A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatre mars deux mille neuf.

Numéro 32277 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée A,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 08 mars 2007,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B,

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
2) C,

intimée aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant acte sous seing privé du 21 mars 2002, intitulé « option de vente », signé entre l'agence immobilière D, d'une part, et C et D, d'autre part, il avait été convenu ce qui suit :

OPTION DE VENTE

Les soussignés Madame C demeurant (…) et Monsieur B, demeurant (…)

Accordent à l'agence D une option de vente exclusive et irrévocable d'une durée de six mois prenant cours le jour de la signature de la présente pour la vente du bien décrit ci-après :

Maison de maître et terrain d'environ 35.50 ares situés (…), n.cad. (…).

Le prix demandé est de 4.462.083 Euros (180.000.000 Luf)

La commission de l'agence D sera 3% du seul prix réalisé, plus TVA. Elle est payable lors de la signature de l'acte notarié par la partie venderesse.

Le présent droit se renouvelle par tacite reconduction pour des périodes de même durée à moins d'être résilié par écrit au moins trente jours avant l'expiration d'une période en cours. La commission est également due si une vente devait se réaliser après l'expiration de l'option de vente à un client contacté directement ou indirectement par l'agence.
Le soussigné s'engage à signaler à l'agence tous les intéressés qui lui sont connus pendant la période de l'option.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées à Luxembourg le 21 mars 2002

Cette option annule et remplace celle du 3 avril 2001

Le propriétaire
(signature manuscrite)

L'agence D
(signature manuscrite) »

Le 16 avril 2002 D établit une facture à charge de la s. à r. l. A pour le montant de 28.507 € du chef de la vente d'un immeuble à Luxembourg, (…).

Le 24 avril 2002 il cède « l'option de vente » à la société A, représentée par E, pour le prix de 28.507 € ttc. Cette cession est maintenant intitulée « cession d'option d'achat » et est libellée comme suit :

« CESSION D'OPTION D'ACHAT

Entre les soussignés,

1. Monsieur F**,** demeurant à (…), agissant en nom personnel

ci-après dénommé *« F »,* d'une part, et

2. La société **A s.à r.l.,** ayant son siège social à (…)légalement représentée par son gérant actuellement en fonction Monsieur E, agissant soit en nom personnel, soit au nom et pour le compte de toute société existante ou à constituer dont il est le représentant légal pour les besoins de la cause,

*ci-après dénommée « **A,** d'autre part,* il a été convenu en date de ce jour ce qui suit

1) La partie F cède à la partie A l'option d'achat relative à l'immeuble sis (…), signée en date du 21 mars 2002 entre la partie F et les propriétaires héritiers BC, représentés par

a. Monsieur B, né le (…), demeurant à (…),

b. Madame C, née le (…), demeurant à (…).

2) La présente cession de l'option d'achat sortira tous ses effets à la signature de la présente convention.

3) La présente cession d'option est consentie au prix de 24.789,- € HT, soit 28.507.- € TTC (etl.: vingt-huit mille cinq-cent-sept) et a été payé ce jour par chèque bancaire BCEE numéro (…).

4) A fera tout le nécessaire afin que l'acte notarié puisse être dressé au plus tard dans les 4 mois suivant la signature de la présente cession, soit pour le 30 août 2002 au plus tard par devant Maître Jean Seckler, notaire de et à Junglister.

5) Une convention sous seing privé signée entre parties et régissant des modalités complémentaires par rapport à la présente cession a été signée en date d'aujourd'hui et en fait partie intégrante.

Les parties s'engagent à ne plus revenir sur le contenu de la présente cession sous quelque forme que ce soit.

Les parties déclarent avoir compris le contenu et la portée de la présente convention.
Fait à (…), le **24 avril 2002** en autant d'exemplaires que de parties, chacune déclarant avoir reçu un original. »

Le même jour F reçoit de la part d'A un chèque sur la somme de 28.507 €.

