

Cour d'appel, 19 février 1974, Hoirs B. c/ P., S.I.M. H., J. et J. N. et autres.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 février 1974
<i>IDBD</i>	25687
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Architectes

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1974/02-19-25687>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Copropriété

Vices et malfaçons affectant les parties communes - Dégâts aux parties privatives - Action des copropriétaires lésés - Recevabilité (oui) - Portée

Architectes

Responsabilité - Garantie décennale - Point de départ - Détermination

Résumé

Lorsque des infiltrations d'eau dues à un vice de conception d'une terrasse et à des malfaçons de l'étanchéité ont causé des dégâts aux appartements de certains copropriétaires, acquéreurs sur plan, ceux-ci sont recevables non seulement à agir contre leur vendeur en réparation des dommages subis mais également à agir en reprise des malfaçons de l'étanchéité et des vices de la terrasse dès lors que la copropriété est en cause et que les travaux à entreprendre sur les parties communes peuvent être limités au but poursuivi par les demandeurs.

Le délai de la garantie décennale court, sauf stipulations contractuelles contraires, du jour de la réception définitive des travaux effectués sans réserves importantes. Il ne peut être suspendu ou interrompu par une assignation en référé aux fins d'expertise, ni par une ordonnance prescrivant celle-ci, ni par le dépôt du rapport de l'expert. Lorsqu'un avenant à une police d'assurance, fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées et signé par celles-ci, fixe la prise d'effet de la garantie décennale, il rend opposable à ces parties le point de départ de la garantie décennale ainsi contractuellement fixé.

LA COUR,

Statuant sur les appels interjetés par la S.A. H., le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble H., les sieurs J. et J. N., architectes, la S.A. Ciffreo et Cie, la Compagnie l'Union des Assurances de Paris, la Société Oscare et les hoirs B., d'un jugement rendu le 6 janvier 1972 par le Tribunal de première instance de Monaco, dans une instance les opposant au sieur P. et à la Société Monaflat ; statuant également sur les appels incidents interjetés par ces derniers ;

Attendu que sur les plans et sous la surveillance des sieurs N., architectes, la S.A. H. a fait édifier par diverses entreprises et notamment par la Société Oscare, la Société Ciffreo et Cie et le sieur B., chargés respectivement du gros œuvre, de l'étanchéité et du carrelage, un immeuble destiné être vendu par appartements sous le régime de la copropriété ;

Attendu que les réceptions provisoire et définitive sont intervenues le 15 mars 1957 et le 12 mars 1958 et qu'elles ont été toutes deux accompagnées de réserves importantes, notamment en ce qui concerne le gros œuvre ;

Attendu que dès 1956 la Société H. avait consenti au sieur P. et à la Société Monaflat des promesses de vente portant sur les appartements en état de futur achèvement G et F du 14e étage du bloc A ; que ces promesses de vente ont été réalisées par actes authentiques, respectivement des 31 janvier et 11 et 16 mars 1957 et que le sieur P. a pris possession des lieux dans le courant du mois de juillet de la même année ;

Attendu que des infiltrations s'étant produites, notamment dans l'appartement du sieur P. qui s'en est plaint dès le mois d'août 1957, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble H., faisant également état d'autres malfaçons, a obtenu par ordonnance de référé du 9 août 1961, la désignation au contradictoire de la S.A. H. et de diverses entreprises et corps de métiers, la désignation comme expert du sieur Legiardi, dont la mission a été étendue par une seconde ordonnance du 27 juin 1962 ;

Attendu que l'expert a déposé son rapport le 31 mai 1966 ; qu'il y attribue l'origine des dommages tant à des erreurs de conception et de réalisation qu'à la pose d'une antenne collective de télévision pour le compte de la copropriété ;

