

Arrêt N° 37/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du six mars deux mille dix-neuf

Numéro 45274 du rôle

Composition :

Agnès ZAGO, premier conseiller, président,
Rita BIEL, conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

1. A) et son époux

2. B), les deux demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 août 2017,

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et :

1. C), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée AGENCE IMMOBILIÈRE, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente signé le 5 janvier 2011, C) a acquis de B) et de A) (ci-après les époux B)-A)) une maison d'habitation et ses dépendances, sises à Hobscheid, 52a, rue de Kreutzerbuch. Le compromis de vente a été conclu par l'intermédiaire de Agence immobilière s.à.r.l. (ci-après Agence immobilière). L'acte notarié de vente a été signé le 15 juin 2011.

Par exploits d'huissier de justice des 20 et 21 août 2015, C) a donné assignation aux époux B)-A) et à Agence immobilière à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour :

- principalement, voir constater que son consentement a été vicié dans le cadre de la vente immobilière du 15 juin 2011, par l'erreur sinon par le dol commis par les vendeurs et avec l'aide de l'agence immobilière et qu'il y a lieu à réduction du prix de vente, sinon à fixation d'une moins-value,
- subsidiairement, voir dire qu'il y a lieu à réduction du prix de vente pour défaut de conformité ou vice caché,
- en tout état de cause, voir dire qu'il y a lieu à réduction du prix de vente de 300.000 euros, sinon tout autre montant même supérieur à fixer par dires d'expert, et à restitution du montant trop payé, respectivement fixation d'une moins-value,
- voir condamner les parties venderesses solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 300.000 euros avec les intérêts légaux,
- voir condamner les parties venderesses solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 50.000 euros à titre de garantie d'éviction, sinon pour défaut de jouissance paisible avec les intérêts légaux ,
- voir constater que l'agence immobilière a manqué à son obligation d'information engageant sa responsabilité délictuelle, sinon contractuelle,
- partant voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 5.000 euros du chef de préjudice moral et le montant de 20.000 euros du chef de préjudice matériel subis en rapport avec la vente du 15 juin 2011 avec les intérêts légaux,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 120.000 euros du chef de préjudice matériel relatif aux frais de relogement et de transfert, respectivement de réinstallation et de pension de ses chevaux avec les intérêts légaux,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 10.000 euros du chef de préjudice moral et le montant de 20.000 euros du chef de préjudice matériel en rapport avec les frais d'assistance et de représentation légale dans le cadre de la procédure administrative et de la procédure devant le tribunal d'arrondissement avec les intérêts légaux,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum à payer à la requérante le montant de 6.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, C) a exposé que le caractère équestre de la propriété mise en vente par les époux B)-A) l'a déterminée à conclure le contrat, en ce qu'elle a cherché à se reloger afin de tenir ses chevaux à proximité de sa résidence, que les annonces publiées par Agence immobilière renseignaient que l'immeuble offert en vente était destiné aux

amateurs de chevaux et vantaient la qualité équestre des annexes de l'immeuble. Lors de la visite des lieux, elle aurait pu constater que les parties venderesses y tenaient des chevaux et qu'ils avaient aménagé une écurie avec trois box et un paddock. Le fait que la construction avec les box pour chevaux avait été érigée sans autorisation de construire et que la tenue de chevaux était uniquement tolérée ne lui aurait été révélé ni par les parties venderesses, ni par l'agence immobilière.

Par jugement civil contradictoire du 21 juin 2017, le tribunal a

- déclaré la demande de C) contre les époux B)-A) sur base de la responsabilité délictuelle irrecevable,
- déclaré la demande de C) contre les époux B)-A) en réduction du prix de vente pour vice du consentement non fondée,
- déclaré la demande de C) contre les époux B)-A) en réduction du prix de vente pour vice caché fondée en son principe,
- dit que l'étendue exacte de la réduction du prix de vente devra être déterminée par voie d'expertise judiciaire,
- déclaré la demande de C) contre Agence immobilière sur base de la responsabilité contractuelle irrecevable,

Quant à la demande de C) contre Agence immobilière sur base de la responsabilité délictuelle, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné des enquêtes.

