Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille quinze

Numéro 41493 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

Entre :

1) **L.)** ,

2) **K.)** , étudiante, demeurant à L-3830 Schifflange, 99, rue des Fleurs,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 14 juillet 2014,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

l'Etablissement public **F.)** ,

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 21 août 2012, le F.) (ci-après le F.)) a fait donner assignation à L.) et à K.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir dire résolu l'acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008, partant voir dire

que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente notarié, voir condamner les parties assignées à lui payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, la somme de 399.500 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 16 septembre 2011, date d'une mise en demeure jusqu'à solde, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La partie demanderesse a sollicité la majoration de trois points du taux d'intérêt à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir. Elle a encore demandé à voir dire que par compensation judiciaire entre les sommes dues de part et d'autre, elle ne devra rien aux parties adverses, qui de leur côté ne devront payer que la somme de 2.483,71 EUR. Elle a réclamé une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

Le F.) a fait valoir à l'appui de sa demande que L.) et K.) se sont vu adjudger suivant acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008 en pleine propriété, une maison unifamiliale en copropriété sise à (...) et en bail emphytéotique une quote-part dans le terrain correspondant aux lots acquis. Les défendeurs se seraient engagés dans ledit acte à occuper eux-mêmes l'immeuble pendant une durée de 20 ans. Ils n'auraient cependant pas habité les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à résolution de l'acte conformément aux stipulations contractuelles et au paiement de l'indemnité conventionnelle.

Par exploit d'huissier du 13 septembre 2012, L.) et K.) ont fait donner assignation au F.) afin de le voir condamner, à titre principal, à leur rendre une partie du prix de vente payé et à titre subsidiaire, à le voir condamner à leur payer des dommages et intérêts à hauteur de 150.000 EUR. Ils ont encore réclamé une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

Ils ont exposé que l'immeuble acquis présentait de nombreux vices et malfaçons qui ont rendu l'habitation de la maison impossible. Ils ont déclaré exercer principalement leur action sur base des articles 1641 et 1644 du code civil. A l'appui de leur demande en paiement à titre de dommages et intérêts, L.) et K.) ont soutenu que le F.) leur a vendu un immeuble affecté de vices et qu'il n'a pas procédé à leur réparation.

Les deux affaires ont été jointes.

Par un jugement du 4 avril 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu les demandes en la forme, a dit les demandes de L.) et d'K.) non fondées, a dit la demande en résolution de l'acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008 fondée, a déclaré résolu l'acte notarié d'adjudication immobilière numéro 2008/1467 intitulé « adjudication immobilière du 11 juillet 2008 » et a dit que le jugement sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905, a avant tout autre progrès en cause quant à la demande en indemnisation et en compensation judiciaire, prononcé, par application de l'article 225 du nouveau code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture du 14 mars 2014 afin d'inviter L.) et K.) à prendre position quant à la demande basée sur l'article 11.1) de l'acte notarié et quant

à la compensation judiciaire entre les montants éventuellement réduits de part et d'autre.

Ce jugement a été signifié le 2 juin 2014 par le F.) à L.) et K.) .

Par exploit d'huissier du 14 juillet 2014, L.) et K.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 4 avril 2014.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris, de dire leurs demandes fondées, de constater que l'immeuble vendu est affecté de vices et malfaçons qui relèvent de la solidité de l'immeuble, de condamner l'intimé à lui restituer une partie du prix de vente et de le condamner au paiement de la somme de 150.000 EUR à titre de dommages et intérêts.

Les appelants exposent qu'ils se sont vu adjudger suivant acte notarié du 11 juillet 2008 en pleine propriété une maison unifamiliale à (...), et en bail emphytéotique une quote-part dans le terrain correspondant aux lots acquis. Sans pour autant contester ne pas avoir occupé les lieux acquis, ils contestent ne pas avoir rempli les dispositions de l'acte notarié, puisqu'il ne résulte pas des termes de l'acte à partir de quand ils auraient dû effectivement occuper l'immeuble. Selon eux, l'article 11.1) de l'acte d'adjudication ne contient pas la moindre trace d'une condition de délai d'occupation. Ils estiment que c'est à tort que le tribunal de première instance a considéré que la commune intention des parties était qu'ils habitent l'immeuble immédiatement après la remise des clefs. En outre, dès le 21 novembre 2008, date de la remise des clefs, ils auraient constaté que des vices graves affectaient la maison qu'ils avaient acquise. Ces vices auraient été mentionnés dans le procès-verbal de réception des lieux et auraient été d'une gravité telle que l'immeuble était impropre à l'habitation. Ils auraient par ailleurs fait établir une expertise en date du 28 novembre 2008. Le F.) n'aurait, malgré le fait que les vices lui avaient été dénoncés par courrier du 20 décembre 2008, rien fait pour y remédier.

