

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°97/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatorze juillet deux mille vingt-deux.

Numéro CAL-2021-00667 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,  
MAGISTRAT2.), conseiller,  
MAGISTRAT3.), conseiller,  
GREFFIER1.), greffier.

Entre :

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)  
de Luxembourg du 31 mai 2021

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

**1) PERSONNE2.)**, et

**2) PERSONNE3.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par la société anonyme ORGANISATION1.) S.A., inscrite sur la liste V  
du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son  
siège social à L-ADRESSE3.), représentée aux fins de la présente procédure par

Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

### LA COUR D'APPEL:

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 avril 2022.

Par acte notarié conclu en date du 28 décembre 2018, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après, les époux PERSONNE4.)) une « *maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances* », sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit : « *Commune de ADRESSE4.), section CA de ADRESSE5.)- no NUMERO1.), lieu-dit ADRESSE6.), place (occupée) bâtiment à habitation contenant 2 ares 94 centiares* », pour le prix de 845.000 euros.

Par exploit du 23 décembre 2019, les époux PERSONNE4.) ont donné assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre déclarer nulle, sinon résolue la vente susmentionnée ; condamner à leur rembourser le montant de 845.000 euros, correspondant au prix de vente; condamner à leur payer la somme de 113.826,75 euros, à titre de réparation du préjudice matériel subi, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle, sinon sur base de l'article 1645 du Code civil , avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice; la somme de 4.000 euros, à titre de réparation du préjudice moral ainsi que la somme de 6.000 euros, à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle, sinon sur base des règles régissant la responsabilité délictuelle, ces montants étant, selon les parties demandresses, pareillement à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

Les époux PERSONNE4.) réclamaient enfin une indemnité de procédure de 2.000 euros, sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

Les demandeurs faisaient exposer qu'après avoir emménagé dans la maison nouvellement acquise, ils auraient mis en place une clôture de séparation à la limite de leur jardin, que leurs voisins auraient alors protesté en faisant valoir qu'ils auraient conclu avec le précédent propriétaire, le défendeur, un accord aux termes duquel ils bénéficieraient d'un droit de passage sur le terrain de ce dernier, en contrepartie duquel PERSONNE1.) aurait obtenu l'autorisation de construire, sur leur terrain, une annexe à sa maison.

Il aurait été question de formaliser par la suite cet accord devant notaire mais, dans les faits, PERSONNE1.) n'y aurait pas réservé la suite convenue.

Les demandeurs auraient alors découvert avec stupéfaction que l'annexe en question avait été construite sur le terrain voisin.

Après consultation des services compétents de l'Administration communale et examen des plans autorisés, il se serait avéré que la cave construite ne correspondait pas à la cave projetée et autorisée, que la cave effectivement construite était nettement plus grande que celle autorisée par le bourgmestre et que PERSONNE1.) n'avait jamais été autorisé à construire sa cuisine et sa terrasse sur le terrain voisin.

Par courrier daté du 6 décembre 2019, ils auraient dénoncé ces irrégularités à la partie défenderesse.

Leur situation serait alarmante et angoissante alors qu'ils ne seraient « *pas à l'abri* » d'une éventuelle action judiciaire à l'initiative des voisins, tendant à voir constater l'empiètement sur leur terrain et à voir ordonner la démolition de la construction irrégulière ni d'une action pénale à l'initiative des voisins ou des autorités communales pour cause d'infractions au règlement sur les bâtisses et à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Jamais le vendeur ne les aurait informés des circonstances décrites ci-dessus. S'ils en avaient été informés, ils auraient perdu tout intérêt à l'acquisition de la maison, ce dont l'assigné se serait douté au point d'avoir délibérément omis ces informations.

En droit, les requérants agissaient, principalement, en annulation, sinon en résolution du contrat de vente, sur le fondement de la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil.

Subsidiairement, les requérants demandaient la nullité du contrat de vente pour réticence dolosive, sinon pour erreur sur les qualités substantielles.

