Arrêt N° 121/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze juin deux mille seize

Numéros 30976, 30988 et 31583 du rôle

Composition :

Christiane RECKINGER, premier conseiller, président,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

I
(30976)

la société anonyme A), établie et ayant son siège social à L-…., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg des 12 et 13 décembre 2005 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Georges NICKTS du 7 février 2006,

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

e t :

1. **B),** demeurant à L-..……,

intimé aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme LA SOCIÉTÉ C) (actuellement dénommée ……), ayant eu son siège social à L-….., puis à L-….., actuellement à L-….., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. D), demeurant à L-…..,

intimé aux fins du prédit exploit NICKTS et du prédit exploit de réassignation NICKTS,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. E), demeurant à L-…..,

intimée aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

E n t r e :

II
(30988)

la société anonyme LA SOCIÉTÉ C) (actuellement dénommée …….), ayant eu son siège social à L-……, puis à L-……, actuellement à L-……., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 30 décembre 2005,

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme A), établie et ayant son siège social à L-……, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

2. B), demeurant à L-...…..,

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. D), demeurant à L-…….,

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. E), demeurant à L-……,

intimée aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

E n t r e :

III
(31583)

B), demeurant à L-……,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 mai 2006,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme A), établie et ayant son siège social à L-……, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

2. la société anonyme LA SOCIÉTÉ C) (actuellement dénommée la société anonyme ……...), ayant eu son siège social à L-……, puis à L-….., actuellement à ….., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. D), demeurant à L-…..,

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. E), demeurant à L-…….,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

La société anonyme A), propriétaire d'un terrain sis à … comprenant une ancienne ferme avec dépendances, a, suivant trois actes de vente au cours des années 1995 et 1996, cédé cet ensemble immobilier à D) et à son épouse E) (ci-après les époux D) et E), à ……. et à …... A la fin de l'année 1996, les propriétaires ont décidé de faire construire à la place de l'ancienne grange et de ses dépendances un immeuble à appartements destinés à la revente. La société C), actuellement …. (ci-après la société C) a été chargée de la construction de la résidence.

Suivant acte de vente du 7 juin 1999, les époux D) et E) ont vendu à B) un appartement sis au rez-de-chaussée du nouvel immeuble en copropriété, appartement qu'ils lui avaient donné en location dès l'année 1997.

Des traces d'humidité étant apparues à l'intérieur de l'appartement, B) a initié une procédure en référé-expertise et l'expert Robert Koussman a déposé un premier rapport en date du 19 janvier 2004 et un avenant en date du 23 novembre 2007.

Par exploit d'huissier du 17 mai 2004, B) a fait donner assignation à la société A), à la société C) et aux époux D) et E) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de se voir autoriser à faire exécuter les travaux de remise en état par des entreprises de son choix, sinon aux fins de voir condamner les défendeurs à exécuter lesdits travaux, sinon encore aux fins de les voir condamner à lui payer à titre de dommages-intérêts le montant de 48.886,72 euros. Le demandeur réclame encore une indemnité de relogement pour la durée des travaux de redressement.

Par jugement du 15 novembre 2005, le tribunal, après avoir déclaré la demande en obtention d'une indemnité de relogement non fondée, a condamné les parties défenderesses in solidum à exécuter les travaux de redressement préconisés par l'expert Kousmann, sous le contrôle dudit expert et sous peine d'astreinte. Le tribunal a encore condamné la société C) à tenir les époux D) et E) quittes et indemnes des condamnations intervenues à leur encontre.

Ce jugement a été entrepris

- par la société A) par exploit d'huissier des 12 et 13 décembre 2005

- par la société C) par exploit du 30 décembre 2005 et

- par B) par exploit du 29 mai 2006.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 6 janvier 2016, les trois appels ont été joints pour y statuer par un seul et même arrêt.

Les époux D) et E) ont relevé appel incident du même jugement par conclusions du 10 juillet 2014.

Quant au moyen ayant trait à la nullité de l'acte d'appel

La société C) conclut à la nullité de l'acte d'appel de B) du chef de l'indication d'un mode de comparution irrégulier.

L'acte d'appel du 29 mai 2006 mentionne, à la page 4, que les parties intimées sont appelées à comparaître devant la Cour d'appel par ministère d'avocat dans le délai légal de quinze jours et il contient à la page 5 la mention qu'elles peuvent se faire assister ou représenter par un avocat ou un membre de leur famille devant justifier d'un pouvoir spécial selon l'article 106 du nouveau code de procédure civile, le prédit article se référant au mode de comparution devant le juge de paix. L'acte d'appel invite, partant, les parties intimées à comparaître suivant deux modes de comparution différents, d'une part, par voie de constitution d'avocat à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 585 du nouveau code de procédure civile, et, d'autre part, en personne.

