

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 95/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-neuf juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00386 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE9.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE1.**), demeurant à ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 7 février 2022,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Thomas WALSTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE2.), et

2) PERSONNE3.),

les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

3) La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants, respectivement M. PERSONNE4.) et M. PERSONNE5.),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

appelants par incident,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 13 décembre 2022.

Par acte d'huissier du 2 juillet 2020, PERSONNE9.) et PERSONNE1.) (ci-après les « époux PERSONNE10.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les « époux PERSONNE6.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, principalement, sur base de l'article 1110 du Code civil et, subsidiairement, sur base de l'article 1116 du même Code, à leur payer le montant de 126.294 euros, montant évalué sous toutes réserves, sinon tout autre montant à évaluer par le tribunal et si nécessaire à estimer par voie d'expertise, outre les intérêts légaux.

Ils ont, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier du 4 décembre 2020, les époux PERSONNE10.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à leur payer le montant de 61.563,54 euros, montant évalué sous toutes réserves, sinon tout autre montant à évaluer par le tribunal et si nécessaire à estimer par voie d'expertise, augmenté des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont, par ailleurs, sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500 euros.

Par mention au dossier du 9 février 2021, les deux procédures, inscrites respectivement sous les numéros TAL-NUMERO2.) et NUMERO3.), ont été jointes.

A l'appui de leurs demandes, les époux PERSONNE10.) ont exposé que les époux PERSONNE6.) leur avaient vendu une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.), moyennant le prix de vente de 640.000 euros, selon compromis de vente du 14 novembre 2019 et acte notarié du 16 janvier 2020.

Ils ont expliqué n'avoir acquis la maison, plus petite que leur appartement précédent, qu'en raison de l'indication « *possibilité d'extension de la maison de +/- 42 m² suivant plans autorisés* », figurant dans la description du bien fournie par l'agence immobilière, la société SOCIETE1.).

Après la signature du compromis de vente, ils auraient soumis une demande en renouvellement de l'autorisation de bâtir émise le 13 mars 2013, au Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 29 novembre 2019.

Le 5 mars 2020, soit après la signature de l'acte notarié, le Ministère leur aurait notifié un refus, au motif que la maison d'habitation était située en zone verte. Le courrier de refus aurait renvoyé à la nouvelle loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le recours gracieux introduit contre cette décision le 10 mars 2020 aurait été rejeté le 19 juin 2020.

Les époux PERSONNE10.) ont fait valoir que la possibilité de réaliser des travaux d'extension avait constitué une qualité substantielle de l'objet offert

en vente et un élément prépondérant dans la détermination de leur consentement.

Les époux PERSONNE6.), conseillés par l'agence immobilière SOCIETE1.), auraient sciemment intégré la mention « *Possibilité d'extension de la maison de +/- 42 m² suivant plans autorisés* » dans la description de l'immeuble et leur auraient présenté l'autorisation et les plans d'architecte afin d'en faire un élément intégral de la propriété à vendre. Or, les vendeurs n'auraient pu ignorer que le régime de la nouvelle loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles empêchait *de facto* l'octroi de toute nouvelle autorisation d'extension.

Les époux PERSONNE10.) ont réclamé des dommages et intérêts en raison de l'impossibilité de pouvoir construire une extension, chiffrés au montant de 126.294 euros, ce montant représentant la différence entre la valeur intrinsèque de l'extension sur base d'un prix du mètre carré [5.007 euros x 42 m² =] 210.294 euros et la valeur des travaux de construction par application d'un forfait de 2.000 euros par mètre carré [2.000 euros x 42 m² =] 84.000 euros.

Les époux PERSONNE6.) ont soutenu qu'ils avaient été conscients de la volonté des époux PERSONNE10.) de vouloir agrandir la maison, mais que ces derniers n'avaient pas exprimé ce vœu comme la condition unique de l'achat. Le caractère déterminant de la possibilité d'agrandir la maison ne serait donc pas établi.