Ils demandaient indemnisation des préjudices subis, pour un montant total de 113.826,75 euros, se détaillant comme suit :

- frais de notaire et droits d'enregistrement, pour un montant de 26.186,27 euros,
- intérêts sur le contrat de prêt conclu en vue de l'acquisition de l'immeuble, pour un montant de 12.206, 83 euros, sous réserve des intérêts à échoir,
- prime relative à l'assurance solde restant dû contractée auprès de ORGANISATION2.), d'un montant de (1.263,78 euros + 21.771,47 euros =) 23.035,25 euros,
- frais de déménagement, pour un montant évalué à 5.000 euros,

- frais relatifs aux divers aménagements réalisés sur le bien immobilier en cause, à savoir :

- °fourniture et pose d'une cuisine équipée, pour un montant de 16.299 euros,
- °fourniture et pose d'une climatisation, pour un montant de 3.428,10 euros,
- °fourniture et pose d'un garde-corps, pour un montant de 10.235,16 euros,
- °aménagement de la salle de bains, pour un montant de 6.665 euros,
- °installation d'un dressing sur mesure, pour un montant de 3.126,45 euros,
- °fourniture et pose d'un radiateur, pour un montant de 1.682,46 euros,
- °fourniture et pose d'une clôture de jardin, pour un montant de 5.962,23 euros,

- frais et honoraires d'avocat pour un montant de 6.000 euros,

- dommage moral, pour un montant de 4.000 euros.

PERSONNE1.) concluait au rejet de la demande.

Il demandait, à titre reconventionnel, la condamnation des époux PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros ainsi que le montant de 5.000 euros, correspondant à ses frais et honoraires d'avocat.

Le défendeur excipait d'une clause contenue dans l'acte de vente litigieux, aux termes de laquelle la maison aurait été vendue avec toutes les servitudes actives et passives, occultes ou apparentes, laquelle clause excluait toute garantie pour vices de construction.

Il protestait de sa bonne foi et soutenait que les demandeurs n'auraient pas pu ignorer légitimement la situation ayant donné lieu à leur action en justice.

Celle-ci serait tardive au regard de l'article 1642 du Code civil, la dénonciation étant intervenue plus d'un an après la vente litigieuse.

Les irrégularités critiquées présenteraient un caractère tout à fait secondaire et ne seraient pas d'une gravité suffisante pour justifier les demandes adverses.

Enfin, PERSONNE1.) contestait les prétentions pécuniaires des époux PERSONNE4.) dans leur *quantum*.

Par jugement rendu le 2 avril 2021, le tribunal a déclaré la demande principale recevable et fondée et a débouté PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles.

Après avoir inversé l'ordre de subsidiarité des bases légales, il a annulé le contrat de vente litigieux sur base de l'article 1116 du Code civil, relatif au dol.

Il a notamment retenu une réticence dolosive du défendeur « *au sujet d'éléments essentiels concernant l'objet à vendre, en l'occurrence le fait que l'annexe, non conforme aux plans couverts par l'autorisation de construire, empiète sur le terrain voisin, le fait que la cave n'est non plus conforme aux plans autorisés par la Commune et enfin le fait qu'il a concédé à ses voisins, en contrepartie de l'empiètement, un droit de passage sur son terrain selon leurs besoins et envies* ».

Le tribunal a considéré en outre que les informations tues par le défendeur n'étaient pas accessibles aux demandeurs et que ces derniers n'auraient pas contracté s'ils les avaient connues.

Enfin, il a fait droit aux revendications indemnitaires des acquéreurs, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, après avoir considéré qu'elles se rapportaient toutes à des frais inutilement engagés par les demandeurs, en relation causale directe avec la faute commise par le défendeur.

Par exploit du 31 mai 2021, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié, au vu des actes de procédure versés au dossier.

L'appelant demande à la Cour de dire la demande adverse non fondée, dans son intégralité, par réformation du jugement entrepris.

Il conteste que les conditions d'application de l'article 1116 du Code civil soient données en l'espèce.

PERSONNE1.) donne à considérer qu'il n'a pas la qualité d'un vendeur professionnel et que l'acte notarié de vente stipule que « *l'immeuble est vendu en l'état où il se trouve actuellement* ».