Etant donné que les vices, dûment établis suivant procès-verbal de réception du 21 novembre 2008 et rapport d'expertise STEINERT du 28 novembre 2008, auraient empêché une occupation effective de l'immeuble, aucun manquement aux obligations contractuelles de l'acte notarié ne saurait être retenu à leur égard.

Le F.) demande la confirmation du jugement de première instance en ce qui concerne la résolution de l'acte notarié d'adjudication du 11 juillet 2008 aux torts des appelants et de constater la cession des divers lots contre le paiement d'un montant de 397.016,29 EUR, de dire que l'arrêt tiendra lieu d'acte notarié, de condamner les appelants au paiement de la somme de 399.500 EUR augmentée des intérêts légaux et de procéder par compensation judiciaire. Il soutient principalement que les appelants n'ont pas respecté l'article 11.1) de l'acte notarié du 11 juillet 2008, puisqu'ils n'ont pas occupé les lieux à la remise des clefs alors que la maison vendue était en état d'être habitée. En ordre subsidiaire, le F.) invoque l'article 7 de l'acte d'adjudication aux termes duquel les appelants se sont engagés à habiter les

lieux endéans les deux ans de l'adjudication. Les juges de première instance auraient retenu à juste titre que l'obligation d'occupation était une obligation de résultat qui démarrait au moment de la remise des clefs et que les vices invoqués ne rendaient pas impossible l'occupation de l'immeuble.

Quant à la demande du F.) contre L.) et K.)

Aux termes de l'article 11.1) de l'acte précité sous « conditions particulières », « les adjudicataires, qui devront être des personnes physiques, seront tenus d'habiter personnellement les immeubles adjugés pendant une durée de vingt ans. A défaut de ce faire, ils se verront contraints de payer au vendeur une peine conventionnelle égale au prix d'acquisition, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, ceci étant une condition sine qua non de l'adjudication ».

Il est vrai que cette disposition ne fixe pas de délai endéans lequel l'immeuble doit être occupé. Il résulte cependant de l'article 7 de l'acte notarié que les acquéreurs reconnaissent expressément que le notaire instrumentaire les a rendus attentifs aux délais et conditions fixés par la loi, notamment que l'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à compter de l'acte notarié d'acquisition.

Les appelants font partant à tort valoir que l'acte notarié n'a pas prévu de délai d'occupation des lieux, l'occupation ayant dû avoir lieu au plus tard pour le 12 juillet 2010.

Les appelants ne contestent pas qu'ils n'ont pas occupé les lieux endéans ce délai ni postérieurement à ce délai.

L'article 9 de l'acte notarié d'adjudication immobilière du 11 juillet 2008 dispose que « faute par les adjudicataires de satisfaire aux conditions de la vente, le vendeur pourra, sans préjudice à son droit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies de droit, soit demander la résolution de la vente en justice, soit faire revendre les immeubles adjugés conformément aux articles 879 et suivants du nouveau code de procédure civile(...) ».

L.) et K.) soutiennent, pour s'opposer à la demande en résolution du F.) , qu'ils ne pouvaient cependant pas exécuter l'obligation d'habiter les lieux au motif que l'immeuble était affecté de graves vices et malfaçons. Ils ne contestent pas, tel qu'il a été retenu par les juges de première instance, que l'obligation d'occupation des lieux était une obligation de résultat pour n'être soumise à aucun aléa.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les parties L.) et K.) avaient l'obligation d'habiter la maison acquise au plus tard à partir du 12 juillet 2010.

Dans une obligation de résultat, le débiteur reste tenu de l'inexécution, s'il ne parvient pas à établir une cause étrangère devant présenter les caractères de la force majeure.

