



LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 1

LES PARTICULARITÉS DU DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 01 - 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 n°1.1 - Droit des contrats](#)

1.2. Les obligations de renseignement et de conseil

L'obligation de renseignement et de conseil a été développées par la jurisprudence dans un souci de protection du « cocontractant profane ».

Elles concernent aussi bien le constructeur (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.

C'est une obligation de moyen : le constructeur doit fournir spontanément au maître d'ouvrage, tous les renseignements en sa possession pour permettre une réalisation parfaite de la construction.

Le champ de cette obligation est très large : le conseil concerne tous les aspects de l'opération, et aucun aspect de l'opération de construction n'est exclu.

Ainsi, en tant que professionnel vous devez informer le client d'obtenir au préalable un permis de construire.

Pour que cette responsabilité soit écarté, l'entrepreneur doit prouver qu'il a rempli son devoir de conseil, et que le Client a été informé.

Exemples de décisions de justice

Tribunal d'arrondissement, Lux. 4.12.2009 N°JUDOC 99865178

« Tout constructeur doit fournir spontanément au maître d'ouvrage, tous les renseignements en sa possession pour permettre une réalisation parfaite de la construction. Aucun aspect de l'opération de construction n'est exclu du devoir de conseil du constructeur, quelque soit l'objet de son intervention.

La simple réalisation des travaux, objet du marché qui lui a été confié, ne peut suffire à l'entrepreneur pour considérer qu'il a rempli tous ses devoirs, dont celui de conseil. Il est quasiment tenu de s'immiscer dans les affaires d'autrui, même si celles-ci ne relèvent pas normalement de son domaine d'activité.

Le conseil concerne tous les aspects de l'opération. S'agissant des existants, le devoir de conseil dû par l'entrepreneur au maître d'ouvrage, s'étend notamment aux risques présentés par la réalisation de l'ouvrage envisagé, eu égard, en particulier à la qualité des existants sur lesquels il intervient et qui doit éventuellement l'amener à refuser l'exécution de travaux dépassant ses capacités.

S'agissant des risques du sol, il doit nécessairement en tenir compte pour conseiller le maître d'ouvrage (Le devoir de conseil de l'entrepreneur, par Catherine Emon, Gaz. Pal. 2001, 1, II, p.516).

Quant à la charge de la preuve, il incombe à l'entrepreneur de prouver qu'il a rempli son devoir de conseil (Cour de Cassation française, 4 mai 1976 : Bull. Civ. 1976, III, n°184 ; Cour de Cassation française, 1ère civile, 25 février 1997, Gaz Pal. Rec. 1997, jur. p.274). Cette obligation est de résultat, solution également retenue par la jurisprudence luxembourgeoise (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, par Georges Ravarani, 2ème édition, p.382, n°457 obligation de moyen ou de résultat).

Le débiteur de l'obligation peut ainsi s'exonérer de sa responsabilité en établissant que la victime a été informée. Il revient ensuite à la victime du dommage de démontrer que l'information ou le conseil de l'entrepreneur était erroné, insuffisant, incomplet ou ambigu. »

Tribunal d'arrondissement, Lux. 7.06.2016, N°JUDOC 100055460

« - L'obligation de renseignement et de conseil pesant sur les constructeurs est une obligation de moyens en ce que le débiteur est seulement tenu de fournir une information ou une suggestion, mais ne s'engage à aucun résultat déterminé. Il appartient au débiteur de l'obligation de renseignement et de conseil de rapporter la preuve qu'il a satisfait à son obligation.

- Le constructeur a également l'obligation de prévenir le maître de l'ouvrage des dangers que risquent de provoquer les travaux et refuser de suivre les instructions du maître de l'ouvrage si celles-ci conduisent à des travaux non conformes aux règles de l'art.

- L'immixtion du maître de l'ouvrage dans les prérogatives du constructeur n'est pas de nature à exonérer celui-ci de sa responsabilité puisqu'il appartient au technicien de refuser de suivre des directives lui données par le maître de l'ouvrage si elles sont de nature à compromettre l'installation.

En fin de compte, l'immixtion du maître de l'ouvrage n'est caractérisée que si celui-ci a imposé sa solution. »

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 »).

1.3.2. 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 accidentels^[7] 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'agrément 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 art. 1792 c.civ. et art.2270 c.civ. (cf. supra [Fiche 08 - Les garanties biennales et décennales](#)).

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 07 - Vente à terme ou en état futur d'achèvement ?](#)).

^[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.

[7] Incendies, explosions, inondations, affaissements de terrains p.ex.