

20/01/1995

(A)

**Jugement civil no. 69/95 ( Xe section )**

Audience publique du vendredi, vingt janvier mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

**Numéro 48606 du rôle.**

**Composition:**

Marie-Anne STEFFEN, vice-président,  
Théa HARLES-WALCH, premier juge,  
Frédéric MERSCH, premier juge,  
Monique BARBEL, greffier.

**Entre :**

1. M.) , fonctionnaire d'Etat,
2. D.) , employé privé, les deux demeurant à L- (...)

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 28 octobre 1992,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**et**

1. W.) , commerçant, demeurant à L- (...)

défendeur aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean HOFFELD, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société (SOCI.) SARL, établie et ayant son siège social à L- (...)  
, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal:

Où les parties M.) et D.) par l'organe de leur mandataire Maître Véronique ACHENNE, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat constitué.

Où la partie W.) par l'organe de son mandataire Maître Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat, en remplacement de Maître Jean HOFFELD, avocat constitué.

Où la partie SOC1.) SARL par l'organe de son mandataire Maître Rosario GRASSO, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Revu le jugement d'avant-dire droit du 13 avril 1994.

Quant à la demande dirigée à l'encontre de W.)

Il est constant en cause qu'il n'y a pas eu de réception expresse relative aux travaux de carrelage litigieux.

Il résulte toutefois des pièces versées et des renseignements fournis que la construction de l'immeuble acquis par les demandeurs fut achevée fin 1988 et que ledit immeuble fut loué en date du 1er mars 1989 à l'état neuf pour un loyer mensuel de 50.000.-francs.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient que les travaux de carrelage litigieux avaient nécessairement fait l'objet d'une réception tacite avant le 1er mars 1989 et au plus tard au moment de la location de l'immeuble.

Il s'ensuit que le délai de garantie biennal pour menus ouvrages lequel a commencé à courir au plus tard le 1er mars 1989 fut expiré au moment de l'exploit introductif d'instance en date du 28 octobre 1992.

La demande des époux M.) -D.) est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 1646-1 du code civil.

Eu égard au caractère exclusif du régime juridique institué par l'article 1646-1 du code civil en matière de vente d'immeuble à construire, la demande est également à déclarer irrecevable sur les bases invoquées à titre subsidiaire tant sur le plan contractuel que délictuel ( Malinvaud et Gestaz : Droit de la promotion immobilière, Précis Dalloz 4ième édition pages 378 et 379).

Ainsi il n'y a pas lieu notamment d'examiner plus avant les arguments développés par les demandeurs dans le cadre des articles 1641 et 1648 du code civil.

Quant à la demande dirigée à l'encontre de la société SOC1.)

En l'espèce, les demandeurs, en tant que sous-acquéreurs de l'immeuble litigieux, n'ont eu de relations contractuelles directes ni avec l'entreprise SOC2.) chargée des travaux de gros-

oeuvre ni avec la société défenderesse SOC1.) qui a effectué en en sous-traitance la pose des carrelages.

La doctrine et la jurisprudence admettent cependant que 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 et que ceux-ci, victimes de désordres, peuvent rechercher directement la responsabilité des locateurs d'ouvrages sur le fondement des articles 1792 et 2270 du code civil ( cf. Jugement civil no 940/94, 16.11.1994 numéros du rôle 28825 et 40033).

Il est par ailleurs de jurisprudence que dans le cas où le débiteur d'une obligation contractuelle a chargé une autre personne de l'exécution de cette obligation ( hypothèse du contrat de sous-traitance), le créancier dispose contre cette personne d'une action de nature contractuelle qu'il peut exercer directement dans la double limite de ses droits et de l'étendue de l'engagement du débiteur substitué ( Encyclopédie Dalloz Sous-Traitance; Sect.2 Responsabilité du sous-traitant no 130).

Les demandeurs sont partant en droit de se prévaloir en l'espèce de la garantie biennale prévue par l'article 2270 pour les menus ouvrages à l'encontre de la société SOC1.)

Toutefois, comme le délai d'agir de deux ans fut révolu au moment de l'exploit introductif d'instance ainsi qu'il a été dit ci-avant la demande des époux M.) -D.) est à déclarer irrecevable sur base de l'article 2270 du code civil.

Eu égard au caractère exclusif du régime de garantie prévue par l'article 2270, cette demande est également irrecevable sur les bases contractuelles invoquées à titre subsidiaire.

Par ailleurs, la jurisprudence décide qu'en vertu du principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, la transmission des garanties décennale et biennial prévues par l'article 2270 interdit aux acquéreurs et sous-acquéreurs de se placer sur le terrain délictuel. (cf. jugement civil no 940/94, 16.11.1994, numéros du rôle 28825 et 40033)

~~La demande des époux M.) -D.) est partant également à déclarer irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.~~

Quant à la demande incidente dirigée par W.) à l'encontre de SOC1.)

Cette demande qui tend à voir tenir quitte et indemne le demandeur sur incident de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la demande dirigée à son encontre au principal est à déclarer recevable.

Elle est cependant à rejeter comme non fondée, compte tenu de la décision à intervenir au principal.

Quant à la demande introduite par la société SOC1.) sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile.

Cette demande est à rejeter comme non fondée étant donné que la société SOC1.) reste en défaut de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes

**Par ces motifs:**

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

vidant le jugement d'avant-dire droit du 13 avril 1994;

déclare la demande en tant que dirigée à l'encontre de W.) irrecevable;

déclare la demande incidente dirigée par W.) à l'encontre de la société  
SCC1.) recevable;

la déclare cependant non fondée;

déclare la demande introduite par la société SCC1.) sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile non fondée; partant en déboute;

condamne les demandeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean HOFFELD et Maître Roland ASSA, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.