

- Arrêt civil -

Audience publique du onze octobre deux mille sept.

Numéro 30230+30322 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Fabio SPEZZACATENA, greffier assumé.

I. Entre:

1) Madame A.), architecte, demeurant à L-(...),

2) Monsieur B.), architecte, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL
de Luxembourg en date du 25 mai 2005,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

La société anonyme SOC.1.) S.A., en liquidation, établie et ayant son
siège liquidatif social à L-(...)

intimée aux fins du susdit exploit THILL

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour à Luxembourg.

II.

Entre:

1) la société anonyme SOC.1.) S.A., en liquidation, établie et ayant son siège liquidatif social à L-(...)

2) Monsieur C.), industriel, demeurant à L-(...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice de Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 26 mai 2005,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1) La SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE X.), établie à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit THILL

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

2) Monsieur B.), architecte, demeurant à L-(...),

3) Madame A.), architecte, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit THILL

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

1) Par exploit d'huissier du 16 novembre 1999 le syndicat des Copropriétaires de **X.)**, sise à (...), ci-après dénommé le syndicat, a fait donner assignation à la société anonyme **SOC.1.)**, en liquidation, représentée par son liquidateur le sieur **C.)**, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner à payer à la requérante le montant de 7.500.000.-LUF à titre de dommages-intérêts, la demande étant basée sur les principes de la responsabilité contractuelle, sinon, délictuelle de la partie assignée qui se trouverait engagée en raison de fautes et de négligences commises lors de la construction de l'immeuble dont s'agit.

2) Par exploit d'huissier de 4 et 5 juillet 2001 la société anonyme **SOC.1.)**, représentée pas son liquidateur a fait donner assignation 1) à **B.)** et 2) à **A.)**, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière

civile, pour s'y entendre dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans le litige pendant entre le syndicat et la société **SOC.1.)** afin de prendre fait et cause pour la partie requérante, et au cas où cette dernière devait faire l'objet d'une quelconque condamnation pour s'entendre condamner à tenir quitte et indemne la société **SOC.1.)** :

Par jugement rendu le 8 février 2005, la demande principale et la demande incidente ont été déclarées fondées en principe. L'expert KINTZELE a été nommé aux fins d'évaluation du coût des travaux et du préjudice subi.

De ce jugement, **A.)** et **B.)** ont relevé appel par exploits d'huissier des 25 et 26 mai 2005.

La S.A. **SOC.1.)** et **C.)** ont relevé appel par exploit d'huissier du 26 mai 2005.

A l'appui de sa demande le Syndicat des copropriétaires de **X.)**, a fait exposer que la société **SOC.1.)** avait fait procéder en tant que promoteur à la construction d'un complexe immobilier résidentiel à (...), comprenant six blocs d'immeubles et parking souterrain.

Les travaux de construction furent achevés vers la fin de l'année 1994, sans préjudice quant à la date exacte.

Lors d'un contrôle effectué en date du 22 avril 1997 par l'Inspection du Travail et des Mines il a été constaté que ni le parking souterrain, ni les chaufferies n'étaient couverts par une autorisation d'exploitation, délivrée par l'autorité compétente conformément aux dispositions de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Par lettre du 6 mai 1997 l'Inspection du Travail et des Mines a mis en demeure le Syndicat de régulariser une situation illégale en sollicitant les autorisations requises par la loi et de faire réceptionner le parking souterrain et les chaufferies par un organisme de contrôle agréé.

Le Syndicat a fait relever que par lettre recommandée du 12 mai 1997 il a immédiatement mis le promoteur au courant de la situation en le priant d'effectuer les démarches nécessaires en vue de rendre les immeubles conformes à la loi, et notamment à la loi précitée du 9 mai 1990.

D'après l'article 11 de la dite loi le promoteur aurait commis une grave négligence en procédant à la construction de la résidence à (...) sans avoir obtenu au préalable les autorisations requises par la loi.

A la demande du Syndicat, du promoteur **SOC.1.)** et des architectes l'a.s.b.l. **SOC.2.)** a été chargée d'une mission contrôle. Dans un rapport du 13 janvier 1999 **SOC.2.)** a inventorié les non-conformités à la loi qui devraient être redressées.

D'après le Syndicat des copropriétaires de **X.)**, le coût des travaux indispensable pour rendre l'immeuble conforme à la loi s'élèverait à un montant évalué à 7.500.000.- LUF. Le Syndicat a conclu à la condamnation de la société **SOC.1.)** au paiement de la somme de 7.500.000.- LUF, ce montant constituant le préjudice subi par elle à la suite des négligences commises par le promoteur.

