

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 108/23 - IX – CIV

Audience publique du quatorze décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2020-00910 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Stéphane PISANI, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 19 mars 2020,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) la société civile **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit GLODEN du 19 mars 2020,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, actuellement en état de liquidation volontaire et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE2.),

intimée aux fins du prêt exploit GLODEN du 19 mars 2020,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une action en rescision principalement du chef de dol commis par le vendeur, subsidiairement pour erreur sur la substance de la chose vendue ou plus subsidiairement sur le terrain des vices cachés, d'une demande en condamnation de la société civile SOCIETE1.) (ci-après « SCI SOCIETE1.) » au paiement à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») de la somme de 100.000.- euros au titre de dommages intérêts, tout en se réservant le droit de chiffrer le dommage résultant du coût de la mise en conformité de l'immeuble litigieux, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, par jugement rendu contradictoirement en date du 7 février 2020 :

- dit la demande recevable et non fondée,
- débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance principale,
- quant à l'instance en intervention, dit la demande de SOCIETE1.) sans objet,
- débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) SARL une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance en intervention.

Pour statuer ainsi, le tribunal a indiqué les faits constants en cause, à savoir qu' « en date du 31 mars 2015, PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) ont signé un acte notarié de vente portant sur un immeuble situé à L-ADRESSE4.).

En date du 27 mai 2016, le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a adressé un courrier à PERSONNE1.) l'informant que les 6 appartements de l'immeuble auraient été aménagés « en fraude » par la SCI SOCIETE1.), qu'une autorisation de bâtir visant la régularisation de la situation aurait été délivrée à cette dernière en date du 28 juin 2013, mais que celle-ci serait périmée et aurait perdu tous ses effets, de sorte que la situation demeurerait irrégulière et que le sous-sol qui serait aménagé en logement devrait être supprimé sans attendre.

Par ce même courrier, PERSONNE1.) a été sommée de présenter au Bourgmestre de la Ville de Luxembourg une demande de régularisation, étayée d'un dossier complet, endéans les 2 mois, afin que le Bourgmestre puisse, le cas échéant, lui accorder une autorisation de bâtir après coup ».

Le tribunal a ensuite constaté que la demande de PERSONNE1.) se limite à l'indemnisation pécuniaire qu'elle prétend avoir subi, pour conclure à l'absence de dol entre les cocontractants et au défaut de complicité avec le tiers, l'agence immobilière, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) »). Le tribunal a par contre retenu que la demande de PERSONNE1.) était fondée en son principe sur l'erreur, mais a dit non fondée la demande en dommages et intérêts, tant en ce qui concerne le volet relatif aux travaux de transformation que celui de la perte des loyers.

Au vu du rejet de la demande principale, les juges du premier degré ont encore dit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande en intervention de SOCIETE1.) dirigée contre SOCIETE2.).

Ce jugement a été signifié par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) en date du 27 février 2020.

Par acte d'huissier du 19 mars 2020, PERSONNE1.) a interjeté appel limité dudit jugement, en intimant tant SOCIETE1.) que SOCIETE2.).

L'appelante conclut, par réformation, à la condamnation solidaire, sinon in solidum de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux sommes de 150.000.- euros (pour les travaux de réfection), de 132.545,63 euros à titre de dommages-intérêts, de 145.800.- euros et 275.400.- euros au titre de pertes de loyers, tout comme de 20.095.- euros (taxe compensatoire acquittée postérieurement à la vente). A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à la nomination d'un homme de l'art, expert en immobilier ou expert-comptable, pour fournir tous les éléments d'appréciation quant aux divers chefs de son appel. Pour terminer, elle demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Discussion

Au vu des dispositions de l'ancien article 586 du Nouveau Code de procédure civile, seules les conclusions récapitulatives dernières en date de chaque partie seront pris en compte, telles que précisées ci-dessous.

Dans ses conclusions récapitulatives déposées au greffe de la Cour en date du 20 février 2023, **PERSONNE1.)** maintient que c'est à juste titre que le jugement entrepris a admis l'erreur légitime dans son chef, en sa qualité d'acquéreuse et qu'il a fait droit dans son principe à sa demande en dommages et intérêts.

