

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 28/25 - II - CIV

Audience publique du douze février deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00854 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg, du 14 août 2023,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à PT-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à PT-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit Christine KOVELTER du 14 août 2023,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Le litige a trait à la demande de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.) dirigée contre PERSONNE1.) aux fins d'obtenir des dommages et intérêts du chef du défaut d'occupation aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail concernant l'appartement sis à L-ADRESSE4.) (ci-après l'Appartement).

Les époux GROUPE1.) font valoir que le 22 août 2018 PERSONNE1.) est devenu propriétaire de l'Appartement, pris en location par eux en vertu du contrat de bail conclu en date du 27 juin 2003 avec le propriétaire précédent du nom PERSONNE4.), que ce dernier a résilié avec effet au 1^{er} août 2019 au motif qu'il entendait réaliser des travaux de rénovation de grande envergure rendant impossible le maintien des locataires dans les lieux.

Ils affirment qu'ils ont quitté l'Appartement en date du 30 juin 2019.

Faisant valoir que le motif de résiliation est dolosif et que les lieux ont été reloués immédiatement ou peu de temps après leur départ, les époux GROUPE1.) ont, par exploit d'huissier de justice du 24 septembre 2020, donné assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner principalement au montant de 19.200 EUR, sinon subsidiairement au montant de 11.880 EUR, sinon à tout autre montant à évaluer ex aequo et bono, avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2018, date de la résiliation du bail, sinon à compter du 30 juin 2019, date de la sortie des lieux, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont encore sollicité une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

Par acte d'avocat du 3 mars 2021, PERSONNE5.) a déclaré intervenir volontairement dans la procédure introduite par les époux GROUPE1.) par exploit d'huissier de justice du 24 septembre 2020 aux fins de demander le rejet et la destruction de photographies prises par les époux GROUPE1.) de l'Appartement occupé par elle après leur départ des lieux.

PERSONNE1.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande des époux GROUPE1.) et l'a contestée tant en son principe qu'en son quantum.

Il a demandé reconventionnellement une indemnité pour procédure abusive et vexatoire du montant de 5.000 EUR, des dommages et intérêts pour préjudice moral du montant de 5.000 EUR, ainsi qu'une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR.

Les époux GROUPE1.) ont soulevé l'irrecevabilité, sinon le défaut de fondement de la demande en intervention volontaire de PERSONNE5.), au motif que celle-ci n'aurait ni qualité ni intérêt à agir.

Par jugement du 23 mai 2023, le tribunal a dit la demande en intervention de PERSONNE5.) irrecevable.

La demande des époux GROUPE1.) a été déclarée fondée jusqu'à concurrence du montant de 9.600 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a été débouté de toutes ses demandes reconventionnelles et a été condamné à payer aux époux GROUPE1.) une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

Du jugement du 23 mai 2023 qui, d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 14 août 2023.

Il demande de dire, par réformation du jugement entrepris, que la demande des époux GROUPE1.) est irrecevable, sinon non fondée et de le décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, il offre de prouver par la voie du témoignage d'PERSONNE6.) les faits suivants :

« En date du 1^{er} juillet 2019, les ouvriers de l'entreprise SOCIETE1.) ont commencé la réalisation des travaux de rénovation à l'appartement sis à L-ADRESSE4.) appartenant à Monsieur PERSONNE1.). Les photos reprises dans la pièce n° 8 des travaux de rénovation, notamment le colmatage des infiltrations par les fissures et traitements des moisissures dans la chambre arrière/droite et le coin latéral gauche du living, réparation des nombreuses fissures dans les autres chambres, décapage, rabotage, lissage des murs de toutes les pièces, mise en œuvre d'une couche d'accrochage, ensuite la pose de fibre de verre et mise de deux couches de latex partout, mise en état de la salle de bain et le WC, le changement du câblage électrique pour une mise aux normes de sécurité, ajouts d'interrupteurs et de prises électriques dans toutes les pièces, ajout de boîte de distribution électrique, réparation du revêtement du sol et mural par un remplacement des carreaux cassés dans la cuisine et rejointoyage du carrelage du sol dans toutes les chambres et la cuisine, démontage et réparation des radiateurs dans toutes les pièces, le décapage et la mise en peinture de toutes portes intérieures et remplacement de la porte de l'appartement ont été faites durant la période du 1^{er} juillet au 14 août 2019 dans ledit appartement. L'appartement était durant ladite période entièrement en chantier, de sorte qu'il ne pouvait pas être occupé par des locataires. »

Il demande encore, par réformation du jugement entrepris et pour le cas où sa responsabilité serait retenue, de ramener la condamnation du montant de 9.600 EUR au montant de 8.400 EUR.

