

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 76/25 - III – CIV

Arrêt civil

**Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-cinq**

**Numéro CAL-2022-00101 du rôle**

Composition:

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

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'exploits de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg des 13 et 14 janvier 2022,

intimés sur appel incident,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES 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-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 14 janvier 2022,

appelants par incident,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.**, en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par ses liquidateurs actuellement en fonctions,

4) **PERSONNE5.)**, demeurant à F-ADRESSE5.), prise en sa qualité de liquidatrice de la société SOCIETE1.) s.à r.l. préqualifiée,

5) **PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE6.), prise en sa qualité de liquidatrice de la société SOCIETE1.) s.à r.l. préqualifiée,

intimées aux fins des susdits exploits HOFFMANN des 13 et 14 janvier 2022,

comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

#### **LA COUR D'APPEL :**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 1<sup>er</sup> avril 2025.

Par acte d'huissier du 13 août 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait assigner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'y entendre condamner solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 125.000 euros, à titre de réduction du prix de vente d'une maison à ADRESSE7.), que ces derniers leur avaient vendue en 2015, sinon à titre de dommages et intérêts, le montant de 73.173,04 euros, à titre d'indemnisation du préjudice matériel

subi et le montant de 5.000 euros, à titre d'indemnisation du préjudice moral subi, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont, en outre, sollicité la condamnation des parties défenderesses à leur payer le montant de 2.000 euros, à titre d'indemnisation pour frais d'avocat, ainsi que le montant de 3.000 euros, à titre d'indemnité de procédure.

Ils ont enfin conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et à la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Ils ont fait valoir que, dans le cadre de la vente litigieuse, leur consentement avait été vicié par le dol, sinon l'erreur sur les qualités substantielles et ont recherché la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, des parties défenderesses.

Les demandeurs ont soutenu que l'annonce relative à la vente avait précisé que les parties venderesses avaient obtenu l'autorisation de la commune pour y aménager un garage.

Après la vente, il se serait avéré que tel n'était pas été le cas et que l'aménagement d'un garage n'était pas possible.

Par ailleurs, la superficie annoncée dans l'annonce n'aurait pas correspondu à la réalité, la maison aurait présenté des problèmes d'humidité et il aurait été impossible de se connecter au réseau internet.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu au rejet des demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et ont sollicité la condamnation de ces derniers à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros ainsi que leur condamnation aux frais et dépens.

Par acte d'huissier du 24 janvier 2020, ils ont fait assigner en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ci-après la société SOCIETE1.), qu'ils avaient chargée de la vente de la maison en 2015.

Ils ont demandé à voir condamner la société SOCIETE1.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait intervenir à leur encontre et à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 euros.

Ils ont, en outre, demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens.

Suivant ordonnance du juge de la mise en état du 25 février 2020, les deux rôles ont été joints.

Par jugement du 19 novembre 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a :

- reçu les demandes en la forme,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),
- dit que la demande en garantie de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) est devenue sans objet,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des frais d'avocat,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 1.500 euros,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,
- dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société SOCIETE1.),
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour le montant de 1.500 euros,
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° TAL-2019-06738,
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° TAL-2020-01207.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont dit que la société SOCIETE1.) n'était pas à considérer comme mandataire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), dans la mesure où il n'était pas établi que ces derniers lui aient donné, de manière expresse, le pouvoir de les représenter.

Le tribunal a considéré qu'il n'était pas prouvé que les parties venderesses aient eu connaissance du contenu de l'annonce publiée par la société SOCIETE1.), ni qu'elles aient personnellement garanti aux acquéreurs l'existence de l'autorisation relative à l'aménagement d'un garage.

Il a ajouté que, même à admettre l'existence de manœuvres frauduleuses dans le chef des parties venderesses, il n'était pas établi que ces manœuvres aient

été déterminantes pour le consentement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Le tribunal a encore souligné qu'il ne résultait pas du dossier que les acquéreurs auraient déposé une demande d'autorisation en vue de l'aménagement d'un garage auprès de la commune.

Concernant la question de la superficie de la maison, les juges de première instance ont dit que le caractère erroné des indications à ce sujet, contenues dans l'annonce, ne résultait pas de l'« *estimation immobilière* », peu précise, de la société SOCIETE2.) et que, même à admettre une erreur quant à la superficie annoncée, il n'était pas établi que cette information ait été communiquée personnellement par les vendeurs aux acquéreurs dans l'intention de les tromper, ni que cette information ait été déterminante pour le consentement des acquéreurs.

