18.12.91

Audience publique du mercredi, dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-onze.

Numéros 12 013 et 12 071 du rôle.

Composition:

Marc THILL, président de chambre;
Pierre GEHLEN, premier conseiller;
Edmée CONZEMIUS, conseiller;
Alphonse SPIELMANN, Procureur général d'Etat adjoint;
Armand BELLOT, greffier.

I.

E N T R E :

1) le sieur J) (...), (...), architecte diplômé, demeurant à (...),

2) le sieur C) (...), (...), architecte diplômé, demeurant à (...),

3) le sieur (...), (...) B), architecte diplômé, demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 11 juillet 1989,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg;

e t :

le sieur (...), (...) SCH), peintre, demeurant à (...),

intimé aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat, demeurant à Luxembourg.

II.

E N T R E :

1) le sieur J) , architecte diplômé, demeurant à (...) , (...) ,

2) le sieur C) , architecte diplômé, demeurant à (...) , (...) ,

3) le sieur B) , architecte diplômé, demeurant à (...) , (...) ,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 13 juillet 1989,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg;

e t :

le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établissement public, établi à Luxembourg, 14, avenue de la Gare,

intimé aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D' A P P E L :

Vu le jugement rendu le 31 mai 1989 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant par défaut, faute de conclure à l'égard de SCH) et contradictoirement à l'égard des autres parties.

Les premiers juges avaient à statuer sur une action en responsabilité contractuelle pour malfaçons et vices, introduite par le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE (ci-après nommé le FONDS contre les architectes B) , J) et C) (ci-après dénommés les architectes) et le maître-peintre SCH) .

Ils ont, après avoir reçu la demande en la forme, déclaré les défendeurs responsables, in solidum, du dommage causé par la mauvaise exécution du traitement des façades en briques au chantier " SITE1) " (lot 2) à LIEU1) et, avant tout autre progrès en cause, ont commis l'expert Paul LUJA à la mission d'évaluer l'importance du dommage causé par la mauvaise exécution du prédit traitement.

De ce jugement non signifié, les architectes ont régulièrement relevé appel suivant exploits d'huissier des 11 et 13 juillet 1989.

Il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre les deux recours pour y statuer par un seul et même arrêt.

Les appelants critiquent d'abord le jugement déféré en ce qu'il a déclaré la demande recevable. Au fond, ils concluent, principalement, au débouté du demandeur, leur responsabilité n'étant engagée ni du chef d'un vice de conception, ni d'un défaut de surveillance et, subsidiairement, à un départage des responsabilités entre eux-mêmes et SCH) et à l'institution d'une expertise pour fixer le dommage précis dû aux infiltrations à l'exclusion de celui provenant d'une époque antérieure.

Le FONDS demande la confirmation du jugement entrepris et SCH) , après s'être rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande, conclut, sous réserve de son droit de former opposition contre le jugement de première instance, à être déchargé de toute responsabilité.

En fait:

Par contrat d'architecte non daté le FONDS chargea les architectes de la réalisation des travaux d'urbanisme et de planification du chantier " SITE1) " à LIEU1) . Les travaux comportaient la construction d'immeubles neufs -non concernés par le présent litige- et la restauration de maisons existantes, en cause en l'espèce.

Comme le relèvent à juste titre les premiers juges, la mission des architectes comprenait, entre autres, la sélection des corps de métier, la surveillance de l'exécution des travaux ainsi que la surveillance de l'élimination des vices et malfaçons dans la limite des délais légaux de garantie.

Les maisons, qui datent de 19oo à 191o, devaient être transformées à partir de l'automne 1979 et dès le début tant le FONDS que les architectes étaient conscients de la nécessité d'un traitement des façades en briques contre les intempéries (cf. rapport technique no. 1 du 13.9.1979). Après sélection par les architectes, le FONDS chargea fin 1981 l'entreprise SCH) dudit traitement au prix de sa soumission, 1.34o.999.- francs. Les travaux étaient prévus dès le mois d'avril 1982.

En mars 1982 (à titre d'exemple le mandataire du FONDS a versé le contrat conclu le 27 mars 1982 avec les époux S) -W) étant entendu, que des contrats à teneur identique ont été négociés avec les autres cocontractants) le FONDS signa des écrits, nommés compromis, et portant sur les maisons en voie de restauration qui devaient être cédées au prix de 2.3oo.ooo.- francs avec, comme entrée en jouissance le 1.9.1982.

Un contrat, intitulé "Concession d'un droit de superficie et bail emphytéotique" fut conclu le 18 mai 1982 (la Cour se réfère de nouveau au contrat conclu avec les époux S) -W)) en vertu duquel le FONDS concéda en contre-partie d'un montant de 2.3oo.ooo.- francs un droit de superficie ayant pour objet la propriété temporaire des constructions érigées ou à ériger sur une parcelle de terrain laquelle était donnée en location à titre de bail emphytéotique pour une durée de 99 années. L'entrée en jouissance desdits droits de superficie et bail emphytéotique était maintenue au 1.9.1982.

Selon rapport technique no. 11 du 14 juin 1982 un problème d'humidité intérieure s'était manifesté à diverses maisons et il fut proposé - vu qu'une partie des travaux de traitement avait été exécutée en mauvaise saison - de refaire une couche de silicone sur les pignons en cause.