Attendu que suivant exploit du 24 janvier 1968, le sieur P., agissant tant en qualité de propriétaire du logement G 14 que de locataire du logement F 14 en raison d'un bail avec promesse de vente qui lui avait été consenti le 6 décembre 1963 par la Société Monaflat, et ladite Société, en sa qualité de propriétaire du logement F 14, ont assigné la S.A. H. et le syndicat de la copropriété de l'immeuble H. afin d'obtenir leur condamnation « *conjointe et solidaire* » à exécuter sous le contrôle de l'expert, les travaux prescrits et décrits par celui-ci et à leur verser à titre de provision sur les dommages-intérêts à fixer ultérieurement, la somme de 500 000 F, outre diverses indemnités pendant la durée des travaux ; que suivant exploit du 4 mars 1968, la S.A. H. a appelé en cause et en garantie forcée les sieurs N., architectes, les Sociétés Oscare et Ciffreo et Cie, le sieur B., la Compagnie d'Assurances l'Urbaine et la Seine, devenue depuis l'Union des Assurances de Paris, prise en sa qualité d'assureur des sieurs N. et de la Société Oscare, ainsi que le syndicat de la copropriété de l'immeuble H. ; que ce dernier, de son côté, n'a pas jugé bon d'appeler en garantie la Société H. en sa qualité non contestée de promoteur-vendeur ;

Attendu que par le jugement entrepris du 6 janvier 1972, le Tribunal, tirant du rapport de l'expert Legiardi ses éléments d'appréciation, a jugé que les troubles graves et répétés soufferts par les demandeurs, relevaient de la responsabilité des architectes et entrepreneurs à concurrence de 70 %, de la Société H. et de la copropriété à concurrence de 15 % chacune, les a déclarés tenus de supporter dans ces proportions et pour les architectes et entrepreneurs, conjointement et

solidairement avec la Compagnie l' « Union des Assurances de Paris » les frais de réparation et les dommages-intérêts, a désigné le sieur Legiardi en qualité d'expert, avec mission de faire assurer avec les fonds à lui versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par les défendeurs dans les proportions ci-avant retenues, d'une part, tous les travaux nécessaires pour mettre fin aux infiltrations d'eau affectant les deux appartements litigieux d'autre part, la réparation des dégâts occasionnés par les sinistres antérieurs dans ces locaux ; a confié également au sieur Legiardi la mission de fournir tous éléments permettant d'apprécier le dommage subi de divers chefs par les demandeurs tant dans le passé que pendant la période de réalisation des travaux de réfection et réparations intérieures et a condamné les divers défendeurs, dans les proportions fixées et sous la solidarité partiellement ordonnée à payer aux demandeurs la somme de 60 000 F, à titre de provision sur les dommages-intérêts à évaluer après l'achèvement des travaux ;

Attendu que pour juger ainsi le Tribunal :

- a déclaré recevable l'action des demandeurs en raison de ce que, bien que tendant partiellement à la remise en état des parties communes, elle portait sur des intérêts privés, ne se substituait pas à l'action syndicale et s'apparentait, en raison de l'inaction prolongée de la copropriété, à l'action oblique ;
- a estimé que tous les éléments d'appréciation et notamment la preuve de constatations matérielles pouvaient être recherchés dans le rapport d'expertise bien que le sieur P. et la Société Monafat n'aient pas été parties à la procédure de référé ayant abouti à la désignation de l'expert ;
- a dit que l'action en garantie décennale pouvait être intentée plus de 10 ans après la réception provisoire dès lors que, à la suite d'une procédure préparatoire en référé, la constatation des dégâts et malfaçons engageant la responsabilité des architectes et de divers entrepreneurs avait été faite avant l'expiration du délai de 10 ans, toute autre solution constituant nécessairement une prime aux mesures dilatoires ;
- a écarté avec l'expert Legiardi toute responsabilité du sieur P., à qui il était reproché notamment par la Société H. d'avoir fait effectuer sur la terrasse des travaux personnels et d'avoir procédé à des plantations ayant porté atteinte à l'étanchéité ;
- a retenu la responsabilité de la Société H., aux motifs qu'elle n'avait pas fait assurer une couverture étanche à l'immeuble de « *grand standing* » qu'elle avait fait édifier dans un but spéculatif et que, d'autre part, elle n'avait pas fait bénéficier ses acquéreurs des réductions de prix qui lui avaient été consenties en compensation de malfaçons constatées lors de la réception provisoire ;
- a retenu également la responsabilité de la copropriété en raison de la prolongation des troubles résultant de sa carence anormale des dégâts par elle occasionnés à l'étanchéité de l'immeuble, lors de l'installation d'une antenne collective de télévision et de l'inexécution de l'engagement qu'elle avait pris lors de la procédure de référé, de faire réaliser les travaux mettant fin aux troubles, à ses frais avancés ;
- a considéré enfin que l'essentiel de la responsabilité de ces troubles résultait à la fois d'erreurs de conception des architectes et de malfaçon des corps de métiers et que, dans le cadre de la garantie décennale couverte par l'Union des Assurances de Paris, il convenait de les condamner « *conjointement et solidairement au surplus des réparations* » ;