Par courrier du 10 juillet 2002 A informe les propriétaires de la cession du contrat d'option de vente par l'agence immobilière D à son profit et joint un compromis de vente signé entre la s. à r. l. H, représentée par son gérant E comme acquéreur, et les consorts BC, comme vendeurs. Ce compromis daté au 9 juillet 2002 est signé par A comme agence intermédiaire. Le contrat prévoit une clause de revente et la signature de l'acte notarié au plus tard le 15 décembre 2002. Une commission d'agence de 3% y est stipulée.

Le 30 septembre 2002, Maître Pierre REUTER proteste contre cette façon de faire de la société A en faisant valoir que ses clients, les consorts BC n'avaient jamais accepté la cession de l'option de vente et n'avaient pas donné mandat de les représenter à la signature du compromis de vente du 9 juillet 2002.

Le 18 décembre 2002 les consorts BC concluent un compromis de vente avec la société H sous la condition que l'acte notarié soit signé au plus tard le 30 juin 2003, à défaut de quoi le compromis serait nul et non avenu de plein droit. Ce compromis prévoit le paiement d'une commission d'agence de 3% pour la société A sans que cette stipulation « vaille reconnaissance par le vendeur de la validité de la cession de l'option d'achat par l'agence D à A ». Il y est finalement prévu que si les consorts BC devaient pour une raison ou une autre payer à l'agence D une commission d'agence en vertu de l'option de vente signée avec cette dernière, la société A leur rembourserait le montant de cette commission.

A la suite de ce compromis, aucun acte notarié n'a été établi. Un nouveau compromis aux mêmes conditions a été signé entre les consorts BC et la société H en date du 6 janvier 2004. Ce compromis était valable jusqu'au 30 juin 2004.

Selon acte notarié du 1er décembre 2004 les consorts BC ont finalement vendu leur immeuble à la Banque I pour le prix de 4.500.000 €.

Faisant valoir qu'elle aurait négocié cette vente pour compte de la société J, anciennement société H, qui comptait vendre elle-même à la Banque I, A affirme avoir droit à la commission d'agence de 3%, soit au montant de 155.250 €.

Par jugement rendu contradictoirement le 22 décembre 2006, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg déclara la demande non fondée. Pour ce faire, le tribunal qualifia le contrat initial entre l'agence immobilière D et les consorts BC de contrat d'agent immobilier classique, constata que les deux compromis signés n'ont pas été suivis d'un acte notarié et sont nuls et non avenus et argumenta que la demanderesse n'aurait pas affirmé avoir recherché et trouvé le client Banque I pour le compte des consorts BC, mais pour compte de la société J.

Ce jugement a été entrepris par la s. à r. l. A selon acte d'appel du 8 mars 2007. Dans son recours, l'appelante admet la qualification donnée par le tribunal au contrat initial conclu avec l'agence immobilière D. Selon ce contrat, l'agence D devait avoir droit à une commission de 3 %, même si la vente devait être réalisée après l'expiration du contrat. Les consorts BC auraient accepté ex post la cession de contrat au profit de A en collaborant activement pendant deux années à la recherche d'un acheteur par l'appelante. Leur réserve à l'égard de la cession de mandat entre l'agence D et A ne vaudrait que garantie contre une demande de commission de la part de l'agence D. A ayant fait visiter l'immeuble à la Banque I, la commission serait due dès lors que le mandat de vente exclusif n'a jamais été résilié. L'agence D aurait elle aussi fait visiter l'immeuble à la banque et aurait en principe droit à la commission. La cession entre l'agence D et A serait à analyser en une simple cession de créance non soumise à l'acceptation du tiers cédé, de sorte que sur cette base aussi A aurait droit à la commission.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris. Le contrat initial entre eux-mêmes et l'agence D serait à qualifier de contrat d'entreprise sans pouvoir de représentation. Les sociétés H et A appartiendraient toutes les deux à E. Les deux compromis signés avec la société H seraient nuls et non avenus. Le contrat d'entreprise signé avec une agence immobilière serait un contrat intuitu personae dont une cession à une autre agence serait inconcevable sauf accord exprès. La validité de la cession aurait été expressément exclue et ne leur serait pas opposable. La cession n'aurait jamais été ratifiée. Elle qualifie d'irrecevable le moyen tiré de la prétendue cession de créance, invoquée pour la première fois en appel, qui ne préciserait pas le montant de la cession, et constituerait une demande nouvelle.

