- Arrêt civil -

Audience publique du premier mars deux mille douze

Numéro 35308 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

A, fonctionnaire, demeurant à L-... X, ..., Neit Wunnen,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 6 juillet 2009, d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Georges WEBER, en remplacement de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch, en date des 17 et 20 juillet 2009, d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 20 juillet 2009 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 20 octobre 2009,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) l'Administration communale de X, établie à L-... X, ..., représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins des susdits exploits MERTZIG et WEBER,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme **ATELIER D'ARCHITECTURE B S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 20 juillet 2009,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) le **Syndicat des copropriétaires de l'ensemble résidentiel NEIT WUNNEN** à X, représenté par son syndic actuellement en fonctions, A, fonctionnaire, demeurant à L-... X, ..., Neit Wunnen,

intimé aux fins des susdits exploits KURDYBAN des 20 juillet et 20 octobre 2009,

n'ayant pas constitué avocat,

4) **D**, fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-... X, ..., Neit Wunnen,

intimée aux fins des susdits exploits MERTZIG et WEBER,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploits d'huissier des 26 et 29 août 2005 et 4 avril 2006, A a fait donner, respectivement assignation et réassignation à :

- 1) l'Administration communale de X, ci-après la COMMUNE,
- 2) la société anonyme ATELIER D'ARCHITECTURE B, ci-après la société B,
- 3) le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble résidentiel NEIT WUNNEN, ci-après le SYNDICAT et
- 4) D

pour, principalement, la COMMUNE et les parties assignées sub 2), 3) et 4), s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à procéder à leurs frais à la démolition de la construction métallique érigée dans le jardin privatif de A, sous peine d'une astreinte,

pour, subsidiairement, voir réduire le prix de vente de l'immeuble acquis à concurrence de 80.000 € et pour la COMMUNE s'entendre condamner à rembourser à A le trop-payé de 80.000 €, sinon tout autre montant à dire d'expert, le montant de 5.600 € du chef de droits d'enregistrement et de

transcription non dus et les frais résultant de la vente, avec les intérêts légaux,
pour, plus subsidiairement encore, voir prononcer la résolution de la vente et la COMMUNE s'entendre condamner à restituer à A la somme de 291.724,39 € ainsi que les frais résultant de la vente, avec les intérêts légaux, et enfin le montant de 15.000 € du chef de dommages-intérêts,
et pour, à titre tout à fait subsidiaire, voir prononcer la nullité de la vente et la COMMUNE s'entendre condamner à restituer à A la somme de 291.724,39 € ainsi que les frais résultant de la vente, avec les intérêts légaux, et enfin le montant de 15.000 € du chef de dommages-intérêts.

A demande encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des quatre parties assignées à lui payer la somme de 40.000 € à titre de dommages-intérêts, sinon tout autre montant à évaluer par expert (demande non développée dans les motifs).

Un nouveau lotissement, devant remplir des critères écologiques, fut décidé par le conseil communal de X le 12 juillet 2001 et approuvé par arrêté grand-ducal du 5 septembre 2001.

En date du 23 octobre 2002, A a signé avec la COMMUNE, agissant en sa qualité de venderesse et de promotrice du projet « Neit Wunnen à X », un contrat de réservation « *en vue d'une vente d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un immeuble à quatre appartements, sis dans le lotissement « Neit Wunnen à X »* ». Dans ce contrat, la COMMUNE a déclaré réserver aux acquéreurs-réservataires un duplex avec terrasse (...) une cave et un emplacement pour voiture (...).

Il est constant que le contrat de réservation a comporté deux erreurs, restant toutefois sans incidence sur le présent litige, en ce que l'appartement acquis n'était pas un duplex, mais un appartement ordinaire, lequel n'était pas situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, mais au 1^{er} étage par rapport à l'accès à partir de la rue, ce qui correspond, à cause de la pente formée par la parcelle, au rez-de-chaussée par rapport au jardin.