Attendu que le Syndicat de la Copropriété de l'Immeuble H. critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu sa responsabilité à concurrence de 15 % pour les motifs ci-avant énoncés, alors, d'une part, qu'il ne résulterait nullement du rapport de l'expert Legiardi que l'antenne collective de télévision placée sur la terrasse du Bloc A a contribué aux dégâts constatés dans les appartements des demandeurs qui ne lui ont d'ailleurs jamais fait de reproches à cet égard, et que d'autre part, une prétendue carence ne saurait lui être imputée, alors qu'il a pris l'initiative des procédures de référés ayant abouti à la désignation de l'expert et à l'extension de sa mission, qu'il a honoré ledit expert, fait procéder à ses frais à divers travaux confortatifs et que, s'il n'a pas usé de l'autorisation qui lui avait été donnée par une ordonnance de référé du 20 juillet 1972 de faire effectuer des travaux complémentaires, c'est en raison de l'appel qui en avait été relevé par les architectes N., la Société Ciffreo et Cie et leur Compagnie d'Assurances ; qu'il conclut en conséquence à sa mise hors de cause et, subsidiairement, et pour le cas où sa responsabilité serait retenue, à ce qu'une distinction soit opérée entre ses responsabilités résultant de la pose de l'antenne et de l'inexécution en temps voulu des travaux préconisés par l'expert ;

Attendu que la Société Anonyme H. qui, tant dans son acte d'appel que dans ses conclusions ultérieures, ne formule plus de demande contre le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble H. doit être considérée comme n'ayant pas relevé appel du jugement du 6 janvier 1972, en ce que, procédant à une répartition générale des responsabilités encourues, il a implicitement rejeté l'appel en garantie qu'elle avait formé contre ledit syndicat ; que pour le surplus, elle fait grief au jugement entrepris d'avoir retenu pour partie sa responsabilité au double motif qu'elle n'avait pas fait assurer une couverture étanche à l'immeuble de grand standing qu'elle avait fait édifier dans un but spéculatif et qu'elle avait seule bénéficié des réductions de prix consenties par la Société Oscare en raison de malfaçons dont les architectes n'avaient pas jugé la reprise nécessaire, alors, d'une part, qu'elle se serait comportée comme un promoteur diligent en s'adressant à des architectes et à des entreprises réputés et en prévoyant que les travaux d'étanchéité seraient effectués sous le contrôle du Bureau Veritas et que, d'autre part, les seules réductions pour malfaçons l'ont été pour le gros œuvre,

relativement à des fissures de la façade, qu'elles ne concernent donc pas l'étanchéité et que s'élevant à 8 000 F, elles représentent à peine plus de 0,50 % du montant du marché ; qu'elle conclut, en conséquence, à titre principal, à sa mise hors de cause ;

