

DROIT DE LA CONSTRUCTION

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.](#)).[1]

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.](#)).[2]

Pour les informations en matière d'expertise ou de médiation, [Fiche 16 - Le paiement direct en matière de sous-traitance](#)

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.](#)).[3]

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.](#)).[4]

[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.

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.[5]

« 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 Fiche 04 - L'achèvement des travaux & Fiche 05 - La réception des travaux).

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.[6]

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).

[1] 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. »

[2] 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.

[3] 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. »

[4] 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. »

[5] 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, (...)»

[6] 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.