Par ailleurs, les époux PERSONNE10.) auraient été informés qu'une demande de renouvellement de l'autorisation devrait être introduite. Leur erreur ne serait partant pas excusable.

Les époux PERSONNE6.) ont ensuite nié toute réticence dolosive dans leur chef.

Ils ont contesté la demande indemnitaire à leur égard, tant en son principe qu'en son quantum et ont requis l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros.

Les époux PERSONNE10.) ont recherché la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.), principalement, en raison d'un manquement caractérisé de celle-ci à son obligation d'information à leur égard. L'agence immobilière aurait préparé la description de la propriété en vente contenant la mention « *possibilité d'extension de la maison de +/- 42 m² suivant plans autorisés* »

et aurait fourni l'autorisation et les plans d'architecte de l'époque le jour même de la visite, en affirmant que le renouvellement de l'autorisation ne serait qu'une simple formalité administrative.

Les époux PERSONNE10.) ont sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 46.563,54 euros, au titre du paiement des frais notariés et droits d'enregistrement et le montant de 15.000 euros à titre d'indemnisation de leur préjudice moral.

Subsidiairement, les époux PERSONNE10.) ont recherché la responsabilité de la société SOCIETE1.) en raison de la communication intentionnelle de fausses informations.

La société SOCIETE1.) a conclu à la nullité de l'assignation du 4 décembre 2020 dirigée à son encontre, sur base de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile, au motif que l'assignation ne contenait pas l'indication de l'organe représentatif de la société.

Elle a, ensuite, contesté avoir violé son obligation d'information et avoir communiqué de fausses informations aux acquéreurs.

Elle a également contesté les montants réclamés et a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Par jugement du 23 décembre 2021, le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement, a :

- reçu les demandes en la pure forme,
 - quant au rôle numéro TAL-NUMERO2.) :
- déclaré la demande recevable,
- dit non fondée la demande dirigée par les époux PERSONNE10.) à l'encontre des époux PERSONNE6.),
- débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,
- laissé les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre des époux PERSONNE6.) à charge des époux PERSONNE10.),
 - quant au rôle numéro NUMERO3.) :
- rejeté le moyen de nullité soulevé par la société SOCIETE1.) quant à l'exploit introductif d'instance du 4 décembre 2020,
- déclaré la demande des époux PERSONNE10.) recevable,
- déclaré la demande fondée à concurrence du montant de 5.000 euros,

- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE10.) le montant de 5.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 4 décembre 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE10.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée par les époux PERSONNE10.) à son encontre.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont d'abord retenu que le défaut d'indication de l'organe représentant une société en justice n'entraîne pas la nullité de l'exploit introductif d'instance.

Quant à la demande dirigée contre les époux PERSONNE6.), le tribunal a, pour des raisons de logique juridique, analysé en premier lieu s'il y a eu dol de la part de ces derniers.

Le tribunal a dit que la demande des époux PERSONNE10.) basée sur le dol relevait de la responsabilité délictuelle, dans la mesure où la faute, à la supposer établie, était par hypothèse antérieure à la conclusion du contrat.

Il a ensuite retenu « *qu'en omettant de préciser que la maison mise en vente se trouvait dans une zone verte et en présentant l'autorisation et les plans d'architecte de l'époque, tout en sachant que celle-ci n'était plus valable depuis des années, les époux PERSONNE6.) ont usé de manœuvres dolosives afin d'amener les époux PERSONNE10.) à conclure la vente.* »

Les juges de première instance ont ajouté qu'il ne ressortait pas des extraits du site Internet de l'étude d'avocats *FIELD FISHER*, versés aux débats, que PERSONNE9.), avocat en « *corporate* », disposait de compétences spécifiques en matière immobilière, respectivement en matière de droit de l'urbanisme luxembourgeois.

Le tribunal en a conclu que les époux PERSONNE10.) avaient été induits en erreur quant à la possibilité d'obtenir le renouvellement de l'autorisation initiale en vue de procéder aux travaux d'extension de la maison située dans une zone verte.