De plus, avant la signature de l'acte de vente, les intimés qui avaient pris connaissance des lieux, auraient été « *en possession du plan cadastral* » et auraient « *pu prendre le soin de consulter l'Administration communale* ».

Par ailleurs, une « *simple omission d'informer* » ne prouverait pas « *l'intention de tromper, nécessaire à la constatation du dol* ».

De plus, les faits invoqués par les parties adverses au soutien de leur demande en annulation, ne présenteraient pas un « *caractère déterminant* » et ne leur causeraient pas préjudice.

Quant à l'erreur, l'appelant fait valoir qu'elle devrait porter sur une qualité convenue et essentielle, en ce sens que la partie qui s'en prévaut devrait établir, premièrement, qu'elle était déterminante de son consentement et, deuxièmement, que le cocontractant connaissait l'importance essentielle attachée à la qualité défailante.

Ces exigences ne seraient pas remplies dans le cas présent.

Les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil, relatif à la garantie des vices cachés, ne seraient pas davantage réunies, en l'absence d'un vice caché, « nuisible à l'utilité de la chose », présentant « une certaine gravité ».

Par ailleurs, tant « le problème de la cave » que « le problème de l'annexe » pourraient être régularisés.

Quant aux dommages et intérêts réclamés par les intimés, l'appelant conteste les préjudices invoqués par les intimés et soutient que leur fixation devrait tenir compte d'une « indemnité de jouissance » du bien vendu, évaluée au montant de 20.416 euros, et d'une « indemnité pour usure subie » par ce même bien, évaluée au montant de 134.718,71 euros, lesquelles indemnités seraient à déduire, le cas échéant, de la réparation allouée.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance de ne pas avoir tenu compte de ces indemnités et d'avoir « décidé l'indemnisation totale des demandeurs ».

Les intimés concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Ils réitèrent leur version des faits telle que présentée en première instance et contestent la version des faits adverse.

Les juges de première instance auraient fait une saine appréciation des faits.

La maison, objet du contrat de vente litigieux, empièterait sur le fonds voisin et ne serait « pas conforme à l'autorisation de bâtir ni aux plans autorisés » par les autorités communales.

Cette double circonstance serait d'une extrême gravité, puisque les irrégularités susmentionnées constitueraient des infractions aux normes urbanistiques et exposeraient les intimés à des sanctions pénales, outre que les intimés ne seraient « pas à l'abri d'une action judiciaire » des voisins tendant à la démolition de la partie de la maison empiétant sur le fonds voisin.

Les intimés n'auraient pas été en possession du plan cadastral et quand bien même ils l'auraient été, ce document ne leur aurait pas permis de « deviner » les irrégularités en question.

De même, en l'absence d'une quelconque information de l'appelant susceptible d'éveiller le moindre soupçon, les intimés n'auraient pas eu la moindre raison de consulter les autorités communales au sujet d'une irrégularité éventuelle.

D'autre part, l'appelant aurait convenu avec ses voisins de l'époque de la constitution d'un droit de passage sur son terrain, en échange de l'accord susmentionné de ces derniers concernant « *la partie du terrain sur laquelle fut érigée l'annexe* ».

Les intimés reprochent à PERSONNE1.) de leur avoir dissimulé, avant la conclusion du contrat de vente litigieux, que l'immeuble qu'il avait construit « *empiète sur la parcelle adjacente, qu'il n'est pas conforme à l'autorisation de bâtir et qu'il est grevé d'une servitude de passage au profit du fonds voisin* ».

Il s'agirait là « *d'éléments essentiels et déterminants touchant à l'objet vendu* »

Pour le cas où la Cour ne confirmerait pas la décision attaquée sur le fondement de l'article 1116 du Code civil relatif au dol, il lui est demandé de déclarer fondée l'action rédhibitoire prévue par l'article 1644 du même Code, les conditions d'application de cette dernière disposition relative à la garantie contre les vices cachés, étant également réunies dans le cas présent.

