

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 57/2012

Audience publique du mardi, vingt-sept mars deux mille douze

Numéro du rôle : 142.115

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Thierry SCHILTZ, juge-délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 5 décembre 2011,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

B.), demeurant à L-(...),

C.), demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,
comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 142115 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 décembre 2011, lors de laquelle elle fut fixée au 28 février 2012, pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean KAUFFMAN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Sandrine DE OLIVEIRA, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 mars 2012 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 3 juillet 2011, **A.)** a fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 66.907,67.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 octobre 2004, sinon du 24 octobre 2007, sinon de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a réduit sa demande à la somme de 62.827,88.- euros, montant dont il y aurait lieu de déduire la garantie bancaire de 2.974,72.- euros.

A l'appui de ses prétentions, la bailleuse a fait état de dégâts locatifs, dont la remise en état se chiffrerait au montant réclamé.

Les locataires ont résisté à la demande au motif qu'ils ont libéré les lieux le 31 mars 2004, que l'immeuble était vétuste et présentait par endroits des traces de moisissure. Pour le surplus, ils ont fait valoir une usure normale en raison d'une occupation de quatre ans. Ils ont reconnu quelques dégâts mineurs et ont estimé que la garantie bancaire, à laquelle la demanderesse aurait fait appel, serait suffisante pour couvrir les dégâts dont ils sont responsables. Ils ont encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 27 octobre 2011, le juge de paix, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée et a rejeté les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

De ce jugement lui notifié le 27 octobre 2011, A.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 5 décembre 2011.

L'appelante fait grief au jugement de première instance en ce qu'il a déclaré la demande non fondée et rejeté la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son appel A.) verse un procès-verbal de constat dressé le 7 octobre 2004 par l'huissier de justice Rolande PETRY-SCHOLTES et des factures émises par différents corps de métier pour justifier le montant total de 62.384,01.- euros réclamé à titre de réparation des dégâts locatifs.

Elle prétend que le juge de paix aurait dénaturé le constat d'huissier confectionné contradictoirement entre les parties. En ce qui concerne les peintures de l'immeuble, le comportement des locataires serait à qualifier de vandalisme, sinon du moins de manque de respect vis-à-vis de la propriété d'autrui. En effet, la peinture serait en l'espèce à refaire après seulement quatre ans d'occupation, alors qu'en général les peintures ne devraient être refaites qu'après huit à dix ans d'occupation.

La bailleuse réclame à ce titre le montant de 21.723,18.- euros.

Les dégâts causés à la salle de bains respectivement dans la salle de douche, dûment documentés par constat d'huissier, s'élèveraient suivant factures THERMOLUX et TRIERWEILER à 11.878,35.- euros et 7.500.- euros.

Les frais de réparation des endommagements causés au marbre se chiffraient, selon la facture établie par la MARBRERIE BERTRAND SARL, à 4.836,00.-euros.

L'appelante réclame en outre le montant de 1.556,16.- euros pour l'enlèvement de débris laissés sur place par les locataires suite à leur départ des lieux. Ce montant réclamé résulterait d'une facture POLYGONE du 29 mai 2006.

A titre de réparation de l'écoulement d'eau de la terrasse du premier étage, la bailleuse réclame le montant de 8.395,44.- euros résultant d'une facture du 28 septembre 2005.

Finalement, elle demande le remboursement des frais engagés pour faire dresser le constat d'huissier et les frais déboursés pour le développement des photos qu'elle a prises elle-même, à hauteur de 1.938,75.- euros, ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de dédommagement de son préjudice moral subi.

A titre subsidiaire, la bailleuse demande la nomination d'un expert pour se prononcer sur les montants lui revenant du fait des dégâts locatifs occasionnés par les locataires.

L'appelante conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Les locataires sollicitent la confirmation du jugement de première instance. Ils prétendent que les dégradations dont la bailleuse fait état seraient en majeure partie des dégradations constitutives d'une usure normale, compte tenu de l'ancienneté de la maison, des problèmes dus aux infiltrations dans la maison et d'une location de quatre ans. A titre subsidiaire, ils font état de vices cachés affectant l'immeuble pris en location, qui ne seraient pas imputables aux locataires et qui seraient documentés par photos et par attestations testimoniales. Ces vices cachés sont encore offerts en preuve par les intimés.

Ils s'opposent à la nomination d'un expert, alors qu'ils contestent la pertinence de la mission d'expertise telle que formulée par l'appelante.

Les parties intimées concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Il est constant en cause que, par contrat de bail du 18 mars 2000, les époux **C.)-B.)** ont pris en location une maison sise à (...).