Concernant la société SOCIETE1.), le tribunal a, en premier lieu, analysé si celle-ci avait intentionnellement fourni de fausses informations aux acquéreurs.

Au vu de l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.), la juridiction du premier degré a dit qu'au plus tard après l'entretien téléphonique avec cette dernière, qui avait eu lieu avant la signature du compromis, l'agence immobilière SOCIETE1.) savait pertinemment que l'information reprise dans la description du bien « *Possibilité d'extension de la maison de +/- 42m² suivant plans autorisés* » était fausse, dans la mesure où toute demande d'extension se verrait nécessairement opposer un refus.

Le tribunal a donc retenu que l'agence immobilière SOCIETE1.) avait commis une faute en affirmant que des travaux d'extension de la maison pourraient être réalisés.

Concernant la demande en indemnisation des époux PERSONNE10.) à l'encontre des époux PERSONNE6.), les juges de première instance ont rappelé que la victime de l'erreur ou du dol, agissant contre son cocontractant sur base des articles 1110, respectivement 1116 du Code civil, peut se limiter à demander des dommages et intérêts, sans être tenue de demander l'annulation du contrat.

Ils ont toutefois déclaré non fondée la demande, au motif que les époux PERSONNE10.) ne justifiaient pas « *en quoi le montant de 126.294 euros, constituant manifestement un préjudice matériel, correspondrait au préjudice allégué résultant d'une « impossibilité de pouvoir construire l'extension » qui s'apparente davantage à une perte d'une chance.* »

Quant à la demande dirigée à l'encontre de l'agence immobilière SOCIETE1.), le tribunal a dit que, dans la mesure où les époux PERSONNE10.) ne sollicitaient pas l'annulation de la vente et un retour au *statu quo ante*, la demande en remboursement des frais notariés et des frais d'enregistrement n'était pas justifiée.

Le tribunal a cependant fait droit à la demande des époux PERSONNE10.) en indemnisation d'un préjudice moral, dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.), eu égard aux tracas que les acquéreurs avaient subis en relation avec le refus de leur demande en renouvellement de l'autorisation initiale et au vu du fait qu'ils habitaient dans une maison qui, en fin de compte, ne leur convenait pas.

Ce préjudice moral a été évalué *ex aequo et bono* au montant de 5.000 euros.

De ce jugement, non signifié, les époux PERSONNE10.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 7 février 2022.

Les appelants demandent à la Cour de condamner, par réformation du jugement, les époux PERSONNE6.) à leur payer le montant de 126.294 euros, sinon tout autre montant à évaluer par la Cour ou à estimer par voie d'expertise.

Ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 46.563,54 euros, au titre du préjudice matériel, et le montant de 15.000 euros, au titre du préjudice moral.

Ils demandent, en outre, à voir condamner les parties intimées *in solidum*, sinon solidairement, sinon chacune pour le tout, à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour chacune des deux instances.

Ils sollicitent finalement la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

Les appelants approuvent le tribunal en ce qu'il a dit que leur consentement était vicié en raison du dol des vendeurs et que la société SOCIETE1.) avait commis une faute délictuelle.

Ils font cependant grief aux juges de première instance de ne pas avoir retenu l'existence d'un préjudice matériel du fait du dol des vendeurs, ayant consisté en l'absence de jouissance personnelle d'une extension de la propriété litigieuse et en l'impossibilité d'augmenter la valeur intrinsèque de la propriété en réalisant les travaux d'extension.

Ils estiment que la « *formule de calcul* » présentée en première instance et réitérée en instance d'appel est tout à fait pertinente pour évaluer leur dommage.

A titre subsidiaire, les appelants demandent à la Cour de condamner les époux PERSONNE6.) à leur payer le montant réclamé au titre de l'indemnisation d'une perte de chance.