Il conviendrait de rejeter le moyen de l'appelant tiré de l'existence d'une clause de non garantie dans l'acte litigieux, eu égard notamment à la mauvaise foi du vendeur.

En ordre plus subsidiaire, il y aurait lieu de faire droit à la demande en annulation du contrat pour erreur sur les qualités substantielles.

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de la prétention adverse tendant à la prise en compte d'une indemnité de jouissance et d'une indemnité pour usure subie, dans la fixation des dommages et intérêts leur revenant, au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, irrecevable en instance d'appel, au regard des dispositions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils relèvent que c'est à tort que l'appelant reproche aux juges de première instance de ne pas en avoir tenu compte dans la fixation de la réparation mise à sa charge, la prétention en question n'ayant jamais pas été formulée en première instance.

Plus subsidiairement, cette demande devrait être rejetée comme infondée.

Enfin, les époux PERSONNE4.) augmentent leurs demandes en paiement des intérêts bancaires du montant de 24.088,16 euros, pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 décembre 2021, d'une part, et en remboursement des frais et honoraires d'avocat, du montant de 7.200 euros, pour l'instance d'appel, d'autre part.

L'appelant s'oppose à toute augmentation de la demande adverse, au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, irrecevable en instance d'appel.

### **Appréciation de la Cour**

*« Le dol est une cause de nullité de la convention 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 »* (article 1116, alinéa 1er du Code civil).

Le dol consiste dans l'emploi de moyens de tromperie en vue d'amener une personne à contracter. Ces moyens peuvent consister en agissements ou en simples mensonges. La dissimulation intentionnelle par un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie est également constitutive de dol.

Il en est ainsi, non seulement lorsque le vendeur a habilement contribué à faire naître une erreur chez l'acquéreur, provoquant ainsi son erreur, mais aussi lorsque par son silence, il s'est contenté de l'exploiter (cf. A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4<sup>e</sup> éd., n° 183).

L'information dissimulée par le vendeur est à considérer comme déterminante dès lors que l'acquéreur n'aurait pas accepté de contracter ou, à tout le moins, n'aurait pas accepté de contracter aux mêmes conditions, s'il l'avait connue (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22.06.2005, Bull. civ. 2005. III, n° 137).

Si le dol « *doit être prouvé* » (article 1116 du, alinéa 2 du même Code), il s'agit d'un fait juridique qui peut être établi par tous les moyens, y compris par de simples présomptions (cf. Cass. civ. 04.01.1949, Recueil Dalloz 1949, 135).

Il est acquis en cause, d'une part, que l'appelant a convenu verbalement avec ses voisins de l'époque de leur accorder un droit de passage sur son terrain en échange de leur consentement à ce que l'appelant construise une annexe à sa maison sur leur terrain et, d'autre part, que la partie visible de l'extérieur de cette annexe et la cave construites par l'appelant ne sont pas conformes à l'autorisation de bâtir ni aux plans autorisés par l'autorité communale compétente.

L'existence et la teneur de cet accord verbal, que l'appelant ne conteste pas au demeurant, sont confirmées par une attestation testimoniale en bonne et due forme établie le 7 janvier 2022 par TEMOIN1.) (cf. pièce n° 2 de la farde l'appelant).

Les informations en question sont d'une importance telle qu'il y a lieu d'admettre que les acquéreurs n'auraient pas contracté, ou du moins n'auraient pas contracté aux mêmes conditions, s'ils les avaient connues avant la vente et que le vendeur, de son côté, ne pouvait ignorer que les acquéreurs ne consentiraient pas à la vente ou du moins n'y consentiraient pas aux mêmes conditions s'ils en obtenaient connaissance.

En effet, ainsi que les intimés le font valoir, à raison, l'application de l'accord susmentionné impliquerait que les intimés tolèrent en permanence les allers et venues des voisins sur leur terrain, ce qui constitue une restriction considérable à leur droit de jouissance et à l'intimité de leur vie privée. D'autre part, les irrégularités

susmentionnées de la construction réalisée par l'appelant exposent les intimés au risque de poursuites pénales ou d'une action en justice intentée par les voisins devant le juge civil en vue de la suppression de la construction illicite et, suivant le cas, la condamnation des intimés à une peine d'amende ou à des dommages et intérêts.

