

16/11/1994

A

Jugement civil no 938 /94 (8e chambre)

Audience publique du mercredi, seize novembre 1994

Numéro du rôle : 28.825, 40.033 (jonction)

Composition :

*Carlo HEYARD, vice-président,
Françoise MANGEOT, premier juge,
Frédéric MERSCH, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumée.*

I.

ENTRE :

1) le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence (RES1.), à (ADR1.)
, représentée par son syndic actuellement en fonctions, le sieur (A.)
, demeurant à (ADR1.) ;

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier Georges NICKTS de Luxembourg
en date du 27 janvier 1993;

défendeur sur oppositions;

2) le sieur (A.) , commerçant, demeurant à (ADR1.)
, agissant en son nom personnel;

demandeur aux termes du prédit exploit NICKTS;

défendeur sur reconvention;

défendeur sur oppositions;

3) Maître Michel THIRY, avocat, agissant en sa qualité de curateur des faillites (B.)
et (C.) , déclarés ouvertes par jugement du tribunal de
commerce d'Arlon, en date du 27 janvier 1977;

demandeur aux termes du prédit exploit NICKTS;

défendeur sur oppositions;

4) le sieur B.) , commerçant, et son épouse C.) , sans état, les deux demeurant à ADR1.) ;

demandeur aux termes du prêt exploit NICKTS;

défendeur sur reconvention;

5) le sieur D.) , commerçant, demeurant à ADR1.) ;

demandeur aux termes du prêt exploit NICKTS;

défendeur sur reconvention;

défendeur sur oppositions;

6) la dame E.) , sans état, veuve de F.) , demeurant à ADR1.) ;

demanderesse aux termes de conclusions notifiées le 13 octobre 1988;

défenderesse sur oppositions;

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

E T :

1) la dame G.) , sans état, demeurant à (...)
, veuve de H.) ;

2) la dame I.) , sans état, épouse de M. J.) ,
demeurant à (...), ayant repris l'instance introduite
contre H.) par exploit Georges NICKTS du 27 janvier 1983, demandeur
sur opposition;

comparant par Maître Jim PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg

3) le sieur K.) , ci-avant entrepreneur, actuellement retraité, demeurant à (...)
;

défendeur aux fins du prêt exploit NICKTS;

demandeur sur oppositions;

demandeur sur reconventions;

comparant par Maître Loulou BEISSEL-HEYARD, avocat, demeurant à Luxembourg;

3) le sieur L.) , architecte, demeurant à (...)
;

défendeur aux fins du prêt exploit NICKTS;

demandeur sur oppositions;

comparant par Maître Janine BIVER, avocat, demeurant à Luxembourg;

II.

ENTRE :

le sieur K.) , entrepreneur, demeurant à L- (...)
;

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 27 février 1991;

comparant par Maître Loulou BEISSEL-HEYARD, avocat, demeurant à Luxembourg;

ET :

la dame M.) , veuve du sieur U.) , demeurant à L- (...)
, ayant repris l'instance introduite aux termes du prêt exploit contre U.) ;

défenderesse aux fins du prêt exploit STEFFEN;

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg.

L E T R I B U N A L

Ouï le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RES1.), A.) ,
Michel THIRY, D.) et E.) par l'organe de Maître Edmond
LORANG, avocat constitué.

Ouï G.) et I.) par l'organe de Maître Philippe
PENNING, avocat, en remplacement de Maître Jim PENNING, avocat constitué.

Ouï K.) par l'organe de Maître Loulou BEISSEL-HEYARD, avocat
constitué.

Ouï L.) par l'organe de Maître Marjorie GOLINVAUX, avocat, en
remplacement de Maître Janine BIVER, avocat constitué.

Ouï M.) par l'organe de Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat ,
en remplacement de Maître Claude Wassenich, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 27 janvier 1983 le syndicat des copropriétaires de la
Résidence RES1.), A.) , D.) , B.) et son épouse
C.) , ainsi que Maître Michel THIRY, avocat, agissant en sa qualité
de curateur des faillites B.) et C.) , déclarées ouvertes
par jugement du tribunal de commerce d'Arlon en date du 27 janvier 1977, ont assigné
du chef de malfaçons H.) et K.) en tant que promoteurs de
la résidence et L.) en tant qu'architecte.

