

Arrêt N° 126/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf juin deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00498 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Alexandra NICOLAS, greffier.

Entre :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank
SCHAAL de Luxembourg, du 7 mai 2019,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

et :

1) **B.1.),** demeurant à L-(...),

2) **B.2.),** demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit KOVELTER,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO,
inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de
Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par
Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 30 avril 2014, **A.)** a vendu à **B.1.)** et **B.2.)** (ci-après les consorts **B.))** une maison d'habitation avec place et toutes dépendances sise à (...), pour le prix de 680.000,00 euros, l'acte notarié renseignant que **A.)** est devenu propriétaire dudit bien immobilier en vertu d'actes notariés des 20 mai 1998, 11 avril 2003 et 27 décembre 2007.

Par lettre recommandée de leur avocat du 12 mai 2014, les consorts **B.)** ont informé **A.)** qu'ils venaient d'apprendre que la maison acquise avait fait l'objet d'inondations importantes à plusieurs reprises, ces inondations affectant également les maisons voisines, et ils ont proposé la résolution amiable du contrat en soulignant que **A.)** ne leur avait pas révélé lesdits faits au moment de la vente, étant constant en cause que cette proposition n'a pas été suivie d'effet.

Par courrier recommandé de leur avocat du 1^{er} août 2014, les consorts **B.)** ont informé leur cocontractant qu'un expert ferait une visite de l'immeuble en cause le 12 août 2014 afin de déterminer les causes et origines d'inondations intervenues en janvier 2009 et mai 2013.

Par courrier de son avocat du 22 août 2014, **A.)** a reconnu que la maison a été inondée en 2009 et en 2013, tout en faisant valoir qu'il s'agissait d'intempéries exceptionnelles, l'immeuble vendu ne se trouvant pas dans une zone inondable ou zone à risques et son assureur l'ayant dédommagé des suites des deux sinistres et il a précisé qu'il ne participerait pas aux opérations d'expertise au motif que la maison ne présente aucun problème avec de « possibles inondations ».

L'expert Pascal Legrand a visité les lieux le 8 septembre 2014 et a établi son rapport le 27 octobre 2014.

Saisi, d'une part, de l'assignation introduite par les consorts **B.)** contre **A.)**, principalement, pour voir annuler le contrat de vente du 30 avril 2014 sur base du dol sinon de l'erreur, sinon des vices cachés, avec toutes les conséquences juridiques se rattachant à la nullité de la vente, subsidiairement, pour voir réduire le prix de vente au montant de 580.000,00 euros et voir condamner **A.)** à leur payer le montant de 100.000,00 euros et pour voir condamner **A.)** à leur payer en tout état de cause le montant de 12.500,00 euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral ainsi que les frais d'expertise de 2.875,00 euros, outre les intérêts et une indemnité de procédure, et, d'autre part, de la demande reconventionnelle de **A.)** tendant à voir condamner les consorts **B.)** à lui payer le montant de 15.000,00 euros au titre de procédure abusive et vexatoire et, dans l'hypothèse où la demande principale serait favorablement accueillie, à voir condamner

les consorts **B.)** à lui payer le montant de 132.500,00 euros au titre d'indemnité d'occupation de l'immeuble pour la période courant à partir du 1^{er} mai 2014 jusqu'à la date des conclusions récapitulatives de première instance (sur base d'un montant mensuel de 2.500,00 euros), outre les intérêts et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 20 mars 2019, a annulé le contrat de vente notarié du 30 avril 2014 en condamnant **A.)** à payer à **B.1.)** et **B.2.)** le montant de 680.000,00 euros, outre les intérêts, et en condamnant **B.1.)** et **B.2.)** à restituer à **A.)** la maison d'habitation objet de la prédite vente, condamné **A.)** à payer aux consorts **B.)** le montant de $(12.500 + 2.875 =) 15.375,00$ euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 8.000,00 euros et débouté **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Contre ce jugement lui signifié le 29 mars 2019, appel a été régulièrement interjeté par **A.)** suivant exploit d'huissier du 7 mai 2019, l'appelant concluant, par réformation, à voir débouter les consorts **B.)** de leur demande, subsidiairement, en cas de confirmation du chef du jugement entrepris ayant trait à la demande principale, voir condamner les intimés à lui payer le montant de 150.000,00 euros au titre d'indemnité d'occupation, montant augmenté dans la suite à 205.500,00 euros pour la période courant du 1^{er} mai 2014 au 31 janvier 2021, ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000,00 euros pour la première instance, l'appelant concluant à se voir allouer le même montant au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A l'appui de son recours, **A.)** expose que la maison litigieuse est devenue sa propriété exclusive en 2003 et qu'à la suite des inondations intervenues en 2009 et 2013, l'administration communale de Bous, en 2014, dans le cadre de la construction d'une résidence en amont de l'immeuble en cause, a exigé la mise en place d'un système de canalisation et de drainage en vue de la collecte des eaux de ruissellement superficielles ce afin d'éviter toute inondation future. L'appelant fait valoir que lors de la visite de la maison en vue de sa vente à laquelle ont assisté les futurs acquéreurs ainsi que le père de **B.2.)** et la mère de **B.1.)**, il a informé cette dernière (**C.)** de ce projet, l'appelant considérant qu'en agissant ainsi il a rempli l'obligation d'information lui incombant, contestant formellement avoir eu l'intention de tromper les acquéreurs, estimant que l'élément moral d'une réticence dolosive fait défaut.

