

Audience publique du vendredi, dix-huit juin mil neuf cent-
quatre-vingt-treize.

Numéros 41 110 et 41 111 du rôle.

Présents:

Jos RAUS, Premier vice-président,
Agnès ZAGO, juge,
Alain THORN, juge,
Arny LINCKELS, greffier.

Dans la cause entre:

I.

1. A.) , fonctionnaire de l'Etat, et son épouse,
2. B.) , sans état, les deux demeurant ensemble à L-
(...)

élisant domicile en l'étude de Maître Jean
GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg,

demandeurs,

comparant par Maître Jean GREMLING, susdit,

e t :

la société anonyme (Soc. A.) , représentée par
le président de son conseil d'administration actuellement en
fonctions, établie et ayant son siège à L- (...)

défenderesse,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat, demeurant à
Luxembourg,

II.

C.) , sans état, demeurant à L- (...)

élisant domicile en l'étude de Maître Jean GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

comparant par Maître Jean GREMLING, susdit,

e t :

la société anonyme (Soc. l.) , préqualifiée,

défenderesse,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

I F A I T S :

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN, d'Esch/Alzette du 5 mars 1992 les demandeurs (A.) -

(B.) firent donner assignation à la défenderesse S.A. (Soc. l.) à comparaître le vendredi, 13 mars 1992 à 9.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, pour:

(...)

II. F A I T S :

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN
d'Esch/Alzette du 5 mars 1992 la demanderesse (C.)
fit donner assignation à la défenderesse à comparaître le
vendredi ,13 mars 1992 à 9.00 heures du matin, devant le
tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième
chambre, siégeant en matière commerciale ,pour:

(...)

Les affaires inscrites sous les numéros 41 110 et 41 111 du rôle, furent utilement retenues à l'audience publique du 11 mars 1993, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-Jacques DOLAR, avocat, en remplacement de Maître Jean GREMLING, mandataire des parties demanderesse, les deux demeurant à Luxembourg, donna lecture de l'assignation et développa ses moyens,

Maître Martine DECKER, avocat, en remplacement de Maître Jos STOFFEL, avocat, mandataire la partie défenderesse, les deux demeurant à Luxembourg, fut également entendu en ses explications,

Après plusieurs remises, le tribunal prit l'affaire en délibéré et en fixa le prononcé à l'audience publique du 28 mai 1993, audience à laquelle le prononcé fut remis au 18 juin 1993,

A cette dernière audience publique, le tribunal rendit

le jugement qui suit:

Par exploits séparés signifiés le 5 mars 1992, C.)
d'une part et A.) ainsi que son épouse
B.) d'autre part ont donné assignation à la
société anonyme Soc. I.) à comparaître devant
le tribunal de céans pour entendre statuer sur les demandes
ci-avant transcrites dans les qualités du présent jugement.

Les faits litigieux peuvent être résumés comme suit:

Par contrat de vente en état futur d'achèvement du 19
juillet 1992, Soc. I.) a vendu à chacun des
requérants C.) d'une part et les époux
A.) - B.) d'autre part un immeuble sis à (...)
.Au début de l'année 1989, des désordres se
sont manifestés dans l'immeuble. Suite à une ordonnance de
référé du 10 juillet 1989 les désordres ont fait l'objet
d'une expertise judiciaire.

Dans son rapport déposé le 10 octobre 1989, l'expert Paul LUJA constate les malfaçons suivantes:

- boursuflures de l'endroit appliqué aux soubassement et murets du bâtiment,
- fissuration des souches de cheminées,
- écaillage aux carrelages des balcons.

L'expert évalue le coût de la remise en état à 206.000.- francs. Les parties demanderesses affirment qu'aux malfaçons précitées viendraient s'ajouter des désordres apparus aux syphons situés à l'entrée du garage respectivement à l'arrière du bâtiment.

Chacune des parties demanderesses réclame le paiement de 350.000.- francs du chef des malfaçons litigieuses.

Leur demande est basée sur les articles 1641 et suivants du Code Civil, notamment sur les articles 1792 et 2270 du Code Civil tels qu'ils sont repris par l'article 1646-1, et subsidiairement sur l'article 1142 du même code.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires inscrites sous les numéros 41 110 et 41 111 pour y statuer par un seul et même jugement.

