

Conseil d'Etat statuant au contentieux

N° 05097 05545 05557

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

5 / 3 SSR

M. Heumann, président

M. Ducamin, rapporteur

M. Galabert, commissaire du gouvernement

lecture du mercredi 15 octobre 1980

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

VU, ENREGISTREE AU SECRETARIAT DU CONTENTIEUX LE 19 NOVEMBRE 1976 SOUS LE N 5097, LA REQUETE PRESENTEE POUR M. CHARLES Y..., ARCHITECTE, DEMEURANT 17 PLACE DELCOURT A LYON RHONE , ET M. MARCEL A..., ARCHITECTE, DEMEURANT 18 HALLE A PARIS 14E , ET TENDANT A CE QUE LE CONSEIL D'ETAT : 1 ANNULE UN JUGEMENT EN DATE DU 28 OCTOBRE 1976 PAR LEQUEL LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON, LES A CONDAMNES, SOLIDAIREMENT AVEC LA SOCIETE STRIBICK ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE D'HABITATION, A PAYER A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY UNE INDEMNITE DE 234.085,25 F POUR PERTE DE LOYERS ET A SUPPORTER LES DEPENS ET FRAIS D'EXPERTISE ; 2 LES DECHARGES DES CONDAMNATIONS PRONONCEES CONTRE EUX ET METTRE LES DEPENS ET FRAIS D'EXPERTISE A LA CHARGE DE L'OFFICE ;

VU, ENREGISTRE COMME CI-DESSUS LE 25 DECEMBRE 1976 SOUS LE N 5545, LA REQUETE PRESENTEE POUR LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING OTH DONT LE SIEGE EST ... A PARIS 12E ET TENDANT A CE QUE LE CONSEIL D'ETAT : /1 ANNULE LE JUGEMENT SUSVISE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON QUI LA CONDAMNE A PAYER A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE FIRMINY UNE INDEMNITE DE 234.085,25 F AU TITRE DE PERTES DE LOYERS ; /2 LA DECHARGE DES CONDAMNATIONS PRONONCEES CONTRE ELLE ; VU, ENREGISTREE AU SECRETARIAT DU CONTENTIEUX LE 27 DECEMBRE 1975 ET LE 8 MARS 1977, SOUS LE N 5557, LA REQUETE SOMMAIRE ET LE MEMOIRE COMPLEMENTAIRE PRESENTES POUR L'ENTREPRISE STRIBICK, REPRESENTEE PAR SON ADMINISTRATEUR AU REGLEMENT JUDICIAIRE, ET TENDANT A CE QUE

LE CONSEIL D'ETAT : /1 ANNULE LE JUGEMENT SUSVISE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON ; /2 LA DECHARGE DES CONDAMNATIONS PRONONCEES CONTRE ELLE ; VU LA DECISION DU CONSEIL D'ETAT DU 24 MAI 1978 NS 96.002 ; 96.032 ; 01.618 ; 01.653 ; 01.679 ; VU LA LOI DU 28 FLUVIOSE AN VIII ; VU LE CODE CIVIL ; VU L'ORDONNANCE DU 31 JUILLET 1945 ET LE DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ; VU LA LOI N 77.1468 DU 30 DECEMBRE 1977 + E.M.

CONSIDERANT QUE LES REQUETES SUSVISEES SONT DIRIGEEES CONTRE LE MEME JUGEMENT ; QU'ELLES ONT FAIT L'OBJET D'UNE INSTRUCTION COMMUNE ; QU'IL Y A LIEU DE LES JOINDRE POUR STATUER PAR UNE SEULE DECISION ; CONSIDERANT QUE LE JUGEMENT ATTAQUE, QUI CONDAMNE SOLIDAIREMENT LA SOCIETE ANONYME STRIBICK, MM. A... ET Y..., X..., ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE D'HABITATION, BUREAU D'ETUDES, A PAYER A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY UNE INDEMNITE DE 234.085,25 F AU TITRE DES PERTES DE LOYERS QUE CET ETABLISSEMENT PUBLIC A SUBIES A LA SUITE DE L'INOCCUPATION, DU FAIT DE DIVERSES DEGRADATIONS, DE CERTAINS DES LOGEMENTS QUE CET OFFICE A FAIT CONSTRUIRE A "FIRMINY-VERT", SE FONDE SUR LES CONCLUSIONS D'UNE EXPERTISE ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DANS UN JUGEMENT DU 6 NOVEMBRE 1975 ; QUE, CE JUGEMENT, FRAPPE D'APPEL PAR LES MEMES REQUERANTS QUE DANS LA PRESENTE AFFAIRE, A ETE REFORME PAR LE CONSEIL D'ETAT STATUANT AU CONTENTIEUX PAR LA DECISION SUSVISEE DU 24 MAI 1978 ; QUE LE JUGEMENT ATTAQUE PAR LES PRESENTES REQUETES DOIT ETRE REFORME COMME LE DEMANDENT LES REQUERANTS, DANS LA MESURE OU IL EST CONTRAIRE A LADITE DECISION DU CONSEIL D'ETAT ;

