AG (AGO ; AGE)	Assemblée générale (Assemblée générale ordinaire ; Assemblée générale extraordinaire)
al.	Alinéa
art.	Article
ASBL	Association sans but lucratif
BIJ	Bulletin d'Information de la Jurisprudence
c.cass.	Cour de Cassation
c.civ.	Code Civil
c.com	Code de Commerce
c.cons	Code de la Consommation
c.trav.	Code du Travail
CA	Cour d'Appel
CE	Commission Européenne
CSJ	Cour Supérieure de Justice
JOUE	Journal Officiel de l'Union Européenne
JP	Justice de Paix
NCPC	Nouveau Code de Procédure Civile
p.	Page
Pas.	Pasicrisie
RCS	Registre du Commerce et des Sociétés
RGD	Règlement Grand-Ducal
s.	Suivants
SA	Société Anonyme
Sàrl	Société à Responsabilité Limitée
SECA	Société en Commandite par Actions
SECS	Société en Commandite Simple
SNC	Société en Nom Collectif
TA	Tribunal d'Arrondissement
TFUE	Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne
TT	Tribunal du Travail
UE	Union Européenne

Fiches

Fiche 1. Les particularités du droit de la construction

1.1. L'application particulière des principes généraux de la responsabilité contractuelle au droit de la construction

En cas de contestation, l'acquéreur a le droit, soit de forcer le constructeur négligent d'exécuter son obligation, soit de demander la résolution en justice avec dommages et intérêts (art.1184, c.civ.).²

Il convient de souligner qu'à défaut d'un nouvel accord pour annuler le contrat, la demande doit être faite en justice (art.1134 al.2, c.civ.).³

□ *Pour les informations en matière d'expertise ou de médiation, fiche 16*

Le constructeur s'étant engagé à une obligation de faire un résultat, il ne peut échapper à sa responsabilité qu'en prouvant une cause étrangère ayant les caractères d'une force majeure (art.1148, c.civ.).⁴

La force majeure ne peut résulter que d'un événement indépendant de la volonté humaine et qui n'était pas à prévoir (art.1147, c.civ.).⁵

□ *Cahier juridique 1. Droit des contrats*

1.2. Les obligations de renseignement et de conseil

Les obligations de renseignement et de conseil ont été développées par la jurisprudence dans un souci de protection du « cocontractant profane » ; elles concernent aussi bien le locateur d'ouvrage (contrat de louage d'ouvrage) que le vendeur (contrat de vente d'immeuble).

Ces obligations existent avant la formation du contrat, au moment des pourparlers, et subsistent pendant l'exécution.

² Art. 1184 : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

³ En pratique il est conseillé d'acter la situation, par une lettre recommandée avec accusé de réception, et de mettre en demeure le cocontractant de respecter son engagement contractuel ; cette lettre peut évaluer ce qui a été fait, ce qui reste à faire, et proposer une solution.

⁴ Art. 1148 : « Il n'y a lieu à aucun dommage et intérêt lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit. »

⁵ Art. 1147 : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »

La difficulté est que l'étendue des obligations de renseignement et de conseil dépend de plusieurs facteurs et notamment de l'attitude plus ou moins active de l'acquéreur : si l'acquéreur ne pose pas de question, les obligations sont allégées.

□ *Cahier juridique 3. Droit de la consommation*

1.2.1. Obligation d'information du coût des travaux

Il faut distinguer ici la nature du marché : le prix est indicatif si c'est un « marché sur devis », le prix est fixe si c'est un « marché à forfait » (cf supra fiche 2).

1.2.2. Obligation de prévention des risques

L'entrepreneur doit particulièrement aviser le maître de l'ouvrage de certaines considérations d'environnement, et notamment il doit se renseigner sur la nature du sol.

L'obligation est cependant limitée aux informations concernant le bien, mais pas les données extérieures.

1.2.3. Obligation de « refus »

Le constructeur a l'obligation de refuser d'exécuter des travaux dans le cas où un corps de métier précédent a réalisé des travaux préparatoires non conformes aux règles de l'art.

Cette obligation est souvent retenue contre le sous-traitant qui tente de rejeter la faute sur l'entrepreneur ou l'architecte :

- une entreprise de toiture a été jugée responsable indépendamment de la faute du charpentier et de l'architecte (CA, 21.02.2001, n° 23827 du rôle) ;
- un sous-traitant qui réalise une chape ne répondant pas à la résistance requise pour l'utilisation d'un hall industriel est responsable même s'il s'est conformé au contrat (CA, 23.01.2002, n° 25179 du rôle).

1.2.4. Obligation de respecter la réglementation

La construction doit être conforme aux normes ; ainsi, par exemple, les normes en matière de performances énergétiques des bâtiments.

1.2.5. Obligation d'achever la construction dans les délais prévus

Il y a souvent des retards en matière de construction, et le traitement de ces retards va dépendre de ce qui est prévu, ou qui doit être légalement prévu, et plus généralement de la nature du contrat conclu.

1^{er} cas : les parties n'ont rien prévu en matière de délais

Le constructeur doit terminer les travaux « dans un temps raisonnable eu égard à la nature et aux circonstances, le caractère normal du délai de livraison étant soumis à l'appréciation du tribunal » (CA, 5.11.1975, pas.23 p.26).

Il ne peut cependant y avoir de dommages-intérêts du constructeur qu'après mise en demeure de finir les travaux.⁶

« Ne constitue pas une mise en demeure une lettre, même recommandée, qui n'impartit pas des délais précis et rigoureux à l'autre partie pour l'exécution de ses obligations » (Cour, 15.01.1990, Schmit c/Gerstle).

2^d cas : les parties ont convenu une date d'achèvement

L'achèvement de l'immeuble dans un délai déterminé est une formalité essentielle en matière de vente d'immeuble à construire (art.1601-6, c.civ.).

Le constructeur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art.1146 al.2, c.civ.) et il peut être condamné au paiement de dommages-intérêts (art.1147, c.civ.).

Le contrat peut également prévoir des pénalités de retard.

Il convient de préciser que la *date de l'achèvement* est une notion distincte de la *date de la réception* : la réception ne constatant pas l'achèvement dans les délais, mais la conformité des travaux (cf. supra fiches 4 & 5).

1.3. Le régime des assurances en matière de construction (aperçu)

En règle générale, il n'existe pas d'assurance obligatoire pour les entrepreneurs de construction au Luxembourg. Le marché de l'assurance délivre cependant des assurances spécifiques dont les deux principales sont « l'assurance tous risques chantier » et « l'assurance décennale » (appelée encore: « assurance contrôle »).

1.3.1. Les assurances de responsabilité civile (ou : « assurances RC »)

Les assurances *RC* ont pour objet de couvrir la *responsabilité civile extracontractuelle à l'égard des tiers*.⁷

On distingue :

- l'assurance *RC exploitation* qui a trait aux dommages causés aux tiers pendant l'exercice des activités ;
- l'assurance *RC professionnelle* qui concerne les dommages provenant de l'exercice de compétences particulières (p.ex. permis de construire, ou procédures « commodo/incommodo »).

⁶ Suivant l'article 1146 du code civil, « Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est mis en demeure de remplir son obligation, (...)»

⁷ Il s'agit de la responsabilité découlant des articles 1382 à 1386 du code civil, de l'article 544 du code civil sur les troubles de voisinage, et de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques.

1.3.2. L'assurance tous risques chantier (ou : « assurance TRC »)

L'assurance *TRC* est une assurance permettant de couvrir à l'égard du maître de l'ouvrage tous les dommages accidentels⁸ ainsi que les conséquences imputables aux matériaux défectueux, malfaçons, erreurs de plans.

L'assurance *TRC* vaut pour la durée des travaux et éventuellement quelques mois après l'agrégation des travaux.

Elle peut contenir un second volet couvrant la responsabilité des intervenants à l'égard des tiers, y compris les troubles de voisinage.

1.3.3. L'assurance décennale (ou : « assurance contrôle »)

L'assurance décennale couvre tous les intervenants à l'acte de bâtir, dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage, qui sont susceptibles de voir leur responsabilité décennale mise en cause sur la base des articles 1792 et 2270 du code civil (cf. supra fiche 8).

Cette assurance a pour objet principal de procéder à la réparation pécuniaire des dégâts occasionnés à l'ouvrage assuré à laquelle les assurés pourraient être tenus vis-à-vis du maître de l'ouvrage sur la base de la responsabilité décennale.

L'assureur effectue un contrôle ou désigne un contrôleur technique avant de délivrer la garantie. L'assurance a une durée ferme de 10 ans à partir de la réception de l'ouvrage.

1.3.4. La garantie de l'achèvement

Le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement (VEFA) doit obligatoirement prévoir une garantie bancaire de l'achèvement complet de l'immeuble.

Les exceptions dans lesquelles une garantie d'achèvement n'est pas obligatoire sont les suivantes :

- les travaux publics (art.1601-5.f), c.civ.);
- les maisons à appartements multiples acquises par un propriétaire unique (art.1601-5.f) al.2, c.civ.);
- les immeubles à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel (art.1601-4 al.2, c.civ.) (cf. supra fiche 7).

⁸ Incendies, explosions, inondations, affaissements de terrains p.ex.

Fiche 2. Devis ou forfait ?

Le devis (prix estimatif) constitue la règle et le forfait (prix fixe) est l'exception. Il appartient au maître de l'ouvrage, alléguant un marché à forfait, d'en rapporter la preuve (CA, 07.05.1996, n° 17310 du rôle).

2.1. La construction est faite sur devis

Les parties s'entendent sur un prix « unitaire au mètre pour chaque catégorie » pouvant varier en fonction de l'importance des travaux à fournir. Si le devis ne comporte qu'une « estimation » il constitue cependant « un élément de référence.»

