A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, huit décembre deux mille quatre.

Numéro 28 758 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

1) A.), commerçant, et son épouse

2) B.), épouse **A.)**,

les deux demeurant ensemble à L-**(…)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 10 mars 2004,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C.), employée privée, ayant demeuré à L-**(…)**, demeurant actuellement à L-**(…)**,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

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

Par jugement contradictoire du 22 janvier 2004 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit fondée la demande en résolution de la vente de l'appartement avec cave dans un immeuble en copropriété, sis à **(…)**, conclue le 30 mars 2001 entre les époux **A.)** et **B.)** comme vendeurs et **C.)** comme acquéreuse. Le tribunal a condamné les vendeurs à payer à l'acquéreuse la somme de 129.617,81 € avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2002 jusqu'à solde ainsi que la somme de 1.000 € en application de l'article 240 du NCPC. Il a encore ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques compétent et il a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par acte d'appel du 10 mars 2004 les époux **A.)** et **B.)** concluent à l'irrecevabilité de la demande introduite par **C.)** le 9 décembre 2002, une demande identique ayant déjà été introduite le 22 novembre 2002. Ils demandent, en ordre subsidiaire, à la Cour d'appel de dire que la demande en résolution du contrat sur base de la garantie des vices cachés n'est pas fondée vu que le contrat de vente prévoirait une clause d'exclusion de garantie des vices cachés. Ils font valoir que les désordres proviennent en grande partie d'éléments faisant partie de la copropriété, que les infiltrations d'eau qui remonteraient au mois de juin 2001 ont leur origine dans les parties privatives des sœurs **D.)**, qu'elles ne sont pas inhérentes à la chose vendue elle-même. Les fissures constatées par les experts ne constitueraient pas de vice rendant l'appartement impropre à son usage et ne pourraient dès lors être invoqués à l'appui d'une demande en résolution de la vente. Les défauts retenus par les experts seraient peu importants et facilement réparables de sorte qu'il n'existerait pas d'impossibilité totale et définitive pour l'intimée d'user de la chose acquise.

En ordre subsidiaire, selon eux, seuls seraient à prendre en considération les montants de la demande initiale. Le coût de la cuisine intégrée ne serait en aucun cas à leur charge. Il en serait de même de l'assurance vie ainsi que des frais d'expertise de sorte qu'une éventuelle condamnation devrait se limiter à la somme de 120.240,11 € avec les intérêts à partir de l'assignation en justice.

Ils se réservent le droit de demander le paiement une indemnité d'occupation par l'intimée.

Les appelants estiment qu'ils doivent être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure prononcée par le tribunal et ils concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

C.) soutient que l'exception de litispendance ne peut être opposée par les époux **A.)-B.)** pour la première fois en instance d'appel. Elle demande la confirmation de la disposition du jugement du 22 janvier 2004 qui a prononcé la résolution de la vente du 30 mars 2001 de l'appartement, sis

dans l'immeuble en copropriété, **(...)**. Le vendeur-promoteur **A.)** serait un professionnel. Promoteur de la construction de l'immeuble, il aurait obtenu l'autorisation d'aménager deux appartements supplémentaires dans ce qui était auparavant un hangar de garage. Les vices constatés par les experts Godfroy et Kintzele seraient graves et rendraient l'appartement impropre à l'usage pour lequel il a été acquis. L'intimée relève appel incident pour demander, aux termes de ses dernières conclusions, la condamnation solidaire sinon in solidum des appelants sinon la condamnation de chacun des appelants pour le tout au paiement de la somme de164.435,39 € avec les intérêts légaux sur le montant de 129.617,81 € à partir du 1er juin 2001 sinon du 26 septembre 2002 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et avec les intérêts légaux sur le montant de 10.000 € à partir du 7 octobre 2004 jusqu'à solde. Elle se réserve le droit de demander des dommages et intérêts pour tout préjudice supplémentaire ainsi qu'une indemnisation pour le compte de ses enfants mineurs du chef de préjudice subi par suite des moisissures constatées. Elle conclut finalement à l'allocation d'un montant de 2.500 € pour la première instance et de 1.500 € pour l'instance d'appel, ceci en application de l'article 240 du NCPC.