Comme le traitement au silicone s'avérait inefficace et comme les joints en mortier commençaient à s'effriter sur d'autres façades, le FONDS décida de faire recouvrir tous les pignons affectés d'humidité d'un bardage de plaques en amiante-ciment. Les travaux débutaient en décembre 1983 et coûtaient selon décompte du 14 août 1985 la somme de 3.342.o3o.- francs.

Par exploit du 17 octobre 1985 le FONDS assigna les architectes et SCH) devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile pour les voir condamner à lui rembourser le montant prédit de 3.342.o3o.- francs et à lui verser pour l'indemnisation des tiers victimes des infiltrations la somme de 5oo.ooo.- francs et à titre de dommage moral le montant de 3oo.ooo.- francs.

La demande était basée principalement sur les articles 1792 et 227o du code civil, subsidiairement sur les articles 1142 et ss. du même code et plus subsidiairement encore, sur les articles 1641 et ss. dudit code.

En droit:

Tout comme en première instance, les appelants soulèvent l'irrecevabilité de la demande du FONDS pour défaut d'intérêt et de qualité dans son chef.

Selon les architectes le FONDS ne justifie pas d'un intérêt personnel pour agir alors qu'en sa qualité de promoteur-vendeur des immeubles restaurés, il n'a pas été assigné par les propriétaires.

Il a été dit ci-avant que le FONDS a concédé par actes notariés divers droits de superficie ayant pour objet la propriété temporaire d'une construction érigée sur des parcelles de terrain lui appartenant.

Les droits de superficie ont été établis pour une durée de 5o ans qui devait être proprogée pour un second terme de 49 ans. Aux termes mêmes des actes, le superficiaire est propriétaire de la susdite maison d'habitation avec toutes les appartenances et dépendances et pourra en disposer, comme bon lui semblera, avec la réserve toutefois qu'il ne pourra, en principe, aliéner son droit de superficie qu'à des bénéficiaires de l'aide au logement accordée par l'Etat.

Aucune des parties litigantes n'a contesté la qualité de propriétaire dans le chef des superficiaires et leur droit de pouvoir jouir et disposer de la chose acquise.

D'ailleurs la doctrine et la jurisprudence considèrent le droit de superficie comme un véritable droit immobilier et admettent que sur les biens faisant l'objet de son droit le superficiaire peut exercer toutes les facultés inhérentes à la propriété (Précis Dalloz, Droit civil. Les biens 3e éd. no. 879).

a) Quant à l'application des articles 1792 et 227o du code civil:

L'unanimité des auteurs et une jurisprudence constante décident que l'exercice de l'action en garantie décennale est attachée à la propriété de l'immeuble et accompagne en tant qu'accessoire la chose vendue. En conséquence, la créance de responsabilité décennale passe à l'acquéreur de l'immeuble et le maître de l'ouvrage qui a vendu l'immeuble n'a plus la qualité pour se prévaloir de la garantie décennale à moins qu'il ne soit assigné par son acquéreur ou subrogé dans les droits de ce dernier. (cf. Rigaux. L'architecte. Le droit de la profession no. 786; Albert Caston. La responsabilité des constructeurs no. 367; Bernard Soinne, La resp. des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux T 1 no. 91, J. Cl. sub art. 1788 à 1794 fasc. 6 no. 167 et ss. et les jurisprudences y citées; Cass. civ. 3e 18-1o-72, Bull Cass. no. 531, p. 386; Cass. civ. 3e 9.7.73, Bull Cass. no. 472, p. 344; Cass. civ. 3e 12.11.74, Bull Cass. no. 4o7, p. 312).

En l'espèce, les maisons en cause ont été vendues au prix fixé dans le compromis sans que le FONDS n'ait subi la moindre perte en raison des vices ou malfaçons alléguées et sans que dans l'acte de concession du droit de superficie il ne se soit réservé l'action décennale. Il n'a pas fait l'objet d'une assignation en garantie de la part des superficiaires et n'est pas subrogé dans les droits de ces derniers.

Ayant par l'effet de la vente perdu la qualité et les pouvoirs de maître de l'ouvrage et ne justifiant, à défaut d'assignation ou de subrogation, d'aucun intérêt direct et certain à agir en responsabilité civile à l'encontre des architectes et de SCH) , sa demande pour autant qu'elle est basée sur les articles 1792 et 227o du code civil est à déclarer irrecevable.

b) Quant à l'application des articles 1142 et ss. du code civil:

Le FONDS reproche aux architectes et à SCH) aucune inexécution contractuelle qui sortirait du cadre des articles 1792 et 227o du code civil et pour laquelle ces dispositions spéciales seraient inapplicables.

L'article 1142 du code civil ne s'applique dès lors pas aux faits de la cause. Même à supposer son application concevable en l'espèce - quod non - on ne voit pas pourquoi cette action contractuelle de droit commun n'aurait pas été cédée, elle aussi, avec la chose (Albert Caston op. cit. no. 367).

c) Quant à l'application des articles 1641 et ss. du code civil:

Ces dispositions qui ont trait à la garantie des défauts de la chose vendue ne sauront trouver application en l'espèce, aucun contrat de vente n'étant intervenu entre le FONDS, d'une part, les architectes et SCH) , d'autre part.

La demande est donc à rejeter également sur cette base.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile statuant contradictoirement entre parties, le représentant du ministère public entendu,

reçoit les appels en la forme,

les joint,

réformant:

rejette la demande introduite par acte d'huissier du 17 octobre 1985 par le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE contre B) , J) , C) et SCH) ;

condamne le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE aux dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Edmond LORANG, avoué concluant qui la demande, affirmant avoir fait l'avance des dépens.