

06/11/1985

Jugement civil no 553/85. ( 1ère section )

(A)

Audience publique du mercredi, six novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

Numéro 31 294 du rôle.

Présents:

E n t r e :

Victor ZIEGLER DE ZIEGLECK,  
1er vice-président,  
Julien LUCAS, 1er juge,  
Georges RAVARANI, juge,  
Brigitte HAAN, greffier,

le sieur I.) agissant  
comme syndic de la Résidence,  
(...)  
demeurant à (...)

demandeur aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy THEIS de Luxembourg en date des 4, 6, 7 et 11 octobre 1983 et aux termes d'un exploit de réassignation du même huissier en date du 24 février 1984,

comparant par Maître Jean HOFFELD, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

e t :

1. le sieur B.) , promoteur, demeurant à (...)

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation THEIS du 7 octobre 1983,

2. le sieur P.) , promoteur, demeurant à (...)

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation THEIS du 11 octobre 1983 et aux fins du prédit exploit de réassignation THEIS du 24 février 1984,

les deux comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

3. la société en nom collectif Soc.1.) , représentée par ses associés actuellement en fonctions, ayant son siège social à (...)

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation THEIS du 6 octobre 1983,

comparant par Maître Laurent MOSAR, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

4. la société anonyme Soc.2.) , établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation THEIS  
du 4 octobre 1983,

comparant par Maître Jean-Joseph WOLTER, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

---

L e T r i b u n a l :

Oui la partie demanderesse I.) par l'organe de Maître Jean HOFFELD, avoué constitué, demeurant à Luxembourg:

Oui les parties défenderesses B.) et P.) par l'organe de Maître Roy NATHAN, avocat, assisté de Maître Alex KRIEPS, avocat-avoué, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avoué constitué, les trois demeurant à Luxembourg.

Oui la partie défenderesse Soc. 1.) par l'organe de Maître Laurent MOSAR, avoué constitué, demeurant à Luxembourg.

Oui la partie défenderesse S.A. Soc. 2.) par l'organe de Maître Jean-Joseph WOLTER, avoué constitué, demeurant à Luxembourg.

En 1973, B.) et P.) ont fait construire à (...) une résidence à appartements divis.

Les installations de chauffage et d'eau chaude ont été effectuées par la société en nom collectif Soc. 1.) le matériel utilisé ayant été livré par la société anonyme Soc. 2.)

En 1979, des malfaçons dues à des phénomènes de corrosion sont apparues aux tuyauteries de chauffage et d'eau chaude.

Suit à une ordonnance de référé du 14 mars 1981, les experts Ferd GOBLET et Paul LUJA ont déposé, le 6 août 1981, un rapport relatif aux causes et à l'importance des malfaçons affectant lesdites installations.

Suite à une assignation principale du 25 mai 1982, lancée à la requête de I.), agissant en sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à (...), - en abrégé le syndic -, contre B.) et P.) - en abrégé les promoteurs -, et deux assignations en intervention lancées respectivement les 19 janvier et 2 février contre la société en nom collectif Soc. 1.) et la société anonyme Soc. 2.), devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, celui-ci a dit, par jugement du 30 juin 1983, que le litige est à trancher selon les règles applicables en matière civile, et plus particulièrement selon la procédure civile.

Par exploit d'assignation des 4, 6, 7 et 11 octobre 1983 et par exploit de réassignation du 24 février 1984, le syndic a fait donner assignation aux promoteurs ainsi qu'aux sociétés Soc. 1.) et Soc. 2.) à comparaître devant le même tribunal pour les y entendre déclarer responsables de

malfaçons apparues dans la résidence sise à (...)  
, pour les voir condamner à leur réparation  
ainsi qu'au paiement solidaire de la somme de 287 856.- francs  
pour frais de réparation déjà exposés.

Les promoteurs ainsi que la société (Soc. 1.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans le chef du syndic. En effet, les malfaçons incriminées se rapporteraient aux parties privatives de l'immeuble, et le syndic n'aurait qualité pour agir en réparation des malfaçons affectant les parties communes.