Aux termes de l'exploit d'assignation, la demande en tant que dirigée contre H.)
et K.) était basée en ordre principal sur l'article 1646-1 du
code civil et en ordre subsidiaire sur les articles 1641 et suivants du code civil.

La demande en tant que dirigée contre L.) était basée sur les
articles 1382 et 1383 du code civil.

Dans des conclusions notifiées le 13 octobre 1988, la demande a été circonscrite sur
base d'un rapport d'expertise LUJA, MULLER-PALGEN et THEISEN du 4 février
1986 et sur base d'un rapport d'expertise Paul LUJA du 6 avril 1987.

Par son jugement du 7 mars 1990 le tribunal, statuant par défaut faute de conclure, a
déclaré partiellement fondée la demande telle qu'elle ressort des conclusions du 13
octobre 1988.

Le dispositif de ce jugement est conçu comme suit :

reçoit la demande en la forme;

la déclare fondée sauf en ce qui concerne les montants réclamés du chef de pertes de jouissance;

condamne les défendeurs H.) , K.) et L.) in solidum à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RES1.) les sommes suivantes :

1. celle de 136.167 francs du chef de travaux au magasin au sous-sol D.) avec les intérêts légaux à partir du 31 décembre 1982 jusqu'à solde et pour la même cause celle de 175.837 francs avec les intérêts légaux à partir du 12 juin 1987 jusqu'à solde,

2. celle de 5.951 francs pour travaux de ferblanterie suivant facture SCC1.) du 16.4.1985 avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 1988 jusqu'à solde,

3. celle de 3.208 francs pour réparation de toiture suivant factures SCC2.) avec les intérêts légaux à partir du 21 janvier 1983 jusqu'à solde,

4. celle de 154.712 francs du chef de frais d'expertise avec les intérêts légaux à partir des divers décaissements jusqu'à solde;

autorise le Syndicat des copropriétaires de la Résidence RES1.) à faire exécuter les travaux décrits dans le rapport d'expertise LUJA - THEISEN - MULLER-PALGEN sub :

- 1) Chaufferie
- 3) Terrasse A.)
- 5) Avaloir toiture plate
- 6) Couverture cabanon ascenseur
- 7) Cage d'escalier
- 8) Pignon gauche vers C.)

le tout aux frais des défendeurs, tenus in solidum, ces frais payables sur présentation des factures des corps de métiers y employés, avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement desdites factures;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet, pour y procéder,

Monsieur Paul LUJA, architecte, demeurant à Luxembourg, 9, rue Heldenstein,

Monsieur Albert SCHILTZ, expert-comptable, demeurant à Luxembourg,

avec la mission de déterminer le préjudice accru à A.) et à D.) du chef de pertes de jouissance,

ordonne aux demandeurs de consigner, au plus tard le 1er mai 1990 la somme de 20.000 francs, à titre de provision à valoir sur la rémunération des experts, à la Caisse des consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec les autres parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du code de procédure civile,

charge le premier juge Carlo HEYARD du contrôle de cette mesure d'instruction;

dit que, si les honoraires des experts devaient dépasser le montant de la provision versée, ils devront avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe du tribunal le 15 novembre 1990 au plus tard,

refixe l'affaire au 17 décembre 199 pour reprise en délibéré ou refixation pour plaidoiries, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure,

réserve les dépens.

Par requête du 11 mai 1990 K.) a relevé opposition contre le jugement du 7 mars 1990.

L.) et H.) ont relevé opposition en date des 21 et 25 mai 1990.

Les oppositions, ayant été faites dans les formes et délai de la loi, sont recevables.

Par exploit d'huissier du 3 janvier 1989 K.) a mis en intervention l'entrepreneur de façades U.) pour le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la demande introduite le 27 janvier 1983.

Cette demande est recevable en la forme.

Pour cause de connexité il y a lieu de joindre cette demande, inscrite sous le numéro 40.033 du rôle, à celle introduite le 27 janvier 1983.