Ceci étant exposé, la Cour d'appel :

Il résulte de la procédure de première instance que les époux **A.)-B.)** avaient bien opposé, dans leurs conclusions de première instance du 6 mai 2003, l'irrecevabilité de la demande de **C.)** au motif qu'une demande identique avait été introduite par la demanderesse le 22 octobre 2002.

L'intimée n'est donc pas forclose à faire état de la même irrecevabilité en instance d'appel.

Il n'y a pas de litispendance lorsque la même affaire fait l'objet de deux instances devant le même tribunal ou est engagée devant deux chambres d'un même tribunal.

Si les deux assignations ne sont pas jointes, la deuxième assignation est à déclarer irrecevable, à moins qu'elle ne contienne un chef non contenu dans le premier exploit ou que la partie demanderesse ne se désiste du premier exploit.

L'instance introduite par exploit du 9 décembre 2002 est recevable puisque la demanderesse déclare expressément dans cet exploit qu'il annule et remplace celui signifié le 22 novembre 2002. En effet le désistement d'un acte de procédure peut être fait sans mandat spécial par l'avocat et il n'a pas besoin d'être accepté s'il ne confère à l'adversaire, comme en l'espèce, aucun droit né et actuel. L'acte qui en fait l'objet est à considérer comme non avenu.
L'exception de litispendance tirée du fait que **C.)** a introduit postérieurement à l'action rédhibitoire une action subsidiaire en paiement de dommages et intérêts devant le tribunal civil et qui serait actuellement pendante devant la Cour d'appel, doit être soulevée devant la juridiction saisie de la dernière instance.

Cette exception n'est donc pas admissible dans la cause actuellement soumise à la Cour d'appel.

Les formalités de l'inscription de la demande en résolution du contrat de vente exigées par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ont été régulièrement accomplies.

Par acte notarié du 30 mars 2001, les époux **A.)** et **B.)** ont vendu un appartement avec cave dans un immeuble en copropriété, sis à **(…)** à **C.)** dont les éléments privatifs représentent 46,70 millièmes et la quotité des parties communes 46,86 millièmes indivis des parties communes au prix de 4.750.000.- francs.

Les parties sont convenues sous le point 2 des « charges et conditions » du contrat notarié d'une clause de non-garantie libellée comme suit: « Ne sont donc garantis ni l'état du sol ou du sous-sol, ni l'état des bâtiments, ni d'éventuels vices de constructions qu'ils soient apparents ou cachés, la présente valant décharge des vices apparents existant le cas échéant à ce jour. La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant l'immeuble. »

Aux termes de l'article 1643 du code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. L'article 1645 du même code assimile le vendeur professionnel au vendeur qui connaissait les vices cachés de la chose vendue et déclare réputée non écrite toute stipulation excluant ou limitant la garantie de cette disposition si l'acheteur est un consommateur final privé.

Il appartient à l'acquéreur d'établir que le vendeur connaissait les vices affectant la chose vendue avant la date de la vente ou qu'il s'agissait d'un vendeur professionnel.

A.) avait, comme promoteur, fait construire pour les revendre les appartements construits dans l'ancien garage de hangar de l'immeuble **(…)** dont celui acquis par **C.)**. Suivant les pièces versées par **C.)**, **A.)** est encore promoteur d'un projet immobilier, (**…)** et il figure comme responsable de T.K. Immobilière, maître d'ouvrage d'un projet de réalisation d'une résidence à **(…)**. **A.)** a encore travaillé comme gérant technique de plusieurs entreprises de construction et doit donc posséder les connaissances techniques nécessaires pour pouvoir être considéré comme un professionnel (voir en ce sens jurisprudence citée au n° 25 du fasc 60 des art. 1641 à 1649 du Juriscl. civ.)

Il s'ensuit que **A.)** est à assimiler à un vendeur professionnel réputé, en raison de sa qualité, de connaître les vices cachés de la chose vendue.