A a soutenu que les plans établis par la société B, datés au 25 octobre 2002, lui auraient été communiqués le 28 octobre 2002.

Il a affirmé avoir renvoyé le contrat de réservation signé à la COMMUNE au début du mois de novembre 2002.

L'acte de vente du terrain fut passé entre la COMMUNE, d'une part, et quatre acquéreurs, parmi lesquels A, d'autre part, en date du 16 décembre 2002 par devant le notaire Fernand UNSEN.

Le même jour fut dressé devant le même notaire l'acte de base, constitutif de copropriété et divisant l'immeuble en 16 lots, entre les quatre acquéreurs.

A l'acte de base fut annexé le « règlement de copropriété », se référant aux plans de construction de l'immeuble dressés le 25 octobre 2002.

Aux termes de l'acte de base en question, A s'est vu attribuer, en propriété privative et exclusive, au rez-de-chaussée une cave et un emplacement et au 1^{er} étage, sous la désignation cadastrale 009, un appartement avec une terrasse, et sous la désignation cadastrale 011, un jardin.

Au début du mois d'octobre 2004, il a été procédé à l'installation, dans le jardin privatif de A, d'une construction métallique constituée de quatre piliers et d'une plate-forme, servant de balcon à l'appartement situé à l'étage au-dessus et appartenant à D.

A a exposé en première instance :

- que le 18 mai 2005, des ouvriers, agissant sur ordre de la COMMUNE, ou des autres parties assignées, se seraient introduits dans son jardin privatif et y auraient posé des tuyaux destinés à l'écoulement des eaux du balcon litigieux, de manière que les eaux de pluie en provenance du balcon en question se déversent dans son jardin,
- que l'installation métallique dans son jardin constituerait non seulement une atteinte à sa propriété privative et exclusive, mais serait en outre source d'obstruction de lumière, d'atteinte notable à sa qualité de vie et constituerait une dévalorisation considérable de son bien,
- que tous ces travaux auraient eu lieu malgré son opposition formelle.

Par jugement rendu contradictoirement le 6 janvier 2009, le tribunal d'arrondissement a écarté le moyen d'incompétence territoriale soulevé par la COMMUNE, rejeté le moyen de nullité de l'exploit pour libellé obscur soulevé par la société B et rejeté le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevé par D, basé sur une prétendue renonciation de A à agir à son encontre.

En ce qui concerne le fond, les juges de première instance ont dit que A n'a établi aucune inexécution contractuelle, ni dans le chef de la COMMUNE, ni dans celui de la société B et qu'il n'a établi aucune faute dans le chef du SYNDICAT ou de D. Ils ont décidé qu'il n'existe aucun déséquilibre entre l'usage de leurs droits respectifs par les propriétaires D et A et que l'existence du dommage allégué par A n'est pas établie.

A a relevé appel du jugement rendu le 6 janvier 2009, et pour autant que de besoin du jugement rectificatif rendu le 3 mars 2009, suivant actes d'huissier des 6 juillet 2009, 17 juillet 2009, 20 juillet 2009 et 20 octobre 2009.

Ces appels sont recevables, ni le jugement du 6 juillet 2009, ni celui du 3 mars 2009 n'ayant fait l'objet d'une signification d'après les actes de procédure versés.

Quant à la demande dirigée à l'encontre de la COMMUNE

A affirme que les plans datés au 25 octobre 2002, sur lesquels ne figurait aucun balcon et mentionnés à l'article 2ter du règlement de copropriété, auraient été les seuls plans officiels lui présentés, que si l'acte de partage de propriété et le règlement de copropriété mentionnent certes la construction d'un balcon à l'étage au-dessus de son appartement, la construction incriminée ne saurait valablement répondre à ce qu'on entend ordinairement par un balcon, à savoir un balcon suspendu, accolé à la façade, que les plans du 6 septembre 2002, invoqués par la COMMUNE, sur lesquels figure un balcon, ne lui auraient jamais été communiqués et que son mandataire, Maître TURPEL, aurait eu communication des plans du 6 septembre 2002, sur sa demande expresse à la COMMUNE, en juillet 2005.

