

# Newsletter Luxembourg

**KLEYR  
GRASSO**

**AVOCATS  
A LA COUR**



**Real Estate & Construction**

16 janvier 2015

## ■ Garantie décennale et forclusion

Un jugement intéressant vient d'être rendu dans le cadre d'une affaire dans laquelle un promoteur, assigné par un syndicat de copropriétaires pour vices et malfaçons, avait mis en intervention le constructeur de l'ouvrage pour le tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Dans ce dossier, le syndicat des copropriétaires avait assigné le promoteur sur base de la garantie décennale pour des vices ayant affecté des gros ouvrages, peu avant l'expiration de la garantie décennale.

Quelques jours après l'expiration du délai de garantie décennale, le promoteur avait, à son tour, mis en intervention l'entrepreneur général qui avait construit l'ouvrage afin que ce dernier le tienne quitte et indemne.

L'entrepreneur général a invoqué la forclusion, l'assignation en intervention ayant été signifiée quelques jours après l'expiration du délai de garantie décennale.

Le promoteur a argué que ceci n'avait aucune influence dans la mesure où l'assignation principale avait été signifiée avant l'expiration du délai de garantie décennale.

Le tribunal a retenu que le promoteur ne peut pas appeler en garantie les constructeurs ou exercer une action récursoire à leur encontre si le délai de dix ans (gros ouvrages) ou, le cas échéant, de deux ans (menus ouvrages) est écoulé.

En conclusion, le promoteur a été déclaré forclos à agir.

En conséquence, le vendeur d'immeuble à construire doit être particulièrement vigilant et avoir à l'esprit que l'interruption du délai à son égard ne vaut pas interruption à l'égard des constructeurs, de sorte qu'il devra mettre ceux-ci en cause avant l'expiration du délai de garantie biennale et décennale. (Jugement civil n° 22/2015 du 14 janvier 2015)

## **KLEYR GRASSO**

Yasmine POOS, Partner

[yasmine.poos@kleyrgrasso.com](mailto:yasmine.poos@kleyrgrasso.com)

+352 227 330 -735

Fanny MAZEAUD, Senior Associate

[fanny.mazeaud@kleyrgrasso.com](mailto:fanny.mazeaud@kleyrgrasso.com)

+352 227 330 -723

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.  
© KLEYR GRASSO 2015