Il n'est pas contesté que **C.)**, qui a acheté l'appartement en question pour l'habiter, est une consommatrice finale privée.

Dès lors que le promoteur-vendeur **A.)** a agi en qualité de vendeur professionnel la clause excluant la garantie des vices cachés est réputée non écrite en ce qui concerne les époux **A.)-B.)**, l'obligation de garantie qui pèse sur les vendeurs étant indivisible par nature.

Conformément à l'article 1641 du code civil, le vice donnant lieu à garantie de la part du vendeur est un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu. Pour donner lieu à garantie le vice doit être d'une certaine gravité, il doit être caché et antérieur à la vente.

Il se dégage du rapport du 13 juin 2002 de l'expert Godfroy commis par ordonnance de référé du 8 février 2002 que l'appartement acquis par **C.)** présente des traces d'humidité importantes aux murs et aux plafonds de l'appartement ainsi que dans la cave. Suivant l'expert ces infiltrations proviennent principalement du fait qu'il n'existe aucun ouvrage d'étanchéité entre l'escalier extérieur qui mène vers l'appartement **D.)** et le mur de l'appartement de l'intimée ainsi que d'une absence d'étanchéité au niveau des appuis de la véranda en bois qui se situe au-dessus du séjour de celle-ci. En ce qui concerne les infiltrations dans la cave, l'expert les attribue à l'important décollement du mur en briques du mur auquel il est accolé.

Le Service de la médecine de l'environnement de la Direction de la Santé a relevé, dans son rapport du 14 novembre 2002, une humidité à l'intérieur des murs de la chambre à coucher « très nettement supérieure au seuil critique nécessaire au développement de moisissures (20% héb) sur une hauteur de 1,50m et a conclu qu'une infiltration de l'extérieur semblait évidente. Il a encore constaté un « état de colonisation par des moisissures allergisantes ».

C'est à tort que les appelants soutiennent que la responsabilité de ces infiltrations et de leurs suites incombe aux consorts **D.)**, l'escalier extérieur ainsi que la véranda en bois étant leur propriété privative, sinon à la copropriété.

En effet, le promoteur-vendeur **A.)** a construit l'appartement de l'intimée dans un ancien hangar de garage. S'il est vrai qu'il a utilisé des structures existantes, il aurait cependant dû effectuer, lors de la construction du nouvel appartement, les ouvrages d'étanchéité nécessaires pour éviter toute infiltration d'eau en demandant, le cas échéant, l'autorisation du copropriétaire concerné ou de la copropriété pour réaliser les travaux indispensables à une construction destinée à l'habitation.

Les vices d'infiltrations d'eau et d'humidité sont donc des vices inhérents à l'immeuble cédé, le promoteur-vendeur n'ayant pas, au regard des structures existantes pris les dispositions nécessaires pour empêcher les infiltrations d'eau dans l'immeuble destiné à la vente.

L'expert Kintzelé commis par ordonnance de référé du 16 juillet 2002 a constaté dans son rapport du 5 décembre 2002, complété le 19 mai 2003, d'autres défauts inhérents à l'immeuble, à savoir des fissures horizontales et obliques aux murs de l'appartement de l'intimée et dans le couloir d'entrée commun, une fissure verticale et des fissures en hachure dans le même couloir (pages 4 et 5 du rapport du 19. 05.2003), fissures provenant selon lui de l'importance de la flèche de la dalle qui serait supérieure à celles communément admissibles.

L'immeuble vendu par les appelants présente donc des vices de construction importants.

Ces vices - absence d'étanchéité et flèche de la dalle non réalisée selon les règles de l'art - sont antérieurs à la vente. Il n'est pas contesté qu'il s'agit de vices cachés que l'acquéreuse n'a pas pu déceler avant la conclusion du contrat de vente, l'humidité et les fissures n'étant apparues qu'après la vente.