Le fait est que l'acte de vente notarié, loin de mentionner l'existence de la servitude en cause, contient de surcroît le passage suivant : « *A la demande du notaire instrumentant, en présence de toutes les parties, la partie venderesse déclare expressément n'avoir personnellement créé aucune servitude pouvant exister à charge de l'immeuble vendu (...)* » (cf. pièce n° 1 de la farde I des intimés, page 4, point 2 des « *clauses et conditions* »).

Cette déclaration fait ressortir l'intention de tromper de l'appelant quant à la servitude de passage susmentionnée, ainsi que la juridiction de première instance l'a relevé à juste titre.

Les irrégularités de la construction réalisée par l'appelant ont pareillement été passées sous silence par l'appelant, avant la vente, et cela nécessairement dans l'intention de tromper les acquéreurs, eu égard à l'importance des risques auxquels la vente exposait les intimés.

Les intimés ne pouvaient se rendre compte des circonstances décrites ci-dessus à la suite d'une simple visite des lieux.

Il ne saurait davantage être exigé d'un acquéreur potentiel qu'il entreprenne des démarches auprès des autorités compétentes pour s'enquérir de l'existence éventuelle d'une irrégularité de la construction en cause au regard de l'autorisation de bâtir et des plans autorisés.

Les informations que les intimés reprochent à l'appelant de leur avoir dissimulées sont de celles qu'un vendeur, même non professionnel, est tenu de communiquer spontanément à l'acquéreur, ce que l'appelant s'est, en l'espèce, abstenu de faire.

La réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée (cf. Cour de cassation, 13.06.2013, Pas. 36, 768 ; Cour d'appel, 16.12.2015, Pas. 37, 835).

Le fait que l'acte notarié de vente stipule que « *l'immeuble est vendu en l'état où il se trouve actuellement* » (cf. pièce n° 1 de la farde I des intimés, page 4, point 1 des « *clauses et conditions* ») ne porte pas à conséquence quant à la recevabilité ou quant au bien-fondé de la présente action, en l'absence de toute clause d'exclusion relative à d'éventuels défauts, vices ou irrégularités occultes au jour de la vente.

A cela, s'ajoute que la mauvaise foi du vendeur fait obstacle à l'application de pareille clause d'exclusion.

Dans ces conditions, il convient de retenir que les conditions d'application de l'article 1116 du Code civil se trouvent réunies, de sorte que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a annulé la vente litigieuse pour cause de dol et ordonné les restitutions qui s'ensuivent.

Si le dol est sanctionné par la nullité relative du contrat, il peut aussi faire l'objet d'une action en dommages et intérêts, intentée sur le fondement de la responsabilité délictuelle, s'agissant d'une faute commise antérieurement à la conclusion du contrat.

Dans les motifs de ses conclusions récapitulatives, PERSONNE1.) estime avoir droit, en cas d'annulation, à une « *indemnité de jouissance et d'occupation de l'immeuble objet du litige* », évaluée à 20.416 euros, ainsi qu'à une « *indemnité pour usure subie par la chose* », chiffrée à 134.718,71 euros, avant de demander à la Cour, dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives, de réduire, subsidiairement, « *les montants dont condamnation à de plus justes proportions en tenant compte dans l'évaluation du préjudice d'une indemnité d'occupation et de jouissance* », s'élevant à la somme de 20.416 euros, sans y mentionner « *l'indemnité pour usure subie par la chose* », évoquée dans les motifs.

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de cette prétention pour être présentée pour la première fois en instance d'appel.

L'article 592 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile se lit comme suit : « *Il ne sera formé en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

La prétention litigieuse de l'appelant constitue une demande de compensation puisqu'elle tend, implicitement mais nécessairement, à l'allocation d'indemnités et à la compensation entre le montant de ces mêmes indemnités et le montant de la réparation allouée aux intimés.

