

Jugement civil no. 35 / 2004 (Xe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt février deux mille quatre.

Numéro 65986 du rôle

Composition:

Frédéric MERSCH, vice-président,
Marielle RISCHETTE, juge,
Françoise HILGER, juge,
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

E n t r e

1.- **A.**), employé privé, et son épouse,

2.- **B.**), sans état, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 20 janvier 2000, défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1.- **C.**), commerçant, faisant le commerce sous la dénomination « ATLANTIS IMMOBILIER » et sous la dénomination « **Meisterhaus** », demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit THILL,
demandeur par reconvention,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est plus présenté à l'audience,

2.- la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER, établie et ayant eu son siège social à L-2632 Luxembourg-Findel, 7a, route de Trèves, déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 11 octobre 2000, représentée par son curateur Maître Yann BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

défenderesse aux fins du prédit exploit THILL,
demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Georges BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Vu l'ordonnance de clôture du trente et un janvier deux mille trois.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Filipe VALENTE, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat constitué.

Entendu **C.)** et la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER représentée par son curateur Maître Yann BADEN, par l'organe de leur mandataire Maître Christian STEINMETZ, avocat, en remplacement de Maître Georges BADEN, avocat constitué.

Exposant que suivant contrat sous seing privé du 2 juin 1998 ils ont chargé **C.)**, faisant le commerce sous les dénominations « ATLANTIS IMMOBILIER » et « MEISTERHAUS » de la construction d'une maison sur un terrain à acquérir à (...) pour le prix de 7.895.940.- francs, **A.)** et **B.)** ont, par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL du 20 janvier 2000, fait donner assignation à **C.)** et la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER aux fins suivants :

Principalement à voir condamner **C.)**

- au paiement du montant de 558.000.- francs à titre d'indemnité de retard pour dépassement du délai d'achèvement de ladite construction
- à achever, sous peine d'astreinte, dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir les travaux de façade
- à réparer, sous peine d'astreinte, les vices et malfaçons constatés dans un délai de 15

jours à partir du jour de la signification du jugement à intervenir

A titre subsidiaire ils concluent à la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part la société « ATLANTIS IMMOBILIER » et **C.)**.

Les époux **A.)-B.)** ont encore demandé la nomination d'un expert pour dresser un état des lieux et un inventaire des vices et malfaçons affectant leur immeuble, d'en déterminer les causes et origines ainsi que les moyens pour y remédier et de fixer, le cas échéant, la moins-value affectant ledit immeuble.

Ils ont finalement conclu à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Par conclusions notifiées le 29 juin 2000 **C.)** et la société ATLANTIS IMMOBILIER, tout en contestant le bien-fondé des demandes des époux **A.)-B.)**, demandent reconventionnellement à voir condamner ces derniers au paiement du montant de 346.279.francs du chef du solde des factures leurs adressées.

Suivant ordonnance rendue le 29 septembre 2000 par le tribunal de ce siège, l'expert Michel DECKER fut chargé de la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

- dresser un état des lieux litigieux sis à L-(...) et un inventaire complet de tous les vices, défauts, non-conformités et malfaçons
- déterminer la cause et les origines des vices, défauts, non-conformités et malfaçons constatés
- proposer les moyens aptes à y remédier et en évaluer le coût - fixer la moins-value éventuelle affectant l'immeuble

Le rapport d'expertise fut déposé le 5 février 2001 au tribunal.

Par jugement rendu le 11 octobre 2000 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg la société ATLANTIS IMMOBILIER a été déclarée en état de faillite et Maître Yann BADEN fut nommé curateur.

Après avoir comparu, **C.)** ne s'est plus présenté pour conclure. Au vu des dispositions de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son égard.

Quant aux parties assignées

A.) et **B.)** demandent à voir dire qu'ils ont contracté avec **C.)** en nom personnel de sorte qu'il y aurait principalement lieu à condamnation de ce dernier.