L'appartement à une chambre à coucher, appartement dont la surface utile pondéré est de 55,82 m^2, a été acquis par **C.)** aux fins d'habitation. Or, il se dégage du rapport du Service de la médecine de l'environnement de la Direction de la Santé que l'humidité relevée présente un risque pour la santé. L'expert Godfroy est du même avis. Cet expert constate que le secteur de la chambre est pratiquement inutilisable tant les moisissures qui sont la conséquence directe des infiltrations sont importantes. Il est encore établi par les conclusions de l'expert Godfroy qu'outre la remise en état de l'appartement **C.)**, la réparation du vice des infiltrations d'eau exige des travaux sur la terrasse de l'appartement **D.)** ainsi que des travaux sur les parties communes, notamment sur le mur de façade, que ces travaux sont de grande envergure et qu'ils ne peuvent être exécutés que par une entreprise sérieuse au personnel spécialisé. L'exécution de ces travaux qui doivent être autorisés par la copropriété et éventuellement par un copropriétaire et, en cas de refus, par le tribunal va s'étendre sur une période prolongée**,** période pendant laquelle **C.)** n'aura pas l'usage de l'appartement.

La durée de cette période sera encore augmentée par l'exécution des travaux préconisés par l'expert Kintzelé pour traiter ou masquer les fissures importantes et pour remplacer tous les carrelages muraux de la salle de bains cassés par suite de l'apparition des fissures.

Les vices constatés par les experts, absence d'étanchéité permettant des infiltrations d'eau et entraînant une humidité dangereuse pour la santé des habitants ainsi que la flèche de la dalle non conforme aux règles de l'art créant des fissures importantes, constituent donc des défauts qui rendent l'appartement acquis impropre à l'usage d'habitation auquel il était destiné.

La demande en résolution du contrat de vente, demande qui est par nature indivisible, de **C.)** est fondée.

C.) demande aux termes de ses dernières conclusions la condamnation des époux **A.) - B.)** au paiement des sommes suivantes :

117.749,42 €	du chef de restitution du prix de l'immeuble,
1.273,68 €	du chef de remboursement de la facture du notaire Wagner du 07.05.2001,
1.217,01 €	du chef de remboursement de la facture du 10.05.2001,
2.617,58 €	du chef de remboursement de la facture d'achat de l'armoire encastrée avec lit,
4.164,61 €	du chef de remboursement du coût de la cuisine installée,
1.863.32 €	du chef de remboursement de l'assurance-vie Axa,
1.583,52 €	du chef de frais de l'expertise Godfroy,
1.766,25 €	du chef de la moitié des frais de l'expertise Kintzelé,
10.000 €	à titre d'indemnité liée à l'augmentation des prix dans l'immobilier durant les années écoulées depuis la vente,
4.200 €	du chef de préjudice d'agrément à raison de 200 € par mois pendant 21 mois,
8.000 €	pour tous les tracas liés aux moisissures (nettoyages constants des surfaces, frais médicaux pour les enfants, soins donnés, angoisse liée aux risques pour la santé des nouveaux-nés etc.),
10.000 €	pour les loyers et charges supplémentaires,

Le montant total dont **C.)** réclame le paiement s'élève à 164.435,39 € avec les intérêts légaux sur le montant de 129.617,81 € à partir du 1er juin 2001, date de l'apparition des vices selon l'expert Godfroy, sinon du 26 septembre 2002, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice du 9 décembre 2002 jusqu'à solde et avec les intérêts légaux sur la somme de 10.000 € à partir du 7 octobre 2004 jusqu'à solde.

Les époux **A.)-B.)** soutiennent que les seuls montants à prendre en considération sont les montants faisant l'objet de la demande initiale. Les demandes nouvelles en appel seraient prohibées.