L'irrégularité de l'exploit tenant à l'indication du mode de comparution de l'assigné constitue une nullité de forme (cf. Cass. 20 mars 2014, n° 30/14, numéro 3317 du registre).

Aux termes de l'article 264 du nouveau code de procédure civile «Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. »

Les intimés, qui ont constitué avocat et ont comparu, n'établissent pas que l'indication erronée du mode de comparution dans l'acte d'appel leur ait causé grief.

Le moyen de nullité est, donc, à rejeter.

Quant au libellé obscur de l'assignation

La société C) réitère le moyen de nullité de l'assignation introductive d'instance tiré du libellé obscur.

Le jugement entrepris est à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a rejeté ledit moyen, dès lors que l'assignation introductive d'instance précise l'objet de la demande, en l'occurrence le redressement des vices et malfaçons, et indique les bases légales invoquées à l'appui de celle-ci, à savoir que la responsabilité des parties défenderesses est recherchée sur le fondement contractuel, sinon

sur le fondement délictuel, de sorte que les défendeurs ont été mis en mesure de préparer utilement leur défense.

Quant à la qualité pour agir de B)

Les sociétés A) et C) dénient à B) qualité à agir, dès lors que les vices invoqués concerneraient les parties communes pour lesquelles le droit d'agir n'appartiendrait qu'au seul syndicat des copropriétaires.

Il est de principe que chaque copropriétaire d'un immeuble bâti est admis à agir contre le vendeur en garantie des vices de son lot, même si les malfaçons affectent en même temps des parties communes, du moment qu'il a subi un préjudice personnel.

C'est à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance ont retenu que B) a qualité pour agir, dans la mesure où il découle des rapports d'expertise que les désordres affectent son appartement privatif, même s'ils affectent en même temps des parties communes.

La société C) fait encore valoir que B) n'aurait plus d'intérêt à agir, dès lors que des travaux de remise en état auraient été réalisés depuis le jugement entrepris et permis de résorber les problèmes d'humidité.

L'intérêt à agir du demandeur est fonction de l'utilité que peut présenter pour lui la mesure sollicitée. L'intérêt doit être direct et personnel, ainsi que né et actuel. Celui qui se prétend titulaire d'un droit lésé ou contesté a, d'une part, nécessairement un intérêt direct et personnel et, d'autre part, l'intérêt est né et actuel si, comme en l'espèce, le préjudice s'est déjà réalisé. Il suffit, dès lors, que B) allègue avoir subi un préjudice du fait des agissements des parties adverses et qu'il en demande réparation, pour qu'il se voit reconnaître, outre la qualité à agir, également un intérêt direct et personnel pour agir.

Comme, en l'espèce, il ne découle d'aucune pièce que les dommages, tels que constatés par l'expert dans ses rapports, ont tous été réparés et qu'il ne subsiste actuellement plus aucun désordre, l'intérêt à agir de B) est incontestable.

Quant au bref délai de l'article 1648 du code civil

Arguments des parties

Les sociétés appelantes A) et C) estiment que B) est forclos à agir sur base de l'article 1648 du code civil, dès lors que, ayant eu connaissance des vices en 1997, il ne les a dénoncés qu'en 2002 au moyen d'une action en référé-expertise.

Les époux D) et E) relèvent appel incident. Ils contestent, tout d'abord, que des désordres subsistent après les travaux de redressement effectués en 2008.

Ils contestent, ensuite, que les traces d'humidité relevées dans l'appartement de B) constituent des vices cachés. En effet, B) aurait été locataire de l'appartement avant de l'acheter, de sorte qu'il aurait connu

l'existence des problèmes d'humidité présents déjà dès l'année 1997. Or, le vendeur ne serait pas tenu des vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même avant la vente. A titre subsidiaire, les époux D) et E) offrent de prouver par l'audition de témoins que les problèmes d'humidité étaient déjà existants et visibles dans l'appartement en 1997.