Il donne à considérer que ni la maison litigieuse ni les maisons avoisinantes ne se trouvent en zone inondable, de sorte qu'il aurait légitimement pu croire que les deux inondations survenues en 2009 et 2013 étaient exceptionnelles, ces inondations étant dès lors à ranger dans la catégorie des phénomènes climatiques naturels exceptionnels, la maison litigieuse n'étant pas sujette à des inondations régulières.

L'appelant rajoute que les intimés resteraient en défaut de prouver que l'absence d'inondation de la maison, par le passé, était un élément déterminant de leur consentement au moment de la vente immobilière, le fait que **B.1.)** a appelé l'appelant deux heures après l'acte notarié pour lui faire part des informations reçues de la part des voisins n'étant pas de nature à établir le caractère déterminant de l'absence d'inondation de la maison.

L'appelant conteste, en leur principe et leur quantum, les montants indemnitaires sollicités par les intimés au titre de préjudice moral et de frais d'expertise ainsi que le point de départ des intérêts fixé, à tort, par le tribunal au 12 mai 2014.

Concernant sa demande reconventionnelle, **A.)** estime que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas fait droit au montant réclamé au titre d'indemnité d'occupation, alors que l'annulation de la vente remettrait les parties dans la situation ayant existé avant la conclusion du contrat, l'annulation du contrat, cinq ans après la vente, ayant causé à l'appelant une perte financière importante. Les consorts **B.)** ayant habité dans la maison durant toute cette période, il y aurait dans leur chef un enrichissement sans cause au titre duquel ils seraient tenus au paiement d'une indemnité d'occupation, l'appelant estimant, contrairement à ce que le tribunal a retenu, que la faute qu'il a le cas échéant commise, n'est pas à qualifier de faute lourde et intentionnelle de l'appauvri. L'appelant estime que cette demande serait en outre à accueillir sur base du constat que les intimés, du fait de l'annulation de la vente, ont occupé les lieux sans droit ni titre.

Les consorts **B.)** concluent à voir confirmer le jugement entrepris, sauf à porter le montant réclamé au titre de dommage moral à 20.000,00 euros et ils demandent en outre à voir condamner **A.)** à leur payer les frais de l'acte notarié de vente, **B.1.)** réclamant à ce titre le paiement du montant de 16.140,00 euros et **B.2.)** le paiement du montant de 14.260,00 euros, outre les intérêts.

Les intimés sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.0000,00 euros pour l'instance d'appel.

Les intimés, pour autant que de besoin, formulent des offres de preuve par témoins pour établir la matérialité et la gravité des inondations dont ils se prévalent, sollicitent l'institution d'une expertise afin de déterminer les causes et origines des inondations de l'immeuble litigieux ainsi que les conséquences dommageables en résultant et concluent à voir enjoindre à l'appelant de produire les factures relatives à la réparation des dégâts causés à l'immeuble en raison des inondations antérieures à la vente.

Les intimés, en instance d'appel, articulent leurs prétentions sur les mêmes bases légales que celles qu'ils ont invoquées en première instance.