Par conclusions finales, l'appelante présente l'offre de preuve suivante :

1. *La convention intitulée « cession d'option d'achat» signée le 24 avril 2002 entre l'agence immobilière D et la société A SARL portait cession pleine et entière et sans réserve de toutes créances que détenait et qu'aurait pu détenir I 'agence immobilière D à I 'égard de Monsieur B et de Madame C, en exécution de la convention intitulée « option de vente » signée entre I 'agence immobilière D et les consorts BC en date du 21 mars 2002.*

Les créances concernaient notamment la commission d'agence immobilière de 3 % due par les consorts BC en exécution de la convention du 21 mars 2002 pour toute vente qui serait conclue avec un client que l'agence immobilière D aurait directement ou indirectement présenté aux consorts BC.

Depuis le 21 mars 2002 jusqu'au 1er décembre 2004, date à laquelle l'immeuble fut vendu à la Banque I, le contrat intitulé « option de vente du 21 mars 2002, n' a jamais été résiliée, ni dénoncée d'une quelconque façon que ce soit par les consorts BC.

2. *Le 11 avril 2002, sans préjudice quant à la date exacte, I 'agence immobilière D fit visiter l'immeuble appartenant et mis en vente par les consorts BC, situé à (...), inscrit au cadastre de !a Ville de (...), section (...), d'une contenance de (...), aux représentants de la Banque J (Messieurs ... et ...) qui se déclarèrent intéressés par I 'objet en question.*

Le prix annoncé pour l'immeuble en question était de 4.462.083.-EUR.

3. *En date du 23 avril 2004, sans préjudice quant à une date plus exacte, la société A SARL, représentée par ses préposés, Monsieur (...) et Monsieur (...), fit visiter la Villa B à Monsieur (...) et Monsieur (...), représentants de la Banque I, ainsi qu'à Monsieur (...), président directeur général de la Banque I.*

Lors de cette dernière qui dura environ 1.30 heures, Monsieur (...) expliqua que l'immeuble faisait l'objet d'un compromis de vente au profit de la société J (essentiellement H) et décrivit les différents aménagements qu'il était possible d'apporter à cet immeuble notamment en creusant la surface existante sur la terrasse, ce qui permettait de doubler la surface exploitable de l'immeuble.

Monsieur (...) expliqua également aux représentants de la banque comment les casemates de la Ville de (...)g pouvaient être intégrées à la transformation de l'immeuble.

Les représentants de la banque furent vivement intéressés par cet objet de prestige et furent ravis d'apprendre que la possibilité de I 'aménagement permettait de tirer de cet immeuble la surface exploitable utile suffisante pour y abriter leur établissement »,

L'appelante propose d'entendre comme témoins F, K et L.

Les consorts BC concluent à l'irrecevabilité de cette offre de preuve dont le point 1 tendrait à prouver des relations juridiques et non pas des faits et dont le point 3 aurait trait à une visite de l'immeuble en avril 2004 dont ils n'avaient pas connaissance et qui n'avait pas été organisée pour leur compte, mais sur une initiative de E pour son propre compte en vue de trouver repreneur pour le cas où E et sa société H, signeraient un contrat de vente avec eux. Cette visite ne serait pas pertinente, ni concluante. Le point 2 de l'offre de preuve n'est pas contesté.

Les consorts BC ajoutent qu'ils n'auraient jamais et même pas implicitement ratifié la cession du contrat dit option de vente. Le compromis du 9 juillet 2002 aurait été signé à leur insu et serait sans valeur, aucune des sociétés n'ayant eu pouvoir de signature. Il en serait de même des autres compromis suivants. Les consorts BC n'auraient eu aucune relation contractuelle avec l'appelante.

Selon l'appelante l'existence de relations contractuelles ne saurait être contestée dès lors que chaque compromis reprendrait l'obligation de payer la commission d'agent immobilier. Cette mention vaudrait commencement de preuve par écrit ce qui rendrait recevable son offre de preuve.