SUR LA CONDAMNATION DE LA SOCIETE STRIBICK : CONSIDERANT QUE LE JUGEMENT DU 6 NOVEMBRE 1975 A ETE ANNULE PAR LE CONSEIL D'ETAT EN TANT QU'IL CONDAMNE LA SOCIETE STRIBICK A PAYER DES INDEMNITES A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY, DU CHEF DES DESORDRES QUI SONT APPARUS DANS LES LOGEMENTS DONT L'INOCCUPATION, DU FAIT DE CES DESORDRES, A ETE RETENUE PAR LE TRIBUNAL POUR EVALUER LA REPARATION LITIGIEUSE ; QUE, PAR SUITE, IL Y A LIEU D'ANNULER LE JUGEMENT ATTAQUE EN TANT QU'IL CONDAMNE LADITE SOCIETE A PAYER A L'OFFICE UNE INDEMNITE AU TITRE DES PERTES DE LOYERS QUE L'EXPERTISE ORDONNEE LE 6 NOVEMBRE 1975 AVAIT POUR BUT D'EVALUER ; QUE, PAR VOIE DE CONSEQUENCE, LE RECOURS INCIDENT DE L'OFFICE, QUI TEND A CE QUE L'INDEMNITE ALLOUEE SOIT AUGMENTEE, NE PEUT, EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE STRIBICK, QU'ETRE REJETE ;

SUR LA CONDAMNATION DE MM. Y... ET A... ET DE LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE D'HABITATION : CONSIDERANT QU'IL RESSORT DE LA DECISION SUSMENTIONNEE DU CONSEIL D'ETAT QUE, SI MM. Y... ET A..., X..., ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE DE L'HABITATION, BUREAU D'ETUDES, DOIVENT ETRE TENUS POUR SOLIDAIREMENT RESPONSABLES, A L'EGARD DE L'OFFICE DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DES DESORDRES QUI ONT ETE CONSTATES DANS LES LOGEMENTS DE L'ENSEMBLE D'HABITATIONS DIT "FIRMINY-VERT", CETTE RESPONSABILITE NE PEUT ETRE RECHERCHEE QU'EN CE QUI CONCERNE LES 2 ET 4 TRANCHES DE TRAVAUX ; QUE, PAR VOIE DE CONSEQUENCE, EN CE QUI CONCERNE LE PREJUDICE RESULTANT POUR L'OFFICE DE CE QUE CERTAINS LOGEMENTS, RENDUS INHABITABLES DU FAIT DES DESORDRES LITIGIEUX, SONT RESTES VIDES D'OCCUPANTS, IL Y A LIEU DE

LIMITER AUX LOGEMENTS COMPRIS DANS LES BATIMENTS DES 2 ET 4 TRANCHES L'EVALUATION DE L'INDEMNITE QUI DOIT ETRE MISE A LA CHARGE DES ARCHITECTES ET DU BUREAU D'ETUDES ; CONSIDERANT QUE LES PIECES DU DOSSIER, ET NOTAMMENT LE RAPPORT DE L'EXPERT Z... PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, PERMETTENT AU CONSEIL D'ETAT DE PROCEDER A L'EVALUATION DU PREJUDICE AINSI DEFINI ;