A l'appui de leurs conclusions ils font valoir qu'ils ont toujours eu à faire avec le dénommé **C.)**, que le contrat ne contient aucune mention quant à la forme juridique d'« ATLANTIS IMMOBILIER » et qu'ils n'ont appris que par après qu'il s'agit d'une société constituée sous la forme de société à responsabilité limitée de sorte qu'ils ont légitimement pu admettre avoir contracté avec **C.)**, faisant le commerce sous la dénomination précitée.

C.) fait cependant valoir que les parties demanderesses au principal n'ont pu se méprendre avoir comme cocontractant la société ATLANTIS IMMOBILIER étant donné que les documents adressés aux époux **A.)-B.)** portent l'indication qu'ils sont émis par « ATLANTIS IMMOBILIER » et que la plupart desdits documents indiquent qu'il s'agit d'une société commerciale.

Même si le contrat du 2 juin 1998 et la première demande d'acompte du 3 juin 1998 ne portent aucune précision quant à la forme sociale d'ATLANTIS IMMOBILIER, **C.)** ne figure sur ledit contrat qu'en tant que « délégué » et les factures adressées dès le 26 juillet 1998 aux époux **A.)-B.)** indiquent qu'il s'agit d'une société à responsabilité limitée (cf. ATLANTIS IMMOBILIER s. à r. l.) de sorte que les parties demanderesses n'ont pu se méprendre sur l'identité de leur cocontractant, à savoir la société ATLANTIS IMMOBILIER.

Il y a partant lieu de rejeter le moyen tendant à voir dire que les parties demanderesses ont contracté avec **C.)** en nom personnel comme non fondé.

Dans le même ordre d'idées il y a lieu de rejeter la demande reconventionnelle de **C.)** tendant à voir condamner les parties défenderesses sur reconvention à lui payer le montant de 346.279.- francs du chef de « solde des montants facturés » par la société ATLANTIS IMMOBILIER.

A titre subsidiaire **A.)** et **B.)** demandent à voir dire que **C.)** est tenu solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout de la condamnation à prononcer contre la société ATLANTIS IMMOBILIER au vu des dispositions des articles 187 et 77 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

Conformément à l'article 187 alinéa 1er de la loi précitée tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande et autres documents émanés de la société à responsabilité limitée doivent contenir :

- 1) la dénomination sociale ;
- 2) la mention « société à responsabilité limitée » reproduite lisiblement en toutes lettres ;
- 3) l'indication précise du siège social ;
- 4) les mots « Registre de commerce » ou les initiales « R.C. » accompagnés de l'indication du siège du tribunal d'arrondissement dans le ressort territorial duquel la société a son siège social et suivis du numéro d'immatriculation ;
- 5) le montant du capital social.

L'alinéa 2 du même article dispose que les articles 76, alinéa 2 et 3, 77 et 78 sont applicables aux sociétés à responsabilité limitée.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 77 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales tout agent d'une société à responsabilité limitée qui interviendra pour celle-ci dans un acte où la prescription de l'article précédent ne sera pas remplie,

pourra, suivant les circonstances être déclaré personnellement responsable des engagements qui y sont pris par la société.

En l'espèce il résulte des pièces soumises au tribunal que le contrat conclu le 2 juin 1998 entre parties contient uniquement la dénomination sociale ainsi que l'adresse d'ATLANTIS IMMOBILIER, toutes les autres indications requises aux termes de l'article 187 précité faisant défaut.

Dans la mesure où **C.)** ne conteste pas avoir signé le contrat signé le 2 juin 1998 et avoir été la personne de contact de ces époux **A.)-B.)** et dans la mesure la désignation « ATLANTIS IMMOBILIER » ne figure que sur l'entête dudit contrat sans autre précision, il y a lieu, au vu des dispositions de l'article 77 de la loi précitée, de retenir que **C.)** est à déclarer personnellement responsable des engagements pris par ATLANTIS IMMOBILIER aux termes du prêt contrat.