2.1.1. D'un côté, le devis ne comporte qu'une estimation du prix

Le prix définitif ne sera déterminé qu'à l'achèvement des travaux sur base d'un métré exact en fonction des quantités et matériaux réellement utilisés (CA, 17.05.1995, n° 16175 du rôle).

Le maître d'ouvrage supporte les risques de l'augmentation des quantités nécessaires pour la réalisation complète de l'ouvrage, et il importe peu que cette augmentation résulte d'aléas non prévus ou d'erreurs ou d'omissions dans les plans (CA, 15.01.1990, n° 10661 du rôle ; CA, 25.02.2003, n° 25830 du rôle).

2.1.2. D'un autre côté, le devis constitue un élément de référence

Le devis doit donner aux parties une idée de l'importance de leurs engagements.

Un « dépassement considérable » du devis par l'entrepreneur, *sans prévenir le maître de l'ouvrage*, constitue une faute de la part de l'entrepreneur.

Dans le cas d'un dépassement de plus de 27%, il a été jugé que l'entrepreneur doit prendre en charge le dépassement pour 15% (TA Lux., 20.03.1985 « Sc/L. » n° 30403 du rôle).

« Le dépassement du devis initial justifie un dédommagement du cocontractant si l'architecte ou l'entrepreneur ont manqué à leur devoir de conseil et de prévision en n'attirant pas spécialement l'attention de leur client aux multiples changements et suppléments apportés successivement au plan initial » (CA, 15.01.1990, « Schmit c/ Gerstle » n° 10661 du rôle).

2.2. La construction est faite à forfait (ou « devis forfaitaire »)

Le marché à forfait se caractérise par un prix fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies. Le professionnel s'engage à effectuer un travail précis à un prix ferme.

2.2.1. Les conditions pour caractériser un marché à forfait

Suivant la jurisprudence, il faut :

- une description des travaux aussi précise que possible, dans le cadre d'un plan approuvé par les parties ;
- un prix déterminé globalement de façon précise : la seule indication d'un prix unitaire ou du prix des travaux en fonction de la qualité envisagée, sans que soit précisé le caractère global et définitif du prix stipulé, est insuffisante.

2.2.2. Les conséquences d'un marché à forfait

- **Le constructeur assume les risques**

Les risques à la charge du constructeur sont les risques liés aux plans, à l'augmentation du prix des matériaux et de la main d'œuvre au moment de l'exécution du travail, ainsi que les risques liés à ses propres évaluations concernant l'importance du travail.⁹

Les aléas anormaux et extraordinaires ne sauraient cependant être à la charge de l'entrepreneur : il s'agit de difficultés d'exécution auxquelles un homme de métier ne pouvait s'attendre qui entraînent une erreur sur une qualité essentielle de la chose (TA, Diekirch, 26.06.2001, n° 10179 du rôle).

- **Le maître de l'ouvrage peut cependant approuver une augmentation du prix**

Si le marché à forfait concerne la construction d'un bâtiment, ou des modifications de gros œuvre, la loi impose que les suppléments ait été autorisés par écrit (art. 1793, c.civil).

⁹ Les clauses contractuelles de variation sont cependant valables si elles ne remettent pas en cause le principe d'immutabilité du prix. Ainsi, par exemple, d'une clause qui fait référence à des causes objectives de variation, telles que l'augmentation du prix des matières et des salaires.

Fiche 3. Louage d'ouvrage ou vente d'immeuble à construire ?

L'activité de constructeur peut recouvrir deux situations juridiquement différentes :

- Le constructeur, *locateur d'ouvrage*, qui est tenu à un louage d'ouvrage.
- Le constructeur, *vendeur d'immeuble à construire*, qui est tenu à une vente d'immeuble.

Or, la distinction entre un louage d'ouvrage et une vente d'un immeuble à construire est parfois délicate.

En cas de doute, il faut souligner que la qualification se fait d'après le contenu réel du contrat même si la qualification des parties est différente (art.1156, c.civ.).

3.1. La définition d'un contrat de louage d'ouvrage

La définition du code civil est très large : « *Une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles* » (art.1710, c.civ.).

Dans un contrat de louage d'ouvrage, il faut distinguer :

- d'une part, un *locateur d'ouvrage* qui est chargé de faire un ouvrage - en fournissant son travail, son industrie et le cas échéant le matériel - mais sans lien de subordination ; le locateur peut être, par exemple, un architecte, un entrepreneur, ou toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- d'autre part un *maître de l'ouvrage* qui dirige l'ouvrage et qui peut être, par exemple, un architecte, un constructeur, ou encore un particulier.

3.2. La définition d'une vente d'immeuble à construire

La vente d'immeuble à construire est « *celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat* » (art.1601-1, c.civ.).

Il y a un contrat de vente d'immeuble à construire si le contrat est prédéterminé par le constructeur-vendeur qui se charge de la construction et promet la livraison dans un certain délai.

3.3. Les problèmes de qualification

Des problèmes de qualification existent car, bien souvent, l'acquéreur d'un ouvrage en voie de construction se voit offrir la possibilité de prendre certaines décisions (p.ex. sur les aspects ou l'équipement de l'ouvrage).

Il faut alors déterminer dans quelle mesure l'attitude positive de l'acquéreur est susceptible de lui conférer la qualité de maître de l'ouvrage. (CA, 13.07.2006, n° 30475 du rôle).

Si le constructeur fournit les plans, il y a une présomption d'un contrat de vente d'immeuble à construire (et non de louage d'ouvrage) même s'il n'est pas propriétaire du sol.

Fiche 4. L'achèvement des travaux

L'achèvement des travaux est la constatation que le constructeur a exécuté, à telle date, les travaux de construction.

L'achèvement ne signifie pas que les travaux ont été exécutés conformément aux prévisions du contrat de construction ; la conformité des travaux étant constatée par la « réception » des travaux.¹⁰

4.1. La notion d'achèvement

4.1.1. En matière de contrat de vente d'immeuble

L'achèvement des travaux est proche de l'obligation de délivrance du vendeur d'immeuble.

L'obligation de délivrance, en matière de vente d'immeuble, est prévue par l'article 1605 du code civil : « *l'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.* »

4.1.2. En matière de contrat de vente d'immeuble à construire

L'achèvement des travaux est ici une formalité essentielle : le vendeur ayant l'obligation d'« *édifier un immeuble dans un délai déterminé* » (art.1601-1, c.civ.).¹¹

Le code civil prévoit, en matière de vente d'immeuble à construire, que l'immeuble est réputé achevé « *lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat* » (art.1601-6, c.civ.).

Cet article précise également que la constatation de l'achèvement n'emporte pas :

- ni la reconnaissance de la conformité aux provisions du contrat : ceci dépend de la réception ;
- ni la décharge des vices de construction apparents : ceci dépend de la réception et/ou de la prise de possession.¹²

¹⁰ En droit de la construction, c'est la date de la réception qui fait courir les garanties post-contractuelles, et non la date de l'achèvement. Cf, supra, fiche 5.

¹¹ Cf supra, fiche 7

¹² La décharge des vices de construction ne pouvant avoir lieu avant le plus tardif de ces deux événements entre la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ou le mois de la prise de possession (art.1642-1, c.civ.).

4.2. La détermination d'un délai de livraison

La détermination du délai de livraison constitue une clause essentielle du contrat de vente d'un immeuble à construire afin de protéger l'acquéreur d'une trop grande incertitude.

L'absence d'indication d'un délai de livraison entraîne la nullité du contrat et c'est une nullité de protection (CA, 16.02.2000, n° 31446 du rôle).

L'indication du délai de livraison peut cependant n'être qu'approximativement dans le temps, notamment par l'indication du trimestre au cours duquel aura lieu la livraison (CA, 16.02.2000, n° 31446 du rôle).

L'achèvement a une portée différente suivant que la vente d'immeuble à construire est une vente à terme (VAT) ou une vente en état futur d'achèvement (VEFA) :

- si la vente est une VEFA, le constructeur (vendeur) doit garantir l'achèvement dans un certain délai (la garantie d'achèvement) ;
- si la vente est à terme (VAT), l'achèvement doit être constaté par les parties ou par une personne qualifiée et faire l'objet d'un acte du notaire qui est déjà dépositaire de l'original de l'acte de vente à terme.

Fiche 5. La réception des travaux

La réception des travaux est le constat de la conformité des travaux et d'une exécution conforme aux règles de l'art, mais pas de l'exécution dans les délais.

Si la notion de la réception des travaux n'est pas définie par le code civil, la date de la réception est importante car c'est le point de départ des garanties.

5.1. La notion de réception

La réception peut être juridiquement définie comme un acte unilatéral manifestant la volonté non-équivoque du cocontractant d'accepter les travaux.

5.1.1. Réception « expresse » ou « tacite » ?

Si la réception est idéalement réalisée par l'établissement d'un procès-verbal, elle est souvent « tacite » par la manifestation d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage.

Les tribunaux ont tendance à faire coïncider la date de la réception tacite avec la date d'achèvement convenue entre les parties (TA Lux., 04.03.2009, n° 110706 du rôle).

Pour confirmer une réception tacite, la jurisprudence considère les indices tels que :

- la prise de possession de l'immeuble à partir du moment où les travaux de construction indispensables à l'utilisation de l'ouvrage sont achevés ;
- le paiement complet des travaux ;
- l'absence de protestation ;
- la circonstance de faire travailler d'autres corps de métiers au parachèvement de l'ouvrage notamment.

5.1.2. La réception provisoire ou définitive

Lorsqu'une réception provisoire est prévue¹³, la réception est effectuée en deux temps :

- Lors de la réception provisoire, le réceptionnaire constate des inachèvements ou mal-façons et le complément d'ouvrage qui devra être réalisé.
- La réception n'est réalisée qu'à la réception définitive qui fera courir les délais de garantie.

¹³ La réception provisoire est analysée comme une réception sous condition suspensive.