A l'appui de sa demande en garantie dirigée contre Emile et **A.)** la S.A. **SOC.1.)** fait exposer que suivant contrat signé le 18 avril 1990 elle avait confié à **B.)** et **A.)** une mission architecturale d'ensemble relative à la construction d'un ensemble résidentiel sis à (...).

Les parties ont précisé que le contrat qui les lie est un contrat de louage d'ouvrage, et que les architectes n'agissent pas en tant que mandataires du maître de l'ouvrage.

La mission confiée aux architectes est déterminée par l'article 4 de la convention, qu'il faut interpréter à la lumière des précisions établies par l'article 14 en ce qui concerne la nature des différentes prestations à fournir par les architectes.

Ainsi la société **SOC.1.)** fait grief aux consorts **A.)/B.)** de ne pas avoir rempli entièrement leur mission dans la mesure où ils avaient omis de solliciter les autorisations requises pour la construction d'un parking souterrain et pour l'installation d'un ou de plusieurs réservoirs de gasoil faisant partie des installations du chauffage central.

En commettant cette négligence grave les architectes auraient engagé leur responsabilité contractuelle envers le maître de l'ouvrage de sorte qu'ils devraient tenir quitte et indemne la S.A. **SOC.1.)** au cas où celle-ci serait condamnée à réparer les cas échéant le préjudice causé au Syndicat en raison de l'absence d'autorisation « commodo incommodo ».

Les premiers juges ont retenu que l'absence d'autorisation à laquelle est soumise une construction, constitue un vice caché de la chose vendue et la demande du Syndicat des copropriétaires de **X.)** dirigée contre le promoteur a été déclarée fondée en principe.

Les premiers juges ont également retenu que les architectes ont commis une faute professionnelle en omettant de demander les autorisations nécessaires.

Le tribunal a dit qu'il y a coresponsabilité entre le promoteur et les architectes et que chaque partie doit supporter la moitié de la responsabilité.

Quant à l'appel de la S.A. **SOC.1.)** en liquidation et de **C.)**.

Le Syndicat des copropriétaires de **X.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de cet appel. Il donne à considérer que la S.A. **SOC.1.)** a été mise en liquidation suivant acte du 29 décembre 1995 et la clôture de la liquidation a été prononcée le 27 juin 2001. Etant donné que les actions contre les liquidateurs peuvent encore être exercées pendant 5 ans, la société continue d'exister pour se défendre contre les actions intentées par des tiers, le Syndicat des copropriétaires de **X.)** soulève la question de savoir si le liquidateur peut interjeter appel après ce délai. L'appel doit être considéré comme une défense eu égard à la condamnation intervenue, de sorte que l'appel est recevable.

Les appelants reprochent d'abord aux premiers juges de ne pas avoir déclaré irrecevable la demande du Syndicat des copropriétaires de **X.)** au motif que celui-ci n'avait pas indiqué en quoi la violation de l'article 11 de la loi du 9 mai 1990 engendrerait une responsabilité de la part du promoteur.

Ce moyen doit être rejeté, étant donné que l'assignation indique qu'il appartient au promoteur de solliciter avant le commencement des travaux les autorisations requises par la loi du 9 mai 1990 et qu'en l'absence de ce faire, il engage sa responsabilité.

Quant au fond, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir qualifié l'absence d'autorisation commodo – incommodo de vice caché. Ils soutiennent que les premiers juges ont statué ultra petita en retenant la responsabilité des appelants sur base de la garantie des vices cachés.

Ce moyen doit être rejeté, étant donné qu'aux termes de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge doit trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et qu'il doit donner aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Les appelants soutiennent encore que le défaut de solliciter les autorisations requises serait un vice apparent couvert par la réception.

Les défauts de conformité d'un immeuble à des règlements de sécurité constituent des vices de construction susceptibles d'entrer dans le cadre de la garantie décennale.(Cass. f. 8 juin 1977 B.C. III, n°251)

Le vice résultant de la violation de règlements et prescriptions administratives a été qualifié de vice caché, dès lors qu'il n'était pas connu maître de l'ouvrage au jour de la réception. (Jurisclasseur civil, article 1788 à 1794 : fasc. 7, n°19).

C'est partant à juste titre et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont retenu que l'absence d'autorisation à laquelle est soumise une construction, constitue un vice caché.

C'est à tort que les appelants affirment que le Syndicat serait forclos à agir, vu que la réception ne peut couvrir les vices cachés. Le moyen du bref délai doit également être rejeté, étant donné que l'article 1648 du code civil ne s'applique pas dans la matière régie par les articles 1792 et 2270 du code civil (Georges Ravarani, Pas XXVIII p.26).