La défenderesse soulève l'irrecevabilité des demandes au motif que seul le syndicat des copropriétaires eût été habilité à agir en justice.

Aux termes de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis:

" le syndicat (groupement obligatoire et de plein droit des copropriétaires) à qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant".

Dependant cette même disposition permet l'action concurrente voir même individuelle des copropriétaires.

En effet, le syndicat " peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers (copropriétaires), en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

D'autre part aux termes de l'alinéa 2: " Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot."

Chaque copropriétaire peut agir individuellement dès lors qu'il invoque un préjudice personnel. Ce préjudice peut même affecter exclusivement les parties communes.

Même si l'atteinte concerne exclusivement les parties communes, il y a encore trouble dans la jouissance ou la propriété des lots, chaque lot comprenant une quote part indivise des parties communes (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg no. 106 et s; Cour 18 décembre 1985 Kn. c/ I. Ba. Mi.).

En l'espèce, les copropriétaires sont recevables à agir individuellement en réparation du préjudice personnel résultant pour eux des malfaçons affectant les parties communes.

La défenderesse affirme que les parties adverses seraient encore irrecevables à agir cumulativement sur base des articles 1641, 1792 et 2270 du Code Civil.

Si dans leur acte d'assignation, les demandeurs affirment " la présente action est basée sur les articles 1641, 1792 et 2270 du Code Civil, ils ont déclaré ultérieurement qu'ils précisaient que leur demande était basée sur les articles 1641 et suivants du Code Civil, notamment sur les articles 1792 et 2270 tels qu'ils sont repris par

l'article 1641-1 du Code Civil.

La défenderesse affirme que ce faisant les requérants modifieraient en fait leur base légale ce qui constituerait une violation de l'immutabilité du contrat judiciaire.

S'il est vrai que les demandeurs ont en l'espèce modifié la base légale de leur demande en y ajoutant l'article 1646-1 Code Civil ,il n'en résulte pas pour autant une méconnaissance de principe de l'immutabilité du litige alors que celui-ci repose sur la personne des parties litigantes, l'objet de la demande c'est-à-dire le résultat auquel le demandeur veut parvenir ,et la cause de la demande c'est-à-dire les éléments de fait sur lesquels la demande est fondée.

Telle que formulée dans le dernier état des conclusions des demandeurs la base légale principale de la demande n'est pas constituée cumulativement par les dispositions relatives à la garantie en matière de louage d'ouvrage. En effet, les demandeurs ne font que renvoyer aux articles 1792 et 2270 du Code Civil dans la mesure où les dispositions sont reprises à l'article 1696-1 du Code Civil, de sorte que le moyen d'irrecevabilité tombe à faux.

La partie assignée fait valoir enfin que l'action serait tardive pour ne pas avoir été intenté, conformément à l'article 1649 du Code Civil, dans un bref délai à partir de la révélation des vices.

Les parties litigantes sont en accord pour qualifier le contrat litigieux de vente en état futur d'achèvement. Les parties demanderesse se réfèrent cependant à l'article 1792 du Code Civil, relatif au contrat de louage d'ouvrage.

Il ressort des affirmations non contredites de la défenderesse que (Soc. l.) a fourni les plans élaborés par des architectes chargés par elle et avait en outre le choix des architectes, ingénieurs-conseil, entrepreneurs et autres corps de métier.

Dans ces conditions, les relations contractuelles entre les parties litigantes doivent être qualifiées de vente en état futur d'achèvement.

Le présent litige doit partant être toisé sur base de l'article 1646-1 du Code Civil.

Le champ d'application et le régime juridique de cette disposition sont distincts de ceux des articles 1792 1792 et 2270, même si elle y renvoie expressément.

Par ailleurs l'article 1646-1 du Code Civil, introduit un régime largement dérogoratoire au droit commun de la vente. L'acquéreur n'est en principe pas tenu d'agir dans un bref délai à compter de la révélation du vice. Cependant il en est différemment en présence de vices qui ne compromettent pas la solidité du gros ouvrage qu'ils affectent.

En l'espèce, les parties défenderesses contestent que les vices invoqués affectent le gros ouvrage et en compromettent la solidité. La garantie décennale ne trouverait dès lors pas application en l'espèce.