Le tribunal a réservé la mission exacte de l'expertise à ordonner dans l'attente du résultat des enquêtes et a sursis à statuer pour le surplus.

De ce jugement, qui leur a été signifié le 17 juillet 2017, les époux B)-A) ont relevé appel par exploit d'huissier de justice du 24 août 2017, concluant, par réformation, principalement, à voir dire qu'aucun vice caché n'affecte l'objet de la vente passée suivant compromis de vente du 5 janvier 2011, subsidiairement, à voir dire que C) est déchue de son droit de se prévaloir du prétendu vice caché pour ne pas l'avoir dénoncé aux appelants endéans un bref délai à partir du moment où elle en a eu connaissance, plus subsidiairement, à voir dire que les appelants s'exonèrent de toute responsabilité éventuelle par la faute commise par Agence immobilière, faute revêtant le caractère de force majeure dans le chef des appelants. Ils soutiennent avoir toujours indiqué que le hangar érigé à l'arrière de la maison avait été autorisé non pas en tant qu'écurie, mais en tant que simple hangar pour y stocker des machines et outils pour le verger et que Agence immobilière et C) en auraient eu connaissance.

C) relève appel incident. Elle soutient que sa demande en réduction du prix de vente pour vice du consentement a à tort été déclarée non fondée, alors que son consentement dans le cadre de la vente immobilière du 15 juin 2011 a été vicié par l'erreur, sinon par le dol commis par A) et B), avec l'aide de Agence immobilière.

Quant à la garantie des vices cachés, elle soulève, principalement, l'irrecevabilité de l'argument tiré du dépassement du bref délai, motif pris

qu'il s'agit d'un moyen de forclusion et d'une demande nouvelle en instance d'appel. Subsidiatement elle conclut à voir dire que le vice correspondant à l'absence d'autorisation administrative d'une écurie constituait un vice caché au moment de la vente au mois de juin 2011 et qu'elle n'en a eu connaissance que par le jugement du tribunal administratif du 29 février 2016, en sorte que par l'assignation du 21 août 2016, la dénonciation a eu lieu dans un bref délai. Elle conclut à la confirmation du jugement déféré, en ce qu'il a dit fondée sa demande sur base de l'article 1641 du Code civil.

Si la Cour devait réformer le jugement déféré en ce qu'il a dit fondée la demande sur base du vice caché, C) forme encore appel incident et demande à voir déclarer la demande fondée sur base du défaut de conformité du bien immobilier lui vendu par les époux B)-A).

Elle conclut à la confirmation du jugement déféré, en ce qu'il a retenu que les époux B)-A) ne se sont pas exonérés de leur responsabilité sur base de la faute de Agence immobilière et qu'une expertise a été instituée afin de fixer la moins-value affectant l'immeuble.

Quant à la garantie d'éviction, elle forme appel incident et conclut, par réformation, à voir dire que les conditions d'une telle garantie sont remplies et à voir condamner les époux B)-A) solidairement, sinon in solidum, à lui payer la somme de 50.000 euros au titre de garantie d'éviction, sinon pour défaut de jouissance paisible, sinon dans le cadre de la garantie des vices cachés à titre des dommages et intérêts.

Agence immobilière relève que le jugement déféré n'a pas prononcé de condamnation à son encontre et n'a pas retenu une demande à son encontre comme fondée en principe, en sorte qu'elle ne serait qu'indirectement visée par la procédure d'appel et qu'elle se rapporterait à la sagesse de la Cour concernant la recevabilité de l'acte d'appel dirigé à son encontre. Si la responsabilité des appelants devait être retenue, elle conclut à voir dire qu'ils ne peuvent s'exonérer par le comportement de Agence immobilière.

Elle se rapporte à sagesse concernant le bien-fondé des appels incidents, soutenant qu'aucune faute ou négligence ne sont prouvées dans son chef.

Les époux B)-A) répliquent qu'il résulte des enquêtes ordonnées par les juges de première instance que ce fut Monsieur D) qui a seul fait le tour de l'immeuble avec C) et qui, sur question lui posée par cette dernière, a confirmé qu'une écurie avait été autorisée. Ils proposent qu'il soit procédé à une comparution des parties.