Le F.) argumente que les vices invoqués par les appelants étaient des désordres purement esthétiques qui ne rendaient pas impossible l'occupation de l'immeuble. Par ailleurs, au regard des pièces versées en cause, les appelants connaissaient l'état des lieux avant de se porter acquéreurs. Suite à la lettre des appelants, le F.) aurait en outre, dans un esprit de conciliation, demandé à différentes entreprises ayant participé à la construction de l'immeuble d'effectuer de menus travaux.

Les désordres qui, affectant l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination, sont ceux qui font obstacle à ce que l'ouvrage soit utilisé conformément à un usage normal ou convenu.

Il résulte des pièces produites en cause que les vices dont se plaignent les appelants ne sont des vices graves mais constituent des petites malfaçons qui n'ont pas empêché l'occupation effective des lieux. Le procès-verbal de réception du 11 juillet 2008 révèle, en effet, des fissures légères, des griffes sur le parquet, des taches sur les plinthes et sur les poutres, un mode d'emploi manquant ainsi que des travaux de réfection à faire au niveau de la menuiserie extérieure. Il ne résulte en outre pas de l'état des lieux du 28 novembre 2008 que l'immeuble présente des vices qui affectent la solidité de l'immeuble ou qui en empêchent l'usage.

Les appelants font encore valoir à tort que l'immeuble aurait présenté des vices cachés puisque dans son courrier du 20 décembre 2008 adressé par les appelants au F.) , L.) déclare que « nous attirons votre attention sur le fait que la présente demande de réparation des vices concerne expressément l'ensemble des défauts apparents affectant la construction, à savoir les défauts apparents susmentionnés et spécialement les défauts apparents consignés dans le procès-verbal de réception du 21 novembre 2008 ainsi que spécialement les défauts apparents constatés par l'expert assermenté Dipl. ING. FH Frank STEINERT dans Etat des Lieux N°2008/11/116 de 8 pages joint en annexe et faisant partie intégrante des vices de construction apparents ».

Comme les termes employés dans ce courrier sont clairs et précis, L.) ne saurait actuellement faire valoir ne pas avoir disposé des connaissances techniques lui permettant de comprendre une partie de ses propos.

Il n'est pas contesté par les appelants que suite à ce courrier, le F.) a procédé par l'intermédiaire de l'entreprise FABER à un réglage des portes et de la prise électrique de la chaufferie, le 25 février 2009 au remplacement de la lampe de balcon et qu'il a également effectué des travaux de menuiserie extérieure.

En présence des travaux effectués par le F.) et comme les vices relevés tant dans le procès-verbal de réception du 21 novembre 2008 établi entre le F.) et L.) que dans l'état des lieux de l'expert Frank STEINERT du 28 novembre 2008, n'ont affecté ni la solidité ni la sécurité de l'immeuble et n'ont partant pas été tels qu'une occupation aurait été impossible jusqu'au 12 juillet 2010,

les appelants ne sauraient s'exonérer de l'obligation d'occupation des lieux leur incombant.

C'est partant à bon droit que le tribunal de première instance a fait droit à la demande du F.) et qu'il a dit résolu l'acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008 aux torts des parties appelantes. Le recours à une mesure d'instruction supplémentaire s'avère superfétatoire.

Le F.) demande ensuite à la Cour d'appel de toiser l'ensemble du litige.

Etant donné que les appelants ne s'opposent pas à cette demande et que l'affaire est en état de recevoir une solution définitive, il y a lieu à évocation en application de l'article 597 du nouveau code de procédure civile

Le F.) sollicite la condamnation des appelants au paiement du montant de 399.500 EUR à titre d'indemnité conventionnelle correspondant au prix d'acquisition. Il conclut à la compensation judiciaire entre ce montant et le prix de vente qu'il devra le cas échéant rembourser.

L'article 11.1) de l'acte d'adjudication prévoit « qu'à défaut d'occuper les lieux pendant 20 ans, les adjudicataires se verront contraints de payer au vendeur une peine conventionnelle égale au prix d'acquisition, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ».

Les appelants font d'abord valoir que l'application de la peine conventionnelle dans toute sa rigueur procure au F.) un bénéfice plus grand que l'exécution de bonne foi de l'acte notarié d'adjudication immobilière du 11 juillet 2008, de sorte que la peine convenue devrait être annulée.