Les intimés estiment que l'appelant, au vu de la circonstance que l'immeuble litigieux n'est pas situé en zone inondable, était tenu d'une obligation d'information renforcée à l'égard des acquéreurs et aurait dû attirer leur attention sur la gravité des inondations intervenues en l'espace de quatre ans avant la vente immobilière. Ils insistent sur les déclarations consignées par les témoins, propriétaires voisins de l'immeuble en cause, dans les attestations testimoniales versées en cause qui établiraient à suffisance de droit tant la matérialité que la gravité des inondations qui se sont produites en date des 26 décembre 1999, 1^{er} juillet 2000, 23 janvier 2009 et 20 mai 2013, partant, avant la vente, attestations sur base desquelles le tribunal aurait à juste titre dit leur demande fondée sur base du dol, les intimés relevant que **A.**), de manière consciente et délibérée, a omis de leur transmettre toutes les informations relatives aux inondations et leurs conséquences dommageables, tout en sachant que ces informations étaient déterminantes dans leur chef par rapport à leur consentement.

La matérialité et la gravité des inondations du 23 janvier 2009 et 20 mai 2013 résulterait en outre d'un jeu de photos illustrant les lieux, les intimés soulignant qu'ils ne disposent pas de photos illustrant les inondations qui se sont produites en date des 26 décembre 1999 et 1^{er} juillet 2000.

Concernant la gravité des inondations, les intimés relèvent que lors de fortes pluies, le jardin se remplit de quantités d'eau importantes de manière à former un véritable lac, l'eau rentrant dans la maison par le rez-de-jardin endommageant les portes, chambranles, le mobilier et les revêtements des murs, rendant nécessaire la location de pompes et de déshumidificateurs. Ils soulignent l'existence de traces d'humidité dans leur maison, traces liées aux différentes inondations intervenues et que les intimés ont découvertes lors de l'arrachage des tapisseries, arrachage rendu inévitable en raison des dégâts causés par les inondations subséquentes à la vente immobilière en cause. Ils soulignent la gravité des désagréments dont ils sont victimes du fait des inondations, faisant valoir qu'il ne suffit pas d'évacuer l'eau, mais qu'il faut également vider complètement le rez-de-chaussée pendant des semaines, voire des mois, afin de sécher l'intérieur, acheter de nouveaux meubles, remplacer les portes et leurs cadres et les appareils électroménagers ou accepter de vivre dans une maison endommagée avec des meubles abîmés.

Ils relèvent que **A.**), dans ses conclusions de première instance, avait admis qu'« il est un fait reconnu que la maison litigieuse a été inondée à deux reprises et que l'appelant, par le biais de la société **SOC.1.)** à (...), a fait installer trois déshumidificateurs du 29 mai 2012 au 8 juillet

2012 ». Il serait par ailleurs constant en cause que **A.)**, avant la vente de la maison, y a fait réaliser des travaux, non pas de rénovation, mais de réparation en raison des dégâts importants qui se sont produits du fait des inondations que la maison a subies.

Les consorts **B.)** relèvent encore le contenu d'un courriel du 18 mai 2017 de **D.)**, ingénieur chargé d'études, aux termes duquel la fréquence des inondations au lieu en question est telle qu'elles se produisent tous les deux ans. Ils estiment, dès lors, que le caractère répétitif des inondations ne fait aucun doute, de tels phénomènes, depuis qu'ils ont acquis l'immeuble litigieux, se produisant régulièrement, notamment en date des 9 février 2016, 30 mai 2016 et 1^{er} juin 2018, ce qui leur causerait des tracas, des insomnies ainsi que de frais conséquents.

Les consorts **B.)** font valoir qu'en présence des déclarations des témoins faisant état d'une montée d'eau dans les maisons avoisinant leur fonds, ce à raison de 15 à 20 cm lors des inondations de 2009 et 2013, de manière à rendre inévitable la mise en place de pompes pour extraire l'eau des maisons, l'argumentation de l'appelant tendant à minimiser l'ampleur des inondations et de leurs suites dommageables est vaine.

La gravité et le caractère répétitif des inondations s'étant produites dans la zone en cause, avant l'acte de vente notarié, se dégagerait encore d'un extrait du registre des délibérations du conseil communal de Bous du 17 février 2009 ainsi que de rapports communaux de ladite commune des 10 mars 2009 et 5 avril 2011.

Les intimés, afin de prouver la mauvaise foi dans le chef de l'appelant, soulignent que lors d'une visite de l'immeuble avant l'acte de vente notarié, visite qui s'est déroulée notamment en présence de **C.)**, mère de **B.1.)**, l'appelant, sur question spéciale de celle-ci si le terrain en cause était sujet à des problèmes d'eau liés à la nappe phréatique, a clairement répondu par la négative.