Quant à l'appel incident, les époux B)-A) font valoir que les vices du consentement affectant un contrat doivent entraîner la nullité et non pas la réduction du prix, en sorte que c'est à juste titre que C) n'ayant pas demandé l'annulation de la vente, a été déboutée de sa demande basée sur les articles 1110 et 1116 du Code civil. Subsidiatement ils soutiennent que les conditions exigées par les articles 1110 et 1116 du Code civil ne sont pas remplies, en ce qu'il n'y a pas eu erreur dans le chef de C) et que s'il y avait eu erreur, cette erreur n'aurait pas déterminé le consentement de l'acheteur, qui aurait été au courant que la construction du hangar n'avait pas été autorisée comme abri pour chevaux. Il n'y aurait non plus eu atteinte à une qualité substantielle prévue entre parties, qui n'auraient eu

que très peu de contact et n'auraient pas négocié entre elles. Ils contestent encore avoir commis des manœuvres dolosives, en ce qu'ils n'auraient pas mené les négociations en vue de la vente et n'auraient pratiquement eu aucun contact avec C).

De même, ils contestent qu'un défaut de conformité affecte la chose vendue, l'objet de la vente étant en tous points conforme à ce qui a été vendu et à ce que l'acheteur a pu visiter et inspecter avant la vente.

Quant à la garantie d'éviction, ils relèvent que C) n'est pas troublée dans sa possession, ni dans son droit de propriété et ils concluent à la confirmation du jugement déféré en ce que C) a été déboutée de sa demande afférente.

Agence immobilière conteste la version des faits des époux B)-A), soutenant que ces derniers n'ont informé ni l'agence immobilière, ni l'acquéreur de l'utilisation illégale de l'entrepôt en tant qu'écurie. Elle relève que les appelants se contredisent dans leur argumentation, en ce que pour contrer les moyens de C), ils font plaider que cette dernière a été informée de l'absence d'autorisation et que pour s'exonérer de leur éventuelle responsabilité, ils font valoir l'existence d'un cas de force majeure, consistant dans le fait que C) n'aurait pas été informée de l'absence d'autorisation par la faute de l'agence immobilière. Elle fait plaider que la seule la version des faits dont les appelants peuvent se prévaloir est celle que C) a été informée de l'absence d'autorisation par les vendeurs, de sorte qu'aucune exonération n'est possible en raison d'une prétendue faute de Agence immobilière. Toute faute dans son chef serait par ailleurs contestée et notamment le fait d'avoir confirmé à C) l'existence d'une autorisation, une telle question ne lui ayant jamais été posée.

Appréciation de la Cour

- L'appel principal dirigé par les époux B)-A) contre Agence immobilière

Les articles 579 et 580 du Nouveau code de procédure civile sont libellés comme suit :

« Les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal »

« Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, met fin à l'instance ».

« Les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi ».

Le jugement entrepris du 21 juin 2017 tranche en son dispositif une partie du principal de la demande dirigée par C) contre les époux B)-A), en déclarant la demande en réduction du prix de vente pour vice caché fondée en son principe.

Pour ce qui concerne la demande dirigée par C) contre Agence immobilière, le dispositif du jugement du 21 juin 2017 se limite à instituer, avant tout autre progrès en cause, une mesure d'instruction.

L'applicabilité de l'article 579 alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile présuppose que la partie du principal qui est tranchée -en tout ou en partie- et la mesure d'instruction ou la mesure provisoire qui est ordonnée, aient trait à une même demande.

Les demandes dirigées, comme en l'espèce, par un même demandeur, soit C), contre deux défendeurs différents constituent des demandes séparées, dont chacune a ses cause et partie défenderesse distinctes.

Le jugement du 21 juin 2017 n'ayant pas pris de décision sur le fond de la demande dirigée contre Agence immobilière, l'appel dirigé contre cette partie est irrecevable.

- L'appel principal dirigé par les époux B)-A) contre C) et l'appel incident de C)

Tant l'appel principal, que l'appel incident sont recevables. Pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser en premier lieu l'appel incident de C) quant à la demande basée sur les articles 1110 et 1116 du Code civil.