D'une façon générale, entrent dans le gros ouvrage tous les éléments immobiliers qui contribuent à la structure de l'édifice ou de ses pièces maîtresses (Ph. Le Tourneau, la responsabilité civile no. 1513 éd. Dalloz).

Pour déterminer la notion de gros ouvrage, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant le gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination .

Il faut, de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage. Ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dit " menus " que ceux qui ne sont conçus qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf sans destruction. (Cour 29 juin 1974 P.26.174)

Au regard de ces critères, il y a lieu de retenir que les boursouflures de l'enduit appliqué aux soubassement et murets du bâtiment ainsi que les désordres apparus aux syphons situés à l'entrée du garage et à l'arrière du bâtiment constituent des vices affectant un menu ouvrage et la fissuration des souches de cheminées et l'écaillage aux carrelages des balcons constituent des vices affectant un gros ouvrage.

Suivant l'article 2270 du Code Civil, le constructeur reste tenu des vices affectant les menus ouvrages pendant deux ans après la réception.

Il est constant que la réception a eu lieu en 1984 et que les demandeurs n'ont assigné au fond qu'en 1992.

La demande est partant tardive relativement aux vices qui affectent les menus ouvrages.

Pour que la garantie décennale soit applicable il faut selon l'article 1792 du Code Civil non seulement que le vice affecte un gros ouvrage mais encore que l'édifice ait péri en tout ou en partie. Cette deuxième condition est à interpréter en ce sens que même s'il n'est pas nécessaire que l'édifice menace de tomber en ruines, les vices affectant un gros ouvrage doivent être tels qu'ils mettent en cause la solidité et la durabilité de la construction ou la rendant impropre à sa destination.

Les vices litigieux qui affectent des gros ouvrages ne remplissent pas la seconde condition posée à l'article 1792 du Code Civil pour l'application de la garantie décennale.

Conformément au droit commun de la vente qui s'applique en l'absence de règles spéciales, le constructeur reste tenu pour ce genre de vices pendant trente ans après la réception de l'ouvrage à condition que le maître de l'ouvrage intente son action dans un délai d'un an à compter de la dénonciation du vice qui elle-même doit être intervenue dans un bref délai à partir de la révélation du vice (G.Ravarani, tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits P28 p.22; M.Elvinger, La responsabilité des constructeurs dans les législations et jurisprudences luxembourgeoises P.28 p.447)

Cette règle inscrite à l'article 1648 nouveau du Code Civil est issue d'une loi du 15 mai 1987 entrée en vigueur le 2 juin 1987.

D'application immédiate, elle régit les contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 15 mai 1987, sauf si le délai a déjà commencé à courir sous l'ancienne législation auquel cas l'ancien article 1648 du Code Civil doit s'appliquer.

Il est constant qu'en l'espèce les désordres se sont manifestés en 1989 de sorte que la nouvelle disposition est applicable.

L'expertise judiciaire a interrompu le délai d'action d'un an. Un nouveau délai d'action a commencé à courir à compter du moment où les parties étaient informées que cette mesure d'instruction était cloturée.

Il n'est ni prouvé, ni offert en preuve par l'acheteur qu'après le dépôt du rapport d'expertise, le 10 octobre 1989 de nouveaux pourparlers aient été engagés.

Ce n'est que le 5 mars 1992 que les acquéreurs ont assigné la société (Soc. A.)

En lançant leur assignation en justice plus de deux ans après la clôture de la mesure d'instruction précisée, les demandeurs n'ont pas satisfait aux exigences de l'article 1648 du Code Civil et leur demande doit également être déclaré tardive en ce qui concerne les vices affectant les gros ouvrages.

Eu égard à la décision à intervenir, il y a lieu de rejeter la demande en allocation d'une indemnité de procédure de 25.000.- francs sur base de l'article 131-1 du Code de Procédure Civile dirigée contre la société (Soc. A.).

PAR CES MOTIFS :

prononce la jonction des affaires enrôlées sous les numéros 41110 et 41111,

déclare les demandes irrecevables pour tardiveté ,

condamne les parties A.) et B.)
d'une part et C.) d'autre part chacune à
la moitié des frais et dépens de l'instance.