Il conclut que les plans du 6 septembre 2002 n'auraient jamais fait partie du champ contractuel avec la COMMUNE.

Il expose que, début octobre 2004, l'immeuble étant déjà terminé, il aurait été procédé par l'entreprise C, à l'installation, dans son jardin privatif, sans son autorisation et malgré son opposition manifestée officiellement, d'une imposante construction métallique constituée de quatre piliers et d'une plate-forme, servant de balcon à l'étage au-dessus.

Il ajoute que le balcon ne correspondrait même pas aux plans du 6 septembre 2002.

La responsabilité de la COMMUNE est recherchée principalement sur base des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire telle que modifiée, subsidiairement sur base du contrat de vente, plus subsidiairement sur base du contrat d'entreprise et en dernier ordre de subsidiarité sur base de la responsabilité délictuelle.

A critique le jugement entrepris en ce qu'il a décidé, pour rejeter la demande dirigée contre la COMMUNE, que le contrat liant les parties ne constituait pas un contrat de vente d'immeuble à construire, mais un contrat de vente portant sur un terrain à bâtir.

Il soutient que le contrat s'analyserait en réalité en une vente d'immeuble à construire, la COMMUNE s'étant expressément, sinon implicitement réservé les pouvoirs du maître de l'ouvrage en dressant le cahier des charges, en désignant les bureaux d'architecture et en décidant que ces derniers devaient choisir les corps de métier après consultation et avis de la COMMUNE.

La COMMUNE demande la confirmation du jugement de première instance.

Pour autant que de besoin, dans l'hypothèse où sa responsabilité serait retenue, elle demande à voir condamner tant la société B que le SYNDICAT à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

C'est à raison que les juges de première instance ont dit que les dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du code civil, réglementant la vente d'immeubles à construire, sont inapplicables en l'espèce et que les relations entre la COMMUNE et A doivent s'analyser en une vente simple d'un terrain à bâtir.

En effet, et tel que relevé à juste titre par la COMMUNE, tant le contrat de réservation que l'acte de vente notarié ont eu pour objet la vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un immeuble, et non la livraison d'une construction future.

Il résulte en outre du procès-verbal de délibération du conseil communal du 12 juillet 2001 (*le client reste maître de l'ouvrage*), à laquelle les propriétaires ont déclaré adhérer en signant le contrat de réservation, du contrat de réservation du 23 octobre 2002 lui-même (« *les différents propriétaires seront les maîtres d'ouvrage pour la construction de l'immeuble* »), de l'acte notarié du 16 décembre 2002 ainsi que de l'acte de base du même jour que c'est l'acquéreur qui s'est engagé à construire l'immeuble suivant un concept architectural déterminé, en collaboration avec le bureau d'architecture désigné par la COMMUNE.

Dans l'acte de base du 16 décembre 2002, les copropriétaires ont déclaré qu'ils projettent de construire une maison à appartements.

Les copropriétaires ont réceptionné eux-mêmes les travaux des différents corps de métier.

Enfin, le prix que A a payé à la COMMUNE ne portait que sur le terrain et le raccordement aux infrastructures, de sorte qu'aucun échancier relativement à des tranches à payer ne fut établi. Le prix de la construction était à verser directement au bureau d'architecte.

Si la COMMUNE a "décidé" le projet « *Neit Wunnen à X* », a dressé un cahier des charges à respecter par les acquéreurs, a désigné les bureaux d'architectes, a supervisé le choix des corps de métier et a imposé aux acquéreurs la signature d'un contrat de fourniture exclusif avec la société coopérative de chauffage urbain, c'était exclusivement dans le but qu'elle s'était fixé, à savoir de promouvoir des habitations à caractère écologique et de garantir que les constructions y érigées répondent aux critères de l'habitat écologique, dont plus particulièrement un concept architectural élaboré entre elle et le bureau d'architecture qu'elle a choisi.