- La demande en réduction du prix de vente pour vice du consentement

Les juges de première instance ont déclaré la demande principale de C) tendant à voir constater que son consentement a été vicié dans le cadre de la vente immobilière du 15 juin 2011 par l'erreur sinon par le dol commis par les vendeurs non fondée au motif que les vices du consentement affectant un contrat entraînent la nullité du contrat et non pas une réduction du prix de vente, telle que demandée par C).

Les vices du consentement doivent être distingués de la matière de l'inexécution du contrat et spécialement de la garantie du vendeur. En théorie, la différence est claire et recoupe celle qui oppose la formation du contrat à ses effets : tandis que le vice du consentement, nécessairement contemporain de la conclusion du contrat, porte atteinte à la validité de celui-ci, l'inexécution qui suppose un événement postérieur, est sans effet sur la validité. La distinction devient cependant délicate lorsque l'acheteur agit sur le fondement d'une circonstance qui peut s'analyser aussi bien comme un vice caché fondant l'action rédhitoire que comme une erreur ou un dol donnant naissance à l'action en nullité. Cette situation a suscité en jurisprudence diverses hésitations. La principale est relative à la question dite du cumul d'actions, c'est-à-dire de savoir si l'acheteur déçu dispose d'un choix entre les différentes actions qui lui sont a priori ouvertes. Après avoir admis que l'existence d'un vice caché n'interdit pas d'invoquer l'erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue, la jurisprudence actuelle pose, au contraire, en principe que, dès lors que la demande est fondée sur des circonstances constitutives d'un vice caché, la garantie constitue l'unique fondement possible de l'action exercée par l'acheteur, à l'exclusion de l'erreur vice du consentement (Jurisclasseur, fascicule unique : Contrat-vice du consentement-généralités, n°18).

Il reste cependant que le caractère exclusif de l'action en garantie des vices cachés, affirmé par la jurisprudence, ne s'oppose qu'à l'action fondée sur l'erreur spontanée et non à celle provoquée dans le cadre du dol.

Par ailleurs, si la sanction du dol réside normalement dans l'annulation de l'acte vicié, il reste qu'il est admis que des dommages et intérêts peuvent ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à celle-ci.

Par application des principes exposés ci-dessus, la demande de C) est donc irrecevable en tant que fondée sur l'erreur et elle est recevable en tant que fondée sur le dol.

Quant à la réalité du vice, c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que l'absence d'autorisation à laquelle est soumise une construction constitue un vice caché. En l'espèce, la construction attenante à l'immeuble d'habitation était une écurie avec paddock, utilisée comme telle par les propriétaires précédents, sans autorisation administrative préalable.

- Le dol

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol vicie le consentement lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé par la partie qui l'invoque. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut, par ailleurs, que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement (*Cour d'appel, 7 février 2007, n° 30647 du rôle*).

C) fait valoir que les époux B)-A) lui ont intentionnellement dissimulé que la construction du hangar situé à l'arrière de la maison a été autorisée non pas en tant qu'écurie, mais en tant que simple hangar pour y stocker des machines et outils pour le verger. En s'abstenant de l'aviser qu'ils ne disposaient pas de l'autorisation requise pour aménager une écurie et un paddock et en présentant le bien comme étant destiné aux amateurs de chevaux, les vendeurs auraient pratiqué des manœuvres dolosives sans lesquelles elle n'aurait pas contracté.

Les époux B)-A) contestent toute manœuvre dolosive dans leur chef, en ce qu'ils n'ont pas mené les négociations en vue de la vente de l'immeuble et qu'ils n'ont été en contact avec C) avant la signature du compromis que

pendant quelques minutes. Lors de ce bref échange, ils auraient par ailleurs signalé à l'acquéreur qu'ils tenaient certes des chevaux derrière la maison, mais que l'utilisation du hangar comme écurie n'avait jamais été autorisée. Ce serait Agence immobilière qui, bien que le mandat de vente exclusif lui confié ait été muet au sujet d'une quelconque relation de la propriété avec des chevaux et bien qu'il lui ait été précisé que la tenue des chevaux derrière la maison reposait sur une simple tolérance de l'administration communale et du garde forestier et que l'utilisation du hangar comme écurie n'avait jamais été autorisée, aurait publié des annonces inexactes, mentionnant que l'objet pourrait intéresser des amateurs de chevaux qu'il y aurait quatre box pour chevaux et un manège et aurait fourni des informations fausses sur l'utilisation du hangar se trouvant sur le terrain.