Aux termes du contrat de bail, les locataires ont reconnu avoir loué les lieux dans un état « remis à neuf ». En effet, il y est stipulé « *Die Mieter übernehmen das Mietobjekt in seinem heutigen Zustand und haben es im gleichen Zustand zurückzugeben vorbehaltlich der einer normalen Benutzung entsprechenden Abnutzung. Es wird anerkannt, dass die Räumlichkeiten in Neustand gesetzt wurden.* »

Aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé entre les parties.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat. (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343)

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 5 février 1987, rôle no 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 343).

Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

En l'espèce, les locataires font état, d'une part, d'une usure normale et, d'autre part, tant de vices apparents et dégradations ayant existé dès le début de la location, que d'infiltrations constitutives de vices cachés n'étant apparues qu'en cours de bail.

Il est de principe que, comme en l'espèce, lorsque le locataire a reconnu avoir trouvé les lieux en bon état locatif, ce dernier ne saurait être admis à prouver que malgré la clause du contrat que l'immeuble loué était en bon état lors de la prise à bail, tel n'était pas le cas en réalité, puisqu'il serait alors autorisé à prouver contre et outre le contenu du contrat de bail. (Marianne Harles, *Compte rendu de jurisprudence bail à loyer*, fas.31, p.342 no 111).

Les intimés ne sauraient prouver contre et outre les dispositions contractuelles, à moins de vouloir établir l'existence de vices cachés ou de dégradations non apparentes ou dues à un cas fortuit.

Or, en l'espèce, les locataires font surtout état de dégradations apparentes au moment de la conclusion du contrat. Il s'ensuit qu'au regard de la clause du contrat de bail selon laquelle les lieux étaient refaits à neuf, ils ne sauraient prouver contre cet écrit.

Ils seront dès lors seulement admis à prouver que les lieux étaient affectés de vices cachés.

Les locataires tentent de prouver les infiltrations d'eau au moyen d'attestations testimoniales.

Il résulte en effet de ces attestations testimoniales que la cuisine présentait des traces de moisissure et que des infiltrations d'eau étaient visibles dans la cave. Cet état des choses se dégage par ailleurs également à suffisance des photos annexées au procès-verbal de constat d'huissier.

Or, le tribunal constate que la demande en réparation des dégâts formulée par la bailleuse ne concerne aucunement la réparation de ces vices. En effet, elle fait état d'une peinture des murs salie dans la cuisine et elle a déduit de la facture concernant les travaux de peinture de l'entreprise DECOR PEINTURE, les postes relatifs au traitement des surfaces humides et aux travaux dans la cave.

Il s'ensuit que ces vices cachés ne sont ni contestés par la bailleuse, ni reprochés aux locataires.

En ce qui concerne les dégâts dont A.) demande réparation, il lui appartient de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

A cet effet, A.) a fait dresser, en date du 7 octobre 2004, un constat d'huissier contradictoire de l'état des lieux.

Il y a dès lors lieu d'examiner les différents postes réclamés afin de déterminer s'ils dépassent l'usure normale résultant d'une location de quatre ans.

1) Quant à la peinture :

En ce qui concerne les travaux de peinture qui ont été réalisés par la bailleuse en fin de bail, il y a d'emblée lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, no 945).

Doivent être classés dans cette catégorie «*les contours visibles de tableaux et de meubles*».

On considère souvent, mais à tort, que les peintures s'amortiraient normalement en neuf années quelle que soit leur nature. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 945).

Ainsi si cette durée normale était estimée à neuf années, le preneur quittant les lieux après cinq ans se verrait mettre à charge les quatre neuvièmes du coût de la remise en état.

Même si la peinture est par hypothèse considérée comme amortie, le preneur reste tenu de réparer néanmoins localement les petites dégradations à l'enduit attribuables notamment à la pose d'accessoires de tapisserie, de chevilles, de clous ou de crampons, il procède, après ponçage, à une retouche localisée, en utilisant une peinture de même ton de celle qui est en place (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 945).

Il ressort du constat d'huissier du 7 octobre 2004, que la peinture et les papiers peints dans pratiquement toutes les pièces présentaient des tâches, des trous de doubles, des crochets ou encore des gribouillages.

Au vu des photos versées en cause, le tribunal constate qu'à part les trous de doubles, crochets et gribouillages imputables aux locataires, l'état des murs, tel que retenu dans le constat d'huissier, résulte d'une usure normale de quatre ans.

Il s'ensuit que **A.)** ne saurait réclamer aux locataires le remboursement intégral de la facture DECOR PEINTURE.

Le tribunal constate que seul le poste « *Revêtements muraux* » est à prendre en considération à cet égard. La bailleuse n'est cependant pas fondée à réclamer aux locataires les frais d'arrachage et de pose de « *Rauhfaser* », ni la fourniture et la pose de tapisserie.

De même aucun dégât au plafond n'est reproché aux locataires, de sorte que ce poste n'est pas non plus à imputer aux époux **C.)-B.)**.