Le tribunal a précisé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pu visiter l'immeuble et prendre inspection des surfaces en cause.

Les juges de première instance ont ensuite noté qu'il ne résultait pas du dossier que la question du branchement internet aurait fait l'objet de discussions entre parties, ni que, pour faire croire à l'existence d'un tel branchement, les parties venderesses auraient eu recours à des manœuvres frauduleuses, lesquelles auraient été déterminantes pour le consentement des parties acquéreuses.

La juridiction de première instance a enfin considéré que le rapport unilatéral de la société SOCIETE3.), versé par les époux PERSONNE7.), ne permettait pas, à lui seul, d'établir les problèmes d'humidité allégués et que, par ailleurs, l'intention de tromper les parties acquéreuses sur un éventuel problème d'étanchéité au sein de l'immeuble laissait d'être établie dans le chef des parties venderesses.

Le tribunal a partant retenu que les parties venderesses n'avaient pas engagé leur responsabilité sur la base du dol.

La demande tendant à voir engager la responsabilité des consorts PERSONNE8.) sur base de l'erreur a également été rejetée, au motif que, contrairement au dol, l'erreur sur une qualité substantielle du contrat ne saurait donner lieu à une réduction du prix sur base de la responsabilité délictuelle du cocontractant, mais uniquement à l'annulation du contrat pour vice du consentement.

Au vu du sort réservé à la demande principale, la demande en garantie, dirigée par les consorts PERSONNE8.) à l'encontre de la société SOCIETE1.), a été déclarée sans objet.

De ce jugement, qui leur a été signifié le 22 décembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel par exploits d'huissier des 13 et 14 janvier 2022.

Ils ont dirigé leur appel contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), la société SOCIETE1.), en liquidation volontaire, ainsi que, pour autant que de besoin, contre PERSONNE5.) et PERSONNE6.), prises en leur qualité de liquidatrices de la société SOCIETE1.).

Les parties appelantes ont demandé à la Cour de dire fondée l'action du chef de dol, sinon d'erreur sur les qualités substantielles, dirigée contre les parties intimées, de dire que ces dernières avaient engagé leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, de condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties appelantes la somme de 125.000 euros, outre les intérêts légaux, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de dommages et intérêts.

Les parties appelantes ont encore demandé à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer la somme de 73.173,04 euros, outre les intérêts légaux, au titre du préjudice matériel, le montant de 5.000 euros, outre les intérêts légaux, au titre du préjudice moral, ainsi que le montant de 2.000 euros, à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat.

Elles ont, en outre, demandé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour sa part, des parties intimées à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, ainsi qu'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

Elles ont sollicité leur décharge de toute condamnation pécuniaire et ont conclu à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour sa part, des parties intimées aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont demandé, à titre principal, à voir déclarer l'appel principal non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes.

A titre subsidiaire et pour autant que leur responsabilité soit engagée, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la condamnation de la société

SOCIETE1.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait intervenir à leur encontre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont relevé appel incident et ont réclamé la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 euros, par réformation du jugement entrepris. Ils ont, en outre, conclu à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° TAL-2020-01207.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réclamé la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel et ont demandé à voir condamner ces parties solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel principal dirigé à leur encontre, en soulevant notamment l'exception du libellé obscur.

Pour le cas où l'appel principal serait déclaré irrecevable à son égard, la société SOCIETE1.) a également conclu à l'irrecevabilité de l'appel incident de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), dirigé à son encontre, au motif que l'appel incident suit le sort de l'appel principal.

Par ordonnance du 14 décembre 2023, rendue en application des articles 212 et 600 du Nouveau Code de procédure civile, le magistrat de la mise en état a déclaré nul l'acte d'appel pour cause de libellé obscur, en ce qu'il est dirigé à l'encontre de la société SOCIETE1.), en liquidation volontaire, ainsi qu'à l'encontre de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), prises en leur qualité de liquidatrices de la société SOCIETE1.) et déclaré irrecevable l'appel principal de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard desdites parties.