La preuve de l'existence du dol incombe à celui qui l'invoque, toutefois, lorsqu'un défaut d'information est allégué pour fonder la demande en annulation d'un contrat, respectivement en réduction du prix de vente, pour réticence dolosive, celui qui est tenu d'une obligation d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation.

La Cour considère qu'au vu des circonstances de la cause, à savoir que le bien était présenté dans les annonces publiées par Agence immobilière comme étant destiné aux amateurs de chevaux, que C) a vu lors de la visite des lieux l'écurie et le paddock sur la propriété mise en vente, ainsi que les chevaux tenus par les appelants derrière leur maison, elle pouvait légitimement admettre que l'utilisation du hangar en tant qu'écurie et la tenue de chevaux sur la propriété étaient autorisées. Il appartenait donc aux appelants d'informer leur future cocontractante de l'absence des autorisations nécessaires.

Les époux B)-A), tout en insistant sur le fait que les visites de la propriété avec les potentiels acquéreurs ont été menées par Agence immobilière et qu'ils n'ont rencontré C) que lors d'une seule occasion avant la signature de l'acte notarié, déclarent néanmoins que lors de cette rencontre ils ont informé C) qu'ils tenaient certes des chevaux derrière leur maison, mais que l'utilisation du hangar comme écurie n'avait jamais été autorisée et que ce n'était que par simple tolérance qu'ils pouvaient tenir des chevaux sur leur propriété.

Les affirmations des appelants quant aux informations données à C) ne sont appuyées ni par des éléments justificatifs, ni par une offre de preuve, en sorte qu'il n'est pas établi qu'ils ont personnellement informé l'intimée que l'aménagement du hangar en écurie a été fait sans les autorisations nécessaires.

La connaissance par C) de l'absence des autorisations administratives ne résulte pas non plus d'autres éléments de la cause, tel que soutenu par les appelants.

Le fait que le compromis de vente et l'acte notarié ne mentionnaient pas la présence d'une écurie et que les lots cadastraux vendus sont inscrits comme « place (occupée) » et « bois » ne permet pas de retenir que C) avait ou devait avoir connaissance du défaut d'autorisation du hangar en tant qu'écurie, notamment en ce que l'acte notarié a également indiqué que l'objet de la vente consiste en une maison d'habitation avec place et toutes

ses appartenances et dépendances et que l'intimée a pu se rendre compte lors de la visite des lieux de la présence sur la propriété d'un hangar aménagé en tant qu'écurie, d'un paddock et de chevaux. Par ailleurs, les appelants déclarent eux-mêmes qu'ils ont abattu des arbres et que le verger a cédé la place, au fil du temps, aux chevaux.

De même, le fait que C) ne s'est pas immédiatement retournée contre les vendeurs au moment où l'Administration l'a informée qu'elle ne pouvait pas tenir des chevaux derrière la maison, mais a d'abord introduit des recours administratifs gracieux et contentieux, ne permet pas non plus de conclure qu'elle avait connaissance que le hangar se trouvant sur la propriété ne devait en réalité servir qu'au stockage de machines et d'outils de jardinage.

Les déclarations des appelants que le « *beau-père/père* » de C) avait connaissance de l'absence d'autorisations administratives concernant l'écurie et le paddock, en ce qu'il aurait avancé cet argument pour négocier le prix restent à l'état d'allégations qui ne sont appuyées par aucun élément justificatif. La demande des époux B)-A) tendant à voir dire que C) « *fournisse les coordonnées de son (beau)-père, afin qu'il puisse être appelé pour témoigner* » est à rejeter, comme n'étant pas pertinente, en l'absence d'offre de preuve portant sur des faits précis et circonstanciés.

