26/11/1992

(A)

N° 35/92.
du 26.11.1992.

Numéro 1007 du registre.

Audience publique du jeudi, vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

Composition:
Jean WEBER, président de la Cour,
Fernand HESS, conseiller à la Cour de cassation,
Paul KAYSER, conseiller à la Cour de cassation,
Roland SCHMIT, premier conseiller à la Cour d'appel,
Edmond GERARD, conseiller à la Cour d'appel,
Nico EDON, avocat général,
Marcel LANNERS, greffier en chef.

entre:

le **FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE,** établissement public, établi à L-2420 Luxembourg, 6, avenue Emile Reuter,

demandeur en cassation,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat inscrit sur la liste I du tableau de l'Ordre des avocats à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

1) Monsieur G), architecte diplômé, demeurant à L- (...),

2) Monsieur SCH), architecte diplômé, demeurant à L- (...),

3) Monsieur B), architecte diplômé, demeurant à L- (...),

sub 1) à 3) défendeurs en cassation,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat inscrit sur la liste I du tableau de l'Ordre des avocats à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu.

4) Monsieur Z,) peintre, demeurant à L-,

défendeur en cassation.

La Cour de cassation:

Ouï M. le conseiller HESS en son rapport et sur les conclusions de M. EDON, avocat général;

Vu l'arrêt attaqué, rendu le 18 décembre 1991 par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile;

Sur la recevabilité du pourvoi:

Attendu que les défendeurs en cassation G) , SCH) et B.) concluent à l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de qualité du demandeur en cassation, FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établissement public (le FONDS), au motif que la partie demanderesse a omis d'indiquer par quel organe elle agit en justice;

Mais attendu que les défendeurs précités ayant, ainsi qu'il ressort tant du jugement de première instance, déposé à l'appui du pourvoi, que des qualités de l'arrêt attaqué, procédé en première instance et en instance d'appel contre la partie demanderesse sans contester la qualité en laquelle celle-ci plaidait contre eux, ne sauraient contester le recevabilité du pourvoi formé par le FONDS en la même qualité;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli;

Sur le premier moyen,

tiré de la violation des articles 1792, 2270 et 1249 *"et suivants"* du code civil:

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que le FONDS avait chargé les défendeurs en cassation de la réalisation des travaux d'urbanisme et de planification d'un chantier dit " CHANTIER J) à DEUX ", travaux débutant en 1979 et comportant notamment la restauration de maisons vétustes construites au début du siècle, en vue de les vendre au prix de 2.300.000,- francs, l'entrée en jouissance étant fixée au 1er septembre 1982; que des problèmes d'humidité ayant apparu dans plusieurs maisons, le FONDS avait introduit une action en responsabilité contractuelle sur le fondement des articles 1792 et 2270 du code civil contre les défendeurs;

Attendu que le FONDS fait grief à l'arrêt d'avoir dit, pour déclarer irrecevable son action, qu'il avait par l'effet des ventes des immeubles opérées entre temps par lui, perdu la qualité et les pouvoirs de maître d'oeuvre, et ne justifiait, à défaut d'assignation ou de subrogation, d'aucun intérêt direct et certain à agir en responsabilité à l'encontre des défendeurs, alors, selon le moyen, d'une part, *"que toutes les maisons en cause n'ont pas été vendues, le FONDS se trouvant encore être propriétaire de certaines d'entre elles"*, et, d'autre part, que le FONDS était subrogé conventionnellement dans les droits des acquéreurs, et justifiait d'un préjudice l'autorisant à agir contre les défendeurs, dès lors qu'en tant que vendeur, tenu à garantie à l'égard de ses acquéreurs, il avait un intérêt direct à faire préserver l'intégralité de la chose vendue pour laquelle il avait déboursé des sommes destinées à remédier aux malfaçons, sommes dont il entendait obtenir le remboursement de la part des défendeurs; qu'il est reproché aux juges d'appel d'avoir omis de rechercher si le FONDS était ou non tenu au paiement des montants déboursés par lui en raison de son obligation légale de garantie et si de ce fait les conditions d'application de l'article 1251, 3° du code civil, visé au moyen, n'étaient pas données;

Attendu que le moyen est irrecevable dans la mesure où le grief dirigé contre l'arrêt est basé sur le fait que le FONDS serait resté propriétaire de plusieurs des maisons en cause, dès lors que cette branche du moyen repose sur l'allégation de faits qui ne résultent pas de l'arrêt attaqué et tend par conséquent à mettre en cause une question de fait échappant au contrôle de la Cour de cassation;

Vu les articles 1792, 2270 et 1251, 3° du code civil;

Attendu que pour déclarer le FONDS irrecevable à se prévaloir de la garantie décennale due par les locateurs d'ouvrage et de retenir qu'il ne justifie d'aucun intérêt direct et certain à agir contre les défendeurs, les juges d'appel se sont bornés à retenir, d'abord, *"que les maisons en cause ont été vendues au prix fixé dans le compromis sans que le FONDS ait subi la moindre perte en raison des vices et malfaçons allégués et sans que dans les actes de cession il ne se soit réservé l'action décennale"*, ensuite que le FONDS n'était lui-même ni assigné en garantie de la part des acquéreurs ni subrogé dans les droits de ceux-ci;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté en fait que le FONDS avait assigné les défendeurs pour les voir condamner à lui rembourser ses débours s'élevant à 3.342.030,- francs, sans rechercher si le FONDS ne conservait pas un intérêt direct et

certain à agir contre les défendeurs, en raison de ses obligations de vendeur à l'égard des acquéreurs, et sans examiner s'il n'était pas tenu au paiement desdits débours en vertu de son obligation légale de garantie, de sorte que la subrogation légale était susceptible de jouer en sa faveur, conformément à l'article 1251, 3° du code civil, visé au moyen, les juges d'appel n'ont pas donné de base légale à leur décision;

D'où il suit que le moyen, dans la mesure où il est recevable, est également fondé;

Par ces motifs,

et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens,

casse et annule l'arrêt rendu entre parties le 18 décembre 1991 par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile;

remet en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

condamne les défendeurs G) , SCH) , B) et Z) aux frais de l'arrêt cassé et de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Albert RODESCH, avoué concluant, qui la demande, affirmant avoir fait l'avance des frais;

ordonne qu'à la diligence de M. le Procureur général d'Etat le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de cet arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt cassé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le conseiller Fernand HESS, délégué à ces fins par Monsieur le président, en présence de Messieurs Nico EDON, avocat général et Marcel LANNERS, greffier en chef.