Ils se prévalent, en outre, d'un certificat de résidence de la commune de Bous qui renseignerait, contrairement aux affirmations de l'appelant, que l'immeuble, depuis le 4 août 2012, n'était plus habité, de sorte qu'il serait surprenant que celui-ci, en première instance, a affirmé aux acquéreurs, lors d'une visite de l'immeuble, que celui-ci était habité « jusque récemment ».

Les intimés, pour étayer leurs prétentions, renvoient aux conclusions du rapport d'expertise Legrand, estimant que **A.)** ayant été dûment convoqué aux opérations d'expertise, les conclusions de l'expert seraient contradictoires à son égard.

L'appelant conteste la gravité des inondations survenues en 2009 et 2013, déclare ne « plus se souvenir d'avoir été informé de l'inondation de l'année 1999 », donne à considérer qu'en été 2000, il n'y a pas eu d'inondation, mais seulement une érosion de terrain. Il estime que le certificat de résidence versé par les intimés à l'appui de leur argumentation est dépourvu de pertinence et souligne que ses derniers locataires, contrairement aux conclusions de l'appelant en première instance, affectées d'une erreur matérielle, ont effectivement quitté la maison en date du 3 août 2012.

L'appelant tente de remettre les déclarations d'**C.)** dans leur contexte en relevant qu'il s'était limité à lui dire que l'installation d'un drainage destiné à la collecte des eaux de ruissellement éviterait tout problème lié aux eaux.

Il estime que seuls sont pertinents les faits antérieurs à la vente à l'exclusion de ceux qui se sont produits après la vente, conteste avoir dissimulé de manière délibérée les inondations de 2009 et 2013, ainsi que toute mauvaise foi dans son chef en affirmant que l'inondation de 2009 n'a causé aucun dégât et que les dégâts causés par celle de 2013 ont été pris en charge par son assureur.

Il fait valoir qu'une obligation de renseignement pesait sur les acquéreurs qui, en présence des informations reçues de la part du vendeur, auraient dû se renseigner davantage.

Les photos versées par les appelants ne permettraient pas d'établir le caractère prétendument grave des inondations de 2009 et 2013. L'appelant conteste les conclusions du rapport d'expertise Legrand pour ne pas être contradictoires et souligne que ces conclusions manquent de pertinence dans le cadre du présent litige, de sorte que les frais afférents devraient rester à charge des intimés.

La demande des intimés tendant au paiement des frais d'acte notarié serait irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Concernant les dispositions de l'article 1116 du code civil régissant le dol, cause de nullité d'une convention, la Cour renvoie au jugement entrepris, étant rappelé que l'erreur provoquée par le dol, indépendamment de l'objet sur lequel elle porte, est sanctionnée par le prédit texte dès lors qu'elle résulte d'une faute intentionnelle de l'autre partie. Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver, outre le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives, la matérialité de ces manœuvres, c'est-à-dire la matérialité de mensonges et réticences dolosives de son cocontractant, ainsi que la mauvaise foi de ce dernier, l'auteur des

manœuvres ou du mensonge devant agir dans le dessein de tromper le contractant.

La validité du consentement s'appréciant au moment de la formation du contrat, c'est à cette date que doit être établie l'existence du vice. Il en suit que les circonstances et faits postérieurs à la conclusion du contrat sont, à cet égard, inopérants et ne sont, dès lors, pas à prendre en considération.

A noter que la sanction de la réticence dolosive se trouve renforcée par l'obligation générale d'information qui fait désormais partie des données du droit positif des contrats, la Cour notant qu'il n'existe en l'espèce aucun élément permettant de mettre à la charge de l'appelant une obligation d'information renforcée.

Les renseignements de l'expertise Legrand du 27 octobre 2014 qui ont trait aux causes et origines des inondations dont les intimés se prévalent à l'appui de leurs prétentions n'étant pas pertinents pour trancher la question de savoir si le consentement des acquéreurs se trouve vicié, il y a lieu d'en faire abstraction, ce indépendamment des débats des parties afférant au caractère contradictoire ou non dudit rapport.

Il est constant en cause que les intimés reprochent en substance à l'appelant d'avoir dissimulé le fait que l'immeuble avait notamment fait l'objet d'inondations en 1999, 2000, 2009 et 2013, la Cour constatant que la matérialité desdites inondations, au vu des attestations testimoniales circonstanciées versées en cause dont il y a lieu de tenir compte, aucun élément de la cause ne justifiant d'en faire abstraction ni n'établissant qu'elles contiendraient des contre-vérités, se trouve à suffisance de droit établie.