5.1.3. La réception avec des réserves

Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages ce qui retarde le point de départ des garanties pour les ouvrages visés par ces réserves (TA, Lux., 11.11.1998, n° 59224 du rôle).

Il a cependant été jugé que le maître de l'ouvrage a l'obligation de recevoir les travaux et, s'il s'y refuse, l'entrepreneur peut l'y contraindre par une action en justice (TA, Lux., 11.11.1998, n° 59224 du rôle).

5.2. Les effets de la réception des travaux

La réception fait courir les délais des garanties biennales et décennales.¹⁴

5.2.1. Avant la réception

Tant que la réception n'a pas lieu, c'est la responsabilité de droit commun qui s'applique, et notamment les règles relatives à la responsabilité contractuelle qui s'appliquent (art.1136 et s., art.1147 et s., c.civ.).

□ *Cahier juridique 1. Droit des contrats*

La responsabilité des intervenants peut être mise en cause si le maître de l'ouvrage se plaint d'avoir subi un dommage et qu'il peut prouver que son dommage a bien été causé par la faute de son contractant.

La prescription de l'action est alors de 30 ans (sauf si elle s'inscrit dans des relations nées du commerce : elle est alors de 10 ans et court à partir de la réception de l'ouvrage).

5.2.2. Après la réception

Après réception, ce sont les régimes spécifiques de responsabilités de 2 ou 10 ans qui s'appliquent, à savoir :

- Les articles 1792 & 2270 du code civil en matière de louage d'ouvrage.¹⁵
- Les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil en matière de vente d'immeuble à construire.¹⁶

¹⁴ Cf. supra, fiche 8.

¹⁵ Cf. supra fiche 8.

¹⁶ Cf. supra fiche 10.

Fiche 6. Le contrat de vente d'immeuble à construire

En pratique, on entend par « vente d'immeuble à construire » toute vente d'immeuble non entièrement achevé s'il est dans l'intérêt des parties contractantes que le vendeur s'oblige à assurer l'achèvement de l'immeuble.

Le contrat doit remplir trois conditions cumulatives afin de tomber sous les dispositions spécifiques légales en matière de vente d'immeuble à construire prévues aux articles 1601-1 à 1601-14 du code civil :

1. le vendeur doit avoir la qualité de « maître de l'ouvrage » (la personne qui « dirige » l'ouvrage);
2. l'immeuble doit être un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ;
3. la vente doit se faire moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

On notera que les conditions concernent exclusivement la vente de la construction : il n'est pas nécessaire de savoir d'où vient le terrain.

6.1. Le contrat de réservation

6.1.1. Le contrat de réservation est spécifique pour les ventes d'immeubles à construire

La vente d'un immeuble à construire peut être précédée d'un contrat préliminaire, appelé contrat de réservation, suivant lequel le vendeur (ou : « le réservant ») s'engage à réserver à l'acheteur (ou : « le réservataire ») l'immeuble ou une partie de l'immeuble en contrepartie d'un dépôt de garantie.

Le montant du dépôt en garantie ne peut excéder 2 % du prix prévisionnel (art.1601-13 al.3, c.civ.).

L'acheteur n'est jamais obligé d'acheter l'immeuble :

- s'il l'acquiert, le dépôt de garantie lui sera restitué puisqu'il paiera le prix ;
- s'il renonce à l'acquisition, le dépôt sera attribué en guise de compensation au réservant.

Cependant, si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence importante par rapport au contrat préliminaire¹⁷, les fonds doivent être restitués au déposant.

¹⁷ Par exemple le prix de vente final excède de plus de 5 % les prévisions initiales ou si l'un des éléments d'équipements prévus n'a pas été réalisé.

6.1.2. Distinction avec le compromis de vente (vente d'immeuble déjà construit).

Si toute vente immobilière doit être passée sous la forme authentique (acte notarié), les parties peuvent réserver un immeuble déjà construit par un compromis de vente.

→ **Le « compromis de vente vaut vente » contrairement au contrat de réservation !**

Dès le compromis, les parties sont en principe liées par la vente : le compromis est en effet un acte juridique assimilé à une vente avec un accord sur la chose et sur le prix.¹⁸

Cet acte n'est pas obligatoire, mais très pratique, car il permet à l'acheteur potentiel de prendre une option sur l'immeuble en marquant sa volonté ferme d'acheter le bien au plus tard à une date déterminée, tout en lui laissant le temps de solliciter un financement auprès de sa banque.¹⁹

6.2. Les formalités préalables

6.2.1. Les autorisations de construire

Les contrats de vente d'immeuble à construire ne peuvent être conclus qu'à partir du moment où les autorisations requises pour la construction auront été délivrées par les administrations compétentes.

6.2.2. L'acte notarié

L'acte de vente doit être passé par acte notarié.

L'acte de vente doit contenir, sous peine de nullité, les indications suivantes :

Contrat de vente	Annexe
- Description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et le degré d'achèvement convenu.	- Identité du propriétaire du terrain et des constructions.
- Le prix et les modalités de paiement de celui-ci.	- Date de la délivrance des autorisations administratives et les conditions.
- Le délai de livraison de l'immeuble.	- Plans de construction.
- La garantie de l'achèvement complet de l'immeuble (pour certaines VEFA).	- Notice descriptive.
	- Règlement de copropriété (en cas de construction en copropriété).

La nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

¹⁸ Lorsqu'un compromis est signé, l'enregistrement est obligatoire (paiement d'un droit fixe à l'enregistrement). Sinon, il faudra payer des droits de mutations de 6% et non des droits de transcription.

¹⁹ La plupart du temps, le compromis est conclu sous condition suspensive de l'acceptation du prêt immobilier par la banque. A défaut d'un délai enfermant la réalisation de la condition suspensive, cette dernière reste valable et la seule limite résidant dans l'impossibilité de réaliser ladite condition (C.Cass. 26 mars 2009).

Fiche 7. Vente à terme ou en état futur d'achèvement ?

La vente d'immeuble à construire peut être prévue à terme ou en état futur d'achèvement ; et si la vente est en état futur d'achèvement, l'achèvement de l'immeuble doit être garanti par une banque :

7.1. Les définitions

Le **contrat de vente à terme** (ou : « VAT ») est celui par lequel un vendeur s'engage à livrer un immeuble à son achèvement à un acheteur qui s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à cette date.

Le transfert de propriété est constaté à l'achèvement de l'immeuble (devant notaire) mais s'opère de manière rétroactive à la date du contrat.

La **vente en état futur d'achèvement** (ou : « VEFA ») est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur le droit de propriété sur la quote-part du terrain lié à l'immeuble, ainsi que sur les constructions déjà existantes.

L'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de l'avancement de la construction et paie par tranches en fonction de cet avancement.²⁰

7.2. La garantie d'achèvement (VEFA)

La garantie de l'achèvement complet de l'immeuble doit être obligatoirement prévue, en matière de vente en état futur d'achèvement, sauf exceptions.

Les exceptions dans lesquelles une garantie d'achèvement n'est pas obligatoire sont les suivantes :

- (1) Les travaux publics (art.1601-5 point f), c.civ.).
- (2) Les maisons à appartements multiples acquises par un propriétaire unique (art.1601-5 point f), al.2 c.civ.).
- (3) Les immeubles à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel (art.1601-4 al.2, c.civ.).

La garantie d'achèvement est en pratique une garantie bancaire avec deux options pour la Banque qui peut choisir entre garantir l'achèvement ou le remboursement.

Option 1 : La garantie de l'achèvement	Option 2 : La garantie du remboursement
En cas de faillite/disparition de l'entrepreneur, la banque se charge de trouver un nouvel entrepreneur et fait continuer les travaux suivant le cahier des charges qui avait été prévu.	Si l'on se situe au tout début des travaux, la banque peut préférer mettre en œuvre la garantie de remboursement. Cette garantie porte sur toutes les sommes qui ont été déjà payées par l'acquéreur pour la construction.

²⁰ Le transfert de la propriété des droits sur le sol et, le cas échéant des constructions déjà existantes, a lieu dès la signature du contrat.

Fiche 8. Les vices en matière de louage d'ouvrage

Les articles 2270 et 1792 du code civil instituent une double garantie à compter de la réception par le maître de l'ouvrage²¹ :

- une garantie décennale pour les vices d'une certaine gravité affectant la solidité des gros ouvrages ;
- une garantie biennale pour les vices sur les menus ouvrages sans distinguer la gravité du vice.

• La distinction entre vice et défaut de conformité

Il y a un vice lorsque la chose est bien celle qui a été promise, mais elle est atteinte d'une anomalie, une défectuosité intrinsèque suffisamment importante.

Les défauts mineurs courants, c'est-à-dire ceux qui ne peuvent être évités ou ceux que l'on peut normalement prévoir, ne sont pas des vices susceptibles d'engager la responsabilité du locateur d'ouvrage.

□ [Fiche 12 : La garantie des défauts de conformité](#)

• Les garanties sont d'ordre public

Toute clause tendant à exclure les garanties est illicite et sans effets (CA, 12.04.1978, « Conrad c/ Dock, Peffer et autres »).

Le constructeur « ne peut exciper ni du vice du sol, ni de celui des matériaux qui lui ont été fournis » (CA, 20.07.1876, pas.1, p.303).

• Les garanties couvrent tous les vices qu'ils soient cachés ou apparents

Il s'agit d'une présomption de responsabilité qui pèse sur le locateur d'ouvrage : ce dernier est tenu d'une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices (Cass, 11.01.1990, LJUS 99013497).

Le constructeur peut cependant s'exonérer de cette présomption de responsabilité en invoquant le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure (CA Lux., 21.02.2001, pas.32, p.30 et s.).

²¹ Article 2270 du code civil : « 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 dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Article 1792 du code civil : « Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans. »

8.1. Les vices graves affectant les gros ouvrages

La garantie des vices graves affectant les gros ouvrages est décennale. Pour savoir si la garantie décennale est due, il faut définir les notions de « gros ouvrages » et de « vices graves ».