Il sollicite aussi, par réformation du jugement entrepris, de se voir allouer une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour la première instance.

Il requiert finalement une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour l'instance d'appel.

Les époux GROUPE1.) interjettent régulièrement appel incident contre le jugement du 23 mai 2023 et demandent de se voir allouer, par réformation, le montant de 11.800 EUR, sinon 10.800 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2018, date de la résiliation du contrat, sinon à partir du 30 juin 2019, date de la sortie des lieux, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Pour le surplus, ils demandent de confirmer le jugement entrepris et sollicitent une indemnité de procédure du montant de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris pour avoir retenu que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du contrat de bail avec les époux GROUPE1.) était dolosif.

Il affirme avoir rénové immédiatement après le départ des lieux des époux GROUPE1.) l'Appartement par l'intermédiaire de l'entreprise générale de construction SOCIETE1.).

Il critique les juges de première instance pour ne pas avoir vérifié si des travaux de rénovation avaient été entrepris et pour avoir rejeté les éléments de preuve produits à cet effet.

Ainsi, l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) destinée à rapporter la preuve de la réalisation de travaux de rénovation importants aurait dû être prise en considération et les juges de première auraient dû faire droit à son offre de preuve aux fins de prouver ces faits par le témoignage d'PERSONNE6.).

PERSONNE1.) fait encore valoir que s'il est exact que certains travaux de rénovation ont été effectués après l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires, toujours est-il que cet état de choses n'a pas été planifié tel quel.

En effet, l'entreprise de construction se serait trompée dans le mesurage des fenêtres, ce qui aurait entraîné une perte de confiance dans son chef et le recours à d'autres entreprises pour finaliser les travaux de rénovation.

PERSONNE1.) souligne qu'il était initialement prévu que tous les travaux de rénovation, nécessitant un appartement sans meubles, soient effectués par l'entreprise générale de construction SOCIETE1.) et que le changement dans la chronologie de la réalisation des travaux n'était pas prévu.

Le motif invoqué dans la lettre de résiliation ne serait pas fallacieux.

Les juges de première instance auraient retenu à tort sa responsabilité au motif que les travaux ont été réalisés, du moins en partie, en présence de nouveaux

locataires et ils auraient à tort retenu qu'il ne s'était pas exonéré par la force majeure.

Les travaux de rénovation, initialement planifiés du 1^{er} juillet au 14 août 2019 n'auraient pas tous été finis à la suite d'imprévus et d'aléas tels que les fautes de mesurage commises par l'entreprise générale de construction SOCIETE1.).

Les travaux nécessitant impérativement l'absence des locataires auraient été réalisés entre le 1^{er} juillet 2019 et le 14 août 2019, donc en l'absence de locataires, tel qu'attesté par PERSONNE6.) et établi par les photographies prises en août 2019.

Uniquement quelques travaux tels que le remplacement des fenêtres, le changement des tuyauteries de la salle de bain et la rénovation complète de celle-ci auraient été réalisés après le 15 août 2019.

L'état des lieux réalisé le 11 avril 2019 démontrerait que l'appartement nécessitait une rénovation d'une grande envergure.

PERSONNE1.) estime qu'il était en droit de relouer l'appartement après la réalisation des travaux de rénovation réalisés entre le 1^{er} juillet 2019 et le 14 août 2019.

L'installation de nouvelles fenêtres et la rénovation de la salle de bain auraient malheureusement seulement pu être réalisées ultérieurement et ce, de manière imprévue, après la remise en location.