Il est, à ce titre, plus précisément renvoyé aux déclarations des témoins **E.)** et **F.)**, propriétaires des maisons voisines de celle faisant l'objet du litige, déclarations dont le jugement a reproduit les passages pertinents, la Cour s'y référant. S'y ajoute que d'après les déclarations écrites de **G.)**, pour le contenu desquelles il est encore renvoyé au jugement entrepris, locataire de la maison litigieuse d'août 1999 à mai 2002, l'immeuble en cause, à cette époque, avait déjà été inondé en date des 26 décembre 1999 et 1^{er} juillet 2000, le tribunal ayant à juste titre retenu que les déclarations écrites sous la foi du serment par ce témoin n'étant contredites par aucun élément pertinent du dossier, elles établissent à suffisance de droit la matérialité des prédicts faits.

Les photos illustrant les inondations survenues en 2009 et 2013, outre le fait qu'elles corroborent leur matérialité, illustrent leur ampleur, alors qu'il en résulte que tant le jardin et le rez-de-chaussée de l'immeuble en cause, que les jardins et rez-de-chaussée des immeubles voisins se trouvent « sous eau », de sorte que le caractère conséquent des

inondations respectivement leur gravité ne fait pas l'ombre d'un doute et est un fait acquis en cause.

Etant donné qu'il est constant en cause que le terrain sur lequel se trouve la maison litigieuse a été, depuis 1988, la propriété, du moins partielle, de **A.**), force est d'admettre que les inondations dont le terrain litigieux a fait l'objet en 1999, 2000, 2009 et 2013 n'ont pu passer inaperçues dans le chef de l'appelant, étant rappelé que celui-ci dans son courrier du 22 août 2014 a, d'ailleurs, reconnu les inondations qui se sont produites en 2009 et 2013, tout en prétextant qu'il s'agissait d'intempéries exceptionnelles, la Cour notant que le bien-fondé de cette affirmation laisse d'être établi.

Le caractère potentiellement inondable d'un immeuble qui se trouve en zone classée non inondable et qu'une personne projette d'acquérir, étant, à l'évidence, déterminant dans le chef de l'acquéreur, tout vendeur devant en avoir conscience, il en suit que dès lors que le propriétaire entend vendre un tel bien immobilier il doit en informer la personne qui entend l'acquérir à défaut de quoi il lui cache une information déterminante du consentement exprimé par l'acquéreur au moment de la vente.

La Cour approuve dès lors le tribunal en ce qu'il a retenu que la survenance des inondations ci-avant décrites, inondations engendrant la mise sous eau, non seulement du jardin de l'immeuble litigieux, ainsi que des jardins avoisinants, mais encore de l'intérieur de la maison, à l'instar des maisons voisines, est un élément déterminant que le vendeur était tenu de révéler à ses futurs cocontractants avant, sinon au plus tard lors de l'acte de vente, cette information étant d'autant plus requise dès lors que tel le cas en l'espèce, le terrain est officiellement situé en zone non inondable.

C'est encore à bon droit que le tribunal a retenu que les intimés, s'ils avaient eu connaissance de cette information déterminante, n'auraient manifestement pas acquis l'immeuble litigieux, sinon à d'autres conditions.

La circonstance que **A.**), face à la question d'**C.**) si le terrain était sujet à des problèmes liés à la nappe phréatique, a clairement répondu par la négative, ne fait que corroborer le fait que le vendeur savait que les acquéreurs entendaient devenir propriétaires d'un immeuble exempt de tout risque d'inondation.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour n'accorde aucun crédit à l'affirmation de l'appelant relative à sa bonne foi, les éléments pertinents de la cause mettant en lumière, bien au contraire, un comportement déloyal dans le chef de **A.**), la mauvaise foi du vendeur à l'époque de la vente découlant de son omission délibérée d'informer

ses cocontractants sur le risque potentiel d'inondation auquel l'immeuble en cause est sujet.

Il faut, partant, constater qu'il y a eu réticence dolosive dans le chef de l'appelant, cette réticence ayant déterminé le consentement des acquéreurs, étant rappelé que la réticence dolosive rendant toujours l'erreur provoquée dans le chef du cocontractant excusable (Cass. 13 juin 2013, n° 3207 du registre), c'est en vain que l'appelant fait valoir que les intimés auraient dû s'informer sur le caractère potentiellement inondable de l'immeuble en cause.