Par conclusions notifiées le 27 janvier 1989, K.) a réclamé à titre reconventionnel à A.) la somme de 69.554 francs et à D.) la somme de 115.036 francs avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 1979.

Cette demande reconventionnelle est recevable en la forme.

U.) étant décédé le 15 décembre 1989, l'instance introduite, à son
encontre, a été, suite à une assignation de K.) du 27 février 1991, reprise
par sa veuve M.) , attributaire de l'intégralité de la communauté
U.) - M.) .

Suite au décès de H.) en date du 26 octobre 1990 et à une assignation du
27 mars 1991, G.) et I.) , veuve, respectivement fille de
H.) , ayant recueilli chacune la moitié de la succession de H.)
, ont repris l'instance dirigée contre ce dernier.

Il y a lieu de donner acte de leurs reprises d'instance à M.) , à
G.) et à I.) .

1) Quant à l'opposition de K.)

L'opposant K.) conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de la demande
au motif que la faillite des époux B.) - C.) ne serait pas clôturée et que
l'instance ne pourrait dès lors être continuée par E.) .

La demande en tant qu'exercée par les époux B.) - C.) et par leur curateur
avait à l'origine trait à des dégâts aux parties privatives de l'appartement des époux
B.) - C.) (cf. rapport d'expertise LUJA et THEISEN du 7.1.1981 et du
9.4.1982).

En même temps qu'ils demandaient réparation aux parties privatives, les époux
B.) - C.) et le curateur exerçaient concurremment avec le syndicat
l'action relative aux parties communes.

L'appartement fut adjugé le 13 septembre 1985 à E.) .

Celle-ci a aux termes de conclusions notifiées le 13 octobre 1988, continué l'instance
comme se trouvant aux droits des époux B.) - C.) et du curateur.

Dans ces conclusions il n'est plus demandé réparation des dégâts aux parties privatives
de l'appartement acquis par E.) .

La demande en tant qu'exercée par E.) a donc uniquement trait à la
réparation des dégâts aux parties communes. La condamnation à une telle réparation ne
peut être prononcée qu'au profit du syndicat.

L'état où la personne du copropriétaire, qui croit devoir se joindre à l'action exercée par le syndicat pour des dégâts aux parties communes, ne change rien au fait que la condamnation est uniquement à prononcer au profit du syndicat.

K.) est dès lors sans intérêt à se prévaloir de la non clôture de la faillite des époux B.) - C.) et de la continuation de l'instance par E.)
. Il s'ensuit que son moyen d'irrecevabilité est à rejeter.

En ce qui concerne le fond du litige, K.) conteste tout d'abord les rapports d'expertise du 4 février 1986 et du 6 avril 1987.

Les vagues contestations de K.) ne sont pas de nature à mettre en doute les conclusions des experts qui ont exécuté leur mission d'une façon consciencieuse.

Il échet donc de faire abstraction des contestations de l'opposant.

L'opposant conteste en second lieu toute faute dans son chef. Il explique que les désordres à la résidence seraient attribuables à des fautes des demandeurs et à des fautes des corps de métiers chargés de l'exécution des travaux.

Les contestations de l'opposant concernent avant tout la façade du mur pignon côté E.) .

K.) n'a jamais contesté qu'il était, ensemble avec H.) , promoteur de la résidence. La qualité de promoteur de K.) et de H.) est corroborée - à l'exception des actes de vente notariés - par toutes les pièces versées en cause.

L'épouse de H.) - propriétaire du terrain sur lequel la résidence a été érigée - n'a donc - contrairement à ce qui a été dit dans les actes de vente notariés du terrain - pas eu la qualité de promoteur.

La question de savoir si la responsabilité du promoteur K.) est subordonnée à l'existence de fautes dans son chef dépend de la nature de l'action exercée.

La demande est basée en premier lieu sur l'article 1646-1 du code civil renvoyant aux articles 1792 et 2270 du code civil.

En vertu de l'article IX de la loi du 28 décembre 1976, l'article 1646-1 du code civil est applicable aux contrats en cours d'exécution le 1er mars 1977.