Selon les intimés finalement le contrat « option de vente » a été conclu en considération de la personne, à savoir l'agence D, et ne pourrait être cédé. De toute façon, la cession ne pourrait pas valablement opérer cession de créance, aucune créance n'étant identifiable. D n'aurait pas eu d'option d'achat et la prétendue cession d'achat n'aurait pas opéré de cession de créance, aucune créance ne figurant dans le contrat. Selon A la cession des droits de F serait parfaitement valable. Cette créance existait alors que F avait fait visiter l'immeuble à la Banque I. Il aurait cédé tous ses droits à A.

Les consorts BC soutiennent finalement qu'il n'y aurait jamais eu de facture de la part de l'agence D. Le document signé entre F et A ne contiendrait pas cession de créance, mais cession d'option d'achat.

Le contrat entre l'agence immobilière D et les consorts BC, qui constitue la base du litige entre parties, est un contrat d'agence immobilière usuel et n'est pas à qualifier d'option de vente ou le cas d'échéant d'option d'achat, l'agence D n'étant ni propriétaire de l'immeuble, ni n'ayant conclu une option de vente ou d'achat en sa faveur mais ayant négocié uniquement le droit en tant qu'intermédiaire de chercher acquéreur sur mandat des propriétaires pendant un délai de six mois. Il s'agit en conséquence d'un contrat d'agence immobilière classique le rôle de l'agent immobilier étant 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. C'est ce contrat d'entremise que l'agence D a cédé à A, un cédant ne pouvant céder au-delà des droits qui étaient les siens. A s'est au demeurant considérée comme intermédiaire dès lors qu'elle a signé le compromis du 9 juillet 2002 en cette qualité et non pas comme propriétaire ou mandataire avec pouvoir de représentation et qu'elle n'a jamais soutenu être propriétaire de l'immeuble ou représentant du propriétaire. Elle n'a au demeurant pas considéré le compromis comme étant valable dès lors qu'elle a négocié un nouveau compromis entre les mêmes parties le 18 décembre 2002 portant outre sa signature celles des parties venderesses et celle de H.

Il importe de rechercher si dans un contrat d'entremise ainsi circonscrit l'agent immobilier peut se faire remplacer sans l'accord de ses cocontractants, les potentiels vendeurs, compte tenu du fait que les intimés soutiennent l'avoir conclu en considération de la personne de l'agence D et qu'ils le rangent dans la catégorie des contrats conclus intuitu personae.

L'appelante qualifie le mécanisme employé de cession de créance après l'avoir nommé cession de contrat en première instance. Selon les intimés, il s'agirait là d'une demande nouvelle en appel et comme telle irrecevable, la cession de créance n'ayant pas été invoquée en première instance. Aux termes de l'article 61 NCPC le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Sauf accord exprès entre parties non donné en l'occurrence, il appartient au juge de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties avaient proposée. En se basant sur la cession de créance, l'appelante n'a pas modifié l'objet du litige, s'est fondée sur des faits dans le débat et a respecté le principe du contradictoire. Il ne s'agit pas d'une demande nouvelle.

La substitution d'un tiers dans un contrat ne constitue par ailleurs pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités prévues à l'article 1690 du code civil (cass fr. 3e, 27 novembre 1990) ce d'autant moins qu'en l'espèce la cession n'a pas porté sur une créance, mais sur un contrat d'entremise. La cession a entraîné en l'occurrence une substitution de contractant par une convention entre le cédant et le cessionnaire, à laquelle le cédé est demeuré totalement étranger. Il n'y a au demeurant pas donné son consentement exprès. Un tel mécanisme juridique constitue une cession de contrat qui peut se définir comme étant l'acte ayant pour objet le remplacement d'une partie par un tiers dans un rapport contractuel. La cession de contrat transmet donc au tiers la qualité de contractant, avec tous les droits et toutes les obligations qui y sont attachés. Elle est plus vaste qu'une cession de créance, une cession de contrat pouvant englober une cession de créance.