Attendu qu'à titre subsidiaire, et pour le cas où sa responsabilité serait retenue sur le fondement de sa qualité de promoteur vendeur, la Société H. soutient qu'elle devrait alors être garantie intégralement par ses architectes et entrepreneurs ainsi que par leur compagnie d'assurance, des condamnations encourues ; qu'à cet égard, elle fait valoir que la fin de non recevoir tirée par certains d'entre eux de l'expiration du délai de la garantie décennale ne saurait être accueillie, tant pour les motifs retenus par les premiers juges que du fait qu'un tel délai ne saurait courir que du jour de la réception définitive ; qu'elle soutient également qu'il pourrait même être considéré, en raison des protestations que P. a élevées, dès 1957, qu'aucune réception sans réserve n'est intervenue ; qu'au surplus, en cas de faute lourde des architectes et des entrepreneurs, l'action du maître de l'ouvrage à leur encontre serait recevable pendant 30 ans et qu'en tout état de cause, le « *propriétaire* », actionné en raison de la mauvaise exécution du travail, ne saurait être laissé sans recours et devrait être relevé et garanti par les architectes et entrepreneurs, sans que ceux-ci puissent y échapper en invoquant l'expiration du délai de la garantie décennale ; qu'elle relève également que du fait des ventes consenties aux copropriétaires, ceux-ci, ainsi que la copropriété, sont devenus titulaires de l'action en garantie décennale et devraient être considérés comme responsables en raison de leur inaction s'il venait à être jugé que ladite action est prescrite ;

Attendu enfin, que sur le plan des faits, la Société H. soutient que le sieur P. pour avoir fait effectuer des travaux sur la terrasse et planté des arbustes qui ont détérioré l'étanchéité, et la Société Monaflat pour avoir durant plusieurs années laissé à l'abandon son appartement, ont également participé à la réalisation du dommage, au demeurant moins élevé que celui qui a été envisagé par les premiers juges ; qu'elle conclut, en conséquence, toujours à titre subsidiaire, à une réduction de la provision allouée à P. ;

Attendu que les sieurs N., la Société Ciffreo et Cie et la Compagnie l'Union des Assurances de Paris, soutiennent que c'est à tort que les premiers juges ont déclaré recevable la demande du sieur P. et de la Société Monaflat, alors que ceux-ci n'étaient pas partie à l'instance en référé ayant abouti à la désignation de l'expert Legiardi, et que, par ailleurs, ils n'avaient pas qualité pour intenter une action qui relative, tant aux parties de l'immeuble leur appartenant privativement qu'aux parties communes était, pour ces dernières de la compétence de la copropriété ; qu'ils font valoir également que l'appel en garantie dirigé contre eux par la Société H. doit être déclaré irrecevable comme intenté après l'expiration du délai de la garantie décennale qui a commencé à courir le 15 mars 1957, date de la réception provisoire, ce délai ne pouvant être interrompu, contrairement à ce qui a été admis par le Tribunal par la désignation d'un expert en référé ; qu'ils relèvent encore, sur le fond, que les dégâts causés aux toitures-terrasses proviendraient surtout de la mise en place de jardinières par les copropriétaires, critiquent l'expert en ce qu'il n'a pas distingué dans son rapport les malfaçons et les dommages provenant du défaut d'entretien et de l'usure normale et font valoir que les premiers juges ne pouvaient retenir la responsabilité des architectes qu'en relevant une erreur de conception, ce qui ne serait pas le cas ; qu'ils font également grief au jugement entrepris d'avoir donné à l'expert pouvoir de faire effectuer, sous son seul contrôle tous les travaux qu'il estimerait utiles, ce qui constituerait une délégation de pouvoirs ; qu'enfin, sur le plan de leurs rapports entre eux à savoir, d'une part, les architectes N. et la Société Ciffreo, de l'autre, l'Union des Assurances de Paris, cette dernière faisant état de ce que la police la liant aux premiers nommés, prévoyait que la garantie décennale partirait du 15 mars 1967, soutient que la Société H. ne pouvant prétendre à plus de droits que les assurés eux-mêmes, doit au moins être déboutée de son appel en garantie en ce qu'il est formé contre elle ; qu'en outre, et à titre très subsidiaire, elle fait valoir que si sa responsabilité était retenue, il devrait alors être fait application de l'article 11 de la police globale de chantier prévoyant l'application de la règle proportionnelle ;

