

# LES GARANTIES LEGALES EN MATIERE IMMOBILIERE

Pour la plupart des ménages, l'acquisition d'un bien immobilier représente le plus important investissement de leur vie du fait que son financement nécessite souvent la souscription d'un contrat de prêt, qui s'étale généralement sur une durée très longue avec des mensualités parfois lourdes à supporter.

Le marché de l'immobilier offre de nombreuses opportunités en fonction du budget et des désirs de chacun. Certains veulent faire construire leur bien immobilier, d'autres acheter une maison ou un appartement clé en main (sans aucune réparation à prévoir) ou encore un bien immobilier plus ancien qu'ils ont décidé de rénover intégralement.

Si l'acquéreur connaît le coût total de l'acquisition de son bien immobilier, il y a cependant certaines dépenses supplémentaires qui n'étaient pas prévues lors de la signature du contrat de vente et qui l'auraient peut-être dissuadé de devenir propriétaire.

Tel est plus particulièrement le cas des travaux de réparation et de réfection de l'immeuble en raison de vices et malfaçons survenus ou connus par l'acquéreur postérieurement à l'acquisition de l'immeuble. Ainsi, une bonne affaire peut très rapidement se transformer en un véritable gouffre financier voire un cauchemar tant la durée pour faire valoir ses droits en justice et rectifier ces vices peut s'avérer longue.

Conscient de cette réalité, le législateur a mis en place un système de protection pour l'acquéreur d'un bien immobilier en établissant des garanties qui varient selon que nous sommes en présence d'une vente, d'un bien construit ou d'un bien immeuble à construire.

Nous aimerions ici rappeler brièvement les conditions de cette protection (I), les délais endéans lesquels agir ou s'en prévaloir (II) et les personnes contre lesquelles agir en fonction des différents modes d'acquisition de l'immeuble (III).

## I. QUELLES SONT LES GARANTIES OFFERTES PAR LA LOI ?

Lorsque l'acquéreur achète un bien immobilier, il accepte également les caractéristiques et imperfections dont il a connaissance au jour de la vente. C'est la raison pour laquelle la loi offre une garantie pour les vices cachés (1) mais exclut en principe les vices apparents (2), sauf en matière de vente d'immeuble à construire, et les défauts de conformité (3).

### LES VICES CACHÉS

---

Les vices cachés correspondent à des défauts qui ne sont pas visibles lors de l'acquisition du bien et qui le rendent impropre à l'usage auquel il était destiné, ou qui en diminuent tellement son utilisation que l'acquéreur l'aurait acquis à un moindre prix s'il les avait connus.<sup>1</sup>

En revanche, en matière de vente d'immeuble à construire, la nature du vice dépend de la date à laquelle il est révélé. S'il est constaté plus d'un mois après la prise en possession de l'immeuble, il s'agira alors d'un vice caché.

### LES VICES APPARENTS

---

Concernant la vente d'immeuble déjà construit, les vices apparents sont ceux qui sont visibles lors de l'acquisition de l'immeuble. Toutefois, le caractère apparent du vice ne signifie pas qu'il doit être décelé d'un simple coup d'œil. L'acquéreur doit procéder à des vérifications élémentaires ainsi qu'à un examen attentif si bien que le vice sera considéré comme caché si seul un technicien aurait pu le découvrir.<sup>2</sup>

En ce qui concerne la vente d'immeuble à construire, la loi garantit les vices apparents et les définit comme ceux qui sont constatés avant la réception de l'immeuble ou avant l'écoulement d'un délai d'un mois après la prise en possession de l'immeuble.

### LES DÉFAUTS DE CONFORMITÉ

---

On parle de défaut de conformité lorsque la chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité de la chose prévue dans le contrat. Lorsque le bien livré n'est pas conforme à ce qui a été convenu entre parties, l'acquéreur doit alors le refuser, sous peine de ne plus pouvoir exercer de recours.

**La frontière entre le vice et le défaut de conformité est parfois très mince. Ainsi, il a été jugé que « la non-conformité d'une construction par rapport aux normes de sécurité » constituait non pas un défaut de conformité mais un vice.<sup>3</sup> Toutefois, la non-conformité de matériaux à une norme étrangère, qui n'est pas en vigueur au Luxembourg, ne s'analyse ni en un vice ni en un défaut de conformité, à moins que les parties aient convenu contractuellement de la conformité de l'ouvrage à cette norme.**

---

<sup>1</sup> Article 1641 du Code civil

<sup>2</sup> Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006, 2ème édition, p.503

<sup>3</sup> Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 26 mai 2004, rôle n°80923

## II. COMMENT ET QUAND AGIR ?

La loi organise différents délais de prescription selon la nature de la vente et l'ouvrage affecté par le vice.

### PRESCRIPTION TRENTENAIRE

---

En matière d'immeuble déjà construit, les vices cachés sont garantis pendant trente ans à la condition d'avoir été dénoncés au vendeur dans un bref délai à partir du moment où l'acquéreur les a constatés ou aurait dû les constater. L'acheteur doit ensuite introduire une action en justice dans le délai d'un an à compter de cette dénonciation sous peine de forclusion.<sup>4</sup>

La notion de bref délai n'est pas définie par la loi et est soumise à l'appréciation des tribunaux au cas par cas.