Au vu des déclarations contradictoires des parties, il n'y a pas non plus lieu d'ordonner une comparution personnelle, telle que sollicitée par les appelants, outre qu'il ne s'agit pas d'un moyen de preuve, cette mesure n'est pas susceptible d'apporter des éléments nouveaux pour la solution du litige.

Bien que les appelants n'aient partant pas rapporté la preuve qu'ils ont informé C) du défaut des autorisations nécessaires concernant l'utilisation du hangar en tant qu'écurie et la tenue de chevaux sur la propriété, le dol ne peut être retenu dans leur chef que s'il est établi qu'ils ont intentionnellement caché ces informations.

Or, une telle preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

Il résulte en effet des propres déclarations de C) que les visites des lieux étaient menées par le représentant de Agence immobilière, D), que ce fût ce dernier qui lui a expliqué qu'elle pourrait aménager l'écurie de façon à pouvoir y installer plus de trois chevaux et qui a répondu de façon affirmative à la question de savoir si la construction de l'écurie avait été autorisée et érigée sur base d'un permis de construire.

Dans la mesure où il est constant en cause que les visites des lieux et les négociations en vue de la vente ont été menées par Agence immobilière, que le contact entre les vendeurs et l'acquéreur s'est limité avant la signature de l'acte notarié à une seule rencontre, la Cour considère qu'il n'est pas établi que les époux B)-A) ont intentionnellement caché à C) que l'utilisation du hangar en tant qu'écurie n'était pas autorisée et qu'ils ont eu la volonté de tromper leur cocontractant, le silence conservé lors de leur bref contact pouvant provenir de l'oubli ou de la négligence.

A relever, en outre, que l'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur. Il ne peut par

ailleurs être qualifié de mandataire du vendeur dès lors qu'il n'est pas le mandataire réel ni le mandataire apparent de ce dernier et que son activité se limite à agir en tant qu'intermédiaire entre le vendeur et les acquéreurs potentiels (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

En l'espèce, même si le représentant de Agence immobilière a déclaré à C) que l'utilisation du hangar en tant qu'écurie et la tenue des chevaux sur la propriété reposaient sur des autorisations administratives, ce mensonge n'émane pas du cocontractant de celle-ci, mais d'un tiers.

Or, dans la mesure où le dol doit, conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, émaner du cocontractant, les manœuvres dolosives ne sont une cause de nullité de la convention que lorsque le cocontractant a été le complice du tiers ou lorsque le tiers a agi comme représentant (mandataire, préposé) du cocontractant, la convention devant au contraire être maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire, qui ne représente aucune des parties, dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Une telle complicité, dont la charge de la preuve incombe à la partie qui s'en prévaut, n'est pas établie.

La demande de C) sur base du dol n'est dès lors pas fondée.

L'appel incident n'est partant pas fondé en ce point.

- La demande en réduction du prix de vente pour vice caché

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent, le vice caché réside en l'espèce dans l'absence d'autorisation administrative valable pour l'utilisation de l'écurie, qui ne peut ainsi pas servir à la destination prévue par C). C'est à juste titre et par une motivation que la Cour adopte que les juges de première instance ont retenu que l'écurie se trouvant sur le terrain vendu faisait partie du champ contractuel de la vente, en tant que dépendance de la maison vendue et exploitée en tant qu'écurie par les vendeurs. C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le vice affectant la chose vendue a été caché au moment de la vente, les époux B)-A) restant en défaut d'établir qu'ils ont informé C) de l'absence d'autorisation administrative au moment de la vente, tel qu'il résulte des développements ci-avant.

En instance d'appel, les époux B)-A) concluent à l'irrecevabilité de la demande basée sur l'article 1641 du Code civil, l'acquéreur n'ayant pas dénoncé le vice allégué dans un bref délai.

L'exception déduite de l'inobservation de l'article 1648 du Code civil s'analysant en moyen de défense et non en une demande nouvelle, comme le soutient l'intimée, elle peut être invoquée pour la première fois en appel. C) se prévaut donc à tort de l'irrecevabilité du moyen de forclusion des époux B)-A).