Attendu que la Société Oscare soutient également que l'appel en garantie dirigé contre elle, doit être déclaré irrecevable comme intenté après l'expiration du délai de la garantie décennale et, sur le fond, tire argument de la détérioration de l'étanchéité qui serait résultée, tant des travaux effectués par les demandeurs et la copropriété que de la réduction sur le prix convenu qu'elle a consentie à la Société H., lors de la réception provisoire, en raison de diverses fissures d'enduits en plafond et sur les cloisonnements dont le maître de l'ouvrage avait, par là même, renoncé à réclamer la reprise ; qu'elle fait enfin valoir, qu'en tout état de cause, les dommages et intérêts réclamés par le sieur P. qui n'a jamais cessé d'occuper les appartements litigieux, seraient hors de proportion avec le préjudice qu'il a réellement subi ;

Attendu que les hoirs B. forment contre le jugement entrepris, en ce qui concerne la recevabilité tant de la demande principale que de l'appel en garantie de la Société H., les mêmes critiques que celles ci-dessus analysées des sieurs N., de la Société Ciffreo et Cie et de l'Union des Assurances de Paris ; que toutefois, relativement à la garantie décennale, ils font valoir, en outre, d'une part, qu'à supposer que son point de départ ne soit pas fixé à la date de la réception provisoire, il devrait l'être, à tout le moins, à la fin du mois de mai 1957, époque à laquelle le sieur P. aurait, sans réserve aucune, pris possession des lieux, d'autre part, que par un avenant à la police générale d'assurances souscrite par les architectes et les entrepreneurs, opposable à la Société H., la date à compter de laquelle devait courir ce délai d'épreuve du bâtiment aurait été fixée, en ce qui concerne le Bloc A, au 15 mars 1957 ; qu'ils relèvent encore, que le jugement dont appel est intervenu alors que les demandeurs n'avaient pas conclu sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par le sieur B., leur auteur, qui, ainsi, ne se serait pas trouvé en mesure de conclure au fond ; qu'enfin, ils font grief aux premiers juges de ce que sans d'ailleurs préciser si les travaux effectués par le sieur B. avaient concouru à la réalisation du sinistre, ils auraient mis à sa charge une part de responsabilité aussi importante que celles retenues contre les entrepreneurs du gros œuvre et de l'étanchéité ;

Attendu que par leur acte d'appel les demandeurs qui déclarent n'avoir usé de cette voie de recours qu'afin de préciser le fondement de leur action et de solliciter que soient explicitement comprises dans la mission de l'expert la réfection des sols, des balcons et des loggias qui sont en contre-pente et l'installation de trop pleins pour le déversement des eaux pluviales, indiquent que leur action est fondée, contre la copropriété, sur son obligation à laquelle elle s'est soustraite

d'administrer les parties communes ainsi que sur sa responsabilité résultant des dégâts provoqués par la pose d'une antenne collective et contre la Société H. sur son obligation de garantie résultant tant de la loi que des ventes par elles consenties ; qu'enfin les consorts P. - qui ont repris l'instance après le décès de leur auteur M. P. - et la Société Monafat, répondant par des conclusions distinctes à certains des arguments des hoirs B., font valoir qu'ils n'ont aucun lien de droit avec eux, qu'ils ne les ont pas assignés, n'ont pas conclu contre eux et ne leur ont pas signifié leur appel et que dès lors, ils n'avaient pas à répondre à un moyen d'irrecevabilité « *qui était lui-même irrecevable* » ;