Il se dégage de ces développements que c'est à juste titre et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont retenu la responsabilité de la S.A. **SOC.1.)** et qu'ils ont déclaré la demande du Syndicat fondée en son principe.

Quant au préjudice, les appelants font valoir que si les travaux de mise en conformité commodo-incommodo avaient été réalisés au moment de la construction de l'immeuble, le coût de ces installations aurait été pris en compte par le promoteur dans ses calculs relatifs à la fixation des prix à payer par les futurs acquéreurs des différents lots privatifs. De ce fait, les appelants estiment que les copropriétaires n'ont pas subi de préjudice s'ils doivent actuellement régler lesdits coûts.

Cette contestation ayant déjà été formulée en première instance, la Cour renvoie aux développements des premiers juges sur cette question qu'elle adopte. Le jugement entrepris doit partant être confirmé sur ce point.

Le promoteur conclut encore à voir modifier la mission de l'expert en précisant qu'il convient uniquement d'indiquer les mesures qui auraient dû être mises en œuvre à

l'époque de la construction donc début 1990. Ce moyen n'est pas fondé, étant donné que le point 1) de la mission d'expertise se réfère expressément à la législation en vigueur au moment de la construction.

Il y a cependant lieu de modifier le libellé du point 3) pour le rendre plus compréhensible en stipulant « d'évaluer le coût supplémentaire des ces travaux résultant du fait que lesdits travaux n'ont pas été exécutés à l'époque de la construction, mais le seront à l'heure actuelle ».

Quant à l'appel des consorts **A./B.)** :

La S.A. **SOC.1.)** et **C.)** soulèvent l'irrecevabilité de l'appel, au motif qu'il n'a pas été dirigé contre toutes les parties en cause mais uniquement contre la S.A. **SOC.1.)** en liquidation.

En première instance, la demande en intervention contre les consorts **A./B.)** a été introduite par la S.A. **SOC.1.)**. **C.)** n'est intervenu qu'à titre subsidiaire pour le cas où l'exploit de la S.A. **SOC.1.)** aurait été déclaré irrecevable. Les premiers juges ayant déclaré recevable la demande principale et sans objet la demande subsidiaire, les appelants **A./B.)** n'avaient pas besoin de diriger leur appel contre **C.)** en sa qualité de liquidateur, la société étant valablement assignée et représentée par son liquidateur. Ce moyen n'est partant pas fondé.

En outre l'intimée S.A. **SOC.1.)** est mal venue de soutenir que l'acte d'appel signifié au Syndicat des copropriétaires serait incomplet, étant donné que ce moyen ne la concerne pas et qu'elle n'a pas d'intérêt de le soulever, comme le retiennent à juste titre les consorts **A./B.)**. Le Syndicat a souligné cette omission de la page deux de l'acte d'appel sans cependant en tirer un moyen d'irrecevabilité.

Il s'en suit que l'appel des consorts **A./B.)** est recevable.

Dans des conclusions notifiées le 22 mai 2006, les consorts **A./B.)** invoquent l'article 189 du code commerce qui prévoit une prescription de 10 ans pour « les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants ». D'après eux, ce délai de prescription court à partir du commencement des travaux qu'ils situent au mois de septembre 1990, de sorte que l'action du promoteur aurait été prescrite au mois de septembre 2000.

Le promoteur s'oppose à ce moyen en soutenant qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel, donc irrecevable.

Ce moyen n'est pas fondé, vu que la prescription peut être opposée en tout état de cause et notamment pour la première fois en appel. (Encyclopédie Dalloz, V° Prescription extinctive n°372 ; Cour 15 mars 1978 Pas 24, 106).

C'est également à tort que le promoteur affirme que l'article 189 du code commerce ne vise que la prescription des obligations des commerçants nés à l'occasion de leur commerce. La Cour de Cassation française, dans un arrêt du 29 avril 1997 (Dalloz 1997, 327) a retenu que l'article 189 bis du code commerce ne distingue pas selon le caractère civil ou commercial des obligations qu'il vise et ceci dans le cadre d'un recours en responsabilité par une banque contre un notaire pour les fautes commises par ce dernier à l'occasion de l'activité de la banque.

Le promoteur résiste encore au moyen de prescription, en soutenant que le point de départ ne peut être le début des travaux, mais qu'il devrait se situer à la fin des

prestations d'architecte lors de la réception des ouvrages qui se situe en 1994 et 1995.

En dernier lieu, le promoteur affirme que la responsabilité des architectes est régie par les dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil. Les consorts A./B.) s'opposent à ce moyen en prétendant que l'obligation des architectes de solliciter les autorisations commodo-incommodo ne tombe pas sous l'application des articles 1792 et 2270 du code civil vu qu'il ne s'agit pas de vices cachés affectant les gros ouvrages.