8.1.1. La notion de gros ouvrage

La distinction entre gros et menus ouvrages fait l'objet de nombreuses discussions avec la tendance de la jurisprudence d'admettre de plus en plus la qualification de gros ouvrage.

Ont notamment été qualifiés de gros ouvrages :

- La construction même d'un bâtiment (les éléments immobiliers qui contribuent à la structure de l'édifice ou de ses pièces maîtresses) mais aussi les travaux de réfection, de soutènement ou d'agrandissement effectués sur des matières incorporées à l'édifice (CA, 6.12.1990, n° 11.555 du rôle).
- Les murs extérieurs, mais aussi la façade.
- Les crépis, et récemment les enduits de façade.
- Les plafonds (CA, 30.01.1985 & 06.07.1988 « SADLER c/SNHBM »).
- La toiture (TA Lux., 5.03.1997, n° 52707 du rôle).
- Les fenêtres et les portes extérieures (CA, 03.07.2003, n° 27112 du rôle, BIJ 2003 p.123).²²
- L'installation du chauffage central, la plomberie, l'ensemble de la tuyauterie d'un immeuble (TA Lux., 03.12.2003, n° 77113 du rôle).
- Les cheminés et conduits de cheminés.
- Les chapes.
- Le carrelage sur les balcons (CA, 15.12.1988 « Von Roesgen c/ Wagner et Klein » ; CA, 06.12.1990, n° 11555 du rôle).
- L'isolation phonique même lorsque les exigences minimales légales et réglementaires ont été respectées.

8.1.2. Les critères de la gravité du vice

Pour que la garantie décennale puisse être mise en œuvre, il faudrait en principe « l'effondrement de l'édifice » (art.1792, c.civ.). Cependant, cette condition a été progressivement abandonnée, car avec l'évolution des techniques et des matériaux les constructions ne sont plus censées s'effondrer, au profit de critères suivants :

- *l'ampleur des dégâts ou/et du coût de la réparation* : s'agit-il d'une défectuosité grave dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction ?²³
- les répercussions du vice sur *la destination de l'ouvrage* : le vice rend-il l'ouvrage impropre à sa destination ?²²

²² Dans cette affaire les juges ont considéré que les fenêtres et portes extérieures « sont destinées à assurer l'isolation phonique et thermique de l'immeuble qui, sans elles, serait impropre à sa destination qui est celle d'être habitable » (CA, 03.07.2003, n° 27112 du rôle, BIJ 2003 p.123).

²³ CA, 04.07.1990, « Renzon c/Van Kasteren » ; TA Lux., 04.03.2009, n° 107449-111372, 110706 et 114675 du rôle, in JurisNews « construction et immobilier » vol.4 n° 2/2010.

8.2. Les vices affectant les menus ouvrages

Les vices affectant les menus ouvrages sont garantis deux ans. Cependant les notions de menus ouvrages et de vices prêtent à discussion.

8.2.1. La définition d'un menu ouvrage

- les ouvrages conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages ;
- les ouvrages qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la remise à neuf sans destruction (TA Diekirch, 14.02.1989, n° 6808 du rôle).

Ont notamment été qualifiés de menus ouvrages :

- Les boiseries, portes et encadrements de fenêtres.
- Les radiateurs de chauffage.
- Les revêtements de murs intérieurs.
- Les céramiques murales.
- « Les boursofflures de l'enduit appliqué au soubassement et murets du bâtiment ainsi que des désordres apparus aux siphons situés à l'entrée du garage constituent des vices affectant un menu ouvrage » (TA Lux. du 18.06.1993, n° 41.110 in Les Pandectes « droit de la construction », n° 255 p.110)

8.2.2. La notion de vice

La garantie contre les vices affectant les menus ouvrages concerne tous les vices cachés ou apparents, graves ou non.

La difficulté est de distinguer ici le vice d'un défaut de conformité (cf. supra, fiche 12).

8.3. Les actions

Il faut distinguer le régime spécifique des articles 1792 et 2270 du code civil – qui concerne les vices graves affectant le gros ouvrage et tous vices affectant le menu ouvrage – avec le droit commun qui concerne les vices qui ne sont pas garantis : à savoir les vices mineurs affectant le gros ouvrage.

8.3.1. La garantie spécifique (art. 2270 & 1792, c.civ.)

Il est communément admis que les délais de garantie sont à la fois des délais de dénonciation et d'action : l'action en garantie devant être introduite dans le délai (de 2 ou 10 ans) pour être recevable (Cour, 10 07 1985 Schmit /Commune de Lintgen).²⁴

Les vices ne doivent pas être dénoncés dans un « bref délai » à partir de leur découverte : une jurisprudence désormais bien assise exclut l'applicabilité des délais de l'article 1648 du code civil dès lors que le vice est réglementé par les articles 1792 et 2270 (Cass., 11. 12.1986, « commune de Differdange c/Alleva » ; CA, 10.07.1985, « Schmit /Commune de Lintgen »).

²⁴ En sens contraire, certaines décisions ont décidé qu'il suffit que le vice se produise dans les 10 ans de la réception mais que l'action puisse être introduite dans un délai de 30 ans (TA Lux, 28.05.1980, « Riga c/ELTPP »).

8.3.2. La garantie des vices cachés

Les vices mineurs affectant les gros ouvrages n'étant pas visés par la garantie spécifique, c'est le « droit commun » qui s'applique.

Certaines décisions se réfèrent à la responsabilité contractuelle de droit commun et écartent l'application des conditions et délais de l'action en garantie des vices cachés en matière de vente (art. 1641 et s., c.civil) au motif de ce qui est prévu en matière de vente n'est pas applicable au contrat d'entreprise (p.ex., TA Lux., 26.05.2004 n° 80.293).

D'autres décisions appliquent au contraire ces dispositions prévues pour la vente au contrat d'entreprise au motif qu'elles constituent une application particulière à la vente de « principes généraux du droit ».

Suivant le droit commun de la vente :

- le maître de l'ouvrage est obligé de dénoncer les vices mineurs dans un bref délai et d'agir dans l'année de cette dénonciation ;
- la responsabilité du locateur d'ouvrage n'est plus enfermée dans les délais décennaux ou biennaux, mais du délai de 30 ans.

□ *Cahier juridique 1. Droit des contrats*

Fiche 9. Les vices en matière de vente d'immeuble déjà construit

L'acquéreur d'un immeuble acquis bâti ne bénéficie pas d'une garantie aussi protectrice qu'en matière de louage d'ouvrage ou qu'en matière de vente d'immeuble à construire.

9.1. Les vices apparents sont pour l'acheteur

Suivant l'article 1642 du code civil « *Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.* »

9.1.1. L'appréciation abstraite du vice apparent

Le vice apparent est celui qui doit être normalement décelé au moment de la réception par un homme de diligence moyenne qui procède à des vérifications élémentaires.

9.1.2. La réaction immédiate de l'acquéreur

S'il y a un vice apparent l'acquéreur doit réagir immédiatement en refusant de prendre livraison ou en formulant des réserves expresses.

A défaut d'avoir manifesté sa volonté (refus ou réserves), l'acquéreur est présumé avoir remarqué les vices apparents et les avoir finalement acceptés.

9.2. La garantie des vices cachés

□ *Cahier juridique 1. Droit des contrats*

L'acquéreur doit apporter la triple preuve de l'existence d'un vice relativement grave²⁵, du caractère caché de ce vice²⁶, et de l'antériorité du vice à la vente.

Les vices cachés sont garantis pendant 30 ans²⁷ à la double condition de dénonciation du vice dans un bref délai à partir du moment où l'acquéreur les a constatés ou aurait dû les constater, et d'action dans l'année de cette dénonciation (art.1648, c.civ.).

²⁵ Article 1641 du code civil : « *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.* »

²⁶ Le vice est caché si seul un technicien est capable de le découvrir.

²⁷ Prescription de droit commun prévue à l'article 2262 du code civil.

Fiche 10. Les vices en matière de vente d'immeuble à construire

Le législateur a eu l'intention de rapprocher la garantie due par un vendeur d'immeuble à construire de la garantie d'un locateur d'ouvrage (art.1646-1, c.civ.).²⁸

Cependant, cette assimilation n'est pas totale, et trois grandes différences subsistent :

- en matière de louage d'ouvrage tous les vices sont garantis même s'ils sont apparents, alors qu'en matière de vente d'immeuble à construire seuls les vices cachés après un délai d'épreuve sont garantis ;
- en matière de louage d'ouvrage les défauts de conformité ne sont pas garantis, alors qu'en matière de vente d'immeuble à construire la jurisprudence interprète extensivement les vices de construction à « *toutes les malfaçons courantes, ainsi que les défauts de conformité et de qualité* » (CA, 15.10.1987, pas.27, p.188) ;²⁹
- le locateur d'ouvrage doit en principe une réparation par équivalent (art.1142, c.civ.) alors que le vendeur d'un immeuble à construire peut imposer une réparation en nature (art.1642-1 al.2, c.civ.).³⁰

10.1. La garantie concerne les vices qui restent cachés après un délai d'épreuve

En matière de vente d'immeuble à construire, la notion de vice apparent comprend une limitation temporelle : le vice est apparent s'il apparaît pendant un « délai d'épreuve ».

10.1.1. Le délai d'épreuve

Suivant l'article 1642-1 du code civil³¹, le vice est caché s'il n'apparaît pas avant le plus tardif de ces deux évènements :

- la date de la réception³² de l'ouvrage par l'acquéreur³³
- l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

²⁸ Article 1646-1 du code civil (L. 8 août 1985) « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.*

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur (...) »

²⁹ Pour la distinction entre vices et défaut de conformité, cf. supra Fiche 12.

³⁰ Pour plus d'information sur la réparation contractuelle, cf. Cahier 1. Droit des contrats. Fiche 5.