Le contrat de vente portant sur le seul terrain à bâtir et A ne formulant aucune réclamation à cet égard, c'est encore par adoption des motifs des juges de première instance que la demande basée en ordre subsidiaire sur l'article 1603 du code civil, imposant au vendeur de délivrer la chose vendue conformément à ce qui avait été convenu, est à rejeter.

A argumente encore que la COMMUNE serait intervenue en tant que promoteur et qu'en cette qualité sa responsabilité serait à rechercher sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, applicables à l'entrepreneur.

La COMMUNE n'est cependant intervenue d'aucune façon dans la construction des immeubles.

Si, dans le contrat de réservation, la COMMUNE se désigne elle-même comme étant la venderesse et le promoteur du projet « Neit Wunnen à X », c'est parce qu'elle avait pris l'initiative du projet.

Pas plus qu'en première instance, A n'a développé la base encore plus subsidiaire de sa demande, reposant sur la responsabilité délictuelle.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement entrepris est à confirmer, concernant la demande dirigée par A à l'encontre de la COMMUNE.

Le jugement rendu en première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté A de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure contre la COMMUNE, la partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande de A, formée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, est, pour le même motif, à rejeter, pour autant qu'elle est dirigée contre la COMMUNE.

Par conclusions du 16 février 2010, la COMMUNE a formé appel incident contre le jugement du 6 juillet 2009 en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Elle conclut, par réformation du jugement entrepris, à la condamnation de A à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

Au regard de la décision rendue en première instance et de la décision à intervenir en instance d'appel, pour autant qu'est visée la demande dirigée par A à l'encontre de la COMMUNE, il paraît inéquitable de laisser à charge de la COMMUNE les frais irrépétibles des deux instances.

Il y a dès lors lieu à réformation du jugement de première instance. L'appel incident est donc partiellement fondé.

La Cour fixe l'indemnité de procédure pour la première instance à 1.000 € et l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel à 1.000 €, devant revenir à la COMMUNE de la part de A.

Quant à la demande dirigée contre la société B

A soutient que la construction du balcon sur piliers lui a été imposée par le bureau d'architecture, malgré son opposition formelle.

La responsabilité du bureau d'architecture est recherchée principalement sur base du contrat d'entreprise, plus particulièrement de l'article 1792 du code civil, instituant une responsabilité sans faute, subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

La Cour estime utile, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la comparution personnelle des parties.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant avec effet contradictoire à l'égard du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble résidentiel NEIT WUNNEN et contradictoirement à l'égard des autres parties, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels de A recevables,

Quant à la demande dirigée par A à l'encontre de l'Administration communale de X

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement rendu le 6 juillet 2009 en toutes ses dispositions, à l'exception de celle qui a rejeté la demande en paiement d'une indemnité de procédure formée par l'Administration communale de X à l'encontre de A,

déboute A de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

reçoit l'appel incident de l'Administration communale de X,

le dit partiellement fondé,

réformant :

condamne A à payer à l'Administration communale de X une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance,

condamne A à payer à l'Administration communale de X une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel se mouvant entre lui et l'Administration communale de X et en ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

Quant à la demande dirigée par A à l'encontre de la société anonyme ATELIER D'ARCHITECTURE B

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la comparution personnelle des parties A et société anonyme ATELIER D'ARCHITECTURE B pour le lundi 23 avril 2012 à 9.15 heures, salle CR.4.28 au quatrième étage du bâtiment (CR) de la Cour Supérieure de Justice, Cité judiciaire à Luxembourg, plateau Saint-Esprit,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Monsieur le président de chambre,

réserve le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.