Elle sollicite cependant à retenir le dol, constitué par le silence, expressément invoqué à l'égard de SOCIETE1.). Elle insiste pour voire mise en cause la responsabilité de SOCIETE2.) à l'égard du client (SCI SOCIETE1.)) et du tiers (l'appelante).

PERSONNE1.) laisse à considérer que lors de l'assignation introductive d'instance et lors de la clôture de la première instance, elle n'aurait pas été en mesure de chiffrer l'ensemble de son préjudice, n'étant uniquement en possession du devis pour les travaux rendus obligatoires par la situation administrative de l'immeuble (132.545,63 euros) et des résiliations des baux.

Quant à son préjudice, elle précise qu'elle a entre-temps reçu et payé une facture pour les travaux de transformation, à hauteur de 154.403,32 euros. Comme cette augmentation serait un élément nouveau, elle ne réclamerait que 132.545,63 euros de ce chef.

Quant à la perte des loyers, il y aurait lieu de distinguer l'appartement du sous-sol et les deux appartements ayant été transformés en un seul : pour le premier, comme il n'aurait plus pu être occupé à partir du 1^{er} janvier 2016 : sa perte serait depuis ce jour de 920.- euros mensuels, sur une durée de 13,5 années, correspondant à une « *espérance de vie résiduelle statistique* », soit 167.071,46 euros. En raison de l'effet dévolutif, elle maintiendrait ce chef de sa demande à la somme de 145.800.- euros. Pour les deux autres appartements, PERSONNE1.) explique qu'elle aurait dû toucher deux loyers pour un total de 1.790.- euros jusqu'au 1^{er} mai 2031 et qu'elle ne toucherait actuellement qu'un loyer de 1.600.- euros pour le nouvel appartement : son préjudice se chiffrerait à 27.118,99 euros. Il faudrait y ajouter la suspension des loyers pendant la période des travaux, durant quatre mois, soit à 7.160.- euros.

Par conclusions récapitulatives du 31 mai 2023, **SOCIETE1.)** fait plaider, comme en première instance, qu'elle avait donné toutes les informations à SOCIETE2.), notamment sur les conditions imposées par la Ville de Luxembourg. D'ailleurs, lors de la signature de l'acte notarié, la somme de 20.095.- euros aurait été directement continuée à la Ville de Luxembourg, au titre de taxe compensatoire pour permettre l'aménagement du cinquième étage de l'immeuble vendu.

En droit, SOCIETE1.) conteste qu'il puisse y avoir dol, car celui-ci devrait émaner du co-contractant : or, ses gérants n'auraient jamais rencontré PERSONNE1.). Si manœuvres il devait avoir eu, elles ne pourraient qu'émaner d'un tiers, SOCIETE2.).

Pour l'erreur, SOCIETE1.) affirme qu'il n'y aurait pas de preuve qu'elle serait à l'origine d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose. De plus, l'erreur serait inexcusable en l'espèce, PERSONNE1.) aurait agi avec négligence, en ne précisant pas les qualités qu'elle recherchait et en ne se rendant pas sur les lieux de l'immeuble en cause.

A propos du préjudice, SOCIETE1.) développe, mais uniquement à titre subsidiaire, qu'il n'y aurait toujours pas de preuve du préjudice allégué, parce qu'un tel préjudice qui serait constitué par la perte subie et le gain manqué, devrait être certain et non hypothétique. Il ne s'agirait pas d'indemniser la perte d'une chance. Il y aurait lieu à confirmation du jugement a quo. SOCIETE1.) insiste pour dire qu'elle n'aurait jamais trompé SOCIETE2.) : elle verserait d'ailleurs des attestations testimoniales de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui prouveraient que ces personnes auraient effectué des visites du bien litigieux et que SOCIETE2.) les aurait renseignées sur les exigences de la Ville de Luxembourg. A titre subsidiaire, elle demande à entendre ces personnes comme témoins. Ainsi, si la Cour devait retenir une responsabilité de SOCIETE1.), SOCIETE2.) devrait la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir.