Ils font valoir, à cet égard, qu'ils ont subi un préjudice en raison de la faute des vendeurs, étant donné que, sans cette faute, ils n'auraient pas acheté le bien litigieux, que la faute des vendeurs a été le préalable à la perte définitive

d'un avantage dans le chef des acheteurs, avantage qui aurait eu une grande probabilité de se réaliser.

Les appelants critiquent encore le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté leur demande en remboursement des frais notariés et des frais d'enregistrement, dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Ils soulignent que la faute délictuelle de l'agence immobilière est bien établie et qu'en l'absence de cette faute, ils n'auraient jamais acquis la propriété litigieuse et n'auraient pas exposé de frais notariés, ni de frais d'enregistrement.

Ils estiment finalement que le tribunal a largement sous-évalué le préjudice moral subi dans leur chef du fait notamment de leur désillusion à la vue des décisions successives de refus de l'administration, du stress considérable causé par la précarité de leur situation, de l'inconfort significatif jusqu'à la revente de la propriété litigieuse, qui ne correspondait pas à leur situation familiale, ainsi que du paiement d'un montant de 19.200 euros à l'agence immobilière à titre de commission.

Les parties intimées demandent à voir déclarer irrecevables les demandes initiales des époux PERSONNE10.). Ce faisant, elles relèvent implicitement appel du jugement entrepris, en ce que les juges de première instance avaient déclaré les demandes recevables.

Elles demandent à la Cour de dire l'intégralité des demandes des époux PERSONNE10.) non fondées.

La société SOCIETE1.) demande à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre en première instance, par réformation du jugement entrepris.

Les parties intimées sollicitent une indemnité de procédure de 7.000 euros.

Elles réclament encore la condamnation des parties appelantes à leur payer le montant de 115.000 euros et la moitié des frais d'avocat exposés.

Les époux PERSONNE6.) critiquent le jugement entrepris, dans la mesure où le tribunal a retenu qu'ils avaient eu recours à des manœuvres ou réticences dolosives dans le cadre de la vente litigieuse.

Les parties intimées soutiennent que les appelants n'établissent pas que la possibilité d'agrandir la maison ait joué pour eux un rôle déterminant, ni que cet élément soit entré dans la sphère précontractuelle ou contractuelle.

Elles soulignent qu'avant la signature du compromis, les acheteurs avaient été informés du fait qu'ils devaient introduire une nouvelle demande en autorisation en vue d'un éventuel agrandissement.

Les intimés donnent encore à considérer que si la possibilité d'agrandir la propriété avait joué un rôle essentiel pour les acquéreurs, il leur aurait été loisible d'introduire une clause dans le compromis de vente à cet égard.

Il serait, par ailleurs, intéressant de noter que les appelants n'ont pas introduit de recours contentieux contre la décision de refus de l'administration.

Les époux PERSONNE6.) affirment, en outre, ne pas avoir été au courant du changement législatif intervenu. Contrairement à PERSONNE9.), qui serait inscrit au Barreau de Luxembourg comme avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, ils n'auraient pas les moindres connaissances juridiques.

Les intimés contestent tout préjudice matériel dans le chef des appelants et font valoir que, par ailleurs, les conditions de la perte d'une chance ne sont pas réunies.

Ils soulignent que les appelants, qui avaient acquis l'immeuble pour le prix de 640.000 euros en janvier 2020, l'ont revendu un peu plus d'un an après pour un montant de 870.000 euros, réalisant ainsi un bénéfice considérable, même à admettre qu'ils aient effectué certains travaux dans la maison.

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu une faute dans son chef, en se basant sur l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.), qui ne serait autre que la voisine directe des appelants.

La société SOCIETE1.) conteste avoir dit aux époux PERSONNE10.) que le renouvellement de l'autorisation relative à un éventuel agrandissement de la maison était une simple formalité.

Elle ajoute que les appelants n'établissent pas la réalité du préjudice moral allégué.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité des demandes initiales

Les époux PERSONNE6.) et la société SOCIETE1.) soutiennent que les demandes initiales des époux PERSONNE10.) à leur encontre étaient irrecevables.