Quant à la demande principale :

Compte tenu du fait que la société ATLANTIS IMMOBILIER a été déclarée en état de faillite, **A.)** et **B.)** demandent actuellement, outre les pénalités de retard, la réparation par équivalent des vices, malfaçons et inexécutions.

Ils chiffrent leur demande comme suit :

- 808.800.- francs à titre d'indemnité pour dépassement du délai d'achèvement
 - 714.082.- francs à titre de frais de redressement des vices, malfaçons et travaux inachevés
 - 20.000.- francs à titre de moins-value de l'immeuble
 - 172.500.- francs facturés à titre de remboursement de « l'indemnité pour carrelage » .
- Quant à l'indemnité pour dépassement du délai d'achèvement :

A.) et **B.)** soutiennent que la construction litigieuse reste inachevée à ce jour de sorte qu'ils estiment être fondés à réclamer l'indemnité conventionnelle à partir du 30 avril 1999, date prévue pour l'achèvement de la construction, jusqu'à la fin des travaux.

C.) et la société ATLANTIS IMMOBILIER contestent principalement le bien fondé de la demande en allocation d'une indemnité des époux **A.)-B.)** au motif que le retard d'achèvement de la maison serait imputable à ces-derniers. A l'appui de leurs conclusions ils font valoir que, contrairement à ce qui était prévu, les parties adverses n'ont obtenu l'autorisation de construire que vers la fin du mois d'octobre 1999 de sorte que les travaux de construction ont commencé tardivement. Ils soutiennent encore que les travaux ont subi du retard au vu des intempéries au courant de l'hiver 1998/99.

En l'espèce il ressort du contrat conclu le 2 juin 1998 entre parties que la société ATLANTIS IMMOBILIER s'est engagée à payer une indemnité journalière de 2.200.- francs aux époux **A.)-B.)** si « la maison n'est pas terminée pour le 30 avril 1999 ».

Dans la mesure où ledit contrat ne prévoit aucune date limite pour le début des travaux de construction et dans la mesure où la société ATLANTIS IMMOBILIER n'a ni prouvé ni offert en preuve que les travaux ont commencé plus tard que convenu entre parties et que le cours normal des travaux de construction fut interrompu suite à des intempéries, il y a lieu de rejeter le moyen tendant à voir dire qu'ils ne sont pas responsables du retard d'achèvement de la construction.

A titre subsidiaire la société ATLANTIS IMMOBILIER fait valoir que la demande ne saurait être justifiée que jusqu'au jour de l'emménagement des époux **A.)-B.)** dans leur maison et non jusqu'à « l'achèvement définitif » de la construction.

Il y a lieu de retenir que les pénalités de retard doivent en toute hypothèse s'arrêter à la date où le maître de l'ouvrage a emménagé dans les lieux, en l'occurrence le 17 juillet 1999.

Au vu des conclusions subsidiaires de la société ATLANTIS il y a partant lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité pour retard d'achèvement de la construction fondée jusqu'à concurrence du montant de 169.400.- francs (77 jours x 2.200.- francs), soit 4.199,32.€.

- Quant à l'indemnité pour vices et malfaçons :

Il ressort du rapport d'expertise contradictoire établi le 25 janvier 2001 par l'expert Michel DECKER que le conduit d'eau pluviale à la face arrière de l'immeuble n'a pas été posé conformément au plan d'exécution ; que le robinet d'eau prévu pour la terrasse n'a pas été installé ; que les raccordements des conduits des eaux usés et des eaux pluviales ont été confondus de sorte que les eaux usés s'écoulent dans le système de canalisation des eaux pluviales et inversement ; que le regard de révision devant la maison à la sortie des canalisations au sous-sol n'a pas été exécuté ; que l'étanchéité des murs de soutènement de la rampe vers le garage n'a pas été exécutée selon les règles de l'art ; que le recouvrement du mur fait défaut ; que le battant de porte dans le chambranle du débarras et le couvercle de la boîte de nettoyage du conduit fumé n'ont pas été fournis ; que le pavement du garage n'est pas uniforme et que l'enduit de finition de la façade n'a pas été posé.