Sans préciser autrement pourquoi ils ont précisément chargé l'agent immobilier F, les intimés soutiennent que la cession intervenue serait nulle sinon inopposable à leur égard en considération du contrat intuitu personae que serait le contrat d'agence. Il est aujourd'hui admis en jurisprudence qu'un contrat intuitu personae peut faire l'objet d'une cession sous condition que la cession ait été soumise à l'agrément du cocontractant (Cass 1re civ, 6 juin 2000, Bull civ. 2000 I, n° 173, Cass comm. 2 juillet 2002, Bull civ. 2002 IV, n° 113.) Un contrat intuitu personae est celui qui est conclu en considération de la personne du cocontractant. S'il est vrai que le mandat, en raison de la représentation qu'il engendre, est un contrat où la confiance entre les parties est particulièrement grande et que sa qualification de contrat intuitu personae ne fait pas de doute, la considération de la personne est plus ou moins atténuée dans d'autres conventions telles que le contrat d'entreprise, surtout si, comme en l'espèce, il s'agit d'un contrat à durée limitée où les prestations de l'agent, qui n'est doté d'aucun pouvoir de

représentation de son client, dépendent moins de ses qualifications personnelles que de la demande du marché. Sauf circonstances spéciales de nature à personnaliser le rapport contractuel, non invoquées, un contrat d'agent immobilier n'est donc pas un contrat intuitu personae, (Cass. 3e, 20 mars 1996, n° 94-10.759), mais un contrat de la vie économique destiné à chercher un amateur pour un bien déterminé, contrat dans lequel la personne de l'intermédiaire ne constitue pas un critère déterminant, mais plutôt effacé en présence des considérations économiques.

Si un contrat conclu intuitu personae ne peut être transmis qu'avec l'accord du cédé ou du moins sans avertissement ou avis préalable (Paris, 3 novembre 1994, Defrénois n° 36145-106)) la cession d'un contrat non basé sur la considération de la personne du cocontractant est libre, sauf si elle était exclue lors de la négociation du contrat initial.

En l'occurrence toutefois, le caractère ou non de l'intuitus personae ne joue pas un rôle déterminant en vue de la solution du litige. L'analyse des faits démontre en effet que les consorts BC bien qu'ayant déclaré ne pas accepter la cession de contrat intervenu, ont signé deux compromis de vente négociés par le cessionnaire A dénotant ainsi implicitement, mais nécessairement leur volonté tacite d'accepter le nouvel intermédiaire et d'agréer et de ratifier la cession dont ils n'étaient informés qu'après son accomplissement. Ils ont certes fait insérer dans les compromis que leur reconnaissance de leur obligation de payer la commission d'agence ne vaudrait pas reconnaissance de la cession intervenue. Or cette clause ne vise que leur crainte de devoir payer deux fois, une fois l'agence D et une seconde fois l'agence A, comme le démontre la clause suivante du contrat par laquelle ils demandent à être tenus quittes et indemnes pour le cas où un paiement leur serait réclamé par l'agence D. Dès lors que le fait qu'un contrat a été conclu en considération de la personne du cocontractant ne fait pas obstacle à ce que les droits et obligations de ce dernier soient transférés à un tiers lorsqu'il y a consenti en traitant avec le cessionnaire (Defrénois no 37237-69) il en est ainsi à fortiori pour le cas d'un contrat non soumis à la considération d'une personne déterminée.

La cession de contrat est donc régulière et opposable aux consorts BC.

Les intimés s'opposent au paiement de la commission d'agence réclamée et critiquent l'offre de preuve présentée d'irrecevable au motif que l'appelante n'aurait pas agi pour eux, mais pour compte de la société H. Il est constant en cause, pour n'être pas contesté, qu'un premier compromis de vente valant vente a été signé entre les consorts BC et la s. à r. l. H le 18 décembre 2002. Ce compromis a été suivi d'un second compromis valant vente fixe et irrévocable entre les mêmes parties pour le même prix le 6 janvier 2004. Les deux compromis contenaient une clause de revente. Le même 6 janvier 2004, les consorts BC reconnaissent avoir touché de la part de la s. à r. l. H (qui avait projeté de changer son nom en (…) en exécution de clauses du compromis un chèque bancaire de 125.420 € à titre d'indemnité d'indisponibilité et à titre de charges. Selon acte notarié du 1er décembre

2004, conclu devant le notaire Henri Hellinckx, les consorts BC vendent l'immeuble pour le montant de 4.500.000 € à la S.A. Banque I.