C.) avait conclu dans l'assignation du 9 décembre 2001 à la restitution du prix de l'appartement, au remboursement des frais de notaire relatives à l'acte de vente et à l'acte d'ouverture de crédit, des frais d'acquisition de l'armoire encastrée, du prix de la cuisine intégrée, des frais de l'assurance vie et des frais d'expertise et s'était réservée le droit de demander une indemnité liée à l'augmentation des prix dans l'immobilier. Dans ses conclusions de première instance du 28.8.2003, l'intimée avait chiffré cette indemnité et demandé l'allocation de la somme de 10.000 € et elle avait conclu à l'octroi de la somme de 4.200 € du chef de préjudice d'agrément. Elle avait encore demandé, dans ses conclusions de première instance du 2.9.2003 la condamnation des époux **A.)-B.)** à lui payer un montant de 8.000 € pour tous les tracas liés aux moisissures.

Aux termes de l'article 53 du NCPC l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. Un tel lien existant en l'espèce, les

demandes en paiement de dommages et intérêts formées au cours de la première instance sont recevables. Il ne s'agit pas de demandes nouvelles prohibées en appel.

L'intimée a loué en janvier 2004 un appartement à **(…)**. Le dommage dont elle demande l'indemnisation en concluant à l'obtention d'une indemnité de 10.000 € pour loyers et charges supplémentaires, à le supposer établi, s'est réalisé après l'intervention du jugement entrepris. Conformément à l'article 592 du NCPC cette demande constitue une demande nouvelle autorisée.

Le vendeur professionnel doit non seulement restituer le prix de la chose vendue mais il est tenu d'indemniser l'acheteur de tous les dommages subis par lui. **A.)** est donc tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages et intérêts envers **C.)**.

Compte tenu du fait qu'il n'est pas établi que **B.)** connaissait les vices cachés de l'appartement et qu'il n'est pas allégué qu'elle soit venderesse professionnelle, l'appelante n'est tenue, conformément à l'article 1645 du code civil, qu'à restituer, avec **A.)**, le prix de vente et à rembourser à l'acquéreuse les frais occasionnés par la vente.

Les époux **A.)** - **B.)** doivent restituer le prix de vente de 117.749,42 € à **C.)** et lui rembourser les frais de notaire et d'enregistrement relatifs à l'acte d'acquisition qui s'élèvent à 1.217,01 €. L'inexécution de l'obligation de garantie, obligation qui est indivisible, par chacun des époux a entraîné la réalisation de l'entier dommage de sorte qu'il y a lieu de condamner les époux in solidum à la restitution du prix de vente et des frais de l'acte notarié.

Les intérêts sur le prix de vente et les frais de l'acte de vente à restituer peuvent être alloués à partir de la date des paiements. (Juriscl. civ. art. 1641 à 1649, Fasc. 320, n° 30) En l'espèce le début du cours des intérêts sur le prix de vente et les frais de l'acte est à fixer au 1er juin 2001, première date sollicitée par l'intimée pour le début du cours des intérêts.

Les rémunérations des experts nommés par une décision de justice constituent des frais de justice.

Les instances de référé qui ont abouti à la nomination d'experts pour constater notamment les vices éventuels dont l'appartement de l'intimée était affecté ont préparé l'instance au fond dont la Cour d'appel est saisie. Le juge des référés ayant réservé les dépens, il appartient à la Cour d'appel de statuer sur la prise en charge des frais d'expertise exposés par **C.)**.

C'est à tort que les appelants soutiennent que le coût des expertises ne peut leur incomber, **C.)** n'ayant pas accepté la proposition d'une expertise amiable de la copropriété qui était d'accord pour en payer les frais. L'intimée a été en droit de faire nommer un expert en justice.

Les frais d'expertise dont les montants ne sont pas contestés par les appelants sont à charge des appelants étant donné que la demande de l'intimée en résolution du contrat de vente est déclarée fondée.

La demande de l'intimée en paiement de ces frais est fondée pour le montant de 3.349,77 €. La condamnation aux frais de justice n'est pas à assortir d'intérêts.

Les dommages et intérêts à allouer à **C.)** sont à la seule charge de **A.)** tenu de tous les dommages et intérêts envers l'acquéreuse.

Les frais de notaire de 1.273,68 € relatifs à l'acte d'ouverture de crédit que l'acquéreuse a dû souscrire pour l'achat de l'appartement ainsi que les frais de 1.863,32 € de l'assurance-vie contractée par l'intimée sont à rembourser par **A.)** avec les intérêts à partir de la mise en demeure du 26 septembre 2002.