L'appelant conclut qu'il y a dès lors eu une occupation effective aux fins invoquées dans le délai de trois mois à compter du départ des locataires, étant donné que des travaux de rénovation nécessitant un appartement vide ont été réalisés par l'entreprise générale de construction SOCIETE1.) en l'absence de toute occupation.

Ce serait dès lors à tort que les juges de première instance ont retenu que le fait d'avoir réalisé une partie des travaux en présence de nouveaux locataires était de nature à établir que le motif invoqué à l'appui de la résiliation était fallacieux.

Les époux GROUPE1.) contestent que des travaux de rénovation inconciliables avec leur maintien dans les lieux aient été réalisés endéans le délai de trois mois après leur départ de l'Appartement en date du 30 juin 2019.

Ils font valoir que PERSONNE3.) s'est présenté en date du 11 février 2020 auprès des nouveaux locataires de l'Appartement et qu'avec l'accord de ceux-ci, il a pu visiter les lieux et prendre des photos.

En date du 11 février 2020, l'Appartement n'aurait pas encore été rénové.

Il y aurait lieu à application de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après l'Article 14).

Les époux GROUPE1.) relèvent que le devis versé en cause par PERSONNE1.) porte la date du 1^{er} juillet 2019, alors que celui-ci prétend que l'entreprise de construction générale SOCIETE1.) a débuté les travaux le même jour.

Aucune facture ne serait versée.

Il faudrait en conclure que le devis et l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) constituent des pièces de pure complaisance.

Les photographies versées par PERSONNE1.) concernant les prétendus travaux de rénovation ne seraient pas datées, et il en résulterait qu'uniquement quelques travaux de peinture, ayant pu être effectués en leur présence ont été réalisés.

Les nouveaux locataires seraient rentrés immédiatement dans les lieux après leur départ. En cas de contestation, ils demandent d'enjoindre à PERSONNE1.) de communiquer le contrat de bail conclu avec les nouveaux locataires.

Le devis versé en cause ne ferait pas état de travaux de réfection importants.

Ainsi il n'aurait pas été prévu de changer le sol, mais uniquement de le réparer.

Il en serait de même pour les radiateurs.

Les époux GROUPE1.) estiment qu'il ressort de leurs photographies versées en cause que les revêtements des sols, les fenêtres et les radiateurs étaient toujours les mêmes en date du 11 février 2020.

Les faits attestés par PERSONNE6.) seraient contredits par les éléments du dossier.

Ils émettent un doute quant à la sincérité d'une facture d'acompte de la société SOCIETE2.), versée en cause par PERSONNE1.) afin de prouver le remplacement de sept fenêtres.

Il existerait deux factures, qui ne seraient pas identiques, pour se référer d'une part au devis NUMERO0.) du 5 septembre 2019 et d'autre part au devis NUMERO0.) du 28 octobre 2019.

Ce serait dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu la responsabilité de PERSONNE1.) sur base de l'Article 14 au motif que les travaux de transformation et de rénovation complète de l'Appartement empêchant la présence des locataires pendant les travaux, serait fallacieux.

Les moyens invoqués par l'appelant à titre d'exonération resteraient à l'état de pures allégations.

PERSONNE1.) fait préciser que l'entreprise de construction générale SOCIETE1.) n'a émis aucune facture au vu des erreurs de mesurage et d'autres manquements commis par elle, et à titre de compensation pour un autre service qu'il leur a fourni.

Il fait encore valoir que contrairement aux photographies produites par les époux GROUPE1.), les clichés par lui produits auraient une date certaine compte tenu des métadonnées annexées.

Les photographies auraient été prises en date du 1^{er} août 2019 et démontreraient des travaux d'une grande envergure réalisés dans l'Appartement.

En ce qui concerne le devis pour le remplacement des sept fenêtres, il daterait du 5 septembre 2019 et la facture finale aurait été émise par la société SOCIETE2.) en date du 20 février 2020.

La première facture d'acompte aurait comporté une erreur matérielle.

Les époux GROUPE1.) font encore valoir que les photographies produites par PERSONNE1.) ne permettent pas de rapporter une quelconque preuve.