B) conteste que l'appartement aurait présenté des vices en 1997, quand il l'a pris en location, et en 1999, lors de l'acquisition. Les vices auraient été constatés pour la première fois le 11 juillet 2002 et l'assignation en référé-expertise daterait du 9 septembre 2002. Le premier rapport d'expertise aurait été déposé le 19 janvier 2004 et l'assignation au fond daterait du 17 mai 2004, de sorte qu'il ne serait pas forclos à agir. B) conteste les déclarations du témoin Curzietti selon lesquelles des traces d'humidité auraient été visibles dans l'appartement dès l'année 1996. En effet, ce témoin se serait trompé de date, mentionnant dans une deuxième attestation que ses constatations n'ont pas eu lieu en 1996, mais en 1997, et il serait peu probable que l'appartement ait présenté des vices aussi graves dès l'achèvement de la construction qui a eu lieu en 1997. Le bon état de l'appartement au moment de la vente résulterait d'un rapport établi en 1999 par un architecte pour le compte de la banque ayant accordé un prêt à l'acquéreur. A titre subsidiaire, B) offre de prouver par témoins que l'appartement était en bon état au moment de son acquisition.

Appréciation de la Cour

Selon l'article 1648 du code civil, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Dans un premier temps, il y a lieu de déterminer la nature, apparente ou cachée, des vices constatés par l'expert. En effet, seul le vice caché ouvre droit à garantie. Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder. Le caractère apparent ou caché du vice s'apprécie in abstracto.

Les parties A), C) et D) et E) prétendent que les vices invoqués par B) étaient apparents au moment de la prise à bail par lui de l'appartement en 1997.

C'est à juste titre, et par des motifs auxquels la Cour souscrit, que le tribunal a retenu qu'il n'est pas établi en cause que les vices ont existé dès l'année 1997 et que B) aurait dû s'en apercevoir. En effet, les déclarations du témoin Curzietti, selon lesquelles des traces d'humidité importantes étaient visibles au niveau des plinthes dans les chambres en 1996, ne sont pas crédibles, dès lors, d'une part, que ce témoin n'a pas été constant concernant la date de ses constatations, et, d'autre part, que ces déclarations sont contredites par un rapport d'évaluation établi par l'architecte Marc Ewen en date du 5 mars 1999 pour le compte de l'organisme qui devait accorder un prêt à l'acquéreur, rapport dont il résulte que les lieux étaient en 1999 à l'état neuf et qu'il n'y avait pas de travaux de réfection à faire.

Il s'ensuit que la preuve que des traces d'humidité existaient au moment de la prise à bail en 1997 n'est pas rapportée.

Les désordres sont, dès lors, à qualifier de vices cachés.

Concernant le bref délai de dénonciation des vices, force est de relever qu'il ne découle d'aucun élément du dossier que B), qui a dénoncé les vices en 2002, en ait eu connaissance auparavant, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'il a dénoncé les vices dans le bref délai de l'article 1648 du code civil.

Le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré de la forclusion au regard des dispositions de l'article 1648 du code civil a, partant, à bon droit été rejeté.

Quant au fond

Arguments des parties

B) agit contre la société A) et les époux D) et E) en leurs qualités de vendeurs sur base des articles 1641 et suivants du code civil et contre la société C) en sa qualité de constructeur sur base des articles 1792 et 2270 du code civil.

A l'appui de son appel, B) critique le montant de l'astreinte de 150 euros prononcée en première instance et il demande à la voir augmenter au montant de 500 euros par jour de retard. En outre le plafond de l'astreinte fixé à 10.000 euros serait de loin inférieur au coût des travaux de remise en état, permettant ainsi aux défendeurs de choisir l'inaction. Il y aurait lieu de porter le plafond de l'astreinte au montant de 90.000 euros. L'appelant demande encore à voir condamner les parties intimées aux frais de l'expert nommé pour la surveillance des travaux de redressement, ces frais ne devant pas rester à sa charge et à une indemnité de relogement pour lui et sa famille pendant la durée des travaux qu'il évalue de manière forfaitaire à un montant de 10.000 euros.

B) rappelle qu'il résulte du rapport d'expertise Koussmann du 19 janvier 2004 que son appartement présente de graves problèmes d'humidité dus à un défaut d'étanchéité horizontale, respectivement d'isolation de la façade. L'expert aurait décrit et évalué les travaux de remise en état à effectuer. Dans un second rapport du 23 novembre 2007, l'expert aurait confirmé ses conclusions, écartant notamment comme cause des infiltrations une fuite au niveau de la tuyauterie. Les travaux de traitement de l'humidité effectués en 2008 n'auraient pas remédié aux dommages à l'intérieur de l'appartement qui n'auraient jamais été réparés et continueraient à s'aggraver. Par ailleurs, ces travaux ne correspondraient pas à ceux prescrits par l'expert qui aurait écarté de simples travaux d'étanchéité, mais aurait préconisé l'application d'un drainage en combinaison avec une injection des murs.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu à complément d'expertise afin de déterminer si les travaux de redressement que la copropriété a fait effectuer ont été efficaces, si des désordres subsistent, voire si les dégâts existants se sont aggravés et de proposer les moyens pour y remédier.