La Cour approuve, partant, le tribunal d'avoir favorablement accueilli la demande des intimés en annulation de la vente immobilière litigieuse sur base du dol et d'avoir condamné **A.)** à restituer aux intimés le prix de vente de 680.000,00 euros, ce avec les intérêts légaux à partir de la date de mise en demeure du 12 mai 2014, l'argumentation de l'appelant que les intérêts légaux ne sauraient courir à partir de cette date tombant à faux.

Concernant le dommage moral invoqué par les consorts **B.)**, force est de constater que la matérialité de ce dommage est établie à l'abri de tout doute du fait des tracas subis par les intimés, la circonstance qu'à la suite de la vente, l'immeuble en cause a fait l'objet d'autres inondations ne faisant que corroborer l'existence d'un dommage moral.

En ce qui concerne le quantum de ce dommage augmenté en instance d'appel au montant de 20.000,00 euros, la Cour considère que c'est à juste titre que le tribunal, sur base des éléments de la cause, a chiffré ce préjudice ex aequo et bono au montant de 12.500,00 euros.

S'agissant des frais d'expertise, il est rappelé que les conclusions de l'expertise Legrand ne sont pas pertinentes par rapport à l'objet du litige qui a trait à l'annulation de la vente immobilière conclue entre parties, de sorte que ces frais, par réformation du jugement entrepris, sont à laisser à la charge des intimés.

Concernant la demande en paiement des frais de l'acte notarié, dont les intimés estiment qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle, mais d'une demande connexe aux prétentions formulées en première instance, il est rappelé que la demande nouvelle en instance d'appel fait l'objet des dispositions de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, étant précisé que ce texte, du fait de comporter une énumération précise, adopte une définition assez restrictive de ce qui est recevable en termes de demande nouvelle en instance d'appel. Les dispositions du prédit article 592 s'opposent ainsi à celles de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui admet en première instance la recevabilité des demandes nouvelles par leur objet dès lors qu'elles se rattachent par un lien suffisant aux prétentions originaires.

Les exceptions au principe de l'interdiction des demandes nouvelles en instance d'appel sont dès lors d'interprétation stricte (Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, édit. 2019, n° 1125).

La demande des intimés en paiement des frais d'acte notarié constituant en l'espèce une demande nouvelle qui ne fait pas partie des exceptions visées à l'article 592 du nouveau code de procédure civile et qui tombe dès lors sous le coup de l'interdiction y énoncée, il s'ensuit qu'elle encourt l'irrecevabilité.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle de l'appelant, la Cour se rallie à la motivation des juges de première instance sur base de laquelle il a été retenu à bon droit que cette demande n'est pas fondée sur base de l'enrichissement sans cause, cette action ne pouvant aboutir dès lors que l'appauvrissement est la conséquence d'une faute lourde ou intentionnelle de l'appauvri, tel le cas en l'occurrence.

Pour autant que cette demande est basée sur l'occupation sans droit ni titre, force est de constater que la Cour siégeant en instance d'appel en matière civile n'est pas compétente pour en connaître matériellement, cette demande relevant, en application des règles de l'organisation judiciaire, de la compétence matérielle du juge de paix.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, l'appel est partiellement fondé, la Cour notant que c'est à bon droit et sur de base de motifs qu'elle fait siens que le tribunal a débouté **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et l'a condamné à payer aux consorts **B.)** une indemnité de procédure de 8.000,00 euros pour la première instance.

Sur base des mêmes motifs, il y a lieu de débouter **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et d'allouer aux consorts **B.)** une indemnité de procédure de 8.000,00 euros pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réformant,

déboute **B.1.)** et **B.2.)** de leur demande en paiement du montant de 2.875,00 euros au titre de frais de l'expertise Legrand,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, étant ajouté que la Cour, pour autant que la demande reconventionnelle de **A.)** est basée sur l'occupation sans droit ni titre, est incompétente *ratione materiae* pour en connaître,

dit irrecevable la demande de **B.1.)** et **B.2.)** tendant au paiement des frais d'acte notarié, pour être nouvelle en instance d'appel,

condamne **A.)** à payer à **B.1.)** et **B.2.)** une indemnité de procédure de 8.000,00 euros pour l'instance d'appel,

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.