³¹ Article 1642-1. du code civil (L. 8 août 1985) « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.* »

³² La réception peut être simplement tacite et résulter du comportement de l'acheteur qui prend possession des lieux sans réserves expresses et procède au paiement complet du prix.

³³ Cette précision d'une « réception par l'acquéreur » est critiquable car elle ne vise pas la réception par un maître de l'ouvrage qui est souvent une personne différente de l'acquéreur (contrat de louage d'ouvrage superposé à un contrat de vente d'immeuble à construire par exemple).

10.1.2. Le renvoi à la responsabilité des locateurs d'ouvrage

Dès que le vice est caché, l'article 1641-1 renvoie à la responsabilité des locateurs d'ouvrage prévue aux articles 1792 et 2270 du code civil (cf. infra, fiche 8).

Il faut dès lors distinguer si le vice est :

- Un vice grave portant sur un gros ouvrage : la garantie est décennale.
- Un vice qui affecte un menu ouvrage : la garantie est biennale.

S'il s'agit d'un vice mineur portant sur un gros ouvrage, un doute subsiste. Les articles 1792 et 2270 du code civil ne prévoyant pas de garantie des vices mineurs affectant les gros ouvrages, deux thèses s'affrontent :

- le droit commun de la vente prévu aux articles 1641 et suivants du code civil (garantie des vices cachés) s'appliquerait au motif que ces dispositions constituent une application particulière de principes généraux du droit.
- la garantie décennale du locateur d'ouvrage s'appliquerait par une appréciation extensive de la volonté du législateur de rapprocher la garantie due par le vendeur d'immeuble à construire à celle due par le locateur d'ouvrage.

10.2. Les garanties des vices qui apparaissent pendant le délai d'épreuve

Pendant ce délai, le vendeur est tenu à une garantie mais dont le régime juridique n'est pas précisé.³⁴

Pendant le délai d'épreuve, le code civil précise :

- qu'aucune décharge ne peut être donnée valablement au vendeur ;
- que le vendeur d'immeuble à construire peut imposer à l'acquéreur une réparation en nature, en cas de vice apparent (art.1642-1 al.2, c.civ.).

³⁴ A défaut de précisions, l'article 1642-1 suggère que l'acquéreur devra dénoncer le vice apparent sur le champ.

En ce qui concerne le délai de l'action en garantie pour les vices apparents, deux thèses s'affrontent.

1°/ L'action ne serait pas limitée dans le temps et l'acquéreur pourrait exercer l'action pendant 30 ans.

2°/ L'action serait enfermée dans l'année de l'expiration du délai d'épreuve par référence au droit commun de la garantie des vices, bien qu'il ne s'agisse pas d'un « vice caché ».

Fiche 11. La garantie des vices (synthèse)

	Vente d'immeuble déjà construit (fiche 9).	Louage d'ouvrage (fiche 8)	Vente d'immeuble à construire (fiche 10)
<i>Domaine</i>	Vices cachés au moment de la réception.	Vices cachés et vices apparents ; un critère de gravité pour les vices affectant le gros ouvrage.	Vices cachés après un « délai d'épreuve ».
<i>Durée</i>	Le vendeur est tenu à une garantie trentenaire (ou décennale s'il s'agit d'un contrat entre commerçants).	(art.1792 & 2270, c.civ.) Distinction entre un gros ou un menu ouvrage : - vice affectant un menu ouvrage : garantie biennale ; - vice grave affectant un gros ouvrage : garantie décennale.	(art.1646-1, c.civ.)
<i>Droit</i>	L'acquéreur peut : - soit rendre la chose en contrepartie de la restitution du prix ; - soit garder la chose tout en se faisant rendre une partie du prix (art.1644, c.civ.).	Le locateur d'ouvrage peut imposer une réparation en nature sous certaines conditions jurisprudentielles.	Le vendeur peut imposer à l'acquéreur une réparation en nature (art.1642-1 al.2 & 1646-1, c.civ.).
<i>Action</i>	L'acheteur doit : - dénoncer les vices cachés au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il les a constatés ou aurait dû les constater, et - agir en justice dans l'année suivant cette dénonciation. (art.1648 c.civ.).	Régime spécifique des articles 1792 & 2270 du code civil : le bénéficiaire de la garantie n'est pas tenu, ni au bref délai de dénonciation, ni d'agir dans l'année. Les délais de 10 ans (garantie décennale) ou de 2 ans (garantie biennale) courent à compter de la réception de l'ouvrage.	

Fiche 12. La garantie des défauts de conformité³⁵

Si un défaut de conformité caché est toujours garanti, un défaut de conformité apparent ne l'est pas, contrairement aux vices apparents.³⁶

La distinction entre « défaut de conformité » et « vice » est donc importante, bien que souvent délicate.

12.1. La mise en œuvre de la garantie des défauts de conformité

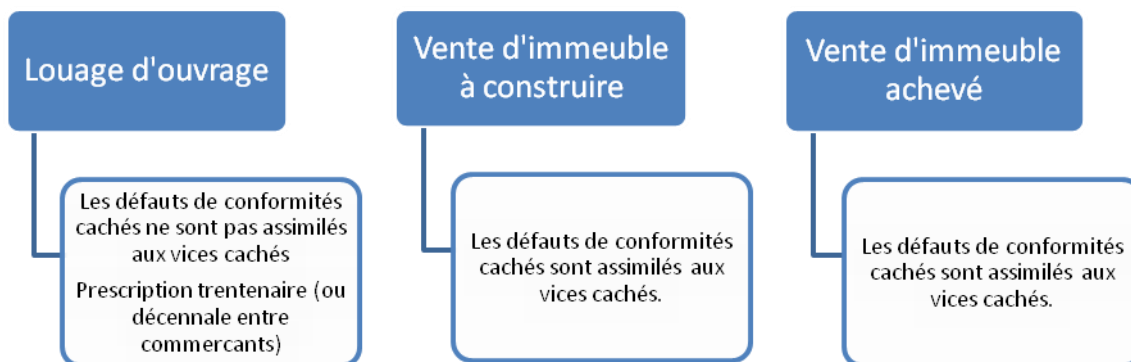
12.1.1. La non-conformité apparente doit être immédiatement relevée

L'absence de garantie de non-conformité apparente oblige l'acquéreur à une réaction immédiate : si le bien livré n'est pas conforme à ce qui a été commandé et que l'acquéreur peut s'en rendre compte immédiatement, il doit le refuser sous peine de ne plus pouvoir exercer aucun recours.

12.1.2. Les délais d'action en cas de non-conformité cachée

Dès lors que la nature du défaut est qualifiée en « défaut de conformité » et que ce défaut était « caché » lors de la réception ou la prise en possession, les délais pour mettre en œuvre la garantie sont différents suivant le type de contrat.

En effet, les défauts de conformité cachés sont assimilés aux vices cachés en matière de vente mais pas en matière de louage d'ouvrage :



12.2. La distinction entre défaut de conformité et vice

12.2.1. En théorie la distinction est facile à faire

Il y a un défaut de conformité si l'ouvrage est différent - dans sa nature, sa qualité, ou sa quantité - de l'ouvrage qui avait été promis au contrat.

³⁵ La « garantie des défauts de conformité » en droit de la construction est une construction jurisprudentielle qui est distincte de la « garantie légale de conformité » du droit de la consommation. Par ailleurs, le code de la consommation prévoit que la garantie légale de conformité due par le vendeur professionnel, lorsqu'il vend un bien à un consommateur, ne s'applique pas en matière de vente d'immeuble (art. L.212-1 al.2, c.cons.).

³⁶ Les vices apparents sont garantis en matière de louage d'ouvrage, et, dans une certaine mesure, en matière de vente d'immeuble à construire, cf. infra Fiche 11.

L'ouvrage, bien qu'irréprochablement exécuté, ne répond pas aux spécifications du plan ou du contrat.

Une chose est atteinte d'un vice quand elle est bien celle qui a été promise, mais elle est impropre à l'usage auquel on la destine (cf. art.1641, c.civ.). Il y a une anomalie suffisamment importante du bien, ou de la construction, une défectuosité interne.

12.2.2. En pratique la distinction est souvent malaisée

➤ *Le défaut de conformité peut rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine*

Dans cette hypothèse, le défaut de conformité peut être requalifié en vice.

Ainsi, par exemple, si l'immeuble qui est livré à des murs d'une épaisseur moindre que ce qui a été promis, il y a là un défaut de conformité mais ce défaut de conformité devient un vice si les murs, en raison de leur épaisseur moindre, présentent des défauts d'isolation thermique ou phonique.

Le défaut de conformité, qui diminue tellement l'usage que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat, ou n'en aurait pas donné le même prix, a donc acquis les caractéristiques d'un vice.

➤ *Invoquer un défaut de conformité permet d'échapper à la forclusion de l'article 1648 du code civil prévu pour les vices cachés*

Aussi, les tribunaux ont tendance, en matière de vente d'immeuble, à requalifier certains vices en défauts de conformité afin d'éviter la forclusion du bref délai de l'article 1648 du code civil.

La Cour d'Appel conclut à un défaut de conformité pour un système de sécurité (dit de détection-intrusion) qui selon l'expert « *présente de nombreux défauts patents et ne constitue nullement un système homogène et efficace* » : (CA, 27.02.1989 « Securitas Tech.c/ Bah-bout »).

Fiche 13. Le contrat de sous-traitance

En pratique, le contrat de sous-traitance intervient quasiment toujours sans l'assentiment, voire à l'insu, du maître d'ouvrage.

A défaut d'acceptation, la superposition d'un contrat de sous-traitance a pour effet la coexistence de deux régimes de responsabilité sous réserve d'une action contractuelle qui serait transmise avec une chose.