Appréciation de la Cour d'appel

L'Article 14 dispose ce qui suit :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts, si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

Il est de jurisprudence constante qu'il n'y a pas lieu de faire de distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'Article 14, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise, en invoquant un prétexte

fallacieux pour se débarrasser d'un locataire, et qui, de façon délibérée, ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative, et reçoit application en cas de demande fondée sur l'Article 14.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base du prédit article, il suffit aux anciens locataires de prouver le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois de leur départ des lieux.

Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut s'exonérer qu'en rapportant la preuve que des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective dans les trois mois, qui ont suivi le départ du locataire, ou qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

Il ressort de la lettre de résiliation du 6 septembre 2018 que le bail concernant l'Appartement a été résilié « *pour procéder à des travaux de transformation et rénovation complète de l'appartement. Tout sera transformé et refait, notamment les sanitaires, le chauffage, le revêtement du sol, les murs etc.,* ».

La lettre de résiliation précise que la présence des locataires dans l'Appartement sera impossible durant les travaux.

Conformément aux principes dégagés ci-avant et afin de prospérer dans leur demande basée sur l'Article 14, il appartient aux époux GROUPE1.), en tant que demandeurs, de rapporter la preuve du fait matériel consistant en la non-occupation dans les trois mois suivant leur départ des lieux aux fins invoquées en tant que motif de résiliation.

Il leur incombe dès lors de rapporter la preuve que PERSONNE1.) n'a pas entamé, endéans le délai de trois mois après leur départ, des travaux de transformation et de rénovation dans l'Appartement rendant impossible leur maintien dans les lieux.

S'il est exact qu'il est de principe tel que retenu ci-avant que le bailleur est responsable de plein droit qu'une fois le locataire a rapporté la preuve du fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation et que le bailleur ne peut s'exonérer que par la preuve d'avoir entrepris des travaux de rénovation et ou de transformation dans les trois mois, qui ont suivi le départ du locataire, toujours est-il qu'en cas de résiliation pour travaux importants de rénovation, il appartient au locataire, agissant sur base de l'Article 14, de prouver l'absence de réalisation des travaux préconisés endéans le délai de trois mois après son départ des lieux.

L'hypothèse de la résiliation pour travaux de rénovation se distingue de celle de la résiliation pour besoin personnel.

En effet, dans le cas de la résiliation pour besoin personnel et lorsque le locataire rapporte la preuve que celui pour lequel le besoin personnel a été invoqué n'est pas entré dans les lieux endéans le délai de trois mois, le bailleur peut s'exonérer de la responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve qu'il a entrepris des travaux de rénovation et de transformation endéans le délai de trois mois, comme l'Article 14 prévoit que le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux entrepris de manière effective.

Or dans le cas où le motif de résiliation consiste dans des travaux de rénovation et si le locataire a prouvé le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation, à savoir l'absence de travaux de rénovation endéans le délai de trois mois, le bailleur devra s'exonérer par la preuve de la force majeure.

A titre de preuve, les époux GROUPE1.) versent des photographies prises selon eux en date du 11 février 2020 lors d'un passage auprès des nouveaux locataires.

Ils font valoir que lors de ce passage, ils ont pu constater que l'Appartement n'avait pas été rénové.

La Cour d'appel constate que même en admettant que les photographies versées en cause datent du 11 février 2020, elles ne permettent pas de rapporter la preuve de la non-réalisation de travaux de rénovation dans l'Appartement.

En effet, s'il est exact qu'il ressort de quelques clichés du sol que le carrelage n'a pas été entièrement refait, toujours est-il qu'il n'en résulte pas l'absence d'autres travaux de réfection importants.

Il en est de même en ce qui concerne les photographies de la porte d'entrée, l'extérieur du bâtiment et le bout d'un radiateur.

La Cour d'appel ne saurait pas suivre le raisonnement des juges de première instance, ayant retenu que le fait pour PERSONNE1.) d'avoir résilié le contrat de bail au motif que les travaux de rénovation projetés rendaient impossible le maintien dans les lieux des locataires, tout en réalisant une partie de ces travaux en présence de nouveaux locataires, est de nature à établir que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail était dolosif.