La société A) demande à se voir mettre hors de cause et à se voir décharger de toutes condamnations intervenues à son encontre, dès lors qu'elle aurait seulement vendu le terrain avec la grange et ses dépendances et qu'elle n'aurait pas participé à la construction du nouvel immeuble. Elle aurait vendu une vieille grange ne pouvant pas être affectée à des fins d'habitation. Il aurait incombé aux acquéreurs, qui ont transformé la grange en immeuble destiné à l'habitation, de faire en sorte que l'immeuble soit étanche. Par ailleurs, la société A) n'aurait pas réalisé la façade dont l'enduit s'est décollé, ni l'aménagement intérieur de l'appartement de B).

La société C) fait valoir qu'elle n'a fait qu'ériger les murs extérieurs de l'immeuble sur les fondements existants, mais qu'elle n'a pas réalisé les travaux de façade et d'aménagement intérieur. Elle n'aurait pas agi comme entrepreneur général. Tous les travaux se rapportant aux tuyauteries et au chauffage auraient été laissés au choix des copropriétaires qui auraient chargé les différents corps de métier. La société C) n'aurait pas été chargée de travaux d'étanchéité.

Par ailleurs, des travaux de remise en état d'envergure, tels que préconisés par l'expert dans son rapport du 19 janvier 2004, auraient été effectués en 2008 et depuis aucune nouvelle infiltration n'aurait été constatée dans l'appartement.

La société C) estime qu'il y a lieu à complément d'expertise aux fins de se prononcer sur les désordres subsistants après les travaux de remise en état.

La société C) demande encore à voir condamner B) aux frais d'expertise.

Les époux D) et E) font valoir que la société C) a réalisé non seulement le gros-œuvre et la couverture, mais également les chapes de leur appartement qu'ils ont d'abord loué, puis vendu à B). A titre subsidiaire, la société A) et la société C) auraient à bon droit été condamnées à tenir les époux D) et E) quittes et indemnes de toute condamnation.

Appréciation de la Cour

1. Quant à la demande dirigée contre la société A)

Il résulte des éléments du dossier que, par actes notariés des 21 février 1995 et 28 mars 1996, la société A) a cédé aux époux D) et E), à …. un immeuble inscrit au cadastre de la commune de …. sous le numéro 663/1508, qualifié de grange-place, contenant 2 ares et 41 centiares. Par acte notarié du 19 décembre 1996, les nouveaux propriétaires ont déclaré construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements en copropriété destinés à la revente, immeuble qu'ils ont soumis à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les acquéreurs ont fait démolir l'ancienne ferme avec grange et dépendances et ont fait construire sur les fondations existantes un nouvel immeuble comprenant trois appartements.

S'il est admis que l'action en garantie des vices cachés, considérée comme un accessoire de l'immeuble, se transmet aux acquéreurs successifs ensemble avec le droit de propriété, force est toutefois de relever qu'en l'espèce, les deux ventes successives ont eu un objet différent, la société A) ayant vendu aux époux D) et E) une grange avec place et ceux-ci ayant cédé à B) un appartement dans un immeuble en copropriété construit après démolition et transformation de l'ancienne grange et de ses dépendances. Par ailleurs, il n'est pas établi, compte tenu des prédites transformations, que les vices invoqués par B) ont déjà existé au moment de la première vente et trouvent leur origine dans un défaut de l'ancien complexe immobilier.

Il suit des développements qui précèdent que, par réformation du jugement entrepris, la demande en tant que dirigée contre la société A) est à déclarer non fondée.

2. Quant à la demande dirigée contre les époux D) et E) et la société C)

B) agit à juste titre contre les époux D) et E) sur base des articles 1641 et suivants du code civil, ces derniers étant tenus en tant que vendeurs de l'immeuble de la garantie des vices cachés.

Les époux D) et E) et la société C) ayant conclu un contrat d'entreprise, c'est encore à juste titre que les premiers juges ont admis que la garantie découlant des articles 1792 et 2270 du code civil à charge de l'entrepreneur a été transmise ensemble avec le contrat de vente de l'appartement au sous-acquéreur B) qui est, dès lors, en droit de se prévaloir de ladite garantie à l'égard du constructeur C).