S'agissant d'une des exceptions à l'irrecevabilité des demandes nouvelles formées en instance d'appel, admises par l'article 592 précité, le moyen d'irrecevabilité opposé par les intimés doit être rejeté.

Dans la vente nulle qui a été exécutée, le vendeur a, suite à l'annulation du contrat, désormais la double qualité de propriétaire revendiquant et de débiteur du prix, et l'acheteur celle de possesseur de la chose d'autrui et de créancier du prix, l'inverse des positions qu'ils occupaient dans le contrat. Le vendeur doit restituer le prix, l'acheteur la chose ; mais ni le vendeur ne doit les intérêts du prix ou la rémunération de l'acheteur, ni l'acheteur les fruits produits par la chose, pas plus qu'une indemnité de jouissance (cf. Ph. Malaurie et L. Aynès, Les obligations, Defrénois, 3<sup>e</sup> éd., n° 723).

Plus particulièrement, le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble (cf. Cass. Ch. mixte, 09.07.2005, Bull. civ. 2005, Ch. mixte, n° 2 ; Recueil Dalloz 2004, 2175, note Ch. Tuallion).

D'autre part, lorsque, comme en l'espèce, l'appauvrissement invoqué a pour cause le dol de l'appauvri, il n'est pas sans cause et l'action *de in rem verso* dont relève la demande de l'appelant ne peut être exercée (cf. not. Cass. com. 08.06.1968, Bull. civ. 1968. IV, n° 180 ; Ph. Malaurie et Aynès, op. cit., n° 1069)

Le vendeur est pareillement infondé à réclamer une indemnité pour « *l'usure subie par la chose vendue* ».

« *L'usure subie* » par le bien immobilier en cause, pendant la période d'exécution du contrat entaché d'un vice de nullité pour dol, est la conséquence directe de la faute du vendeur, auteur du dol (cf. Cour d'appel, 07.12.1994, n°s du rôle 15926 et 15935 ; 16.01.2001, n° du rôle 24 268).

Celui qui restitue la chose ne doit indemniser celui qui la reçoit que de la perte ou de la détérioration de la chose, s'il est de mauvaise foi ou si le dommage est survenu par sa faute (article 1379 du Code civil).

Ces conditions ne sont pas données en l'espèce.

Il suit de là que la demande tendant à la diminution de la réparation allouée aux intimés à concurrence d'une indemnité de jouissance de 20.416 euros et d'une indemnité d'usure de 134.718,71 euros, doit être rejetée comme infondée.

L'appelant conteste formellement la demande en réparation des intimés dans son intégralité.

En ce qui concerne les droits d'enregistrement et les frais et honoraires du notaire, la Cour constate que les intimés versent au dossier une facture numéro 3779/18 du 28 décembre 2018 de Me NOTAIRE1.), notaire (cf. pièce n° 7 de la farde I des intimés), de laquelle il ressort que le montant total de ce poste s'élève à 26.186,77 euros et qu'un paiement portant sur le montant de 31.000 euros a été effectué le 28 décembre 2018, de sorte que les intimés ont droit à un solde s'élevant au montant de 4.813 euros.

Au vu de cette pièce, le montant réclamé de 26.186,27 euros est partant justifié.

Cette dépense étant la conséquence directe du contrat de vente vicié par le dol de l'appelant, les intimés ont droit à son remboursement par l'appelant.

Il en va de même de la prime d'assurance solde restant dû, le montant réclamé à ce titre, d'un import de 23.035,25 euros, étant justifié par deux extraits de compte (cf. pièces n° 9 de la farde I des intimés) et ayant été dépensé par les intimés en raison du contrat de vente vicié par le dol de l'appelant.

Eu égard aux soucis et tracas générés par la situation ayant conduit à leur action en justice, le dommage moral invoqué par les intimés a été évalué à juste titre, *ex aequo et bono*, au montant de 2.500 euros.

Outre la contestation globale susmentionnée, l'appelant soutient notamment que « *les aménagements à l'intérieur de la maison* » ne constituent pas « *tous une source de plus-value* » et que les frais d'installation d'un « *dressing sur mesure* » constituent une « *impense somptuaire* » qui ne saurait être mise à sa charge.