L'expert évalue les frais pour remédier aux vices et défauts constatés à 714.082.- francs.

La société ATLANTIS IMMOBILIER se rapporte à prudence de justice sans pour autant soumettre d'autres éléments d'appréciation au tribunal de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de **A.)** et **B.)** tendant à voir condamner la société ATLANTIS IMMOBILIER

au paiement du montant de 714.082.- francs, soit 17.701,63.- €, du chef de vices et malfaçons.

- Quant à l'indemnité pour moins-value :

Il ressort du rapport d'expertise précité que le contrat prévoyait un escalier de la terrasse vers le gazon en arrondi, mais que l'escalier exécuté est droit. L'expert retient une moins-value de 20.000.- francs pour cette exécution non conforme.

La société ATLANTIS IMMOBILIER ne conteste pas que l'escalier n'a pas été exécuté conformément à ce qui a été prévu, mais elle conteste le bien fondé de la moins-value retenue par l'expert. A l'appui de ses conclusions elle fait valoir que les époux **A.)-B.)** resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque préjudice.

Or, le seul fait que l'exécution ne soit pas conforme aux plans arrêtés entre parties établit à suffisance de droit le préjudice des parties demanderesse au principal.

En effet conformément aux dispositions de l'article 1142 du Code civil toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur.

Il y a partant lieu de rejeter le moyen de la société ATLANTIS IMMOBILIER comme non fondé.

Etant donné que le montant retenu par l'expert n'est pas autrement contesté, il y a lieu de faire droit à la demande des époux **A.)-B.)** du chef de moins-value pour le montant de 20.000.- francs (495,79.- €).

- Quant au remboursement de « l'indemnité pour carrelage » :

Le 11 juin 1999 la société ATLANTIS IMMOBILIER a facturé le montant de 172.500.- francs du chef suivant : « *Indemnité pour travaux de carrelage exécutés par vos propres soins (svt lettre du 18 mai 1999)* », facture qui fut payée sans autre contestation le 16 juin 1999.

A.) et B.), tout en admettant qu'ils ont effectué lesdits travaux par leurs soins, demandent actuellement le remboursement du montant payé au motif que le contrat ne prévoit aucune clause pénale.

La société ATLANTIS IMMOBILIER conclut au rejet de la demande des époux **A.)-B.)**. A l'appui de ses conclusions la société fait valoir que les parties demanderesse au principal ont payé la facture litigieuse sans émettre la moindre contestation de sorte qu'il y aurait facture acceptée. A titre subsidiaire ils contestent que les conditions permettant la répétition de l'indu soient remplies en l'espèce.

Etant donné que les époux **A.)-B.)** n'ont pas la qualité de commerçant, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de l'article 109 du Code de commerce et de rejeter les moyens de la partie défenderesse au principal à voir dire qu'il y aurait facture acceptée comme non fondés.

Pour obtenir la répétition de l'indu, il appartient à la partie demanderesse de prouver l'existence du paiement, le caractère indu de ce paiement et, lorsque la condition est requise, l'erreur qu'elle a commise.

En l'espèce il ressort du contrat du 2 juin 1998 que **A.)** et **B.)** se sont engagés à faire exécuter le « carrelage » pour un montant global de 904.185.- francs par la société ATLANTIS IMMOBILIER.

Même si le contrat ne prévoit aucune clause pénale pour inexécution par le maître de l'ouvrage d'une de ses obligations, il y a lieu de retenir que ce-dernier est tenu à dédommager son cocontractant du préjudice lui accru en cas d'inexécution d'une de ses obligations.