13.1. La nature contractuelle ou délictuelle des responsabilités

En cas de sous-traitance, le maître d'ouvrage ne peut agir contre le/les sous-traitant(s) que sous le fondement de la responsabilité délictuelle en application du principe de l'effet relatif des conventions posée par l'article 1165 du code civil.³⁷

	Responsabilité délictuelle	Responsabilité contractuelle
Domaine	Entre non contractants (par exemple entre sous-traitant et maître d'ouvrage).	Entre parties contractantes (par exemple entre sous-traitant et entrepreneur principal, ou entrepreneur principal et maître d'ouvrage).
Fondements de la responsabilité	<ul style="list-style-type: none"> - Responsabilité pour faute (art.1382 & 1383, c.civ.). - Responsabilité du fait d'une personne ou d'une chose (art.1384, c.civ.). 	<p>Responsabilité pour inexécution contractuelle (art.1147, c.civ.).</p> <p>« Pour qu'une responsabilité contractuelle puisse être engagée il ne faut pas que le dommage ait été causé à l'occasion d'un contrat, mais il faut que le dommage résulte de l'inexécution d'une des obligations engendrées par ce contrat » (CA, 02.06.1970, pas.21, p.309).</p>
Réparation	Réparation de l'intégralité du dommage matériel et moral. « Il faut et il suffit que le dommage soit personnel, direct et certain. » (CA, 27.11.1978, pas.24, p.201).	Réparation limitée aux dommages prévisibles (art.1150, c.civ.).
Prescriptions	Responsabilité trentenaire.	Garantie décennale ou biennale (art.1792 et 2270, c.civ.).

13.2. Le dommage sur une chose transmise par une chaîne de contrat

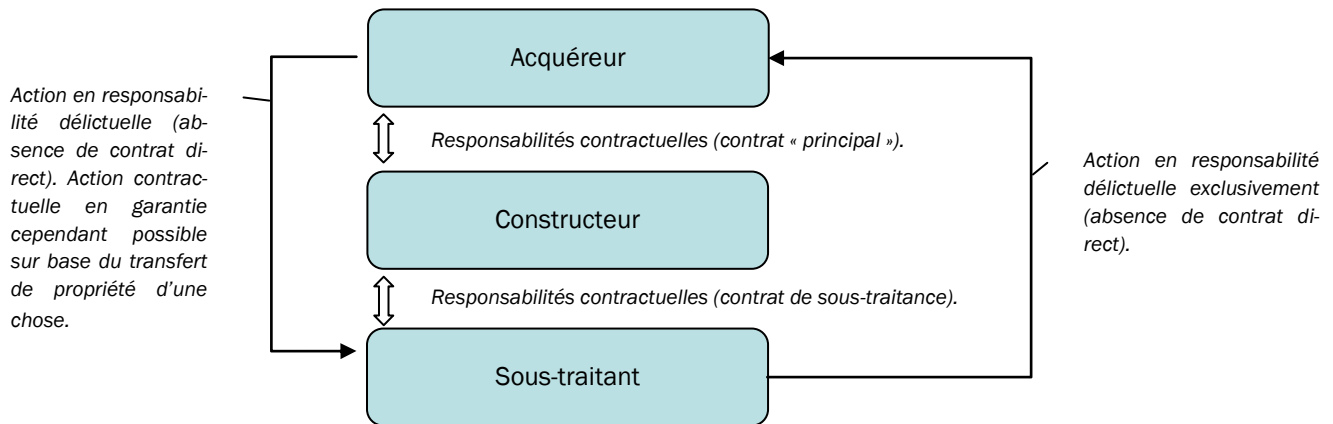
Le maître de l'ouvrage peut exercer une action en responsabilité contractuelle contre le fournisseur auprès duquel l'entrepreneur a acquis des matériaux pour les incorporer dans l'ouvrage : l'action contractuelle est transmise avec la chose.

Il a été ainsi jugé que l'action en garantie biennale ou décennale découlant des articles 1792 et 2270 du code civil est transmise comme un accessoire de la chose vendue aux sous-acquéreurs (TA Diekirch, 24.03.1904, pas.6, p.503 ; CA, 12.06.1996, pas.30, p.129).

³⁷ « L'obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, à laquelle le sous-traitant est tenu vis-à-vis de l'entrepreneur principal, a pour seul fondement les rapports contractuels et personnels existant entre eux et ne peut être invoquée par le maître de l'ouvrage, qui est étranger à la convention de sous-traitance » (Cass, 11.01.1990, pas.28, p.45). Le maître de l'ouvrage ne peut pas invoquer ni la garantie des vices ni le défaut de conformité contre le sous-traitant ou le fournisseur (CJCE, 17.06.1992 « Sté Jacob Hantke, JCP 1992.II.21927, note Larroumet).

« Le maître de l'ouvrage peut exercer l'action contractuelle en garantie, prévue aux articles 1792 et 2270 du code civil, contre le fournisseur auprès duquel l'entrepreneur a acquis les matériaux pour les incorporer dans l'ouvrage » (CA, 16.02.2000, n° 22963 du rôle).

Il convient de souligner que la transmission de l'action contractuelle s'applique même en présence de contrat hétérogène comme un contrat de vente (entre un fournisseur et un entrepreneur) suivi d'un contrat d'entreprise (entre un entrepreneur et un maître d'ouvrage).



Fiche 14. Le paiement direct en matière de sous-traitance

La loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance (ci-après : «Loi de 1991 ») a pour but de protéger le sous-traitant de la défaillance financière de l'entrepreneur principal en permettant au sous-traitant de se faire payer directement par le maître de l'ouvrage.

Cette loi pose deux principes:

- (1) L'entrepreneur doit faire agréer le/les sous-traitant(s) par le maître de l'ouvrage – qui seront alors payés directement par ce dernier - à partir du moment où le contrat de marché privé ou marché public dépasse un certain seuil. Le seuil est de 55.000 euros³⁸;
- (2) Si l'entrepreneur ne fait pas agréer le sous-traitant, le sous-traitant garde la possibilité - pendant toute la durée du contrat ou du marché et quel que soit le montant du marché - de se faire agréer par le maître de l'ouvrage afin d'obtenir un paiement direct.

Cette loi ne connaît pas un grand succès car elle demande aux entrepreneurs d'être « transparents », relativement aux contrats de sous-traitance qu'ils concluent, sans pour autant leur imposer cette transparence.

14.1. La demande de paiement direct

La demande d'un paiement direct du sous-traitant par le maître de l'ouvrage est ouverte non seulement à l'entrepreneur principal, qui décide d'opter pour le mécanisme de la loi de 1991, mais aussi au sous-traitant.

La charge de la preuve de l'application de la loi de 1991 repose toujours sur le sous-traitant : si l'entrepreneur principal ne fait pas les démarches nécessaires, le sous-traitant doit être actif en contactant directement le maître de l'ouvrage pour se faire accepter et faire agréer ses conditions de paiement afin de palier à la négligence de l'entreprise principale.

La demande d'acceptation par le sous-traitant peut avoir lieu pendant toute la durée du contrat ou du marché (art.5, Loi de 1991).

La demande est subordonnée à une double acceptation du maître d'ouvrage : ce dernier devant « accepter le sous-traitant » et « agréer ses conditions de paiement. »

Modèle 1 supra : demande d'acceptation et d'agrément en tant que sous-traitant.

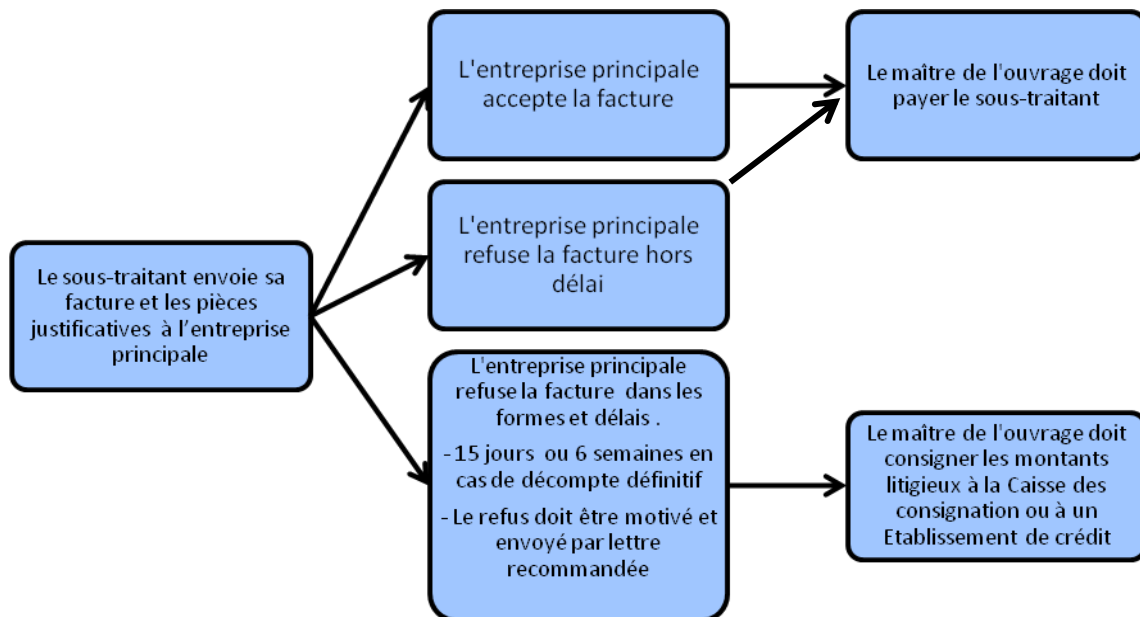
Modèle 2 supra : lettre d'acceptation et d'agrément en tant que maître de l'ouvrage.