Il se dégage du rapport d'expertise du 6 août 1981, que les désordres affectent aussi bien des parties communes de l'immeuble que des parties privatives.

Or, le syndicat a qualité pour agir contre le constructeur ou le vendeur pour obtenir la réparation de vices affectant tant les parties communes que les parties privatives, car il s'agit d'une action destinée à réparer les atteintes portées à l'intégrité matérielle de l'immeuble considéré dans son ensemble ( ELTER et SCHOCKWEILLER: Copropriété des immeubles bâtis, no 104, p. 64 ).

Il s'ensuit que ce moyen n'est pas fondé.

C'est également à tort que les promoteurs contestent que le syndic ait suivi la procédure prévue par la loi pour entamer la présente action en justice, car il se dégage des pièces versées, notamment du procès-verbal d'une assemblée extraordinaire de la copropriété du 26 janvier 1981, que le syndic y a été expressément mandaté de poursuivre en justice la réparation des malfaçons affectant l'immeuble.

C'est pareillement à tort que les sociétés (Soc. 1.) et (Soc. 2.) soulèvent l'irrecevabilité pour cause de libellé obscur, des assignations en intervention dirigées à leur encontre, car, d'une part, elles ont été directement assignées par le demandeur principal, à savoir le syndic, suivant exploit d'huissier des 4 et 6 octobre 1983, et, d'autre part, l'objet de la demande à savoir la réparation des malfaçons et le paiement de la somme de 287 856.- francs et la cause, à savoir l'apparition de malfaçons, ont été clairement indiqués. Il n'est pas besoin d'indiquer en outre la base légale sur laquelle on demande la condamnation du défendeur.

Au fond, les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle n'aurait pas été introduite dans un bref délai à partir de la découverte des malfaçons, et qu'ainsi, les exigences de l'article 1648 du Code Civil n'auraient pas été respectées.

Le syndic conteste l'applicabilité de cet article à la présente espèce, en faisant valoir qu'on se trouverait en présence d'un immeuble à construire, dont le régime découle de l'article 1646 - 1 du Code Civil, qui étend aux vendeurs d'immeubles à construire le régime des articles 1792 et 2270 du même code, ces articles étant, d'après lui, exclusifs du respect du bref délai de l'article 1648.

En vertu de l'article 1646-1 du Code Civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du même code.

L'article 1648 impose à l'acquéreur d'intenter l'action pour vices cachés dans un bref délai.

Il se dégage des deux textes précités que la mise en oeuvre de la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire pour vices cachés affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité ou le rendant impropre à sa destination, suppose le respect de deux délais aux points de départ différents. Il faut d'abord que l'action soit introduite, et par voie de conséquence, que le vice se soit révélé, endéans les dix ans à partir de la réception de l'immeuble. Il faut ensuite qu'elle soit introduite dans un bref délai à partir de la découverte du vice affectant l'immeuble. Le respect du bref délai par le créancier de la garantie se justifie par la nécessité de faire constater la nature et la gravité du vice le plus rapidement possible, car à force de laisser écouler le temps à partir de la découverte du vice, ces constatations deviennent plus difficiles. De plus, il importe de limiter les dégâts qui peuvent empirer et accroître outre mesure les obligations de réparation du débiteur de la garantie en cas d'inaction prolongée de l'acheteur.

Le respect du même double délai s'impose également en cas de mise en oeuvre de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs. En effet, l'obligation d'agir dans un bref délai après la révélation du vice existe dans le contrat d'entreprise comme dans le contrat de vente, conformément aux principes généraux du droit commun dont les dispositions de l'article 1648 du Code Civil font une application particulière à la vente ( cf. Cour d'appel 19 décembre 1984, SO. c/ SCH. ).

Il suit de ce qui précède que le respect du bref délai s'impose, qu'on soit en présence d'une vente d'immeuble à construire ou d'une vente ordinaire ou d'un contrat d'entreprise.

Il appartient donc au syndic de prouver, outre le respect du délai décennal, qui est acquis en cause, l'immeuble litigieux étant vieux de moins de dix ans, qu'il a introduit l'action en justice dans un bref délai à partir de la découverte du vice.