Faute par les époux **A.)-B.)** d'avoir prouvé ou d'avoir offert en preuve que le changement de la « position carrelage » se soit opéré d'un commun accord avec la société ATLANTIS IMMOBILIER, il y a lieu de retenir qu'en principe cette dernière est fondée à réclamer des dommages et intérêts.

Il ressort du rapport d'expertise contradictoire Michel DECKER qu'il est d'usage que le promoteur de l'immeuble dispose d'une marge bénéficiaire de 20% de sorte que « l'indemnité pour carrelage » de 150.000.- francs hors taxes n'est pas surfaite, le bénéfice perdu s'élevant à 180.837.- francs (904.185 x 20%).

Il y a partant lieu de retenir que le paiement de « l'indemnité pour carrelage » était dû de sorte qu'il n'y a pas lieu à répétition du paiement de la facture du 16 juin 1999. Il y a partant lieu de rejeter la demande des époux **A.)-B.)** y afférente comme non fondée.

Quant à la demande reconventionnelle

Au dernier stade de ses conclusions la société ATLANTIS IMMOBILIER demande à voir condamner les époux **A.)-B.)** au montant de 387.791.- francs du chef de « solde des montants facturés » avec les intérêts légaux à partir du 28 octobre 1999, jour de la mise en demeure, ainsi qu'au montant de 83.786.- francs du chef d'escomptes indûment retenus.

- Quant au paiement du « solde des montants facturés »

Au dernier stade de leurs conclusions (conclusions notifiées le 5 juin 2001) **A.)** et **B.)** admettent qu'ils restent à redevoir le montant de 387.791.- francs à la société ATLANTIS IMMOBILIER et ils concluent à voir déduire ledit montant de la créance qu'ils ont à l'égard de ladite société.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande reconventionnelle tendant à voir condamner les époux **A.)-B.)** au paiement du solde restant dû, à savoir le montant de 387.791.francs.

- Quant au paiement des escomptes retenus

A.) et **B.)** contestent le bien fondé de la demande tendant au paiement des escomptes retenus. Ils concluent en premier lieu à l'irrecevabilité de cette demande pour être tardive. A titre subsidiaire ils demandent à la voir déclarer non fondée au motif que le paiement des différentes factures est toujours intervenu endéans la huitaine à partir de la réception de la facture de sorte que c'est à bon droit qu'ils ont retenu un escompte de 2% sur le montant à payer.

La société ATLANTIS IMMOBILIER soutient pour sa part que les factures dont le paiement de l'escompte est actuellement réclamé n'ont pas été payées dans le délai requis.

En ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties **A.)-B.)**, il convient de rappeler que les demandes incidentes peuvent être formulées à tout moment en cours d'instance de sorte que le moyen est à rejeter comme non fondé.

Il ressort du relevé de compte adressé le 27 janvier 2000 aux époux **A.)-B.)** que la société ATLANTIS IMMOBILIER leur a accordé la retenue d'un escompte de 2% si le paiement de la facture intervient dans un délai de 8 jours, date de la facture.

Les parties défenderesses sur reconvention contestent que les factures litigieuses leur soient parvenues en temps utile de sorte que le délai ne saurait courir qu'à partir de la date de la réception desdites factures.

Or, faute par ces derniers d'avoir prouvé ou offert en preuve que les factures litigieuses ne leur sont pas parvenues en temps utile, il y a lieu de rejeter le moyen comme non fondé.

Il y a partant lieu de retenir le jour de la facture comme point de départ du délai de 8 jours.