L'appel principal a été déclaré recevable en ce qu'il est dirigé à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

La même ordonnance a déclaré irrecevables l'appel incident et les demandes dirigés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) et PERSONNE5.) et PERSONNE6.), prises en leur qualité de liquidatrices de la société SOCIETE1.), ont été déboutées de leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure, dirigées à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Ces derniers ont été condamnés aux frais et dépens de l'instance d'appel en ce qui concerne l'appel dirigé à l'encontre de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE5.) et PERSONNE6.), prises en leur qualité de liquidatrices de la société SOCIETE1.).

Les frais ont été réservés pour le surplus.

Aux termes de leurs conclusions de synthèse du 14 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent leurs demandes tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à leur payer la somme de 125.000 euros, outre les intérêts légaux, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de dommages et intérêts, ainsi que les sommes respectives de 73.173,04 euros et de 5.000 euros, outre les intérêts légaux, à titre de réparation de leurs préjudices matériel et moral.

Ils augmentent leur demande en condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), du chef de frais d'avocat, au montant de 17.009,91 euros et leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure à l'encontre desdites parties, au montant de 3.500 euros pour chacune des deux instances.

Ils concluent enfin à la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'appui de leur recours, les appelants soutiennent qu'ils avaient été attirés par l'annonce immobilière relative à la maison litigieuse, étant donné qu'il y était spécifié que la maison disposait d'une grande cave avec la possibilité d'y aménager un grand garage.

Contrairement à ce que PERSONNE4.) leur aurait annoncé, l'autorisation pour la réalisation du garage ne leur aurait pas été communiquée lors de la signature de l'acte notarié.

Lorsque, par la suite, les appelants se seraient adressés à l'Administration communale de ADRESSE7.), ils auraient appris qu'aucune autorisation n'avait été délivrée jusqu'alors quant à la réalisation d'un garage.

De surcroît, le service technique de la Commune leur aurait certifié qu'une telle autorisation ne pourrait être délivrée, eu égard à la configuration de la pente d'accès.

Il se serait également avéré que l'aménagement d'un garage était impossible, la maison constituant un « *bâtiment à protéger* », suivant le Service des sites et monuments.

Les appelants maintiennent, en outre, que la surface indiquée dans l'annonce ne correspondait pas à la réalité, qu'une connexion internet était impossible et qu'une expertise avait révélé un certain nombre de désordres, dont notamment l'intrusion d'humidité.

Ils font grief aux juges de première instance d'avoir dit que les fausses informations communiquées par l'agence n'étaient pas opposables aux vendeurs.

Ils affirment que lesdites informations étaient déterminantes de leur consentement.

Suivant conclusions de synthèse du 6 mars 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) maintiennent leur demande tendant à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes.

Ils maintiennent également leur demande subsidiaire tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait intervenir à leur encontre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) maintiennent leur appel incident en ce qu'il tend à la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500 euros, par réformation du jugement entrepris.

Ils sollicitent également la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance, par réformation du jugement entrepris.

Ils demandent, en outre, à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 11.797 euros HTVA, augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée, du chef de frais d'avocat.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament enfin la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure

de 5.000 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de ces derniers aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ils soutiennent qu'ils ne sont responsables ni des agissements, ni des erreurs de l'agence, qui, en tant que simple intermédiaire, serait à considérer comme tiers par rapport au lien contractuel qui s'est noué entre vendeurs et acquéreurs.

Par ailleurs, l'impossibilité d'aménager un garage ne serait nullement établie.

Les intimés soulignent encore que ce n'est qu'à travers l'assignation qui leur a été signifiée le 13 août 2019, soit plus de quatre ans après la vente, qu'ils ont eu connaissance des doléances des appelants.

Concernant la question de la superficie de la maison, les intimés considèrent que l'évaluation réalisée par la société SOCIETE2.) ne leur est pas opposable et que celle-ci manque de précision.

Ils contestent que le branchement au réseau internet ait été sujet à discussion au moment de la vente et qu'il ait été déterminant du consentement des acheteurs.

Ils contestent également avoir dissimulé un éventuel problème d'humidité aux acquéreurs.

Le rapport d'expertise unilatéral du 10 septembre 2015, relatif à un dégât des eaux, ne leur serait pas opposable.

Les intimés ajoutent qu'aux termes de l'acte de vente, ils ne sont pas tenus à garantie à l'égard des acquéreurs.

### **Appréciation de la Cour**

Il est rappelé que, par ordonnance du magistrat de la mise en état du 14 décembre 2023, l'appel incident et les demandes dirigés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) ont été déclarés irrecevables.