CONSIDERANT QUE, COMME LE TRIBUNAL L'A ESTIME A BON DROIT, LA PERIODE DE PRIVATION DE JOUISSANCE DOIT ETRE COMPTEE, POUR CHAQUE APPARTEMENT, DE LA DATE A PARTIR DE LAQUELLE CET APPARTEMENT A ETE INOCCUPE, PAR SUITE DES DESORDRES QUI L'AFECTAIENT, JUSQU'AU MOMENT OU L'APPARTEMENT AURAIT PU ETRE A NOUVEAU OCCUPE SI L'OFFICE AVAIT FAIT EFFECTUER LES TRAVAUX DE REFECTION DANS LES DELAIS TECHNIQUEMENT POSSIBLES A PARTIR DE LA DATE OU, LA CAUSE DES DOMMAGES AYANT PRIS FIN ET LEUR ETENDUE ETANT CONNUE, CES TRAVAUX POUVAIENT NORMALEMENT ETRE EFFECTUES ; QUE CETTE DATE, COMME L'A REVELE LE CONSEIL D'ETAT DANS LA DECISION DU 24 MAI 1978 ET COMME L'A JUGE LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, EST CELLE DU 26 DECEMBRE 1974 ; QU'IL RESULTE DE L'INSTRUCTION QUE, POUR CHAQUE APPARTEMENT, L'EXPERT A CALCULE, A PARTIR DE CETTE DATE, LE TEMPS EXIGE PAR L'ACCOMPLISSEMENT DES TRAVAUX SANS FAIRE UNE APPRECIATION EXCESSIVE DES DUREES REQUISES COMPTE TENU DES DIVERSES SUJETIONS TECHNIQUES, ADMINISTRATIVES OU CLIMATIQUES ; QU'IL N'A PAS DAVANTAGE INEXACTEMENT APPRECIE LA DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES APPARTEMENTS ONT ETE RESPECTIVEMENT INOCCUPES DU FAIT DE LEURS DEGRADATIONS ;

CONSIDERANT QUE, DANS LE CALCUL DES PERTES DE LOYERS SUBIES PAR L'OFFICE, IL N'Y AVAIT PAS LIEU EN L'ESPECE D'OPERER UN ABATTEMENT FORFAITAIRE POUR TENIR COMPTE DE CE QUE, EN TOUT ETAT DE CAUSE, CERTAINS APPARTEMENTS, MEME S'ILS AVAIENT ETE EN ETAT D'HABITABILITE, AURAIENT ETE INOCCUPES ; QU'IL N'EST PAS ETABLI QUE L'OFFICE, DU FAIT DE L'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS LITIGIEUX, AURAIT FAIT DES ECONOMIES DE GESTION JUSTIFIANT QU'UN ABATTEMENT SOIT OPERE POUR REDUIRE L'INDEMNITE DUE PAR RAPPORT AUX PERTES DE LOYERS CONSTATEES PAR L'EXPERT ; CONSIDERANT QUE L'OFFICE NE JUSTIFIE PAS QU'EN FAIT IL N'AURAIT PAS PU PROCEDER A LA REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS DANS LES DELAIS EVALUES PAR L'EXPERT ; CONSIDERANT QUE, SOUS RESERVE DE DEFALQUER LES PERTES DE LOYERS AFFERENTES AUX LOGEMENTS COMPRIS DANS LES 1 ET 3 TRANCHES, NI LES REQUERANTS, NI L'OFFICE PAR LES RECOURS INCIDENTS QU'IL A PRESENTES, NE SONT FONDES A CONTESTER L'EVALUATION FAITE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF ; QU'IL SUIT DE LA QUE L'INDEMNITE DOIT ETRE FIXE A 220.153,81 F ;

SUR LA GARANTIE : CONSIDERANT QUE, PAR LA DECISION SUSVISEE DU 24 MAI 1978, LE CONSEIL D'ETAT A CONDAMNE LA SOCIETE STRIBICK A GARANTIR MM. Y... ET A... ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE D'HABITATION, DANS LA PROPORTION DE 75 % DU MONTANT DES INDEMNITES QU'ILS AURONT A PAYER A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE ; QU'IL A EN REVANCHE ANNULE LE JUGEMENT DU 6 NOVEMBRE 1975 EN TANT QU'IL CONDAMNE MM. Y... ET A... ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE DE L'HABITATION A GARANTIR LA SOCIETE STRIBICK DANS LA PROPORTION DE 25 % ; QUE, LES PRINCIPES AINSI

POSES S'APPLIQUENT AUX SOMMES FIXEES PAR LA PRESENTE DECISION ; SUR LES SOMMES QUI ONT PU ETRE VERSEES A TITRE DE DEPENS DE PREMIERE INSTANCE ET LES FRAIS D'EXPERTISE : CONSIDERANT QUE LE JUGEMENT ATTAQUE EST INTERVENU AVANT L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 30 SEPTEMBRE 1977 ; QUE, COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE, IL Y A LIEU DE DECHARGER LA SOCIETE STRIBICK DE LA CONDAMNATION PRONONCEE A SUPPORTER, SOLIDAIREMENT AVEC MM. Y... ET A... ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING, LES DEPENS DE PREMIERE INSTANCE ET LES FRAIS D'EXPERTISE ;