Il ressort encore du relevé de compte précité qu'ATLANTIS IMMOBILIER réclame actuellement le paiement de l'escompte des factures du 18 novembre 1998, des 1er et 18 février, 10 mars, 26 et 30 avril, 10 et 20 mai, 2 et 11 juin, 16 et 20 juillet et 27 septembre 1999.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que les paiements des factures du 18 novembre 1998, des 2 et 11 juin 1999 sont intervenus endéans le délai des 8 jours, tandis que le paiement des autres factures n'a pas été fait dans le délai requis.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la demande est fondée en ce qui concerne les factures suivantes :

- | | | |
|--------------------------------|-----------------|---|
| - facture du 1er février 1999 | escompte retenu | 6.900.- francs |
| - facture du 18 février 1999 | escompte retenu | 3.220.- francs |
| - facture du 10 mars 1999 | escompte retenu | 9.200.- francs |
|
 | | |
| - facture du 26 avril 1999: | escompte retenu | 10.750.- francs |
| - facture du 10 mai 1999 | escompte retenu | 9.200.- francs |
| - facture du 20 mai 1999 | escompte retenu | 6.592.- francs |
| - facture du 16 juillet 1999 | escompte retenu | 3.811.- francs |
| - facture du 16 juillet 1999 | escompte retenu | 1.489.- francs |
| - facture du 30 avril 1999 | escompte retenu | 4.600.- francs |
| - facture du 27 septembre 1999 | escompte retenu | 4.600.- francs soit pour la
somme globale de 60.362.- francs (1.503,03.- €). |

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande principale est fondée pour le montant de 22.396,14.- € (4.199,32 + 17.701,03 + 495,79), tandis que la demande reconventionnelle est fondée jusqu'à concurrence du montant de 11.116,12.€ (9.613,09 + 1.503,03).

Toutefois, lorsque le juge civil statue sur l'existence d'une dette qu'un failli a contracté avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner la masse des créanciers à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais il doit uniquement constater l'existence de la créance à l'égard du failli.

De même il serait contraire à la règle de l'égalité des créanciers de prononcer la compensation entre les dettes respectives.

Il y a partant lieu de constater que **A.)** et **B.)** ont une créance de 22.396,14.- € à l'égard de la société ATLANTIS IMMOBILIER.

Etant donné que la demande reconventionnelle est à déclarer fondée, il y a lieu de condamner **A.)** et **B.)** à payer à la société ATLANTIS IMMOBILIER le montant de 9.613,09.- € avec les intérêts légaux à partir du 29 juin 2000, date du jour de la demande en justice du chef de factures impayées et au montant de 1.503,03.- € du chef de paiement des escomptes indûment retenus.

Toutefois, étant donné que **C.)** est personnellement responsable des engagements pris par la société ATLANTIS IMMOBILIER, il y a lieu de retenir que ce-dernier est

solidairement tenu des montants redues par la société ATLANTIS IMMOBILIER aux époux **A.)-B.)** et de le condamner à payer à ces-derniers le montant de 22.396,14.- €.

Chacune des parties conclut finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Toutefois, au vu de l'issue du litige les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une telle indemnité.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

constate que par jugement du 11 octobre 2000 la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER a été déclarée en état de faillite,

dit la demande principale d'**A.)** et **B.)** recevable et fondée jusqu'à concurrence du montant de 22.376,14.- €,

partant dit que **A.)** et **B.)** ont une créance de 22.376,14.- € à l'égard de la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER, actuellement en état de faillite,

déclare **C.)** personnellement responsable des engagements pris par la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER en vertu du contrat du 2 juin 1998,

partant dit que **C.)** est solidairement tenu du paiement de la créance de 22.376,14.- € que **A.)** et **B.)** ont à l'égard de la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER,

partant condamne **C.)** au paiement solidaire du montant de 22.376,14.- € à **A.)** et **B.)**,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER recevable et fondée jusqu'à concurrence du montant de 11.116,12.- €,

partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à la société à responsabilité limitée ATLANTIS IMMOBILIER le montant de 11.116,12.- €, avec les intérêts légaux sur le montant de 9.613,09.- € à partir du 29 juin 2000, jour de la demande en justice, dit la demande reconventionnelle de **C.)** non fondée,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

fait masse des dépens et les impose pour un tiers à chacune des parties et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEWES, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.