En première instance, les époux PERSONNE6.) n'avaient pas conclu à l'irrecevabilité de la demande dirigée à leur encontre.

En instance d'appel, ils ne développent aucunement le moyen qu'ils soulèvent, de sorte qu'en l'absence de tout moyen d'irrecevabilité devant être soulevé d'office, la Cour confirme le jugement entrepris, en ce que les juges de première instance ont déclaré recevable la demande dirigée contre les époux PERSONNE6.).

A admettre qu'en concluant à l'irrecevabilité de l'assignation introductive de première instance à son encontre, la société SOCIETE1.) ait entendu réitérer son moyen d'irrecevabilité, tiré de l'indication de l'organe représentatif de la société, la Cour retient que c'est pour de justes motifs, auxquels il est renvoyé, que le tribunal a dit que le défaut d'indication de l'organe représentant une société en justice n'entraîne pas la nullité de l'exploit introductif d'instance.

Le jugement est donc également à confirmer quant à la recevabilité de la demande introductive d'instance dirigée contre la société SOCIETE1.).

Quant au fond

L'erreur suppose une inadéquation entre la représentation intellectuelle que se fait l'un des contractants d'une qualité substantielle de la chose objet du contrat ou de la personne du cocontractant, d'une part, et la réalité, d'autre part (cf. J. Ghestin, L'authenticité, l'erreur et le doute, Mélanges Catala, 2001, Litec, 457 et s. ; Encyclopédie Dalloz de Droit Civil, septembre 2006, v° Erreur, n° 93).

Il est rappelé que l'annonce relative à la vente de la maison litigieuse, publiée par la société SOCIETE1.), contenait la mention suivante : « *Possibilité d'extension de la maison de +/- 42 m² suivant plans autorisés.* »

Il résulte du dossier et notamment de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.) de la société SOCIETE1.) que l'autorisation d'extension accordée aux vendeurs en 2013 et les plans y afférents ont été remis aux époux PERSONNE10.) lors de la signature du compromis.

Les parties intimées contestent que les acquéreurs leur aient indiqué que l'extension de la maison était l'unique raison de l'achat du bien et affirment qu'elles avaient, tout au plus, conscience que les acquéreurs « *avaient pensé à cela* ».

Elles affirment encore que tant l'agence immobilière que les vendeurs avaient mis au courant les acheteurs du fait qu'une nouvelle demande d'autorisation devait être faite.

La Cour retient de ce qui précède qu'avant la signature du compromis, la question de la possibilité d'agrandir la maison avait fait l'objet de discussions entre parties et qu'au moment de la signature du compromis, les parties intimées avaient connaissance de l'intérêt des acquéreurs à procéder à une telle extension.

Le fait que quelques jours après la signature du compromis, les appelants ont présenté une demande d'extension à la Commune de X montre qu'au moment de la signature du compromis, ils ignoraient qu'une telle demande était d'emblée vouée à l'échec, ce en raison du changement législatif intervenu en 2018.

L'erreur quant à la possibilité d'agrandir la maison litigieuse est, dès lors, établie dans le chef des appelants.

Eu égard à l'intérêt manifesté par les acquéreurs quant à la possibilité d'agrandir la maison avant la signature du compromis, il tombe sous le sens que les acquéreurs n'auraient pas acquis la maison ou, du moins, ne l'auraient pas acquise aux mêmes conditions s'ils avaient eu connaissance de l'impossibilité de procéder à une extension.

Les vendeurs ainsi que l'agence immobilière avaient, au vu de ce qui précède, nécessairement conscience que la possibilité de procéder à une extension de la maison jouait un rôle déterminant dans la prise de décision des acquéreurs.

Il est sans incidence, à cet égard, que la possibilité d'agrandissement n'ait pas été mentionnée comme condition dans le compromis de vente, voir dans l'acte notarié.