Seuls les postes relatifs à la peinture et à la réparation du scandatex peuvent en principe être mis à charge des locataires. Au vu des développements qui précèdent, en tenant compte d'un amortissement de la peinture après neuf ans et sans qu'il soit nécessaire de procéder par voie d'expertise, cinq neuvièmes de ces frais seront effectivement à charge des époux **C.)-B.)**.

Il s'ensuit que la demande de **A.)** est à déclarer fondée pour le montant de 4.097.- euros ($5/9 \times (4.712,25 + 1.700 + 962,50)$).

2) Salle de bains :

En ce qui concerne la salle de bains au premier étage (salle de bains rose), la bailleuse reproche aux locataires des trous de doubles, des endommagements au carrelage mural, un bidet arraché du mur ainsi qu'un robinet de lavabo endommagé.

Les locataires reconnaissent être responsables tant en ce qui concerne le robinet cassé que les dégâts causés au bidet.

Aux termes des factures TRIERWEILER et THERMOLUX versées en cause, la bailleresse entend non seulement remédier à ces dégâts, mais elle procède à une remise à neuf de la salle de bains, incluant notamment le fait d'arracher le sol avec la chape ainsi que le revêtement mural, et par la suite, la pose d'un nouveau revêtement du sol et des murs. A cela s'ajoute qu'elle a fait installer une nouvelle cabine de douche, alors que l'huissier de justice n'a constaté aucun dégât à l'ancienne à part le fermail qui manquait.

Elle entend encore mettre à charge des locataires les nouveaux meubles de la salle de bains, un WC et une baignoire. A cet égard il y a lieu de noter qu'aucun reproche concernant les meubles ou le WC n'a été formulé à l'encontre des locataires et qu'en outre la salle de bains n'avait, au moment de la location, aucune baignoire.

Il est dès lors évident que la demande de la bailleresse concernant le poste de la salle de bains n'est pas fondée, sauf à lui allouer ex aequo et bono le montant de 500.- euros pour le bidet et le robinet cassé.

3) Nettoyage du sol et du marbre :

A titre de nettoyage du sol et du marbre, la bailleresse verse d'une part la facture DECOR PEINTURE en ce qui concerne la réfection de la moquette et d'autre part la facture de la MARBRERIE BERTRAND en ce qui concerne les frais de réparation respectivement de remise en état du marbre.

Les parties intimées relèvent que dans l'acte d'appel la partie appelante aurait renoncé au poste relatif à la réfection de la moquette.

Le tribunal constate en effet que la partie appelante a indiqué dans son acte d'appel « ...en relevant encore le fait que le juge renvoie à une moquette blanche de l'escalier sur laquelle la partie appelante n'insiste plus ; c'est vrai que la partie appelante n'insiste plus sur la réfection de l'escalier qu'elle a fait refaire à ses propres frais. »

Il y a lieu de relever à cet égard que le contrat judiciaire est formé entre parties par l'exploit introductif d'instance qui fixe la qualité des parties, l'objet et la cause de la demande.

C'est partant l'acte introductif d'instance qui saisit le juge et qui noue entre parties le contrat judiciaire. L'action une fois introduite, il n'est pas possible à une partie de la remplacer par une autre différente, soit en son objet, soit en sa cause, sauf accord des parties. Cette modification du contrat judiciaire doit être déclarée irrecevable, à défaut d'accord entre parties, sans qu'il faille analyser le fondement de la nouvelle cause indiquée.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation de la réfection de la moquette constitue une demande nouvelle par rapport au contrat judiciaire formé par l'exploit introductif d'instance. Face aux contestations des parties intimées elle est à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne les dégâts au marbre, la bailleresse reproche, d'après le constat d'huissier, aux locataires d'être responsables d'une encoche sur la tablette en marbre au-dessus du feu ouvert dans le couloir, de taches brunes sur la tablette en marbre au-dessus du radiateur de la grande chambre au premier étage, d'une fissure dans la plaque de marbre au sol au rez-de-chaussée à droite de l'escalier, ainsi que d'une plaque jaunie dans la véranda près de la sortie sur la terrasse.

Le tribunal constate tout d'abord que la facture de la MARBRERIE BERTRAND concerne de nombreux autres postes qui ne sont pas reprochés aux locataires, tels que nettoyage des plinthes et de la cheminée, adoucissage des marches et contremarches et scellement des pierres décollées et réfection des joints.

Il est évident que seule la réparation des dégâts imputables aux locataires et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à leur charge.

Le marbre étant un matériel fragile et coûteux, le preneur prend donc un soin particulier de ce matériau qu'il entretient régulièrement avec des produits adéquats. Il est responsable des griffures, des traces de coups, des écornures, des taches et des traces de dépose (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 938).