SOCIETE1.) réclame finalement une indemnité de 6.000.- euros au titre de ses frais d'avocats, ainsi que des indemnités de procédure de 3.000.- euros pour la première instance et de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE2.), dans ses conclusions « de synthèse » déposées au greffe de la Cour en date du 31 janvier 2023, débute par un rappel des rétroactes, dans lequel elle indique que PERSONNE1.) n'aurait qu'en cours d'instruction de première instance conclu directement à la condamnation de SOCIETE2.), bien que celle-ci aurait été mise en intervention par SOCIETE1.) : une telle demande serait irrecevable, la garantie simple ne créerait pas de lien juridique entre le demandeur principal et le garant. Les juges de première instance n'auraient pas toisé ce problème, parce qu'ils auraient débouté la demanderesse principale de sa demande.

SOCIETE2.) conclut ultérieurement à l'irrecevabilité de la demande à son encontre : elle aurait fait signifier le jugement a quo à SOCIETE1.), qui n'aurait pas interjeté appel contre elle : celle-ci serait actuellement forclosée à l'intimer, de sorte qu'il faudrait la mettre hors cause. De plus, le jugement a quo serait à confirmer en ce qu'il aurait retenu que la demande en intervention de SOCIETE1.) contre SOCIETE2.) était sans objet.

A titre subsidiaire, le compromis de vente entre parties aurait prévu une clause limitative, sinon exclusive de responsabilité : elle estime qu'elle n'aurait « *pas eu l'obligation de se renseigner sur la conformité de la situation existante aux normes d'urbanisme en vigueur* ». SOCIETE2.) confirme avoir uniquement eu connaissance de l'existence de six baux d'habitation, mais conteste avoir été au courant de l'obligation de transformer l'immeuble.

Il n'y aurait ni dol, ni erreur, ni complicité entre elle-même et SOCIETE1.) : au contraire, cette dernière l'aurait dupée. Les attestations testimoniales versées

seraient hautement douteuses et controuvées. Finalement, SOCIETE2.) conteste les dommages colossaux allégués. SOCIETE2.) requiert finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Appréciation de la Cour

I- La demande principale dirigée par PERSONNE1.) contre SOCIETE1.)

La Cour rappelle que PERSONNE1.) indique, comme en première instance, qu'elle aurait été « *victime de dol et d'erreur* », sans jamais revenir sur sa demande initiale de rescision, respectivement d'annulation de l'acte de vente du 31 mars 2015 : à l'instar du tribunal, la Cour retient d'emblée que PERSONNE1.) limite sa demande à l'indemnisation pécuniaire des préjudices qu'elle prétend avoir subi du fait de vices de consentement, ce qu'elle est en droit de faire.

En effet, en matière de dol, la victime du vice de consentement peut se limiter à solliciter une juste indemnisation, la sanction du dol consistant en l'octroi de dommages-intérêts pouvant ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (Cour d'appel 13 janvier 1998, Pas. 30, p. 465 ; Cass. com. 14 mars 1972, n°70-12.659, D.S. 19782, p. 653, note PERSONNE5.) ; PERSONNE6.) et Raynaud, Droit civil, les Obligations, 2^{ème} édition, tome 1, Sirey n°133 et ss ; JurisClasseur Civil, article 1110, Contrats et obligations, erreur, fasc.3-B, n°90).

A) Le dol

Aux termes de l'article 1116 du Code civil : « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

Il est de jurisprudence constante que (i) la charge de la preuve du dol repose sur celui qui s'en dit victime et (ii) les manœuvres frauduleuses doivent émaner du cocontractant lui-même. Lorsqu'elles émanent d'un tiers, elles ne sont une cause de nullité de la convention que lorsque le cocontractant a été complice de ce tiers ou lorsque le tiers a agi en tant que représentant du cocontractant.