Il n'y a partant plus lieu de revenir sur ce volet du litige dans le cadre du présent arrêt.

### **Quant au dol**

Aux termes de l'article 1116, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, « *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.* »

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. Cour de cassation française, 3<sup>e</sup> chambre civile, 22 juin 2005, Bull. civ. 2005. III, n° 137).

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

L'annonce publiée par l'agence SOCIETE1.) mentionnait l'existence d'une autorisation d'aménager un garage, laquelle faisait en réalité défaut, tel qu'il résulte d'un certificat de l'Administration communale de ADRESSE7.) du 21 novembre 2016, aux termes duquel « *aucune autorisation n'a été délivrée à ce jour pour la réalisation d'un garage dans l'immeuble situé ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.)* ».

L'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur (cf. en ce sens Cour d'appel, 13 janvier 1998, Pas. 30, p. 465).

Il ne résulte, en l'espèce, d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) ait reçu mandat des époux PERSONNE7.) de conclure la vente en leur nom.

Contrairement aux juges de première instance, la Cour considère que, même en l'absence de mandat conféré à l'agence par les parties venderesses, ces dernières ont nécessairement eu connaissance du texte de l'annonce.

A admettre que les parties venderesses soient à considérer comme complices de l'agence, dans la mesure où elles ont gardé le silence sur l'information inexacte contenue dans l'annonce, il convient toutefois de constater que le caractère déterminant de l'information inexacte laisse d'être établi.

En effet, les appelants ne prouvent pas qu'en l'absence de cette information, ils n'auraient pas acquis la maison ou l'auraient acquise à des conditions moins onéreuses.

Il ne résulte, ainsi, pas du dossier que l'autorisation en cause aurait fait l'objet de discussions entre parties avant la signature du compromis, ni que les intimés auraient promis aux appelants de leur soumettre ladite autorisation lors de la signature de l'acte notarié, tel que ces derniers l'allèguent.

Il s'y ajoute que les parties appelantes, qui réclament des dommages et intérêts, n'établissent pas l'existence d'un préjudice dans leur chef, dans la mesure où elles ne justifient pas que l'aménagement d'un garage dans leur maison serait effectivement impossible.

Il convient de noter, dans ce contexte, que les parties appelantes ne versent aucune pièce dont il résulte que l'Administration communale de ADRESSE7.) aurait refusé une éventuelle demande d'autorisation de leur part, eu égard à la configuration de la pente d'accès ou pour d'autres motifs.

Les parties appelantes versent un courrier du Service des sites et monuments nationaux du 29 octobre 2020, aux termes duquel « *une intégration d'une porte de garage, telle que décrite, perturbera l'aspect général et les proportions de l'immeuble* », étant donné que l'immeuble a été reconnu comme « *bâtiment à protéger* » lors de l'analyse de terrain du 6 octobre 2015.

Ce courrier n'implique toutefois pas qu'un projet relatif à l'intégration d'une porte de garage conçue différemment ne puisse donner lieu à un avis positif du service concerné.

L'action basée sur le dol ne saurait partant aboutir en ce qui concerne la question de la possibilité d'aménager un garage.

Concernant la superficie de l'immeuble, c'est à juste titre que les juges de première instance ont dit que le caractère erroné des indications à ce sujet, contenues dans l'annonce, ne résultait pas de l'« *estimation immobilière* » de la société SOCIETE2.).

La Cour note, par ailleurs, que la mention d'une surface de « *240 m<sup>2</sup>* » dans l'annonce ne se rapporte pas nécessairement à la « *surface habitable* », de

sorte qu'il n'existe pas de contradiction flagrante entre les indications contenues dans l'annonce et dans l'estimation de la société SOCIETE2.).

C'est encore à bon droit que le tribunal a dit qu'il n'était pas établi que l'information quant à la superficie, contenue dans l'annonce, fût-elle erronée, ait eu pour but de tromper les acquéreurs, ni qu'elle ait été déterminante du consentement de ces derniers qui, par ailleurs, ont pu visiter la maison et se rendre personnellement compte de ses dimensions.

La Cour approuve également le tribunal en ce qu'il a dit qu'il n'était pas établi que la question du branchement internet ait fait l'objet de discussions entre parties et qu'il ne résultait pas du dossier que l'existence d'un branchement internet aurait été déterminante du consentement des parties acquéreuses.