Les parties s'accordent pour situer la découverte des vices vers le milieu de l'année 1979. D'après les pièces versées par les promoteurs, qui sont les seuls à verser des pièces à ce sujet, le syndicat leur a fait adresser des lettres de sommation les 27 août, 8 octobre, 8 et 15 novembre 1979. L'ordonnance de référé, tendant à la constatation des malfaçons, date du 14 mars 1981. Le rapport d'expertise a été déposé le 6 août 1981. L'assignation au fond, selon la procédure commerciale a été lancée le 25 mai 1982.

Les pourparlers d'arrangement entre parties suspendent le bref délai de l'article 1648 du Code Civil. Il ne commence à courir qu'à partir du moment où ces pourparlers ont définitivement échoué ( Cour 17 janvier 1982, F. -G. c/ Faillite BE. ).

Il faut à ce moment agir en justice. A cet égard, il ne suffit pas de faire constater les vices endéans un bref délai mais c'est l'action en résultant elle-même qui doit être intentée dans ce délai ( Cour d'Appel, 19 décembre 1984, précité Juris-Classeur Civil, sub.art. 1641 à 1649, no 189, Encyclopédie Dalloz, droit civil, Vo Vente ( obligations du vendeur no 152. )

Une assignation en référé ne saurait équivaloir à la demande en justice prévue en termes impératifs par la loi ( Juris-Classeur, loc. cit.; Lux. 23 mai 1985, SE. -TH. c/ DE. ).

Une partie qui dès la découverte du vice ou dès l'échec définitif des pourparlers d'arrangement, agit en référé, manifeste par cela clairement son intention de rentrer dans ses droits à l'égard des responsables du sinistre. On ne saurait lui faire grief d'attendre le résultat de l'expertise pour assigner au fond. Ce n'est en effet que cette mesure d'instruction qui détermine avec précision la nature et la gravité des dégâts, et ce n'est qu'alors qu'elle peut se retourner contre ceux qui apparaissent comme responsables et qu'elle peut chiffrer sa demande. Par ailleurs, l'assignation en référé remplit le but visé par l'exigence du respect du bref délai. En effet, la constatation rapide des dégâts est rendue possible, et la réparation des malfaçons peut être entreprise dès ce constat par celui qui s'en sent responsable sans qu'une décision judiciaire de toute <sup>façon</sup> seulement déclarative quant à la détermination des responsabilités, soit nécessaire de sorte que le risque d'aggravation des dégâts pendant un délai d'inaction du créancier de l'obligation de garantie est éliminé.

Il va de soi qu'après le dépôt du rapport d'expertise, au cas où de nouveaux pourparlers d'arrangement ne s'instaurent pas ou n'aboutissent pas, il faut immédiatement assigner au fond.

En l'espèce, les pièces versées par le syndic n'ont pas même à même le tribunal de déterminer si le bref délai a été respecté.

Le tribunal ordonne par conséquent d'office, par application de l'article 252 du Code Civil, une enquête tendant à établir si, entre la découverte du vice et l'assignation en référé, et entre le dépôt du rapport d'expertise et l'assignation au fond, des pourparlers d'arrangement ont eu lieu entre les parties au présent litige.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause, ordonne la preuve par témoins des faits suivants:

" qu'entre le milieu de l'année 1979 et mars 1981, ainsi qu'entre le 6 août 1981 et le 25 mai 1982, des pourparlers d'arrangement ont eu lieu entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à (...) , les sieurs B.) , P.) et les sociétés S.C. 1.) et S.C. 2.) , concernant la réparation des malfaçons apparues aux installations d'eau chaude et de chauffage dans ledit immeuble"

commet de ces devoirs d'instruction le juge Georges RAVARANI,

fixe jour et heure pour l'enquête au 16 janvier 1986 à 14.30 heures,

fixe jour et heure pour la contre-enquête au 13 février 1986 à 14.30 heures,

chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

dit que le demandeur devra faire connaître au greffe du tribunal, au plus tard le 15 décembre 1985, les nom, prénoms et demeure des témoins dont il sollicite l'audition,

dit que les défendeurs devront en faire autant pour les témoins de la contre-enquête le 22 janvier 1986 au plus tard,

réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.