Les demandeurs soutiennent qu'en date du 1er mars 1977 les promoteurs, tout en menant des pourparlers, n'auraient pas encore redressé les désordres qui leur auraient

été signalés "dès le début"; que les promoteurs n'ayant pas exécuté leurs obligations contractuelles, les contrats auraient été encore en cours d'exécution en date du 1er mars 1977.

L'article IX de la loi du 28 décembre 1976 vise l'achèvement matériel de la construction.

Il résulte des pièces versées par les demandeurs que les travaux de construction ont commencé début 1974. (cf. contrat dit "construction passé en date du 9 novembre 1973 entre P.) et les promoteurs H.) et K.), acte de base de la copropriété dressé le 10 janvier 1974; contrat de vente entre les époux Q.) et R.) et G.), épouse de H.), propriétaire du terrain sur lequel la résidence RES1.) a été érigée).

Les travaux ont été achevés au plus tard vers la fin de l'année 1975 (cf. lettre des promoteurs adressée le 5.12.1975 au copropriétaire D.); échange de courrier entre les promoteurs et le façadier U.), s'échelonnant du 26 juillet 1974 au 15 janvier 1975 et relatifs aux travaux de façade).

Il n'est pas établi que la résidence fût affectée de désordres dès avant la fin de l'année 1975.

D'après les pièces versées, les désordres se sont manifestés au début de l'année 1977.

Si cette apparition de désordres est éventuellement de nature à engager la responsabilité des promoteurs, elle ne change rien au fait que la résidence est à considérer comme achevée fin 1975.

Etant achevée à cette date, le contrat n'était plus en cours d'exécution le 1er mars 1977 et les demandeurs ne sont partant pas en droit d'engager la responsabilité de K.) sur base de l'article 1646-1 du code civil.

Les demandeurs actionnent, en ordre subsidiaire, K.) sur base des articles 1641 et suivants du code civil, instituant la garantie du chef de vices cachés du vendeur de droit commun.

Il échet dès lors d'examiner si les différents copropriétaires, qui, en ce qui concerne les parties communes, transmettent leurs recours individuels au syndicat des copropriétaires, ont été liés à K.) et à H.) par des contrats de vente de droit commun. Une présomption de vente résulte de la fourniture de plans par celui qui promet d'exécuter le travail alors que dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur travaille selon les plans élaborés par le maître de l'ouvrage ou par un architecte choisi par ce dernier.

Cette présomption de vente se trouve confirmée si l'acquéreur s'abstient de traiter lui-même avec les corps de métier et s'il se contente d'être en rapport avec le promoteur qui s'est engagé de se charger de toutes les formalités et démarches pour la réalisation de l'immeuble selon les devis et plans confectionnés par lui-même.

Comme en l'occurrence les plans étaient fournies par les promoteurs, comme les promoteurs s'étaient chargés de toutes les formalités et démarches pour la réalisation de l'immeuble (cf. notamment article 2 du contrat - type conclu le 9 novembre 1973 par P.) avec les promoteurs K.) et H.)), comme par ailleurs "le choix de l'entrepreneur et des artisans appartenait exclusivement" aux promoteurs (cf. article 3 du prêt contrat-type), les contrats entre les copropriétaires et les promoteurs sont à qualifier de contrats de vente.

La circonstance que les copropriétaires-acquéreurs étaient en droit de faire en cours de travaux "certaines modifications dans les parties privatives" n'est pas de nature à faire qualifier les contrats de contrats d'entreprise.

Ces modifications, qui ont tout au plus pu être des modifications mineures, et d'un coût sans rapport avec le coût global de l'appartement, n'ont pas pu donner aux copropriétaires la qualité de maître de l'ouvrage, chargeant le promoteur de construire.

Malgré le droit leur conféré, il reste que les copropriétaires s'étaient seulement engagés à acheter ce qui sera construit.

Les contrats conclus entre les copropriétaires et les promoteurs ayant été des contrats de vente de droit commun, la demande a été lancée à bon escient sur les articles 1641 et suivants du code civil.