### PRESCRIPTION DÉCENNALE

---

La prescription décennale est applicable en matière d'immeuble à construire et de contrat de louage d'ouvrage (ou contrat d'entreprise) pour les vices graves affectant un « *gros ouvrage* ». La Cour d'appel dans un arrêt du 29 juin 1984 a énoncé plusieurs critères pour déterminer la notion du gros ouvrage, à savoir la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, l'utilité de l'ouvrage, l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire et enfin le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.<sup>5</sup>

Outre le fait que le vice affectant le gros ouvrage doit rendre le bien impropre à sa destination, il doit également revêtir un certain degré de gravité, qui s'apprécie principalement en fonction de l'ampleur des dégâts et du coût de la réparation.<sup>6</sup>

Sont considérés comme des gros ouvrages les murs extérieurs, les plafonds, la façade, la toiture, les cheminées et conduits de cheminée, la plomberie, les canalisations, la tuyauterie.

Il a même été jugé que l'enduit de façade ou encore les gaines protégeant des infiltrations faisaient partie intégrante du gros ouvrage et comme tels bénéficiaient et de la garantie décennale.

Le point de départ du délai de 10 ans est la réception de l'immeuble. En principe, celle-ci est expressément actée par les parties lors de la prise de possession de l'immeuble. Toutefois, cette réception peut aussi être tacite et résulter du comportement de l'acquéreur, lorsque celui-ci marque de manière non équivoque sa volonté de prendre possession de l'immeuble. Tel est le cas si, par exemple, il a procédé au paiement complet du bien sans émettre de réserve ou s'il a mis l'immeuble en location.

### PRESCRIPTION BIENNALE

---

Les vices affectant « *les menus ouvrages* » sont garantis pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Dans son arrêt du 29 juin 1984, la Cour a défini cette notion comme les ouvrages " *qui ne sont conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui*

---

<sup>4</sup> Article 1648 du Code civil

<sup>5</sup> Cour d'appel, 29 juin 1984, pasirisie 26, p.184 ; articles 1646-1, 1772 et 2270 du Code civil

<sup>6</sup> Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 4 mars 2009, rôle n°110706

*ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction ".*

A la différence de la garantie décennale, l'application de la garantie biennale ne suppose pas l'existence d'un vice grave mais concerne tous les vices même mineurs.

### III. CONTRE QUI AGIR ?

#### LE VENDEUR

---

Le vendeur est le premier dans la ligne de mire et est responsable vis-à-vis de l'acquéreur des vices garantis. Lors de la vente, il a l'obligation d'informer l'acquéreur de tous les vices dont il a connaissance.

En pratique, il existe certains contrats dans lesquels il est indiqué que le vendeur n'est pas responsable des vices cachés. Une telle clause est valable si le vendeur est un non-professionnel et de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ignorait l'existence de vices cachés au moment de la vente. En présence d'une telle clause, l'acquéreur devra préalablement prouver que le vendeur était informé de l'existence de ces vices lors de la vente. Une telle preuve est toutefois très difficile à rapporter.<sup>7</sup>

#### LE CONSTRUCTEUR

---

Le constructeur doit s'entendre comme toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, telle que les architectes et les entrepreneurs.<sup>8</sup>

Le régime de responsabilité des constructeurs est très sévère. Il suffit pour le maître de l'ouvrage de prouver la participation du constructeur à l'ouvrage affecté d'un vice, pour que cette participation fasse présumer une responsabilité du constructeur. Il s'agit d'une présomption simple, c'est-à-dire que le constructeur pourra démontrer que son activité n'a joué aucun rôle dans l'existence des désordres et s'exonérer de sa responsabilité par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure.<sup>9</sup>

#### L'AGENT IMMOBILIER ?

---

Très souvent, la vente d'un immeuble se fait par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

En vertu du code de déontologie de la chambre immobilière, l'agent immobilier doit « *s'informer de tous faits essentiels relatifs à chaque propriété pour lesquelles il accepte un mandat, afin de satisfaire à ses obligations d'éviter l'erreur, l'exagération, la présentation erronée ou la dissimulation de faits* ».

En sa qualité de professionnel de transactions immobilières, l'agent immobilier peut voir sa responsabilité engagée au cas où il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise et/ou s'il n'a pas porté à la connaissance de l'acquéreur des informations dont il disposait.

---

<sup>7</sup> Arrêt de la Cour d'appel du 07 mai 2008, pasicrisie 34, p. 243

<sup>8</sup> Articles 1646-1, 1772 et 2270 du Code civil

<sup>9</sup> Arrêt de la Cour d'appel du 12 janvier 2012, rôle n° 35306, 35354 et 35818

\*

\* \*

En conclusion, la loi offre une palette de garanties importantes pour l'acquéreur d'un bien immobilier. La pratique démontre toutefois que la mise en application de ces garanties peut s'avérer très problématique et nécessite presque systématiquement le recours à des procédures judiciaires aussi longues que coûteuses, l'intervention d'un avocat devenant alors nécessaire.

Dès lors, l'accession à la propriété doit être synonyme de vigilance. L'acquéreur devra suffisamment s'enquérir de l'état actuel du bien immobilier qu'il envisage d'acheter avant de s'engager. Il ne devra pas hésiter à effectuer plusieurs visites des lieux, demander même au voisinage s'il est au courant de certains problèmes ou encore faire appel à des professionnels qualifiés pour des avis indépendants en cas de doute.

Il est également préférable d'exiger que les garanties données à l'acquéreur soient d'ores et déjà prévues contractuellement alors qu'il est toujours possible de prévoir, en sus des garanties légales, des garanties conventionnelles.