

**Audience publique du 26 avril deux mille dix-sept**

Numéro 42420 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;  
Monique HENTGEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **A.)**, employé privé, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité d'associé et de liquidateur de la société civile immobilière SOMEL SCI,

2. **B.)**, employé privé, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité d'associé et de liquidateur de la société civile immobilière SOMEL SCI,

3. **la société civile immobilière SOMEL SCI**, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-3635 Kayl, 5, rue Kahleberg, dissoute volontairement par extrait des décisions des associés prises en date du 4 décembre 2009 et radiée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg en date du 4 janvier 2010, représentée par ses liquidateurs, **A.)** et **B.)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 24 avril 2015,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. C.), employé privé, demeurant à L-(...),

2. D.), demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit STEFFEN du 24 avril 2015,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. E.), employé, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit STEFFEN du 24 avril 2015,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

4. F.), demeurant à B-(...),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 24 avril 2015,

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### **Faits et rétroactes**

Par « acte de base avec partage » dressé par devant le notaire Maître Tom METZLER en date du 22 janvier 1991, les propriétaires d'une maison d'habitation avec place, sise à (...), l'ont divisée en 8 lots et ont adopté un règlement de copropriété.

Par acte de vente dressé par devant le notaire Maître Alex WEBER en date du 8 mai 2002, G.) a vendu aux époux E.) et F.), en partie privative, les lots numéros 2 (jardin), 4 (cave), 6 (appartement au premier étage) et 8 (grenier) ainsi que 500/1000es dans les parties communes dudit immeuble.

Par acte de vente passé par devant le notaire Maître Alex WEBER en date du 28 avril 2008, la société SOMEL SCI a vendu aux époux **E.)-F.)**, en partie privative, le lot numéro 7 (grenier) et 106,32/1000es dans les parties communes de l'immeuble précité.

Par acte de vente du 28 juillet 2008 signé par devant le notaire Maître Paul BETTINGEN, la société SOMEL SCI a vendu à **C.)** et à **D.)** les lots numéros 1 (jardin), 3 (cave) et 5 (appartement au rez-de-chaussée) ainsi que 393,68/1000es dans les parties communes du même immeuble.

Les parties s'accordent pour dire que lors de la vente du 8 mai 2002, le garage, aménagé au rez-de-chaussée de l'immeuble, qui pouvait accueillir deux véhicules, faisait partie des parties communes.

Il est encore établi que la SCI SOMEL et ses deux associés-liquidateurs avaient informé **C.)** et **D.)**, avant la signature de l'acte notarié du 28 juillet 2008, que les démarches nécessaires afin que le garage aménagé dans les parties communes devienne leur propriété privative étaient d'ores et déjà en cours. Une mention afférente avait en effet été insérée à l'acte notarié.

Par exploit d'huissier de justice du 14 juin 2011, **C.)** et **D.)** ont fait donner assignation à (1) la société civile immobilière SOMEL SCI, en liquidation volontaire, représentée par ses liquidateurs **A.)** et **B.)**, (2) à **A.)**, en sa qualité d'associé de la société civile immobilière SOMEL SCI et (3) à **B.)**, en sa qualité d'associé de la société civile immobilière SOMEL SCI, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, pour principalement voir ordonner aux assignés solidairement, d'entreprendre les démarches utiles auprès de l'Administration du Cadastre afin que les deux garages aménagés au rez - de - chaussée dans les parties communes puissent constituer des lots privatifs et que ceux-ci soient attribués suivant acte notarié aux parties demanderesses, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, sinon, en ordre subsidiaire, pour les voir condamner à leur payer à titre de dommages et intérêts, la somme de 50.000.- euros, sinon tout autre montant à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation jusqu'à solde.

Les demandeurs sollicitaient encore l'exécution provisoire du jugement, une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation des défendeurs aux frais et dépens, avec distraction au profit de leur avocat.

Par exploits d'huissier de justice des 30 et 31 janvier 2013, **C.)** et **D.)** ont fait donner réassignation à la société civile immobilière SOMEL SCI, représentée par ses liquidateurs **A.)** et **B.)**, en application de l'article 84 du NCPC.

Par exploit d'huissier de justice du 15 septembre 2011, **A.)** et **B.)**, agissant en leur qualité d'associés de la société civile immobilière SOMEL SCI, ont assigné en intervention (1) **E.)** et (2) son épouse **F.)** pour les entendre condamner à tenir quitte et indemne les parties requérantes de toute condamnation éventuelle prononcée à leur encontre dans le cadre du litige principal et pour les entendre condamner à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Ils demandaient l'exécution provisoire du jugement et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens.