En l'espèce, il n'est toujours pas contesté en instance d'appel qu'il n'y a jamais eu de contact entre les représentants de SOCIETE1.) et PERSONNE1.) avant la signature de l'acte notarié de vente du 31 mars 2015. Les seuls contacts existaient entre la future acquéreuse, PERSONNE1.), et l'agence immobilière, SOCIETE2.). Il s'ensuit qu'il aurait appartenu à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la commission du dol allégué par le tiers, SOCIETE2.), à savoir qu'il était complice ou représentant de la SCI SOCIETE1.). Outre le fait que cela n'est pas allégué, cela n'est surtout pas rapporté : en effet, le rôle de l'agent immobilier est uniquement de mettre en rapport celui qui désire vendre et celui qui veut acheter en laissant aux parties qu'il a mises en présence le soin de s'entendre directement pour conclure le contrat. Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique, c'est-à-dire de passer un acte en son nom, mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche

d'un cocontractant, il n'a qu'une mission et non un mandat. Cette mission est à qualifier de contrat d'entreprise et non de mandat. Il ressort des pièces versées en cause, notamment du compromis de vente du 9 février 2015, que SOCIETE2.) ne représente pas SOCIETE1.).

Il ne ressort d'aucune pièce remise à la Cour que SOCIETE2.) aurait été le complice de SOCIETE1.), SOCIETE2.) le contestant, alléguant au contraire avoir été « dupée » par la venderesse. Faute de preuve de la qualité de représentant sinon de complice de SOCIETE2.) par rapport à SOCIETE1.), il est vain d'analyser davantage les conditions constitutives du dol.

Le jugement a quo est à confirmer sur ce point.

B) L'erreur

L'article 1110 du Code civil dispose : « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.*

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention ».

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant. Tel est le cas chaque fois que l'on croit que la chose possède une qualité substantielle alors que celle-ci, non seulement fait défaut lors de l'échange des consentements, mais encore est radicalement impossible à obtenir à travers l'exécution du contrat. Ce caractère substantiel attaché par la victime de l'erreur à telle qualité de la chose ou à telle considération qui l'a amenée à contracter doit être connu de son cocontractant.

En l'occurrence, PERSONNE1.) explique qu'elle croyait investir dans un immeuble de rapport, soit un immeuble comprenant un nombre déterminés d'unités, déjà données en location ou pouvant l'être.

Cette volonté était connue par SOCIETE1.), pour résulter tant du compromis de vente du 9 février 2015, qui fait référence à une « *maison de rapport située au ADRESSE4.) à L-ADRESSE4.)* » que de l'acte notarié de vente du 31 mars 2015, qui stipule expressis verbis que l'immeuble à vendre est une « *maison d'habitation et de rapport et toutes ses appartenances et dépendances (...)* ».

Tel que longuement repris par le raisonnement des juges de premier degré, auquel la Cour se réfère pour faire partie intégrante du présent arrêt, il ressort des pièces versées en cause et notamment des courriers de la Ville de Luxembourg, que l'immeuble vendu comportait six unités d'habitation, non conformes aux dispositions du règlement des bâtisses. PERSONNE1.) ne pouvait par conséquent pas exploiter du tout ledit immeuble tel quel, sans y

apporter des modifications majeures, à savoir faire abstraction de l'unité en sous-sol et réunir deux petites unités pour n'en faire qu'une plus grande. Cette situation étant toutefois connue par la SCI SOCIETE1.) dès le 26 avril 2011, soit bien antérieurement à la vente de l'immeuble à PERSONNE1.).

Comme en première instance, SOCIETE1.) oppose le caractère inexcusable de la faute de PERSONNE1.). Tel que retenu à juste titre par le tribunal, la Cour ne constate pas de faute commise par PERSONNE1.) dans son obligation de se renseigner : elle, simple particulier, était en lien avec l'agent immobilier SOCIETE2.), soit un professionnel duquel il est attendu qu'il connaisse les souhaits de son client et lui propose des biens adéquats répondant aux caractéristiques demandées. Les baux à loyer existants ayant d'ailleurs été communiqués à PERSONNE1.), il est normal qu'elle se soit fiée aux informations transmises par SOCIETE2.) et son erreur est partant excusable.