Les actions découlant d'un vice caché de la chose doivent respecter le double délai de déchéance prévu à l'article 1648 du Code civil, à savoir un

bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

En l'espèce, il est constant en cause que C) a été informée oralement le 11 mars 2013 et par écrit le 11 septembre 2013 par l'administration de la nature et des forêts de l'absence d'existence d'une autorisation pour l'exploitation d'une écurie dans les dépendances de l'immeuble par elle acquis.

L'écrit du 11 septembre 2013 a sommé C) d'introduire une demande d'autorisation jusqu'au 15 octobre 2013 en vue du changement d'affectation d'un abri pour machines à des fins de la pratique du sport équestre et de l'usage d'un fonds comme prairie pour des chevaux, le formulaire pour la demande d'autorisation a été annexé.

C) a introduit une demande d'autorisation en date du 16 septembre 2013, qui lui a été refusée par le ministre de l'environnement le 4 février 2014.

Suite au rejet de son recours gracieux en date du 2 mai 2014, elle a introduit un recours en réformation le 1^{er} décembre 2014, qui a été rejeté par jugement du tribunal administratif du 29 février 2016.

Si C) avait ainsi connaissance de l'absence d'autorisation administrative concernant l'affectation du hangar en écurie et l'utilisation du fonds comme prairie pour chevaux dès le 11 mars 2013, elle n'avait à l'époque pas la certitude du vice en ce qu'elle pouvait espérer obtenir l'autorisation concernant un changement d'affectation. La Cour considère que C) n'a eu connaissance et certitude de l'existence du vice caché que suite au jugement du tribunal administratif du 29 février 2016 rejetant son recours en réformation et suite à la vérification des chances de gain dans la cadre d'un éventuel appel, en sorte qu'eu égard à ces éléments et à la complexité de l'affaire, la dénonciation du vice par l'assignation en justice introduite le 21 août 2016 a eu lieu dans un bref délai.

Afin de s'exonérer de leur responsabilité, les époux B)-A) invoquent la force majeure consistant en des manœuvres commises par Agence immobilière, ayant trompé C) en lui déclarant que l'écurie avait été autorisée.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que les appelants restent en défaut de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de Agence immobilière ayant les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité.

Même à admettre que le représentant de Agence immobilière ait déclaré à C) que l'utilisation du hangar en tant qu'écurie et la tenue des chevaux sur la propriété reposaient sur des autorisations administratives, cette faute de l'agence immobilière ne représente pas les caractéristiques de la force majeure, ce d'autant plus que les époux B)-A) affirment eux-mêmes avoir informé C) du contraire.

Le jugement déféré est partant à confirmer en ce qu'il a été retenu que la demande en garantie de C) à l'encontre des époux B)-A) est fondée.

L'action estimatoire étant fondée en son principe, c'est encore à juste titre que les juges de première instance ont fait droit à la nomination d'un expert afin de fixer la moins-value affectant l'immeuble.

L'appel des époux B)-A) n'est dès lors pas fondé.

- La demande sur base de la garantie d'éviction

C'est à juste titre et par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que les juges de première instance, après avoir rappelé que l'éviction implique un défaut dans le droit de propriété du vendeur, ont retenu que les conditions d'application des articles 1625 et 1626 du Code civil ne sont pas remplies en l'espèce, en ce que l'Administration ne revendique pas un droit sur la propriété acquise par C), mais sollicite uniquement l'enlèvement de l'abri pour machines à défaut d'autorisation requise

L'appel incident de C) n'est partant pas fondé en ce point.

- L'indemnité de procédure

Aucune des parties ne justifiant du caractère d'iniquité requis par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le conseiller Rita BIEL, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de la Cour et a fait son rapport oral et elle a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'article 227 du Nouveau code de procédure civile,

dit irrecevable l'appel principal de A) et B) en ce qu'il est dirigé contre agence immobilière s.à.r.l.,

dit recevable l'appel principal pour le surplus,

dit recevable l'appel incident,

dit les appels principal et incident non fondés,

confirme le jugement déféré,

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

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement,

condamne A) et B) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Danielle Wagner et de Maître Pierre Goerens qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.