SUR LES INTERETS : CONSIDERANT QUE L'OFFICE A DROIT, A COMPTE DU 18 AVRIL 1975, JOUR DE L'ENREGISTREMENT AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE SA DEMANDE D'INDEMNITE POUR PRIVATION DE JOUISSANCE, AUX INTERETS DE LA SOMME DE 163.782,58 F, MONTANT DU PREJUDICE QU'IL AVAIT SUBI A CETTE DATE ; QUE POUR LE SURPLUS, SOIT 56.371,23 F, LE DROIT A INDEMNITE DOIT ETRE REGARDE COMME ACQUIS AU 18 AVRIL 1976 ; QUE, PAR SUITE, L'OFFICE A DROIT AUX INTERETS LEGAUX A COMPTE DE CETTE DERNIERE DATE POUR CETTE DERNIERE SOMME ; SUR LES INTERETS DES INTERETS : CONSIDERANT QUE LA CAPITALISATION DES INTERETS A ETE DEMANDEE LE 30 JANVIER 1978 ; QU'A CETTE DATE, IL ETAIT DU AU MOINS UNE ANNEE D'INTERETS SUR L'ENSEMBLE DES SOMMES DUES A L'OFFICE AU TITRE DES PERTES DE LOYERS ; QUE, DES LORS, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1154 DU CODE CIVIL, IL Y A LIEU DE FAIRE DROIT A LA DEMANDE ;

DECIDE : ARTICLE 1ER - LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON DU 28 OCTOBRE 1976 EST ANNULE EN TANT QUE, PAR LEDIT JUGEMENT, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF A CONDAMNE LA SOCIETE STRIBICK, A SUPPORTER SOLIDAIREMENT AVEC MM. Y... ET A... ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING, LA CHARGE DES CONDAMNATIONS PRONONCEES AU PROFIT DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY EN REPARATION DES PERTES DE LOYER SUBIES PAR CET ETABLISSEMENT PUBLIC A LA SUITE DES MALFACONS CONSTATEES DANS LA CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE D'HABITATIONS DENOMME "FIRMINY-VERT" AINSI QUE LA CHARGE DES DEPENS ET DES FRAIS D'EXPERTISE. ARTICLE 2 - MM. Y... ET A... ET LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING SONT CONDAMNES SOLIDAIREMENT A PAYER A L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY UNE INDEMNITE DE 220.153,81 F EN REPARATION DES PERTES DE LOYER SUBIES PAR L'OFFICE. CETTE CONDAMNATION SERA GARANTIE PAR LA SOCIETE STRIBICK A CONCURRENCE DE 75 %. ARTICLE 3 - SUR LE MONTANT DE CETTE CONDAMNATION, UNE SOMME DE 163.782,58 F PORTERA INTERETS AU TAUX LEGAL A COMPTE DU 18 AVRIL 1975. LE SURPLUS, SOIT 56.371,23 F, PORTERA INTERETS A COMPTE DU 18 AVRIL 1976. LES INTERETS DE CES DEUX SOMMES, ECHUS LE 30 JANVIER 1978, SERONT CAPITALISES POUR PORTER EUX-MEMES INTERETS A CETTE DERNIERE DATE.

ARTICLE 4 - LE JUGEMENT ATTAQUE, DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON, EN DATE DU 28 OCTOBRE 1976, EST REFORME EN CE QU'IL A DE CONTRAIRE A LA PRESENTE DECISION. ARTICLE 5 - LE SURPLUS DES CONCLUSIONS DES REQUETES DE MM. Y... ET A..., DE LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE D'HABITATION ET DE LA SOCIETE STRIBICK ET LES RECOURS INCIDENTS DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY EST REJETE. ARTICLE 6 - LA PRESENTE DECISION SERA NOTIFIEE A L'OFFICE PUBLIC

D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA VILLE DE FIRMINY, A LA SOCIETE STRIBICK, A MM. Y... ET A..., A LA SOCIETE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING ET AU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.

Abstrats : 39-06-04-03 MARCHES ET CONTRATS ADMINISTRATIFS - ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS - REPARATION - PREJUDICE INDEMNISABLE - Appartements rendus inhabitables du fait des désordres - Pertes de loyer - Période prise en compte.

Résumé : 39-06-04-03 Pour l'évaluation du préjudice résultant pour un office public d'H.L.M. de ce que certains logements sont restés vides d'occupants du fait de l'apparition de désordres les ayant rendus inhabitables, la période de privation de jouissance doit être comptée, pour chaque appartement, de la date à partir de laquelle cet appartement a été inoccupé par suite des désordres qui l'affectaient jusqu'au moment où l'appartement aurait pu être à nouveau occupé si l'office avait fait effectuer les travaux de réfection dans les délais techniquement possibles à partir de la date où, la cause des dommages ayant pris fin et leur étendue étant connue, ces travaux pouvaient normalement être effectués.