En ordre subsidiaire, les appelants soutiennent que la clause de 100 % du prix de vente entraîne un déséquilibre des droits et obligations des parties en cause en raison de son caractère manifestement excessif. Il conviendrait dès lors de dire le montant de la clause surfait et de le réduire à de plus justes proportions.

Aux termes de l'article 1152, alinéa 2, du code civil le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Cette disposition ne prévoit pas l'annulation d'une clause pénale excessive de sorte que la demande en annulation de la clause pénale prévue à l'article 11.1) de l'acte notarié est à rejeter.

La clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations.

Si l'article 1152 du code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la

possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

Les juges peuvent dans le cadre de leur pouvoir optionnel leur conféré par l'article 1152, alinéa 2, du code civil, comparer le préjudice réellement subi à l'indemnité prévue par la clause pénale pour en déduire que la clause est excessive, déterminant ainsi ce caractère excessif de manière objective et évaluant souverainement l'indemnité réduite (Cass. 9 juillet 2015, n° 68/15).

Le F.) invoque l'article 11.1) de l'acte notarié pour justifier sa demande en paiement du montant de 399.500 EUR. Il expose que les appelants n'avaient jamais l'intention de respecter leurs engagements et qu'ils ont manifesté une opposition constante à toute collaboration avec l'établissement public dont la mission d'intérêt général est de promouvoir l'accession à la propriété et le logement de personnes en difficulté. Il ne fait cependant valoir aucun préjudice en relation avec le comportement des appelants.

Le montant de la clause pénale de 399.500 EUR et qui correspond au prix d'acquisition de l'immeuble est partant manifestement exagéré, même si l'on tient compte de la fonction comminatoire de la clause pénale. Il convient de la fixer à 10 % du prix de vente qui correspond au taux normalement stipulé dans les contrats de cette nature.

La peine conventionnelle est partant à réduire à la somme de 39.950 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure de payer du 16 septembre 2011.

Quant à la demande de L.) et d'K.) contre le F.)

Les appelants critiquent le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré leur action estimatoire non fondée au motif que les vices et malfaçons affectant l'immeuble constituent des désordres esthétiques voire de désagrément. Quant à leur demande en obtention des dommages intérêts, ils estiment que les juges de première instance ont également considéré à tort qu'il s'agit de vices apparents ne pouvant donner lieu à indemnisation. Ce seraient des vices cachés qui justifieraient l'allocation de dommages et intérêts de 150.000 EUR.

Le F.) demande principalement de dire toutes les demandes des appelants non fondées ; subsidiairement il demande de réduire les montants réclamés par les appelants dans le cadre des demandes basées sur les articles 1146 et 1645 du code civil.

L'action estimatoire se trouve réglée à l'article 1644 du code civil qui énonce « Dans le cas des articles 1644 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose ou de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix telle qu'elle sera arbitrée par experts ». Dans le cadre de cette action, l'acheteur conserve la chose et demande une réduction du prix qui tient compte du vice et du fait que le vice affecte la valeur de la chose. Le contrat est maintenu, mais rééquilibré.

Etant donné que le contrat est résolu, l'action estimatoire des appelants est devenue sans objet.

Comme le contrat est résolu aux torts des appelants, leurs demandes en allocation de dommages et intérêts fondées sur les articles invoqués ne sont pas fondées.

Le F.) demande la condamnation des époux L.) au paiement de la clause pénale et la compensation judiciaire entre la clause pénale et le prix de vente adapté à 397.016,29 EUR

prix de vente : 399.500 EUR
adaptation à l'indice 2011 : $\frac{399.500 \times 696,95}{666,12}$: 417.990,04

amortissement sur les frais de construction (1,5% par an): 20.973,75 EUR

prix de vente adapté : 397.016,29 EUR.

Il soutient qu'en raison de la résolution de l'acte d'adjudication, il doit restituer aux parties appelantes le prix de vente adapté à l'indice des prix de la construction et à l'amortissement immobilier classique. Il demande de dire que contre paiement du montant de 397.016,29 EUR, il y a lieu de constater la cession des lots dans l'immeuble en copropriété sis à (...).

Les époux L.) -K.) ne sollicitent pas la condamnation du F.) au paiement du montant du prix de vente en cas de résolution de l'acte notarié d'adjudication immobilière.