C'est à juste titre que le jugement entrepris a retenu que la demande de PERSONNE1.) sur le fondement de l'erreur était à déclarer fondée en son principe.

C) Le préjudice

Comme déjà précisé ci-avant, PERSONNE1.) s'est bornée à réclamer des dommages et intérêts sans demander la nullité du contrat. *« Elle ne peut alors prétendre ni à une indemnisation des frais de conclusion puisque le contrat est maintenu, ni à la perte d'une chance de conclure un contrat plus rentable. Le seul fait qu'elle choisisse le maintien du contrat vicié paraît en effet incompatible avec une prétention consistant à solliciter le bénéfice d'un autre contrat que ce soit avec un tiers ou avec son cocontractant. Le seul préjudice dont elle puisse alors obtenir réparation est celui qui résulte de la perte d'une chance d'avoir pu contracter à d'autres conditions plus avantageuses. Pratiquement, la victime se verra restituer l'excès de prix qu'elle a dû payer. Les dommages et intérêts correspondront finalement à une réduction de prix ».* (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 485).

De plus, pour être réparable, le dommage doit cumulativement remplir certaines conditions. Il doit être licite, certain, direct et personnel.

PERSONNE1.) demande le remboursement des travaux de transformation et l'indemnisation de la perte des loyers et du paiement d'une taxe.

En ce qui concerne les travaux de transformations, PERSONNE1.) reste toujours en défaut de rapporter la preuve que les travaux par elle réalisés, pour lesquels elle verse en instance d'appel les factures relatives, sont ceux qui ont été rendus nécessaire par la mise en conformité des lieux acquis avec le règlement des bâtisses. Le préjudice ainsi allégué n'est pas certain et ne peut être réparé.

Pour ce qui est des loyers qu'elle aurait perdus, c'est pour de justes motifs que le tribunal a décidé que PERSONNE1.) ne pouvait se baser sur des loyers résultant d'une situation illicite, soit sur ceux qu'elle aurait pu percevoir avant l'exécution des travaux. En effet, la jurisprudence retient *« Etant admis que la perte d'une chance constitue une forme de préjudice certain, la victime doit en*

obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages et intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain. (...) La chance perdue doit être réelle et sérieuse. Cette exigence paraît provenir du même souci qu'en matière de dommage ordinaire, à savoir d'exclure les dommages purement hypothétiques » (Georges RAVARANI, idem, n° 1112 et suivants).

En l'occurrence, PERSONNE1.) ne peut se baser sur des loyers hypothétiques pour chiffrer cette perte d'une chance, car aux termes des doctrines et jurisprudences ci-avant citées, cette perte d'une chance réside dans un moindre prix payé et non dans un éventuel gain manqué. Or ce préjudice n'ayant pas été demandé, il ne peut être indemnisé.

Cette demande reste également non fondée, quoique par substitution de motifs. Le jugement a quo est encore à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs.

Pour la taxe compensatoire à hauteur de 20.095.- euros, ce préjudice est incertain, faute de preuve quant à l'acquittement de cette taxe par PERSONNE1.) : ce volet requiert le rejet.

Au vu de ce qui précède, la demande formulée à titre subsidiaire par PERSONNE1.) est superflue, les préjudices demeurant allégués, ils n'ont pas à être calculés.

II- La demande en intervention dirigée par SOCIETE1.) contre SOCIETE2.)

Au vu de l'issue de l'instance d'appel et de la confirmation du jugement entrepris, il n'y a pas lieu d'examiner la recevabilité de cette demande en instance d'appel ainsi que le bienfondé de cette demande : SOCIETE1.) n'étant pas condamnée, SOCIETE2.) ne sera pas tenue à la tenir quitte et indemne.

III- Les demandes accessoires

Aucune partie n'ayant rapporté la preuve qu'il paraissait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, les trois demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à dire non fondées en instance d'appel.

Concernant le dommage du chef des frais d'avocat formulé par SOCIETE1.) à hauteur de 6.000.- euros, il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, cette demande n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris, quoique partiellement pour d'autres motifs ;

déclare les demandes de PERSONNE1.), de la société civile SOCIETE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel non fondées ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.