Le régime des restitutions à opérer à la suite de l'annulation du contrat de vente n'est pas spécifique des effets de l'annulation du contrat. Ces règles sont communes à tous les cas de restitutions (cf. P. Voirin et G. Goubeaux, Droit civil, tome I, L.G.D.J., 36<sup>e</sup> éd., n° 970) et se dégagent notamment de l'article 1381 du Code civil, aux termes duquel « *celui auquel la chose est restituée doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation de la chose* ».

Cette disposition doit être interprétée en ce sens qu'à la différence des impenses (dépenses affectées à la chose) dites nécessaires qui ont pour objet la conservation de la chose et des dépenses utiles qui visent les travaux qui ont eu pour conséquence d'améliorer la chose, les impenses dites somptuaires ou voluptuaires, c'est-à-dire celles relatives à des travaux de luxe ou même de simple agrément, ne sont, *a contrario*, jamais remboursées. Tandis que les impenses nécessaires doivent être remboursées dans leur intégralité, les impenses d'amélioration ne donnent lieu à dédommagement qu'à concurrence de la plus-value donnée au bien (cf. B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2<sup>e</sup> éd., n° 894).

En l'occurrence, l'installation d'un dressing sur mesure, pour un montant de 3.126,45 euros, est à considérer comme impense somptuaire, de sorte que les frais y relatifs ne sont pas à rembourser par l'appelant, contrairement à la décision des juges de première instance.

Les autres frais d'aménagement (cuisine équipée, salle de bains, climatisation, clôture, radiateurs, garde-corps) sont à considérer comme dépenses utiles exposées en vue de l'amélioration de la chose à restituer.

Ces frais d'aménagement ne donnent partant lieu à dédommagement qu'à concurrence de la plus-value procurée au bien immobilier en cause, contrairement à l'appréciation de la juridiction du premier degré.

Eu égard aux contestations en présence, il y a lieu de recourir aux lumières d'un expert pour déterminer les plus-values procurées à l'immeuble à restituer.

L'appelant soulève l'irrecevabilité des demandes tendant respectivement au remboursement des intérêts bancaires échus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 31 décembre 2021, et au remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel, au motif qu'il s'agirait de demandes nouvelles.

Ce moyen d'irrecevabilité doit être rejeté, étant donné que l'article 592, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose que les parties sont recevables à former, pour la première fois en instance d'appel, des demandes en allocation de dommages et intérêts « *pour le préjudice souffert depuis le jugement* » et que les deux demandes litigieuses relèvent de cette hypothèse.

En ordre subsidiaire, l'appelant soutient qu'elles doivent être rejetées comme infondées, à l'instar des demandes similaires formées en première instance.

En ce qui concerne les frais et honoraires d'avocat, la Cour constate, au vu des pièces versées aux débats, que ceux-ci s'élevaient au montant de 5.850 euros, en première instance, et non pas au montant réclamé et finalement retenu de 6.000 euros, et au montant de 7.020 euros, et non pas au montant réclamé de 7.200 euros en instance d'appel (cf. pièces n<sup>os</sup> 17 de la farde I et 21 de la farde III des intimés).

A concurrence des montants de 5.850 euros, pour la première instance, et de 7.020 euros, pour l'instance d'appel, ce volet de la demande des intimés est justifié.

En effet, si en principe l'action en justice est exercée librement, tant en demandant qu'en défendant, et ne justifie pas une action en remboursement des frais et honoraires d'avocat, il en est autrement lorsque ladite action a été exercée dans une intention malveillante ou qu'elle procède d'une faute lourde équipollente au dol ou encore d'une légèreté blâmable.

Or, en l'espèce, les époux PERSONNE4.) ont nécessairement dû exposer des frais et honoraires d'avocat afin d'obtenir l'annulation d'un contrat de vente vicié par le comportement dolosif de PERSONNE1.) et la réparation du préjudice en résultant, de sorte que leur demande en remboursement desdits frais et honoraires est justifiée sur le fondement des règles régissant la responsabilité délictuelle, ainsi que les juges du premier degré l'ont relevé à juste titre.