Au vu des dégâts relevés dans le constat d'huissier, il faut conclure qu'ils dépassent l'usure normale et que les locataires sont tenus d'indemniser la bailleresse.

Le tribunal fixe ex aequo et bono l'indemnisation lui redue de ce chef à 750.- euros.

En ce qui concerne l'endommagement du parquet au milieu de la grande chambre au premier étage, la bailleresse réclame, d'après la facture DECOR PEINTURE le montant de 312.- euros.

Il est prévu que le preneur remplace les lames qu'il a griffées, brûlées ou détériorées (cf Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 943).

Il s'ensuit que les locataires sont tenus d'indemniser la bailleresse à hauteur du montant de 312.- euros correspondant au remplacement de 4 m² de parquet.

4) Enlèvement des débris et déchets laissés sur place :

La bailleresse réclame encore de la part des locataires le remboursement d'une facture de l'entreprise POLYGONE émise le 29 mai 2006 d'un montant de 1.556,16.- euros pour « le déblayage de divers déchets dans la maison ».

Dans la mesure où cette facture a été établie plus de deux ans après la sortie des lieux des locataires, la bailleuse reste en défaut de prouver qu'elle a traité des déchets laissés sur place par les locataires.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer non fondée de ce chef.

5) Réfection de l'écoulement d'eau de la terrasse du 1^{er} étage :

A.) réclame à ce titre le remboursement de la somme de 8.395,44.- euros.

Elle prétend que, suite au départ des locataires, la terrasse aurait dû être remise en état et que des travaux d'étanchéité auraient dû être exécutés par la société anonyme ETANCHEITE SA.

Or, bien qu'il résulte des photos annexées au constat d'huissier, que la terrasse n'a pas été nettoyée avant la prise des photos et qu'elle est couverte d'épines et de feuilles, il ne résulte non seulement d'aucun élément du dossier qu'elle aurait dû être remise en état et que l'étanchéité aurait dû être refaite, mais encore que ces dégâts, s'ils existent, soient imputables aux locataires.

Dans ces conditions, la bailleuse est à débouter de ce poste de sa demande.

6) Frais :

La partie appelante réclame ensuite le remboursement des frais d'huissier et des frais de développement de photos, qu'elle a dû déboursier pour faire valoir ses droits.

Les intimés, quant à eux, s'opposent à cette demande, au motif que la bailleuse aurait pu éviter les frais du constat d'huissier en procédant à un état des lieux contradictoire. Ils ajoutent que les photos prises le 28 septembre 2004 auraient été parfaitement inutiles, au vu du constat dressé le 7 octobre 2004.

Il appartient à la bailleuse de prouver les dégradations des lieux par elle loués après le départ des locataires.

Elle peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis, donc également moyennant un constat d'huissier dressé dans les formes dont les constatations purement matérielles font foi jusqu'à preuve du contraire.

Or, il lui appartient également de minimiser son dommage, de sorte qu'il lui aurait appartenu, dans un premier temps, de proposer une date pour l'état des lieux aux locataires. Seulement face au refus des locataires de se présenter, elle aurait pu avoir recours à un huissier.

En effet, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les locataires auraient refusé de procéder à un état des lieux contradictoire.

Dans ces conditions, la demande en remboursement des frais engagés pour le constat d'huissier est à rejeter. De même, A.) reste en défaut de justifier la nécessité d'avoir pris elle-même des photos, de sorte qu'elle est encore à débouter de cette demande.

7) Préjudice moral :

A.) réclame finalement encore réparation de son préjudice moral qu'elle chiffre à 5.000.- euros.

Or, bien que le tribunal ait retenu à charge des locataires certains dégâts causés, et que la bailleuse soit indemnisée pour ces postes, il y a lieu de constater qu'elle reste en défaut de prouver un quelconque dommage moral.

Il y a partant encore lieu de la débouter de cette demande.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation de A.) est à déclarer fondée pour le montant de 5.659.- euros (4.097 + 500 + 750 + 312).

Il est constant en cause qu'à la fin du bail, A.) a retenu la garantie bancaire d'un montant de 2.974,72.- euros.

Il en suit que, par réformation du jugement de première instance, la demande en paiement de A.) est, après compensation avec le montant de la garantie bancaire, à déclarer fondée pour le montant de 2.684,28.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 3 juillet 2009, jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Les parties n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, il y a lieu de dire non fondées leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Pour les mêmes raisons le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté A.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

dit irrecevable la demande en indemnisation de la réfection de la moquette ;

dit l'appel recevable pour le surplus,

le dit partiellement fondé,

par réformation,

dit fondée la demande de **A.)** pour le montant de 2.684,28.- euros,

condamne **C.)** et **B.)** solidairement à payer à **A.)** le montant de 2.684,28.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 3 juillet 2009, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a débouté **A.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne **C.)** et **B.)** aux frais et dépens des deux instances.