Par jugement contradictoire du 27 février 2015, le tribunal a :

- reçu les demandes principale, en intervention et reconventionnelle en la forme ;

- déclaré non fondée la demande principale de **C.)** et de **D.)** sur base des articles 1142, 1643, 1645 et 1646 du code civil ;

- déclaré fondée la demande principale de **C.)** et de **D.)** sur base de l'article 1116 du code civil ;

- évalué le préjudice subi par **C.)** et **D.)** à la somme de 15.000.- euros ;

- condamné la société civile immobilière SOMEL SCI, en liquidation, solidairement avec ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)**, à payer à **C.)** et à **D.)**, la somme de 15.000.- euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamné la société civile immobilière SOMEL SCI, en liquidation, solidairement avec ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)**, à payer à **C.)** et à **D.)**, une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du NCPC;

- déclaré non fondée la demande en intervention de la société civile immobilière SOMEL SCI en liquidation, et de ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)** et en a débouté ;

- débouté la société civile immobilière SOMEL SCI en liquidation, et ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)** de leur demande fondée sur l'article 240 du NCPC ;

- condamné la société civile immobilière SOMEL SCI, en liquidation, solidairement avec ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)**, à payer à **E.)** et à

**F.)**, une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du NCPC ;

- déclaré non fondée la demande reconventionnelle sur intervention de **E.)** et **F.)** en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ;

- condamné la société civile immobilière SOMEL SCI en liquidation, solidairement avec ses associés et liquidateurs **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont constaté que les défendeurs au principal ne sont plus propriétaires de l'immeuble de sorte qu'ils ne sauraient plus procéder à la modification du cadastre vertical ou l'initier de sorte que la demande en exécution en nature respectivement en dommages et intérêts sur base de l'article 1142 du code civil a été déclarée non fondée.

La demande subsidiaire des époux **C.)-D.)** en réduction du prix de vente, sinon en paiement de dommages et intérêts, fondée sur les articles 1643, 1645 et 1646 du code civil (garantie des vices cachés) a également été déclarée non fondée. Les premiers juges ont retenu que le vice invoqué par les acheteurs consistant dans le fait de ne pas pouvoir profiter et utiliser exclusivement, en tant que partie privative, le garage actuellement commun (tel que convenu dans le compromis et l'acte de vente), ainsi que la non réalisation du cadastre vertical ne constitue pas un vice caché (alors que les demandeurs principaux ont été au courant lors de la signature de l'acte de vente que le cadastre vertical n'était pas achevé et que le prétendu vice ne rend en l'espèce pas la chose vendue impropre à son usage).

En ce qui concerne la demande en réduction du prix de vente ou en dommages et intérêts pour vices du consentement (sur base des articles 1116 et 1110 du code civil), les premiers juges ont d'abord constaté que les demandeurs ne sollicitent pas l'annulation de la vente mais la réduction du prix de vente de sorte qu'ils invoquent le dol incident. Les premiers juges ont ensuite retenu que la SCI SOMEL a délibérément trompé les époux **C.)-D.)** pour obtenir la signature du compromis et de l'acte de vente.

La demande en paiement de dommages et intérêts sur base du dol a partant été déclarée fondée pour un montant que le tribunal a, après avoir rejeté l'offre de preuve par expertise formulée par la SCI SOMEL, évalué ex aequo et bono à 15.000.- euros.

La demande en intervention de la SCI SOMEL et de ses associés-liquidateurs aux fins d'être tenus quittes et indemnes par les époux E.)-F.) de toute condamnation éventuelle a été déclarée non fondée.

La demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire des époux E.)-F.) a été déclarée non fondée étant donné que les demandeurs E.)-F.) n'avaient pas établi que les demandeurs en intervention (SOMEL et ses liquidateurs) avaient agi dans une intention malveillante, de mauvaise foi ou dans une intention de nuire.

### **L'instance d'appel**

Par exploit d'huissier de justice du 24 avril 2015, A.), B.), agissant en leur qualité d'associés et de liquidateurs de la société civile SOMEL SCI et la société civile SOMEL SCI ont relevé appel limité du jugement du 27 février 2015 qui selon les déclarations des parties ne leur a pas été signifié.

Les appelants concluent, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer irrecevable sinon non fondée la demande en dommages et intérêts de C.) et de D.) sur base du dol.

A titre subsidiaire, les appelants demandent à ce qu'il soit fait droit à leur demande d'être tenus quittes et indemnes par E.) et F.).

Finalement, ils réclament encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

#### **a) les développements des appelants**

A l'appui de leur appel, A.), B.) et la société civile SOMEL SCI font valoir qu'ils avaient de toute bonne foi, suite aux promesses leur données par les époux E.)-F.), informé - avant la vente de l'appartement - C.) et D.), que les démarches nécessaires pour que le garage faisant à ce moment encore partie des parties communes, devienne leur propriété privée, étaient en cours.