³⁸ La référence de l'article 2 de la loi de 1991 n'est plus à jour : en effet, l'article 36 2° a) de la loi du 27 juillet 1936 telle que modifiée par la loi du 4 avril 1974 n'existe plus puisque la loi de 1974 précitée a été abrogée par une loi du 10 juillet 2003 qui a elle-même été abrogée et remplacée par la loi du 25 juin 2009 actuellement applicable en matière de marchés publics. En revanche l'article 36 2° de la loi de 1936 existe toujours et fait référence au seuil applicable lorsque les travaux ou fournitures pour l'Etat doivent faire l'objet d'une certaine publicité et concurrence. Il résulte des différentes réformes légales et réglementaires que le seuil visé est celui au-delà duquel les marchés publics peuvent être passés par procédure restreinte sans publication d'avis ou procédure négociée qui est actuellement défini par l'article 161 du règlement grand-ducal modifié du 11 août 2009.

14.2. La mise en œuvre du régime de 1991

Les relations entre le maître de l'ouvrage et le sous-traitant agréé deviennent alors des relations de nature contractuelle (art.10, Loi 1991).

Le mécanisme de paiement direct du sous-traitant par le maître de l'ouvrage prévu par la loi de 1991 peut être schématisé comme suit :

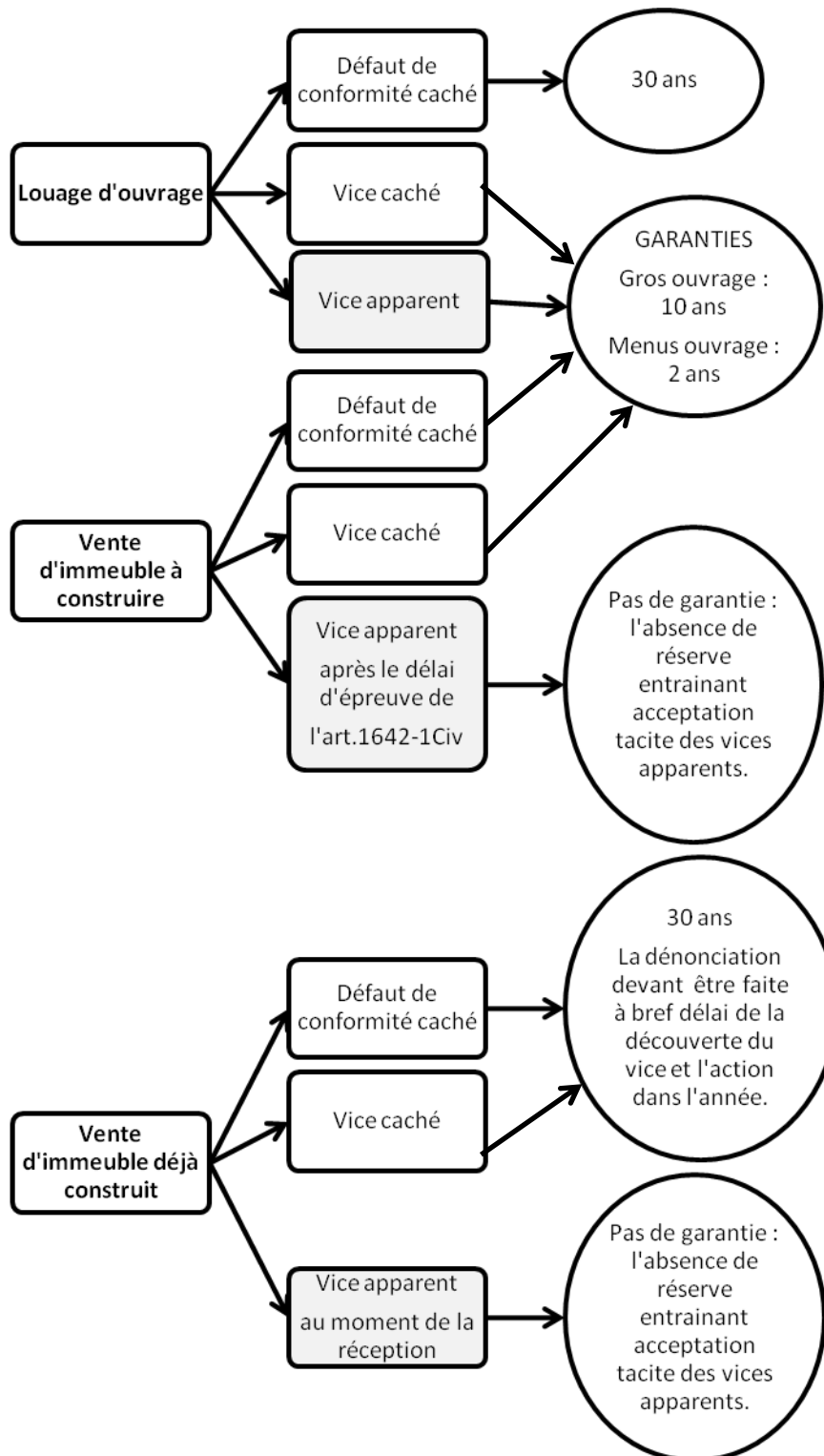


Il convient de noter qu'à partir du moment où le sous-traitant bénéficie du régime de paiement direct, le processus reste obligatoire même si l'entrepreneur principal est en état de faillite ou de gestion contrôlée (art.7, Loi de 1991).

Fiche 15. Les délais d'action en droit de la construction

Le point de départ des délais est « l'acceptation » des travaux qui peut être tacite.

Dans un contrat de louage d'ouvrage l'utilité de la réception est finalement limitée pour le constructeur aux défauts de conformité apparents car elle ne couvre pas les vices apparents qui sont, comme les vices cachés, toujours soumis à garantie.



Fiche 16. Liens, adresses et informations utiles

16.1. Le portail Luxembourgeois de la construction (ou : « CRTI-B »)

Le CRTI-B a comme objectif, notamment, de définir, de documenter, d'introduire et de tenir à jour des standards en matière de dossiers de soumission régissant les marchés des projets de construction.

Des modèles de clauses contractuelles et techniques sont disponibles

☞ Site : www.crtib.lu

16.2. Le centre de médiation civile et commerciale (ou : CMCC)

La médiation est un mode de gestion des conflits qui présente de nombreux avantages, et en particulier la rapidité (une médiation dure en principe 3 mois maximum), et l'économie de moyens. De plus, la médiation, qui repose sur un accord concerté, favorise la durabilité des relations commerciales

Le CMCC a été créée par Chambre des Métiers en partenariat avec l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg et la Chambre de Commerce.³⁹

Pour contacter le CMCC :



16.3. L'expertise

Une expertise avant travaux peut être prévue pour établir l'état de l'immeuble, dresser un rapport sur les travaux réalisés ou/et pour assurer un suivi des travaux.

Une procédure permet la nomination d'un expert dans de brefs délais d'un commun accord entre les parties contractantes : dans ce cas, il faut établir une lettre conjointe pour établir la mission de l'expert.

³⁹ En 2003 le centre était dénommé « Centre de Médiation du Barreau de Luxembourg » (ou : « CMBL ») pour devenir CMCC en 2012 à la suite de la loi du 24.02.2012 sur la médiation.

Si un accord n'est pas trouvé pour nommer un expert, il faut introduire une action en référé devant le Président du Tribunal d'Arrondissement compétent selon le lieu de situation de l'immeuble (Luxembourg ou Diekirch) afin de se voir nommer un expert judiciaire.

La qualification « expert » n'est pas précisée par un texte mais dépend de l'expérience d'une personne. L'assermentation est un acte juridique pris par un tribunal. La liste des experts assermentés est disponible sur le site du Ministère de la justice

☞ Site : www.mj.public.lu

Modèles

Modèle 1. Demande d'acceptation et d'agrément en tant que sous-traitant	41
Modèle 2. Lettre d'acceptation et d'agrément du maître de l'ouvrage.....	42

Modèle 1. Demande d'acceptation et d'agrément en tant que sous-traitant

A l'attention de : la société [XYZ] en qualité de maître d'ouvrage.

Objet : Acceptation et agrément de la Société [AAA] en qualité de sous-traitant de la société [BBB] pour le chantier sis à [lieu].

Références :

- Contrat de sous-traitance du [date, lieu d'exécution, ...] en pièce jointe n° 1.
- Loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance (mémorial A n° 52 du 8.8.1991).

Madame, Monsieur,

A la suite de [nos conversations téléphoniques/ accords verbaux/...] nous vous transmettons notre demande de paiement direct pour le contrat susmentionné en référence.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'article 5 de la loi de 1991 en référence qui prévoit que " le sous-traitant peut se faire connaître lui-même au maître de l'ouvrage, pendant toute la durée du contrat ou du marché, pour qu'il soit accepté et ses conditions de paiement agréées".

Si vous acceptez notre mission de sous-traitant pour l'exécution du contrat ci-joint ainsi que l'agrément de nos conditions de paiement (pièces jointes n° 1 & 2), vous serez légalement valablement libéré à notre égard par un paiement direct.

Les factures que nous vous transmettons pour paiement seront également transmises à société [BBB] pour accord.

La procédure de paiement direct est prévue par la loi et elle est détaillée dans le modèle de lettre d'acceptation et d'agrément que nous vous soumettons (pièce jointe n° 3).

Ainsi, et dans la mesure où vous acceptez cette procédure de paiement direct, nous vous prions de bien vouloir compléter cette lettre et de nous la retourner signée dans vos meilleurs délais.