Les juges de première instance ont dit à bon droit qu'en l'absence de preuve que l'armoire avec lit intégré ne peut être utilisée dans un autre logement, la demande en remboursement du prix de cette armoire qui s'est élevé à 2.617,58 € n'est pas justifiée.

Il en est de même de cuisine intégrée que l'intimée a fait installer dans l'appartement. Cette cuisine peut être enlevée de sorte que l'intimée est à débouter de sa demande en paiement du coût de la cuisine intégrée qui s'élève à 4.164,61 €.

C.) soutient qu'elle a subi un préjudice du fait de l'augmentation des prix dans l'immobilier durant les années écoulées depuis la vente. La réalité de ce préjudice laisse en l'état actuel d'être établie, de sorte que la demande en paiement de la somme de 10.000 € à titre de réparation de ce préjudice n'est pas justifiée.

L'expert Godfroy tout comme la Direction de la Santé, Service de la médecine de l'environnement, déclarent que les moisissures dues aux infiltrations d'eau sont de nature à affecter la santé des occupants. Si la relation causale entre les bronchites spastiques récidivantes dont souffre, suivant les certificats médicaux versés en cause, le fils de l'intimée et l'humidité et les moisissures n'est pas établie à suffisance de droit**,** il est cependant certain que l'état malsain de l'appartement a été, pour l'intimée, cause de tracas et de soucis concernant la santé des enfants. La Cour fixe ex æquo et bono l'indemnité due de ces chefs à l'intimée au jour de l'arrêt à 2.500 €.

L'intimée conclut encore à une indemnisation s'élevant à 4.200 €, à raison de 200 € par mois pendant 21 mois du chef de perte de jouissance ou d'agrément subi du fait des vices constatés par les experts, notamment par l'expert Godfroy qui relève que la chambre est pratiquement inutilisable.

Ce préjudice étant suffisamment réparé par l'allocation d'intérêts sur le prix de vente, la demande y relative de **C.)** n'est pas fondée.

Suivant le contrat de bail conclu par **C.)**, celle-ci paye un loyer mensuel de 950 € à partir du 1er janvier 2004. L'appartement loué est cependant beaucoup plus spacieux que l'appartement, objet de la vente; il dispose de 3 chambres à coucher, d'une salle de bains, d'une salle d'eau, d'une cave et d'un emplacement-parking de sorte que la réparation du dommage subi par l'intimée qui a dû payer un loyer avec charges plus élevé est évaluée au jour de l'arrêt à 5.500 € à raison de 500 € par mois pendant 11 mois.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté les époux **A.)-B.)** de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Les dépens de l'instance d'appel devant être mis à charge des appelants leur demande relative à l'instance d'appel, basée sur l'article 240 du NCPC. est à rejeter.

Il y a lieu de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils ont alloué une indemnité de procédure de 1.000 € à **C.)**.

Il serait inéquitable de laisser à charge de **C.)** l'entièreté des frais non compris dans les dépens exposés par elle en instance d'appel. La demande en obtention d'une indemnité de procédure de l'intimée est justifiée pour le montant de 1.000 €.

P a r c e s m o t i f s:

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

reçoit l'appel principal de **A.)** et de **B.)** et l'appel incident de **C.)** ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne **A.)** et **B.)** in solidum à payer à **C.)** la somme de 118.966,43 € avec les intérêts légaux à partir du 1er juin 2001 jusqu'à solde ;

condamne **A.)** à payer à **C.)** la somme de 11.137 € avec les intérêts légaux sur la somme de 3.137 € à partir du 26 septembre 2002 jusqu'à solde ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de **A.)** et de **B.)** ;

condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** la somme de 1.000 € en application de l'article 240 du NCPC ;

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel y compris les frais des expertises qui s'élèvent à 3.349,77 € avec distraction au profit de Maître François CAUTAERTS pour les frais et dépens avancés par lui.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.