Les parties appelantes estiment enfin qu'elles ont rapporté la preuve de l'existence de désordres au niveau de l'étanchéité de la maison en vertu du rapport établi par la société SOCIETE3.) le 10 septembre 2015.

Il convient d'abord de noter que l'acte de vente notarié, signé entre parties le 16 juin 2015, contient la clause suivante :

*« L'objet de vente ci-avant désigné est vendu tel et dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle et que l'acquéreur déclare connaître pour en avoir pris inspection [...].*

*Le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à son usage. »*

En vertu de l'article 1627 du Code civil, les parties sont libres de convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Une clause de non garantie est valable à condition d'être clairement exprimée et de refléter l'intention certaine des parties. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal (cf. Cour de cassation française, 3<sup>e</sup> chambre civile, 3 mai 1968, Bull. civ. III, n° 184 ; Cour d'appel, 25 octobre 2000, n° 24116 du rôle, Pas. 31, p. 470).

La clause de non-garantie, précitée, traduit clairement l'intention des parties de libérer les vendeurs de l'obligation de garantir les acheteurs contre toute

sorte de dommage résultant d'un défaut, vice ou autre imperfection affectant l'immeuble, fût-il caché.

C'est à bon escient que le tribunal a constaté que l'intention de tromper les parties acquéreuses sur un éventuel problème d'étanchéité au sein de l'immeuble laisse d'être établie dans le chef des parties venderesses.

En l'absence de preuve de la mauvaise foi des parties venderesses, susceptible de faire obstacle à l'application de la clause litigieuse, celle-ci est partant valable.

A titre superfétatoire, le tribunal du travail est à approuver en ce qu'il a retenu que le rapport unilatéral de la société SOCIETE3.) ne permettait pas, à lui seul, d'établir les problèmes d'humidité allégués.

En effet, un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (cf. Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02) et que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés. Le juge du fond n'est cependant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (cf. Cour de cassation, 8 décembre 2005, n° 63/05).

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que les juges de première instance ont dit que la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) n'est pas fondée sur base du dol.

#### Quant à l'erreur

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE7.) basent leur demande sur l'erreur sur les qualités substantielles.

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 nos 8 et 45 pages 4 et 12 ; Cour d'appel, 30 avril 2008, n°30225 du rôle).

La Cour ne suit partant pas la juridiction du premier degré en ce qu'elle a dit que seule une demande en nullité du contrat pour vice du consentement est envisageable en cas d'erreur sur une qualité substantielle.

Toutefois, en l'absence de preuve du caractère déterminant d'une éventuelle erreur sur la possibilité d'aménager un garage, la superficie de la maison et le branchement internet et en présence de la clause de non-garantie concernant l'état de l'immeuble, la demande des époux PERSONNE7.) n'est pas fondée sur base de l'erreur.

Le jugement entrepris est, par conséquent, également à confirmer sur ce point, quoique partiellement pour d'autres motifs.

#### Quant aux frais d'avocat et aux indemnités de procédure

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, le droit d'agir en justice pour être entendu par le juge sur le fond d'une contestation constitue un droit fondamental dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'un abus résultant d'une intention malveillante, d'une erreur grossière équipollente au dol ou d'une légèreté blâmable.

Comme aucune faute dans le sens prédécrit n'est établie, ni dans le chef des consorts PERSONNE7.), ni dans celui des consorts PERSONNE8.), les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en indemnisation pour frais d'avocat, basées sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, tant en ce qui concerne la première instance – par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la demande des époux PERSONNE7.) – que pour l'instance d'appel.

Les consorts PERSONNE7.) succombant au litige et devant partant supporter la charge des dépens de première instance, relatives au rôle n° TAL-2019-06738, par confirmation du jugement entrepris, ainsi que les

frais et dépens de l'instance d'appel, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont également à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE8.) l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les consorts PERSONNE7.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Sur base du même motif, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE7.) au paiement d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

vu l'ordonnance n° 154/23- III-CIV rendue par le magistrat de la mise en état le 14 décembre 2023,

dit non fondé l'appel principal dirigé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),

dit recevable, mais non fondé l'appel incident dirigé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation pour frais d'avocat relatifs à l'instance d'appel et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en indemnisation pour frais d'avocat relatifs à la première instance et à l'instance d'appel et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, dirigée à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), à concurrence de 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel en ce qui concerne l'appel dirigé à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), avec distraction au profit de Maître Gérard SCHANK, sur ses affirmations de droit.

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.