Sur la recevabilité de la demande du sieur P. et de la Société Monafat

Attendu que la Société H. et la copropriété de l'immeuble H. ne contestent pas en cause d'appel la recevabilité de la demande ; qu'en revanche, ce moyen est soulevé par les parties appelées à garantir la Société H., et qu'il échet de l'examiner, contrairement à ce qui est soutenu par les demandeurs, le garant simple, s'il ne peut prendre le fait et cause du garanti, ayant du moins le droit de faire valoir tous moyens pouvant, soit de son chef, soit du chef du garanti, combattre l'action principale qui doit réfléchir sur lui ;

Attendu qu'en demandant, outre des dommages-intérêts, la réparation en nature des dégâts commis dans leurs parties privatives, et afin d'en prévenir le renouvellement, la reprise des vices et malfaçons des parties communes ayant provoqué les dits dégâts, le sieur P. et la Société Monafat n'ont pas sur ce dernier point, contrairement à ce qui est soutenu par les garants, exercé une action que la copropriété avait seule qualité pour intenter, alors, au surplus que cette dernière était en cause, qu'informée depuis plusieurs années de la situation, elle n'a pas agi utilement et qu'il résulte, par ailleurs, du rapport de l'expert, que les travaux sollicités qui tendent essentiellement à la reprise de l'étanchéité des toitures-terrasses recouvrant les lots privatifs des demandeurs, peuvent être exécutés distinctement de ceux qui, concernant l'ensemble des parties communes, font actuellement l'objet d'une procédure parallèle devant le Tribunal à la requête de la copropriété ;

Attendu qu'il échet, en conséquence, de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré recevable l'action des demandeurs, étant observé au surplus, que c'est également à juste titre que les premiers juges ont décidé que, bien que n'ayant pas été parties à l'expertise, les demandeurs, sans en requérir l'homologation, pouvaient, du moins, s'en prévaloir, dès lors qu'elle avait été diligentée au contradictoire des défendeurs et que, régulièrement communiquée et discutée par les parties en cause, elle se trouvait ainsi acquise aux débats ;

Sur les dégâts et leurs causes

Attendu que la Cour ne peut que faire siennes la description des dégâts et l'analyse de leurs causes auxquelles ont procédé les premiers juges ; qu'il y a lieu, notamment, de les approuver en ce qu'ils ont écarté toute responsabilité du sieur P. dans la survenance des dégâts affectant tant ses locaux privatifs que l'étanchéité de la toiture-terrasse les recouvrant ; qu'il convient de même d'écarter toute responsabilité de la Société Monafat à laquelle il est vainement reproché, sans que la preuve en soit apportée ni même offerte, d'avoir laissé pendant plusieurs années son local à l'abandon, portes et fenêtres ouvertes et d'avoir ainsi contribué aux dégradations dont elle se plaint ; que toutefois, il n'y a pas lieu d'approuver le Tribunal en ce qu'il a déclaré que la copropriété avait participé à la détérioration de l'étanchéité en faisant placer une antenne collective de télévision, un tel fait, à le supposer établi, étant sans intérêt dans la solution du présent litige et ne pouvant entrer en ligne de compte que dans l'appréciation, dans le cadre de la procédure actuellement soumise au Tribunal, des rapports existant entre la copropriété et la Société promotrice ;

Sur la responsabilité de la copropriété et de la Société H.

Attendu qu'en application des articles 3 et 9 du Cahier des charges général de la copropriété de l'immeuble H. et de l'article 3 du Règlement particulier du Bloc A, qui ont été tous deux dressés en conformité des prescriptions de l'Ordonnance Loi n° 662 du 23 mai 1959, les copropriétaires obligatoirement groupés en un syndicat, sont tenus solidairement et indivisément, d'assurer l'entretien des parties communes de la copropriété ;

Attendu que cette dernière, qui a manqué à cette obligation, doit, sous réserve de son action contre le promoteur vendeur et notamment de l'instance en cours devant le Tribunal ci-dessus mentionnée, être déclarée responsable de la totalité du préjudice subi par les demandeurs et condamnée à leur payer des dommages-intérêts et, en outre, à faire procéder, tant à la réparation en nature des dégâts commis dans leurs parties privatives qu'à la reprise des vices et malfaçons des parties communes ayant provoqué lesdits dégâts ;