Pour toiser la demande en indemnisation dirigée à l'encontre des époux PERSONNE6.), la Cour, à l'instar de la juridiction du premier degré, analysera

en premier lieu si l'erreur des époux PERSONNE10.) a été provoquée par le dol des époux PERSONNE6.) au moment de la vente.

La preuve du dol et de son caractère déterminant incombe à celui qui s'en dit victime.

Il résulte des termes de l'article 1116 du Code civil que, pour donner lieu à l'annulation d'une convention, les manoeuvres pratiquées par l'une des parties doivent être telles que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Tel que l'a rappelé la juridiction du premier degré, la jurisprudence traditionnelle fait la distinction entre le dol principal, sans lequel la victime se serait abstenue de contracter et le dol incident, sans lequel la victime n'aurait pas contracté aux mêmes conditions, le premier pouvant entraîner l'annulation du contrat et le second l'allocation de dommages et intérêts.

Dans la mesure où, en l'espèce, les appelants se limitent à réclamer des dommages et intérêts, la question de savoir si, en l'absence d'erreur dans leur chef, ils n'auraient pas contracté ou s'ils auraient contracté à d'autres conditions, ne porte pas à conséquence au niveau de l'analyse concernant l'existence d'un dol.

Etant donné qu'il ne résulte pas du dossier que les époux PERSONNE6.) auraient des connaissances approfondies en matière de vente immobilière, il y a lieu de les considérer comme profanes en la matière.

Il ne peut, dès lors, être exclu que les vendeurs aient pensé que le renouvellement de l'autorisation qui leur avait été accordée en 2013 pouvait être obtenu facilement et qu'ils aient ignoré qu'à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, cette possibilité n'existait plus, contrairement à ce qui était annoncé dans l'annonce relative à la vente de la maison litigieuse.

Si, dans son attestation testimoniale, PERSONNE7.) affirme avoir informé la société SOCIETE1.) de l'impossibilité d'obtenir une autorisation d'extension, elle ne dit pas avoir fait part de cette impossibilité aux époux PERSONNE6.).

Il ne saurait, par ailleurs être supposé que l'agence immobilière ait informé les vendeurs du changement de législation ou fait part à ces derniers de son entretien avec PERSONNE7.).

Il convient de noter, à cet égard, 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 (cf. en ce sens Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Une complicité entre les vendeurs et l'agence immobilière n'est, au vu de ce qui précède, pas non plus établie.

La preuve que les époux PERSONNE6.) aient eu recours à des manœuvres dolosives ou à la réticence dolosive pour amener les époux PERSONNE10.) à signer le compromis litigieux, n'est, dès lors, pas rapportée.

La demande des appelants à l'égard des intimés sub 1 et 2 n'est partant pas fondée sur base du dol.

Il n'en reste pas moins qu'une erreur sur une qualité substantielle de l'objet de la vente, en l'occurrence la possibilité d'agrandir la maison offerte en vente, est établie dans le chef des époux PERSONNE10.) et que cette erreur était déterminante, en ce sens que ces derniers n'auraient pas acquis la maison ou, du moins, ne l'auraient pas acquise aux mêmes conditions s'ils avaient eu connaissance de l'impossibilité de procéder à une extension (cf. supra).

Il y a ensuite lieu de considérer que l'erreur commise par les époux PERSONNE10.) au vu du texte de l'annonce litigieuse est excusable.

En effet, le fait que PERSONNE9.) soit avocat et que son profil figurant sur le site Internet de l'étude *FIELD FISHER*, indique qu'il conseille des prêteurs et promoteurs dans le cadre de transactions bancaires, y compris en matière immobilière, n'implique pas qu'il soit spécialiste en matière de droit immobilier ou de droit de l'urbanisme luxembourgeois.

L'absence de connaissances spécifiques de PERSONNE9.) en ce qui concerne les deux matières prémentionnées est, par ailleurs, confirmée par l'attestation testimoniale de PERSONNE11.), avocat et associé au sein de l'étude *FIELD FISHER*, en charge du département droit des sociétés et droit bancaire au sein de ladite étude (pièce 12 de la partie appelante).