La garantie des vices cachés prévue par ces articles impose au vendeur de fournir une chose en bon état de fonctionnement. Ce qui pèse ainsi sur le vendeur est une obligation de résultat; l'acquéreur n'a pas à prouver l'existence d'une faute, mais seulement à établir le vice de la chose. Le vendeur est tenu à garantie même s'il ignorait de toute bonne foi, les défauts de la chose (cf. JCL civil v° vente art 1641 à 1649 fasc. 1 no 6).

Conformément au droit commun de la responsabilité civile, le vendeur pourra opposer à l'acquéreur sa faute, y comprise la faute commise après la vente (cf. op.cit et loc.cit. nos 217 et 221).

Il résulte des prédicts principes régissant le contrat de vente, que K.) n'est dans ses rapports avec les copropriétaires et le syndicat, pas fondé à se prévaloir de son absence de faute ou de la faute d'un des corps de métiers ayant concouru à la réalisation de la chose vendue; il pourrait tout au plus se prévaloir d'une faute des demandeurs. Cependant, en ce qui concerne les vices détaillés dans les rapports

d'expertises du 4 février 1986 et du 6 avril 1987, aucune faute à charge des copropriétaires n'est établie; ne saurait notamment pas être considérée comme faute le fait que les demandeurs n'ont pas procédé à leur frais à la réfection de la façade du pignon; cette réfection incombait aux promoteurs dès lors que les désordres à la façade, comme d'ailleurs tous les autres désordres objet de la demande, étaient des vices cachés, pour avoir été potentiellement présents dans la construction au fur et à mesure de l'avancement des travaux et d'une gravité telle que les acquéreurs auraient payé un moindre prix s'ils les avaient connus.

K.) est pareillement malvenu de se prévaloir en troisième lieu des réfections entreprises par les promoteurs. S'il est vrai que les promoteurs ont procédé à certaines réfections, il n'en demeure pas moins qu'il n'existe - en ce qui concerne les désordres décrits dans les expertises - aucune preuve d'une intervention de leur part.

A l'appui de son opposition, K.) conteste encore que les copropriétaires A.) et D.) aient subi des pertes de jouissance. Il est vrai que ces pertes de jouissance ne sont pas d'ores et déjà établies.

Comme eu égard aux désordres ayant affecté la résidence, de telles pertes de jouissance ne sont pas à exclure, le tribunal a à juste titre institué une expertise à leur sujet.

K.) n'est donc pas fondé à invoquer - à l'appui de son opposition - des pertes de jouissance.

L'opposant K.) refuse en fin de compte de payer les frais d'expertise de 154.712 francs avec les intérêts légaux à partir des divers décaissements jusqu'à solde.

Il fait valoir que les promoteurs auraient payé des provisions aux experts et que le dépôt tardif serait imputable aux demandeurs, qui n'auraient pas réagi aux sollicitations des experts de payer des provisions.

Sur base des notes d'honoraires adressées aux demandeurs, respectivement à leur avocat, il y a lieu de présumer que l'avance des frais d'expertise a été faite par les demandeurs.

L'opposant K.) n'a versé aucune pièce de nature à établir que les promoteurs aient réglé, en tout, ou du moins en partie, les honoraires de 154.712 francs.

C'est par conséquent à tort que l'opposant prétend ne pas devoir le principal de 154.712 francs.

C'est encore à tort qu'il entend - pour ne pas payer les intérêts - tirer argument d'un paiement tardif des frais d'expertise par les demandeurs.

En effet, c'est précisément ce paiement tardif qui a diminué le montant des intérêts à payer.

Il se dégage de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'opposition de K.) n'est pas fondée. Le jugement du 7 mars 1990, doit donc, en ce qui le concerne, sortir ses pleins et entiers effets.

2) Quant à la demande reconventionnelle de K.)

K.) réclame le montant de 69.554 et de 115.036 francs à titre de solde du prix de vente. Comme l'éventualité d'une compensation n'est pas à exclure, il y a lieu de surseoir à statuer sur cette demande reconventionnelle, d'ailleurs non autrement instruite, jusqu'à après le dépôt de l'expertise ordonnée par le jugement du 7 mars 1990.

3) Quant à la demande de K.) / U.) , respectivement M.)

Les promoteurs avaient chargé U.) des travaux de façade. Sa responsabilité ne peut donc être engagée que relativement à ces travaux.