Le fait de terminer, tel qu'admis par PERSONNE1.), certains travaux de rénovation préconisés en présence de nouveaux locataires ne permet pas de conclure que le bailleur n'a pas entamé des travaux de rénovation importants et que tous les travaux auraient pu être effectués en présence de locataires.

Les époux GROUPE1.) mettent en doute que les nouveaux locataires ne soient entrés dans les lieux qu'après le 15 août 2019 et demandent, le cas échéant, d'enjoindre à PERSONNE1.) de verser le contrat de bail conclu avec les nouveaux locataires.

En application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Les époux GROUPE1.), qui ont la charge de la preuve, n'offrent pas de prouver par la voie de témoignage des nouveaux locataires, ni la date de leur entrée dans les lieux ni l'état de l'Appartement lors de cette entrée dans les lieux.

L'absence de réalisation de travaux de rénovation importants après le départ des époux GROUPE1.) est en outre contredite par le devis et l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.), produits en cause par PERSONNE1.).

Contrairement à l'opinion des époux GROUPE1.), l'occupation des lieux pendant la réalisation des travaux préconisés dans le devis n'est pas possible.

En effet, le devis prévoit la réfection et la remise en peinture de toutes les pièces de l'Appartement, la réparation des sols, le démontage et rabotage de toutes les portes, des travaux d'électricité dans toutes les pièces consistant dans la réparation et l'ajout de prises électriques, y comprises des saignées dans les murs, le démontage de tous les radiateurs, l'enlèvement, la décharge et le remplacement de la toilette et de la chasse d'eau, la livraison d'une nouvelle porte d'entrée et le changement des fenêtres.

S'il est exact que PERSONNE1.) ne produit pas la preuve d'avoir payé les travaux en acquittant une facture émise par l'entreprise de construction générale SOCIETE1.), toujours est-il qu'il remet en cause l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) dans laquelle ce dernier dit que son entreprise s'est engagée pour les travaux de rénovation générale dans l'Appartement, que les travaux ont commencé le 1^{er} juillet 2019, que les travaux concernaient la rectification de la maçonnerie et fissures, mise en état du sol et des murs, étanchéité, radiateurs, sanitaire, peintures et menuiserie intérieure et extérieure, et que l'appartement fut livré le 14 août, malgré le fait que la porte d'entrée et les fenêtres n'avaient pas encore pu être changées.

PERSONNE1.) formule également une offre de preuve par le témoignage d'PERSONNE6.) à ce sujet.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette offre de preuve, étant donné que la charge de la preuve de l'absence de réalisation par le bailleur de travaux nécessitant leur départ incombe aux époux GROUPE1.).

L'absence de preuve de paiement des travaux par PERSONNE1.), ainsi que les critiques des époux GROUPE1.) quant au devis et quant à la sincérité des déclarations faites par PERSONNE6.) ne rapportent pas la preuve de la non-réalisation des travaux de rénovation.

L'occupation des lieux par les nouveaux locataires dès le départ des époux GROUPE1.) étant contredite par les déclarations d'PERSONNE6.), il n'y a pas

lieu de faire droit à la demande des époux GROUPE1.) de voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser le nouveau contrat de bail.

Il résulte de tout ce qui précède que les époux GROUPE1.) ne rapportent pas la preuve que PERSONNE1.) n'a pas commencé des travaux de rénovation nécessitant leur départ des lieux endéans le délai de trois mois après qu'ils ont quitté l'appartement en date du 30 juin 2019.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, les époux GROUPE1.) n'ont dès lors pas établi que le motif invoqué par PERSONNE1.) à l'appui de la résiliation du bail était dolosif.

Leur demande n'est dès lors pas fondée et il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer aux époux GROUPE1.) du chef de dommages et intérêts le montant de 9.600 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il y a également lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Le jugement est cependant à confirmer pour ne pas avoir alloué à PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour la première instance, comme il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes par lui exposées et non comprises dans les dépens.

Pour la même raison, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, les époux GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

déclare l'appel incident non fondé,

déclare l'appel principal fondé,

réformant

déclare les demandes de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE2.) non fondées,

partant décharge PERSONNE1.) de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Pierre BRASSEUR qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.