Vice du consentement, l'erreur autorise, à certaines conditions, l'annulation du contrat. Mais ses effets ne se bornent pas à cela. Il est aujourd'hui admis que les mêmes circonstances puissent ouvrir droit à des dommages et intérêts,

soit de manière cumulative, soit à titre optionnel. La victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie. Cette dernière s'évincera naturellement du dol mais aussi, plus largement, de la simple inexécution d'une obligation de renseignement dépourvue d'intention de tromper. C'est néanmoins à tort que l'on distingue le dol de l'erreur sur le terrain des dommages et intérêts. Dans les deux cas, la condamnation à réparation est fondée sur la responsabilité précontractuelle de l'autre partie, dès qu'elle a commis une faute, intentionnelle ou non, qui a causé un préjudice (cf. Encyclopédie Dalloz de Droit Civil, septembre 2006, v° Erreur n^{os} 8 et 45 pages 4 et 12 ; Cour d'appel, 30 avril 2008, n°30225 du rôle).

Force est de constater en l'espèce que, dans la mesure où il n'est pas établi que les époux PERSONNE6.), profanes en la matière, avaient ou auraient dû avoir connaissance de l'impossibilité d'agrandir la maison offerte en vente, aucune faute ne pourra leur être reprochée.

En l'absence de preuve d'une faute, la demande en indemnisation des appelants à l'égard des intimés sub 1 et 2 n'est partant pas non plus fondée sur base de l'erreur.

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce que le tribunal a rejeté la demande en indemnisation dirigée contre les époux PERSONNE6.).

La demande en indemnisation dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) qui, en tant qu'agence immobilière, était un tiers par rapport au lien contractuel qui s'est par la suite noué entre le vendeur et l'acquéreur, est basée sur la responsabilité délictuelle.

Le contractant peut rechercher la responsabilité d'un tiers non seulement dans les cas où celui-ci a été auteur ou complice du dol ou de la violence, mais aussi dans tous ceux où il a rendu possible l'erreur ou le dol par son imprudence ou sa négligence (Cass. com., 1^{er} mars 2017, n° 15-22.866 : JurisData n° 2017-003380).

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que l'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) était valable au regard des exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et que, par ailleurs, il n'y avait aucune raison de mettre en cause la crédibilité du témoin.

Il résulte de l'attestation prémentionnée qu'avant la signature du compromis litigieux, PERSONNE7.) a informé la société SOCIETE1.) de l'impossibilité

d'obtenir une autorisation d'agrandir sa propre maison, tout comme la maison offerte en vente, du fait que celles-ci se trouvent en zone verte.

Indépendamment du fait qu'en tant qu'agence immobilière, elle aurait dû s'informer sur les chances d'obtenir le renouvellement de l'autorisation d'extension accordée aux vendeurs en 2013, la société SOCIETE1.) avait donc conscience de l'impossibilité d'obtenir une telle autorisation pour l'objet mis en vente, au plus tard après l'entretien avec PERSONNE7.).

En n'informant pas les époux PERSONNE10.) du fait que l'indication relative à la possibilité d'extension de la maison mise en vente était fautive, dans la mesure où un renouvellement de l'autorisation datant de l'année 2013 était exclu, la société SOCIETE1.) a commis une faute délictuelle, qui était à l'origine de l'erreur des époux PERSONNE10.).

Les époux PERSONNE10.) qui, en raison du comportement fautif de l'agence, ont signé le compromis litigieux en étant convaincu que la maison pouvait faire l'objet d'une extension, ont, par la suite, été confrontés à un refus de leur demande en renouvellement de l'autorisation d'extension.

Tel que l'ont relevé les juges de première instance, les appelants ont subi des tracasseries en relation avec ledit refus et ont, de surcroît, dû se rendre à l'évidence que la maison acquise ne correspondait pas à leurs besoins.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu l'existence d'un préjudice moral en relation causale avec la faute de la société SOCIETE1.), dans le chef des acquéreurs.