Attendu que de son côté, la Société H., en sa qualité de promoteur, devait livrer un immeuble conforme aux devis et aux règles de l'art, et doit, en sa qualité de vendeur, la garantie des vices cachés dudit immeuble ; qu'ainsi sur le fondement tant de l'une que de l'autre de ces obligations auxquelles elle a manqué, il échet de la condamner aux mêmes réparations et dommages et intérêts que la copropriété, et in solidum avec elle, les manquements tant de la copropriété que de la Société H. à leurs obligations respectives ayant concouru à la réalisation de l'entier dommage ;

Attendu qu'il y a lieu dès lors de réformer la décision dont appel en ce qu'elle n'a retenu qu'une responsabilité partielle et divisée tant de la copropriété que de la Société H. ;

Sur la mission confiée à l'expert et sur les dommages-intérêts

Attendu que c'est avec raison que les premiers juges ont confié à l'expert Legiardi le soin de contrôler les travaux par eux ordonnés ; qu'il échet toutefois de préciser que ces travaux, tels qu'ils sont notamment énumérés aux pages 35, 78, 79, 80, 83 parag. A, 85 et 86 du rapport d'expertise seront strictement limités à la remise en état des parties privatives des demandeurs ainsi qu'à la reprise des vices et malfaçons ayant provoqué les dégâts qui y ont été constatés ;

Qu'il convient, enfin, de préciser également que les parties condamnées à payer les dits travaux devront, dans un délai de trois mois, à compter de la signification du présent arrêt, mettre à la disposition de l'expert Legiardi une première provision de 150 000 F ;

Attendu sur les dommages et intérêts réclamés par les demandeurs, que c'est avec raison que le jugement entrepris a confié une mission complémentaire à l'expert Legiardi et condamné les défendeurs au paiement d'une provision de 60 000 F ; qu'il échet, en conséquence, de le confirmer de ce chef ;

Sur les appels en garantie formés par la société H.

Attendu que les garants font valoir qu'ils seraient libérés de toute obligation envers le maître de l'ouvrage, le délai de la garantie décennale étant expiré à la date de l'assignation qui leur a été délivrée et, en outre, l'assignation en référé aux fins d'expertise, n'ayant pu, contrairement à ce qui a été admis par le Tribunal, interrompre ce délai ;

Attendu que ledit délai court, sauf stipulations contractuelles contraires, à compter du jour de la réception définitive des travaux effectuée sans réserves importantes ; que cette réception peut être expresse et peut également résulter de la prise de possession de l'ouvrage achevé ;

Attendu, par ailleurs, qu'une instance tendant à la désignation d'un expert en référé ne constitue pas une action visant à faire reconnaître un droit, puisque la juridiction des référés ne peut préjudicier au principal ; qu'il en ressort que le délai de garantie décennale ne peut être suspendu ou interrompu par une assignation en référé aux fins d'expertise, ni par une ordonnance prescrivant celle-ci, ni par le dépôt du rapport de l'expert ;

Attendu qu'en l'espèce, les architectes et l'entrepreneur principal, agissant tant pour eux-mêmes que pour le compte et au profit des autres entrepreneurs, susceptibles de participer à l'ensemble des travaux, ont souscrit, le 14 décembre 1954, auprès de la Compagnie l'Urbaine et la Seine, une police d'assurances des travaux en cours et de responsabilité décennale qui prévoit notamment à son article 2 B 1°, la fixation par avenant de la prise d'effet de la garantie décennale ;

Attendu que le dit avenant a été établi le 14 octobre 1959 ; qu'il fixe le point de départ du délai de la garantie décennale au 15 mars 1957 et que, sous la mention terminale « *Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées* », s'y trouvent apposées tant les signatures des souscripteurs et des représentants de la Compagnie d'Assurances que celle de l'administrateur délégué de la Société H. ;