[Formule de politesse]

Pièces jointes :

n° 1. Contrat de sous-traitance

n° 2. Conditions de paiement

n° 3. Lettre d'acceptation et d'agrément [cf. modèle (2.) ci-après]

Modèle 2. Lettre d'acceptation et d'agrément du maître de l'ouvrage

A l'attention de	:	Société [AAA] (sous-traitant)
Objet	:	LETRE D'ACCEPTATION ET D'AGREMENT D'UN SOUS-TRAITANT POUR PAIEMENT DIRECT
Copie à	:	Société [BBB] (entrepreneur principal).
Annexes	:	A. Contrat de sous-traitance B. Conditions de paiement C. Récapitulatif des sommes versées à la société [BBB] dans le cadre du contrat de sous-traitance en objet

JE SOUSSIGNE,

M. [nom, prénom]

EN QUALITÉ DE MANDATAIRE DE LA SOCIÉTÉ [XYZ],

PAR LA PRÉSENTE :

1. Accepte, en qualité de maître d'ouvrage, et conformément à la loi du 23 juillet 1991 ayant pour objet de réglementer les activités de sous-traitance, la société [AAA] comme sous-traitant.
2. Agrée les conditions de paiement de la société [AAA] conformément aux l'annexe (ANNEXE B) et au contrat du [date] signé avec la société [BBB] en qualité d'entrepreneur principal, également annexé (ANNEXE A).
3. S'engage à payer directement la société [AAA] pour les montants non-repris à l'annexe (ANNEXE C), et conformément aux conditions ci-précisées.

JUSQU'A CE JOUR :

4. Déclare avoir payé le montant de H.T. euros à la société [BBB], pour l'exécution des prestations de [AAA] dans le cadre du contrat de sous-traitance en pièce jointe, conformément au document récapitulatif ci-annexé (ANNEXE C).
5. Déclare que toute demande de paiement direct qui serait relative à l'exécution de prestations qui aurait déjà été payées à la société [BBB], ainsi que reprises dans le récapitulatif ci-annexé (ANNEXE C), est nulle et non-avenue.

A COMPTER DE CE JOUR

6. La société [AAA] présentera pour paiement direct par courrier recommandé avec accusé de réception :
 - i. d'une part, toutes les factures qu'elle a émises dans le cadre de l'exécution du contrat de sous-traitance ci-annexé (ANNEXE A), et pour lesquelles elle

n'a pas été payée, et dont les sommes ne sont pas reprises dans le récapitulatif (ANNEXE C) ;

- ii. d'autre part, les factures à émettre conformément à l'exécution du contrat de sous-traitance ci annexé (ANNEXE C).
7. La société [AAA] devra présenter la preuve, à la société [XYZ], qu'une copie de chaque facture, présentée pour paiement direct conformément au point 6 de la présente, a été concomitamment envoyée pour contrôle à la société [BBB] par courrier recommandé avec accusé de réception.
 8. La société [AAA] devra également présenter la preuve, à la société [XYZ], qu'elle a informé la société [BBB] du délai légal de 15 jours / respectivement 6 semaines pour le décompte définitif, pour donner son accord à la société [XYZ] par courrier recommandé avec accusé de réception et, qu'à défaut d'accord exprès dans les délais susvisés, l'accord tacite sera présumé.
 9. En cas de refus motivé de la société [BBB] dans les délais mentionnés au point 8 de la présente, la société [XYZ] sera valablement libérée si elle consigne les montants litigieux auprès de [à préciser : La Caisse des consignations ; la Banque ...].
 10. Le paiement direct prévu par la présente donne le droit à la société [XYZ] de s'opposer aux demandes de paiement pouvant émaner de la société [BBB] concernant l'exécution de prestations de la société [AAA] dans le cadre du contrat de sous-traitance ci-annexé qui n'ont pas encore été réglées à ce jour, à partir du moment où la société [AAA] a présenté concomitamment une demande de paiement direct pour lesdites prestations.
 11. Pour l'avenir, toute demande de paiement concernant l'exécution de prestations de la société [AAA] dans le cadre du contrat de sous-traitance ci-annexé devra être directement présentée par la société [AAA] conformément aux conditions et formalités précisées par la présente. Toute demande y relative émanant de la société [BBB] sera rejetée.
 12. Conformément à l'article 7 alinéa 2 de la loi du 23 juillet 1991 précitée, un état de faillite ou de gestion contrôlée de la société [BBB] est sans influence sur la validité du paiement direct effectué conformément à la présente.

[DATE]

[SIGNATURE]

Plan détaillé des Fiches

Fiche 1.	Les particularités du droit de la construction.....	9
1.1.	L'application particulière des principes généraux de la responsabilité contractuelle au droit de la construction	9
1.2.	Les obligations de renseignement et de conseil.....	9
1.2.1.	<i>Obligation d'information du coût des travaux</i>	10
1.2.2.	<i>Obligation de prévention des risques</i>	10
1.2.3.	<i>Obligation de « refus »</i>	10
1.2.4.	<i>Obligation de respecter la réglementation.....</i>	10
1.2.5.	<i>Obligation d'achever la construction dans les délais prévus</i>	10
1.3.	Le régime des assurances en matière de construction (aperçu)	11
1.3.1.	<i>Les assurances de responsabilité civile (ou : « assurances RC »).....</i>	11
1.3.2.	<i>L'assurance tous risques chantier (ou : « assurance TRC »)</i>	12
1.3.3.	<i>L'assurance décennale (ou : « assurance contrôle »)</i>	12
1.3.4.	<i>La garantie de l'achèvement</i>	12
Fiche 2.	Devis ou forfait ?.....	13
2.1.	La construction est faite sur devis	13
2.1.1.	<i>D'un côté, le devis ne comporte qu'une estimation du prix.....</i>	13
2.1.2.	<i>D'un autre côté, le devis constitue un élément de référence.....</i>	13
2.2.	La construction est faite à forfait (ou « devis forfaitaire »)	14
2.2.1.	<i>Les conditions pour caractériser un marché à forfait</i>	14
2.2.2.	<i>Les conséquences d'un marché à forfait.....</i>	14
Fiche 3.	Louage d'ouvrage ou vente d'immeuble à construire ?	15
3.1.	La définition d'un contrat de louage d'ouvrage	15
3.2.	La définition d'une vente d'immeuble à construire	15
3.3.	Les problèmes de qualification.....	15
Fiche 4.	L'achèvement des travaux.....	16
4.1.	La notion d'achèvement	16
4.1.1.	<i>En matière de contrat de vente d'immeuble</i>	16
4.1.2.	<i>En matière de contrat de vente d'immeuble à construire</i>	16
4.2.	La détermination d'un délai de livraison	17
Fiche 5.	La réception des travaux.....	18
5.1.	La notion de réception	18
5.1.1.	<i>Réception « expresse » ou « tacite » ?.....</i>	18
5.1.2.	<i>La réception provisoire ou définitive</i>	18
5.1.3.	<i>La réception avec des réserves</i>	19
5.2.	Les effets de la réception des travaux.....	19
5.2.1.	<i>Avant la réception</i>	19
5.2.2.	<i>Après la réception.....</i>	19
Fiche 6.	Le contrat de vente d'immeuble à construire	20
6.1.	Le contrat de réservation	20
6.1.1.	<i>Le contrat de réservation est spécifique pour les ventes d'immeubles à construire ...</i>	20
6.1.2.	<i>Distinction avec le compromis de vente (vente d'immeuble déjà construit).</i>	21
6.2.	Les formalités préalables	21

6.2.1.	<i>Les autorisations de construire</i>	21
6.2.2.	<i>L'acte notarié</i>	21
Fiche 7.	Vente à terme ou en état futur d'achèvement ?	22
7.1.	Les définitions	22
7.2.	La garantie d'achèvement (VEFA)	22
Fiche 8.	Les vices en matière de louage d'ouvrage	23
8.1.	Les vices graves affectant les gros ouvrages	24
8.1.1.	<i>La notion de gros ouvrage</i>	24
8.1.2.	<i>Les critères de la gravité du vice</i>	24
8.2.	Les vices affectant les menus ouvrages	25
8.2.1.	<i>La définition d'un menu ouvrage</i>	25
8.2.2.	<i>La notion de vice</i>	25
8.3.	Les actions	25
8.3.1.	<i>La garantie spécifique (art. 2270 & 1792, c.civ.)</i>	25
8.3.2.	<i>La garantie des vices cachés</i>	26
Fiche 9.	Les vices en matière de vente d'immeuble déjà construit.....	27
9.1.	Les vices apparents sont pour l'acheteur	27
9.1.1.	<i>L'appréciation abstraite du vice apparent</i>	27
9.1.2.	<i>La réaction immédiate de l'acquéreur</i>	27
9.2.	La garantie des vices cachés	27
Fiche 10.	Les vices en matière de vente d'immeuble à construire.....	28
10.1.	La garantie concerne les vices qui restent cachés après un délai d'épreuve	28
10.1.1.	<i>Le délai d'épreuve</i>	28
10.1.2.	<i>Le renvoi à la responsabilité des locateurs d'ouvrage</i>	29
10.2.	Les garanties des vices qui apparaissent pendant le délai d'épreuve	29
Fiche 11.	La garantie des vices (synthèse)	30
Fiche 12.	La garantie des défauts de conformité.....	31
12.1.	La mise en œuvre de la garantie des défauts de conformité	31
12.1.1.	<i>La non-conformité apparente doit être immédiatement relevée</i>	31
12.1.2.	<i>Les délais d'action en cas de non-conformité cachée</i>	31
12.2.	La distinction entre défaut de conformité et vice	31
12.2.1.	<i>En théorie la distinction est facile à faire</i>	31
12.2.2.	<i>En pratique la distinction est souvent malaisée</i>	32
Fiche 13.	Le contrat de sous-traitance	33
13.1.	La nature contractuelle ou délictuelle des responsabilités	33
13.2.	Le dommage sur une chose transmise par une chaîne de contrat	33
Fiche 14.	Le paiement direct en matière de sous-traitance	35
14.1.	La demande de paiement direct	35
14.2.	La mise en œuvre du régime de 1991	36
Fiche 15.	Les délais d'action en droit de la construction.....	37
Fiche 16.	Liens, adresses et informations utiles	38
16.1.	Le portail Luxembourgeois de la construction (ou : « CRTI-B »)	38
16.2.	Le centre de médiation civile et commerciale (ou : CMCC)	38
16.3.	L'expertise	38