C'est par une juste appréciation des éléments de la cause que les juges de première instance ont évalué ledit dommage au montant de 5.000 euros.

Les juges de première instance sont encore à approuver en ce qu'ils ont déclaré non fondée la demande des époux PERSONNE10.) en indemnisation d'un préjudice matériel résultant de l'exposition de frais de notaire et de frais d'enregistrement en relation avec la maison acquise, au motif que les concernés n'ont pas sollicité l'annulation de la vente litigieuse.

En effet, le préjudice réparable n'est pas exactement le même selon que le contrat a ou non été annulé. Lorsque la victime demande et obtient l'annulation du contrat, elle ne peut se plaindre que des préjudices qui subsistent en dépit de l'effet rétroactif attaché à l'annulation. Peuvent ainsi être réparés des préjudices divers tels que la perte de la plus-value apportée par l'acheteur au

bien qu'il a dû restituer (cf. Cass. com., 7 mars 1995, n° 92-17.188 : JurisData n° 1995-000458 ; JCP G 1995, II, 22661, note E. du Rusquec), les frais des emprunts contractés pour les besoins de l'acquisition annulée (Cass. com., 4 janv. 2000, n° 96-16.197 : JurisData n° 2000-000108) ou encore les frais de la vente et la commission payée à l'agence (Cass. 3e civ., 9 juill. 2013, n° 12-13.327 : JCP G 2014, doct. 115, obs. J. Ghestin).

En revanche, lorsque la victime réclame uniquement des dommages et intérêts, comme en l'espèce, elle ne peut obtenir réparation du chef des différents frais exposés à l'occasion de la conclusion du contrat.

Le jugement entrepris est donc également à confirmer, dans la mesure où les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande en réparation d'un préjudice matériel, réclamé à l'égard de la société SOCIETE1.).

Les parties intimées réclament « *le montant de 115.000 euros et la moitié des frais d'avocat exposés par elles durant les deux instances* », au motif qu'ils ont dû recourir aux services d'un avocat pour se défendre contre une « *attaque injustifiée* ».

Indépendamment du défaut de ventilation de la demande ainsi que de l'absence de précision quant aux questions de savoir quel est le dommage évalué à 115.000 euros et à quel montant il y a lieu de chiffrer la moitié des frais d'avocat, il y a lieu de rappeler que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable. En principe, le seul exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionne n'est pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice est libre. C'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui est sanctionné.

Il n'est, en l'espèce, pas établi que les époux PERSONNE10.) aient commis une faute dans le sens prédécrit, de sorte que les parties intimées, dont l'appel incident n'est d'ailleurs pas fondé, sont à débouter de leur demande en indemnisation.

C'est à juste titre que la juridiction du premier degré a débouté les époux PERSONNE10.) et les époux PERSONNE6.) de leurs demandes réciproques en allocation d'indemnités de procédure pour la première instance, la

condition d'iniquité prévue à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplie.

Au vu de l'issue du litige, c'est également à bon droit que la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, formulée par la société SOCIETE1.), a été rejetée.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE10.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, exposés en première instance dans le cadre de leur demande dirigée contre la société SOCIETE1.), le jugement entrepris doit encore être confirmé en ce qu'il a condamné cette dernière au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La condition d'iniquité prévue à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant remplie dans le chef d'aucune des parties, en ce qui concerne la présente instance, il convient de débouter ces dernières de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel.

Comme ni l'appel principal des époux PERSONNE10.), ni l'appel incident de la société SOCIETE1.) ne sont fondés, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer, pour moitié, aux époux PERSONNE10.) et, pour moitié, à la société SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incidents,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de leur demande en paiement du « *montant de 115.000 euros et [de] la moitié des frais d'avocat exposés par elles durant les deux instances* »,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose, pour moitié, aux époux PERSONNE9.) et PERSONNE1.) et, pour moitié, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.