L'appelante soutient que F aurait fait visiter l'immeuble le 11 avril 2002 à la Banque et qu'elle-même aurait procédé à une visite avec des représentants de la Banque le 23 avril 2004 et que les deux fois ces derniers auraient été hautement intéressés.

Lors de la visite du 23 avril 2004, les consorts BC n'étaient plus propriétaires de l'immeuble pour l'avoir vendu à la société H par le second compromis de vente du 6 janvier 2004. Ce compromis, qui devait être suivi d'un acte notarié avant le 30 juin 2004 sous peine d'être nul et non avenu de plein droit, était bien en cours de validité lors de la visite du 23 avril 2004 de sorte que A n'a pas agi pour compte des intimés, mais pour compte de la société H qui s'était réservé le droit de revente. L'appelante reconnaît d'ailleurs elle-même dans ses conclusions de première instance du 26 avril 2006 qu'elle a fait visiter l'immeuble à la banque en vue de sa revente par H. La visite du 23 avril 2004 n'ouvre donc pas droit à commission.

Par contre le 11 avril 2002 F était encore en charge de la vente et aucun compromis n'était intervenu. Il importe dès lors de rechercher si F a droit à une commission et, dans l'affirmative, si ce droit a été transféré à A avec la cession de contrat intervenu. Le contrat d'agence conclu le 21 mars 2002 avec l'agence D prévoit une commission d'agence de 3% du prix de vente réalisé et stipule expressément : « La commission est également due si une vente devait se réaliser après l'expiration de l'option de vente à un client contacté directement ou indirectement par l'agence ». Le principe d'un droit à commission de F était donc donné. Par l'effet de la cession de contrat le cédé est tenu de poursuivre l'exécution du contrat avec le cessionnaire qui s'est substitué au cocontractant initial. La cession confère au cessionnaire la qualité de partie au contrat cédé. Il profite ainsi de tous les droits – y compris les droits potestatifs – et il supporte, corrélativement, toutes les obligations créées par la convention. Cette substitution dans la qualité de partie ne se produit néanmoins en principe que pour l'avenir ; sauf stipulation contraire, le cessionnaire reste étranger aux droits et obligations nés antérieurement à la cession (La cession de contrat, Defrénois no 37200). Le droit de F à l'octroi de la commission n'était pas encore né au moment de la cession, faute par la Banque I d'avoir signé un compromis. Ce droit futur et éventuel a été transmis avec la cession de créance de sorte que c'est à raison que le paiement de la commission est réclamé par A.

Les consorts BC n'ont jamais contesté ni en première instance, ni en instance d'appel que F aurait fait visiter l'immeuble à la Banque I, ni que cette dernière s'était montrée intéressée en un achat. A à laquelle a été cédé le droit à commission redue à la suite de la signature par la banque d'un compromis de vente avec les propriétaires est donc fondée à réclamer à ces derniers la commission en exécution du contrat d'agence. Par réformation du jugement entrepris la demande est à déclarer fondée.

Ni la solidarité entre les débiteurs, ni la demande en octroi des intérêts ni leur point de départ ne sont contestés.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de l'appelante l'entièreté des frais non compris dans les dépens, la Cour d'appel lui alloue la somme de 2.000 €.

Vu la décision à intervenir, les appelants n'obtenant pas gain de cause dans leur recours, ils sont à débouter de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure.

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

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne B et C solidairement à payer à la s. à r. l. A la somme de 155.250 € majorée des intérêts légaux à compter du 11 mars 2005 jusqu'à solde ;

les condamne solidairement à payer à la s. à r. l. B la somme de 2.000 € à titre d'indemnité de procédure ;

les condamne solidairement aux dépens avec distraction au profit de Maître Marc KLEYR.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.