Cette thèse doit être rejetée, étant donné que le non-respect des règlements de sécurité constitue un vice caché qui tombe sous l'application des prédicts articles et donne lieu à la garantie décennale qui est d'ordre public. (Albert Caston : La responsabilité des constructeurs, n°149, n°56).

Il se dégage de ces développements, que la prescription de l'article 189 du code de commerce ne saurait s'appliquer en l'espèce.

Les consorts A./B.) reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leur moyen d'irrecevabilité de l'action en garantie exercée par une société en liquidation. La Cour fait sienne la motivation des premiers juges sur ce point et rejette le moyen d'irrecevabilité.

Quant au fond, les architectes contestent toute faute dans leur chef, au motif qu'ils n'avaient pas pour mission de solliciter les autorisations litigieuses.

Ils font valoir qu'au moment de la signature du contrat d'architecte, le 18 avril 1990, la législation en cause n'existait pas encore, étant donné que les autorisations litigieuses ont été réglementées par une loi du 9 mai 1990. Il est constant en cause que la construction de l'immeuble a été entamée après l'entrée en vigueur de la loi précitée, de sorte que les dispositions législatives y stipulées devaient être respectées.

Les consorts A./B.) contestent encore tout lien de causalité entre cette prétendue faute dans leur chef et le dommage du Syndicat des copropriétaires.

L'architecte est tenu de connaître les règles objectives, civiles et administratives de la construction et il doit respecter les dispositions réglementaires. (Jurisclasseur : Responsabilité civile fasc. 355-1 n°168 et suivant).

La Cour renvoie aux développements des premiers juges sur ce point qu'elle adopte pour retenir que les, architectes ont méconnu les dispositions de la loi sur les établissements classés et qu'ils ne pouvaient ignorer que la construction d'un parking souterrain d'une certaine envergure et l'installation de réservoirs à gasoil étaient soumises à l'obtention préalable d'une autorisation».

La Cour fait également sienne la motivation de premiers juges en ce qui concerne l'article 14, point 4) du contrat d'architecte signé en cause qui vise toutes les autorisations requises.

Il s'en suit que la responsabilité des architectes est engagée du fait du non-respect des obligations législatives en la matière. Ils ne sauraient s'exonérer de cette responsabilité en prouvant que le promoteur ne voulait pas solliciter lesdites autorisations pour limiter les coûts. Le promoteur est également tenu, en tant que professionnel, au respect des lois et règlements en la matière, et il peut être déclaré

responsable ensemble avec les architectes. (Jusrisclasseur ; resp. civ. ; Construction Fasc 355-1 article 1788-1794, n°190 et suivant).

Il se dégage de ces développements que l'offre de preuve par témoin, tendant à prouver que le promoteur **C.)** ne voulait pas solliciter les autorisations requises pour éviter des frais, n'est ni pertinente, ni concluante, la faute du promoteur étant d'ores et déjà retenue en cause.

La Cour fait sienne la motivation des premiers juges qui ont dit qu'il y a coresponsabilité entre le promoteur et les architectes et que chaque partie doit supporter la moitié de la responsabilité.

C'est à tort que les consorts **A.)/B.)** soutiennent que les premiers juges auraient retenu une responsabilité directe dans leur chef à l'égard du syndicat, étant donné que la demande du syndicat a été déclarée fondée en son principe à l'encontre du promoteur, les architectes n'étant tenu de tenir quitte et indemne ce dernier que jusqu' à concurrence de la moitié.

C'est également à tort que les consorts **A.)/B.)** reprochent aux premiers juges de ne pas avoir précisé à quelle législation commodo-incommodo l'expert devrait se référer, vu que le point 1) de la mission de l'expert se réfère expressément à la loi du 9 mai 1990 en vigueur au moment des travaux de constructions.

Il s'en suit que les deux appels doivent être déclarés non fondés et que le jugement entrepris doit être confirmé.

Les parties appelantes concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure. Ces demandes doivent être rejetées, eu égard à l'issue du litige.

Par ces motifs

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels ;

rejette l'offre de preuve des consorts **A.)/B.)** ;

dit les appels non fondés ;

confirme la décision entreprise, sauf en ce qui concerne le point 3) de la mission de l'expert qui sera libellé comme suit : « d'évaluer le coût supplémentaire de ces travaux résultant du fait que lesdits travaux n'ont pas été exécutés à l'époque de la construction, mais le seront à l'heure actuelle » ;

dit non fondées les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance d'appel ;

renvoie les parties devant les premiers juges pour continuation des débats.