Il convient cependant de réformer le jugement entrepris quant au montant alloué.

Concernant les intérêts bancaires échus et réglés en raison du prêt accordé par la banque ORGANISATION3.) pour le financement de l'acquisition de l'immeuble en cause, force est de constater que les écritures et pièces versées aux débats par les intimés ne permettent pas de reconstituer le montant réclamé de ce chef.

Il y a partant lieu d'ordonner la réouverture des débats afin de permettre aux parties intimées de prendre des conclusions contenant un relevé complet, clair et précis de tous les intérêts bancaires échus et payés et renvoyant aux justificatifs de paiement invoqués, d'une part, et à la partie appelante de répliquer, d'autre part.

Il convient de réserver le surplus et les frais.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel,

donne acte à PERSONNE1.), partie appelante, de sa demande tendant à « voir réduire les montants dont condamnation à de plus justes proportions en tenant compte dans l'évaluation du préjudice d'une indemnité d'occupation et de jouissance », d'un montant de 20.416 euros ainsi que d'une « indemnité pour usure subie par la chose », d'un montant de 134.718,71 euros,

la dit recevable, mais non fondée,

dit l'appel partiellement fondé,

réformant,

dit la demande en réparation de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE3.) non fondée dans la mesure où elle tend au remboursement des frais d'installation d'un dressing sur mesure, à hauteur de 3.126,45 euros, en principal,

dit la demande de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée à hauteur du montant de 5.850 euros pour la première instance et non fondée pour le surplus,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a annulé le contrat de vente immobilière du 28 décembre 2018 pour cause de dol, condamné PERSONNE1.) au remboursement de la somme de 845.000 euros contre la restitution de l'immeuble faisant l'objet de la vente annulée, et alloué à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 26.186,77 euros, à titre de remboursement des droits d'enregistrement ainsi que des frais et honoraires de notaire, le montant de 23.035,25 euros, à titre de remboursement de la prime d'assurance solde restant dû et le montant de 2.500 euros, pour réparation de leur préjudice moral, outre les intérêts légaux,

nomme expert, Monsieur EXPERT1.), architecte diplômé, demeurant à L-ADRESSE7.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de dresser un rapport écrit et motivé dans lequel il déterminera les plus-values respectives portées à l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), par les travaux d'aménagement réalisés par PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), lesquels sont libellés comme suit :

- °fourniture et pose d'une cuisine équipée, pour un montant de 16.299 euros,
- °fourniture et pose d'une climatisation, pour un montant de 3.428,10 euros,
- °fourniture et pose d'un garde-corps, pour un montant de 10.235,16 euros,
- °aménagement de la salle de bains, pour un montant de 6.665 euros,
- °fourniture et pose d'un radiateur, pour un montant de 1.682,46 euros,
- °fourniture et pose d'une clôture de jardin, pour un montant de 5.962,23 euros,

ordonne à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) de payer à l'expert la somme de 5.000 € au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2022 à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe de la Cour,

dit que l'expert devra déposer son rapport pour le 1<sup>er</sup> décembre 2022,

charge Monsieur le président de chambre MAGISTRAT1.) du contrôle de l'expertise ordonnée,

donne acte à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de leur demande tendant à l'allocation d'un montant de 24.088,16 euros, outre les intérêts légaux, à titre de remboursement des intérêts bancaires échus et payés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 31 décembre 2021, et de leur demande en allocation du montant de 7.200 euros, outre les intérêts légaux, à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés en instance d'appel,

les dit recevables,

dit fondée, à hauteur du montant de 7.020 euros, en principal, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel,

ordonne la réouverture des débats afin de permettre à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de prendre des conclusions contenant un relevé complet, clair et précis de tous les intérêts bancaires échus et payés et renvoyant aux justificatifs de paiement invoqués, d'une part, et à PERSONNE1.) de répliquer, d'autre part,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre MAGISTRAT1.), en présence du greffier GREFFIER1.).