Eu égard à la résolution de l'acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008, le F.) doit, déduction faite du montant lui alloué à titre de clause pénale, restituer aux époux L.) -K.) le prix de vente adapté et non contesté par les appelants, et en contrepartie les époux L.) -K.) doivent céder au F.) les lots acquis suivant acte d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008.

Quant aux demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Les appelants concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR.

Le F.) demande de condamner les appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour chacune des deux instances.

Au vu de l'issue du litige, il convient d'allouer au F.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour chacune des deux instances.

En tant que parties succombantes au litige, les appelants sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 4 avril 2014 :

- en ce qu'il a dit la demande en résolution de l'acte notarié d'adjudication Alex WEBER du 11 juillet 2008 fondée,

- en ce qu'il a déclaré résolu l'acte notarié d'adjudication immobilière Alex WEBER numéro 2008/1467 intitulé « adjudication immobilière du 11 juillet 2008 » et déposé au Bureau des hypothèques de Luxembourg le 1^{er} août 2008 dans le volume LH1 n° 2414 du dépôt du 11 juillet 2008,

- en ce qu'il a débouté L.) et K.) de leurs demandes,

par évocation,

dit que le F.) doit restituer à L.) et à Ilana K.) le prix de vente adapté de 397.016,29 EUR des lots acquis suivant l'acte d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008 et qu'en contrepartie les époux L.) - KROUPSPKAIA doivent céder au F.) les lots acquis suivant acte d'adjudication immobilière Alex WEBER du 11 juillet 2008, soit les lots suivants dans un immeuble en copropriété sis à (...), inscrit au cadastre comme suit :

- Commune de (...)-

1) (...), place, avec une contenance de 07 ares 43 centiares,

2) (...), place, avec une contenance de 12 ares 35 centiares,

la maison unifamiliale en copropriété sise à (...), à savoir :

a) comme éléments privatifs :

- Le lot numéro 001, à savoir l'ACCES au rez-de-chaussée, avec la désignation cadastrale « 001 U A 00 », d'une surface utile d'après cadastre de 3,49 m², faisant 0,745/1000es.
- Le lot numéro 002, à savoir le HALL au rez-de-chaussée, avec la désignation cadastrale « 002 U A 00 », d'une surface utile d'après cadastre de 12,50 m², faisant 8,898/1000es.
- Le lot numéro 003, à savoir le GARAGE INTERIEUR AVEC CAVE au rez-de-chaussée, avec la désignation cadastrale « 003 U J 00 », d'une surface utile d'après cadastre de 23,67 m², faisant 8,424/1000es.
- Le lot numéro 004, à savoir la CAVE au rez-de-chaussée, avec la désignation cadastrale « 004 U A 00 », d'une surface utile d'après cadastre de 6,89 m², faisant 2,452/1000es.
- Le lot numéro 040, à savoir l'APPARTEMENT-TRIPLEX/BALCON au premier-étage, avec la désignation cadastrale « 040 U A 01 », d'une surface utile d'après cadastre de 47,09 m², faisant 35,896/1000es.
- Le lot numéro 049, à savoir l'APPARTEMENT-TRIPLEX au deuxième étage, avec la désignation cadastrale « 040 U A 02 », d'une surface utile d'après cadastre de 41,24 m², faisant 29,355/1000es.
- Le lot numéro 058, à savoir l'APPARTEMENT-TRIPLEX au troisième étage, avec la désignation cadastrale « 058 U A 03 », d'une surface utile d'après cadastre de 41,24 m², faisant 29,355/1000es.

b) en copropriété et indivision forcée :

CENT QUINZE VIRGULE CENT VINGT-CINQ MILLIEMES
(115,125/1000èmes).

dit que le F.) a droit à une clause pénale de 39.950 EUR, augmentée des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2011 jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification de l'arrêt,

dit que le montant de cette clause pénale, augmenté des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 16 septembre 2011 jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification de l'arrêt est à déduire du montant de 397.016,29 EUR redû par le F.) aux époux L.) -K.) ,

dit que l'arrêt tiendra lieu d'acte de vente notarié et sera soumis aux formalités légalement prescrites en matière de publicité foncière, de transcription et d'enregistrement,

déboute L.) et K.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne L.) et K.) à payer au F.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

condamne L.) et K.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître François COLLOT qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.