Attendu que cette participation à l'avenant de la Société H. qui n'était pas partie à la police générale et ne l'avait pas signée, n'a pu avoir d'autre objet que de lui rendre opposable le point de départ de la garantie décennale ainsi contractuellement fixé ; qu'il échet en conséquence, de constater que ce délai était expiré au jour de l'assignation intervenue le 4 mars 1968, qu'il n'a pas été valablement suspendu ou interrompu et que dès lors, l'appel en garantie formé contre les hommes de l'art par la Société H. est irrecevable ;

Attendu, certes, que la Société H. a soutenu que cette irrecevabilité à supposer que le principe en soit établi, ainsi qu'il vient d'être fait, souffrirait deux exceptions, d'une part, en cas de faute lourde assimilable au dol, d'autre part, en cas d'action fondée sur la mauvaise exécution des travaux et intentée par un tiers contre le maître de l'ouvrage qui ne pourrait alors être laissé sans recours ;

Mais attendu, sur le premier point, qu'en l'absence de fraude ou de dol non invoqués en l'espèce, si lourde que soit la faute reprochée par le maître de l'ouvrage à l'architecte et l'entrepreneur, l'action en garantie décennale est éteinte après l'expiration du délai prévu à l'article 1630 du Code civil ;

Attendu sur le second point, que s'il est admis que le maître de l'ouvrage, lui-même actionné en raison de la mauvaise exécution du travail peut, après l'expiration du délai de 10 ans, actionner en garantie le constructeur, il n'en est ainsi que lorsque la victime est un tiers étranger au contrat de louage d'ouvrage ayant lié les parties ;

Mais attendu qu'en l'espèce il n'en est pas ainsi, l'objet du recours de la Société H., s'agissant de dommages causés à ses propres acquéreurs qui bénéficient d'ailleurs d'une action directe contre les hommes de l'art fondée sur l'article 1630 du Code civil, n'étant pas extérieur au contrat régissant les dits professionnels au maître de l'ouvrage ;

Attendu que les exceptions au principe de l'irrecevabilité de l'action de la Société H. étant ainsi écartées, il échet d'infirmar la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré recevable l'action en garantie décennale formée contre les hommes de l'art et leur compagnie d'assurances ;

PAR CES MOTIFS,

et ceux non contraires des premiers juges ;

Statuant dans les limites de l'appel en ce qui concerne la S.A. H. et rejetant en tant que de besoin comme inutiles ou mal fondées toutes conclusions plus amples ou contraires des parties ;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré recevable l'action du sieur P. et de la Société Monafat, leur a alloué la somme de 60 000 F, à titre de provision sur dommages-intérêts, a ordonné des travaux et a désigné le sieur Legiardi tant pour en surveiller l'exécution qu'en qualité d'expert pour apprécier les dommages subis et devant être subis par les demandeurs ;

Dit que l'exécution de cette mesure d'instruction appartiendra au Tribunal ;

L'infirmant et le complétant pour le surplus ;

Dit que les travaux à entreprendre seront strictement limités à la remise en état des locaux privatifs des hoirs P. et de la Société Monafat ainsi qu'à la reprise des vices et malfaçons des parties communes ayant entraîné les dégâts les affectant ;

Dit que la copropriété de l'immeuble H. et la S.A. H. seront tenues in solidum, en leur totalité, des condamnations prononcées et qu'elles devront dans un délai de trois mois à compter de la signification du premier arrêt, mettre à la disposition de l'expert une première provision de 150 000 F ;

Déclare éteinte l'action en garantie décennale intentée par la Société H. contre les architectes, les entrepreneurs et L'Union des Assurances de Paris ; l'en déboute ;

MM. Bellando de Castro pr., Default prem. subst. gén., MMe Sanita, Clerissi, Marquet, Boisson, Marquilly av. déf., Millet, Magagli et Balarello (tous trois du barreau de Nice) av.

Note

Le pourvoi formé contre cet arrêt a été rejeté par arrêt de la Cour de révision en date du 6 décembre 1974.