K.) reproche à U.) une exécution des travaux non conforme aux règles de l'art à l'origine du détachement de la façade.

Les travaux de façade ayant été des travaux spécifiques à exécuter en vertu d'indications particulières (cf. Cass.civ.III 5.2.1985 D.S. 86, 499), le contrat ayant lié U.) aux promoteurs est à qualifier de contrat d'entreprise.

Après la réception des travaux, la responsabilité de l'entrepreneur, qui a participé à la construction d'un édifice, est réglée par les articles 1792 et 2270 du code civil.

La défenderesse M.) , ayant repris l'instance de son mari décédé, conclut à l'irrecevabilité de la demande et ce pour n'avoir pas été intentée endéans le délai de 10 ans à partir de la réception.

Pour que la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du code civil joue, il faut que l'on se trouve, en présence de vices, affectant le gros ouvrage et dépassant par leur gravité la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction (cf. Cour 4.7.1990).

Les façades, ayant en principe pour fonction de protéger des intempéries, d'assurer l'étanchéité et l'isolation de l'immeuble, sont à considérer comme gros-ouvrage.

En l'occurrence les vices allégués, à savoir des détachements de la façade, sont à considérer comme vices graves.

La garantie décennale pourrait donc jouer, à condition que l'action ait été intentée endéans les dix ans à partir de la réception.

Le délai de dix ans est préfix. Il ne peut donc être suspendu (Civ. 3e, 26 nov.1970, Bull.civ. III, n° 635, p. 461; D. 1971. Somm. 93; 4 juin 1970, Bull. civ. III, n° 375, p. 273; D. 1970. 674 et la note). Il n'est interrompu que par une assignation au fond, l'assignation en référé ne produisant pas d'effet interruptif.

K.) conteste qu'il y ait eu réception et que le délai de dix ans ait pu commencer à courir.

L'achèvement des travaux de façade a coïncidé avec l'achèvement de l'immeuble, qui se situe vers la fin de l'année 1975.

U.) a été entièrement payé par les promoteurs. Par ce paiement les promoteurs ont tacitement réceptionné les travaux. La date du paiement n'a pas été portée à la connaissance du tribunal.

Etant donné cependant que normalement le paiement coïncide avec l'achèvement des travaux, on peut présumer que le paiement, partant la réception, sont intervenus vers la fin de l'année 1975.

Comme l'assignation au fond lancée contre U.) date seulement du 3 janvier 1989, K.) a agi en dehors du délai de la garantie décennale.

Sa demande en intervention, actuellement dirigée contre M.), est donc irrecevable.

4) Quant à l'opposition de H.), respectivement de G.)
et de I.)

L'opposant H.) avait fait siens les moyens soulevés par l'opposant K.)

Pour les motifs développés sub 1) cette opposition est à déclarer non fondée.

Le jugement du 7 mars 1990 sortira partant ses pleins et entiers effets, sauf, qu'en raison du décès de H.), G.) et I.) sont tenues, chacune pour moitié, des condamnations prononcées à l'encontre de H.)

5) Quant à l'opposition de L.)

L'opposant L.) conclut à l'irrecevabilité de la demande dirigée contre lui.

Il oppose en premier lieu l'exception *obscuri libelli* et soutient que les indications sommaires de l'exploit d'assignation du 27 janvier 1983, indications se limitant à une simple énumération de désordres affectant la résidence (REG 1), ne lui permettraient pas de savoir exactement ce qu'on lui reproche et sur base de quoi.

Les demandeurs ont indiqué dans l'exploit d'assignation que L.) "a dressé les plans de la résidence et en a surveillé la construction" et qu'il "est responsable en vertu des articles 1382 et 1383 du code civil". En imputant ainsi à L.) des fautes de conception et de surveillance, les demandeurs ont suffisamment précisé leur demande pour permettre à L.) de connaître le fondement juridique de celle-ci et pour pouvoir ainsi se défendre en connaissance de cause.

L'exception *obscuri libelli* n'est par conséquent pas fondée.