Il se dégage des rapports d'expertise Kousmann que l'appartement appartenant à B) présente des traces d'humidité et des moisissures sur les murs du salon, du hall d'entrée et des chambres à coucher et que le carrelage mural dans le WC séparé s'est décollé. D'après l'expert, ces désordres trouvent leur origine dans des remontées d'humidité par capillarité en raison de l'absence d'étanchéité adéquate entre les anciennes maçonneries et le soubassement du nouvel immeuble et entre la rigole posée devant la porte d'entrée et les murs extérieurs. L'expert préconise de remédier à l'humidité par l'exécution d'un drainage en combinaison avec une injection dans les murs.

La société C) ayant été chargée des travaux de gros œuvre du nouvel immeuble, elle est responsable des vices affectant l'étanchéité des fondations, tels que décrits par l'expert, ce dernier ayant, dans l'avenant au premier rapport, exclu une quelconque fuite dans les tuyaux de distribution des eaux qui aurait contribué à la présence de l'humidité dans les murs.

La société C) et les époux D) et E) prétendent que des travaux de remise en état ont été réalisés depuis le premier jugement, notamment lors de la construction d'un immeuble voisin, travaux qui auraient remédié aux problèmes d'humidité et à la suite desquels aucune infiltration n'aurait plus été constatée. Ils se réfèrent à un compte-rendu de l'assemble des copropriétaires du 5 novembre 2008.

B) conteste que les travaux réalisés ont éliminé toute les traces d'humidité dans son appartement.

Force est de constater qu'il ne découle d'aucun élément du dossier que les travaux de traitement de l'humidité, dont l'exécution, conformément à une offre de la société Aqua Etanche, a été décidée par l'assemble générale des copropriétaires du 5 novembre 2008, ont effectivement été réalisés et que la remise en état, si elle a eu lieu, correspond aux prescriptions de l'expert et a éradiqué de manière définitive le problème d'humidité existant dans l'appartement litigieux et remis les lieux en parfait état.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce que les parties C) et D) et E) ont été condamnées à l'exécution en nature des travaux de remise en état, tels que ces travaux ont été préconisés par l'expert dans ses rapports des 19 janvier 2004 et 23 novembre 2007, sous le contrôle de l'expert et sous peine d'astreinte.

Il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise, l'expert ayant décrit dans ses deux rapports avec précision les causes des infiltrations et les moyens à mettre en œuvre pour y remédier et pouvant, lors du contrôle des travaux de remise en état dont il est chargé, vérifier quelles réparations ont déjà été effectuées et si elles ont été efficaces, le cas échéant.

Il y a toutefois lieu, par réformation de la décision déférée, de fixer l'astreinte à un montant de 500 euros par jour de retard et de fixer le plafond de l'astreinte au montant de 50.000 euros.

Le tribunal a encore à bon droit condamné la société C), en tant que constructeur du gros œuvre responsable de la réalisation d'une isolation et d'une étanchéisation adéquates des fondations, à tenir les époux D) et E) quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur encontre.

Le jugement déféré a, à juste titre, mis les frais et honoraires de l'expert à la charge de la société C) et des époux D) et E) en tant que responsables des désordres ayant nécessité le recours à une mesure d'instruction.

3. Quant à l'indemnité de relogement

B) réclame une indemnité forfaitaire de relogement de 10.000 euros pour lui-même et sa famille pendant la durée des travaux de remise en état.

C'est à bon droit que cette demande a été rejetée, en l'absence de preuve de l'existence et de l'importance du préjudice allégué, dès lors que ni l'envergure, ni la durée des travaux de réparation ne sont établis et qu'il ne ressort d'aucune pièce que ces travaux impliquent un déménagement temporaire de l'appelant et de sa famille.

Au vu du sort de l'appel de la société A) et de la demande dirigée à son encontre, il serait inéquitable de laisser à la charge de la société A) la totalité des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer pour sa défense en justice, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre B) est à déclarer fondée pour la somme de 2.000 euros.

A défaut d'établir en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser à leur charge la totalité des frais non répétibles, B), la société C) et les époux D) ET E) sont à débouter de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principaux et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel de la société anonyme A) fondé ;

réformant,

déclare la demande en tant que dirigée contre la société anonyme AGENCE A) non fondée ;

dit les appels de la société C), actuellement … et de D) et de son épouse E) non fondés ;

dit l'appel de B) fondé ;

réformant,

fixe l'astreinte au montant de 500 euros par jour de retard et le plafond de l'astreinte au montant de 50.000 euros ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute B), la société C), actuellement ….. et D) et son épouse E) de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne B) à payer à la société anonyme A) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne B) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.