Le moyen d'irrecevabilité, soulevé en deuxième lieu par L.) et K.), qui est le même que celui soulevé par les opposants L.) et H.), est à rejeter pour les raisons ci-avant exposées.

L.) conclut en troisième lieu à l'irrecevabilité de la demande pour être basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

La créance de garantie découlant des articles 1792 et 2270 du code civil est transmise propter rem comme un accessoire de la chose en cas de vente à tous les acquéreurs et sous-acquéreurs. En conséquence ceux-ci, victimes de désordres, peuvent rechercher directement la responsabilité de l'architecte sur le fondement des articles 1792 et 2270 du code civil. Corrélativement, par application du principe de non-cumul, la jurisprudence décide que cette transmission de la garantie décennale interdit aux acquéreurs ou sous-acquéreurs de se placer sur le terrain délictuel (cf. P. Malinvaud. L'action directe du maître de l'ouvrage contre les fabricants et fournisseurs de matériaux et composants, D 1984, Chronique VII avec les nombreuses références jurisprudentielles; P. Jourdain, La nature de la responsabilité civile dans les chaînes de contrats après l'arrêt de l'Assemblée plénière du 12 juillet 1991, Dalloz 1992, Chronique XXX Nos 8 à 13; Cass. 1er civ. 28.10.1991; Cass. 3e civ. 30 octobre 1991 Bull.civ. III No 251).

Il résulte des principes sus-énoncés, que les demandeurs auxquels l'action découlant des articles 1792 et 2270 du code civil a été transmise avec la chose vendue, sont

irrecevables à actionner L.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Par des conclusions postérieures à l'exploit d'assignation, les demandeurs se sont basés dans un ordre subsidiaire sur les articles 1792 et 2270 du code civil.

L.) s'était opposé à tout changement de base légale.

La cause de la demande se définit comme un ensemble de faits juridiquement qualifiés.

En basant dans des conclusions postérieures à l'exploit d'assignation la demande sur les articles 1792 et 2270 du code civil, les demandeurs ont formé une demande nouvelle par leur cause; cette demande est à déclarer irrecevable.

La demande en tant que dirigée contre L.) étant irrecevable, son opposition est à déclarer fondée.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement;

déclare les oppositions de K.) , de H.) et de L.) recevables;

déclare recevable en la forme la demande de K.) dirigée contre U.) ;

joint cette demande, inscrite sous le numéro 40.033 du rôle, à la demande introduite le 27 janvier 1983, inscrite sous le numéro 28.825 du rôle;

déclare recevable en la forme la demande reconventionnelle de K.) dirigée contre A.) et D.) ;

donne acte à M.) , à G.) et à I.) de leurs reprises d'instance;

déclare l'opposition de K.) non fondée;

sursoit à statuer sur la demande reconventionnelle de K.) jusqu'après le dépôt de l'expertise ordonnée le 7 mars 1990;

déclare irrecevable la demande de K.) dirigée contre U.)
respectivement M.) ;

déclare non fondée l'opposition de H.) , respectivement de G.)
et de I.) ;

dit - qu'en ce qui concerne K.) et H.) , respectivement
G.) et I.) - le jugement du 7 mars 1990 sortira ses
pleins et entiers effets, sauf que G.) et I.) , sont tenues,
chacune pour moitié, des condamnations prononcées à l'encontre de H.) ;

déclare non fondés les deux premiers moyens d'opposition de L.) ;

déclare fondée l'opposition de L.) sur base de son troisième
moyen;

déclare irrecevable la demande en tant que dirigée contre L.) et
basée sur les articles 1792 et 2270 du code civil;

dit - qu'en ce qui concerne L.) - le jugement du 7 mars 1990 est à
mettre à néant;

statuant à nouveau :

déclare irrecevable la demande en tant que dirigée contre L.) et
basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil;

condamne le Syndicat des copropriétaires de la Résidence RES 1.) à 8/12,
A.) à 1/12 et D.) à 2/12 et E.) à 1/12 de la
demande en tant que dirigée contre L.) et ordonne la distraction
des frais au profit de Maître Janine BIVER, avocat concluant, qui la demande,
affirmant en avoir fait l'avance;

réserve les autres frais et refixe l'affaire au rôle général.