Les appelants font valoir qu'ils durent cependant constater que les époux E.)-F.) tardèrent à honorer leur engagement ferme et refusèrent de faire procéder aux modifications du cadastre vertical. Ils donnent encore à considérer que suite à la vente du 28 juillet 2008, ils n'étaient plus propriétaires d'aucune partie de l'immeuble de sorte qu'il leur était impossible de faire procéder eux-mêmes aux diligences utiles auprès de

l'administration du cadastre pour que le garage (à deux emplacements) aménagé dans les parties communes puisse constituer un lot privatif.

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir déclaré fondée la demande principale sur base du dol et de les avoir condamnés à payer de ce chef des dommages et intérêts aux époux C.)-D.). Ils contestent toute mauvaise foi dans leur chef et soutiennent que ni l'élément matériel (i.e. l'existence de manœuvres), ni l'élément intentionnel du dol (i.e. la mauvaise foi ou un acte de malice) ne seraient constitués.

Les parties appelantes concluent encore que, par réformation du jugement, il soit fait droit à leur demande d'être tenues quittes et indemnes par les parties E.) et F.) de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Dans leurs conclusions du 6 janvier 2016, les appelants soutiennent qu'ils auraient dès l'ingrès informé les parties C.) du fait que le garage faisait partie des parties communes. Ils soulignent qu'une fois informées de cet état des choses, les parties acquéreuses n'ont cependant pas hésité à signer l'acte notarié « sans aucune difficulté ».

Ils contestent l'affirmation de E.) quant à l'absence de tout arrangement et rappellent le courrier du 25 février 2008 des parties E.)-F.) (pièce n° 9 de la farde de 9 pièces de Me FELIX) dans lequel ceux-ci indiquent qu'« *il serait bien que l'échange du garage commun, de la buanderie et de la chaufferie par la cave 1 portant la désignation cadastrale 003 A U 81, soit également inscrit dans l'acte de vente du grenier afin d'éviter tous frais notariés supplémentaires* » et « *D'autre part, j'ai bien contacté un architecte et je l'ai mandaté pour faire le relevé du cadastre vertical en vue de l'échange garage-cave et à l'acquisition du grenier* ».

Les appelants exposent encore que suite à leur mise en demeure des parties E.)-F.) en date du 20 avril 2010 d'honorer leur engagement, celles-ci n'ont jamais contesté l'existence de l'accord mais ont répondu que l'architecte était en train de s'exécuter.

Ils contestent l'appel incident des époux C.) et font valoir que le montant réclamé de 50.000.- euros pour un garage serait exorbitant. Ils rappellent que le litige ne porte que sur un seul garage (ne disposant que d'une seule porte) susceptible de recevoir deux véhicules l'un derrière l'autre.

Ils font ensuite valoir que les pièces versées par les appelants sur incident ne sont pas pertinentes étant donné que ces pièces se rapportent à un autre type de garage.

Par ailleurs, ils donnent à considérer que le garage litigieux, faisant partie des parties communes, est la propriété des époux C.) (même si celle-ci n'est pas privative) et qu'ils ont la jouissance du bien de sorte que les époux C.) ne sauraient réclamer une indemnisation correspondant à l'intégralité de la valeur du bien.

Finalement, les appelants affirment que les époux C.) auraient en fait un usage quasi exclusif du garage (page 10 § 1 du jugement) de sorte que le jugement leur accordant ex aequo et bono la somme de 15.000.- euros serait à confirmer.

**b) les observations des parties intimées**

**i) les époux C.)**

Les époux C.) soulignent que le compromis de vente signé le 25 juin 2008 avec la SCI SOMEL indiquait que celle-ci leur cédait au prix de 310.000.- euros un appartement comprenant deux chambres à coucher, cuisine, living, salon, salle de bain, cave, jardin, garage et emplacement.

Ils font ensuite valoir que l'acte notarié du 28 juillet 2008 comportait la clause suivante :

*« Le vendeur a porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît, que la signature d'un acte de base modificatif est prévu pour ajouter aux lots privatifs de la copropriété les deux garages qui ont été aménagés au rez-de-chaussée dans les parties communes. Les parties ont convenu que le coût de cet acte restera à charge du vendeur, lequel s'engage à tenir l'acquéreur indemne de toutes revendications du syndic relativement du coût de l'acte ».*

Ils expliquent qu'au vu du libellé du compromis et de l'acte notarié et du fait que le prix de vente indiqué au compromis (310.000.- euros) restait inchangé dans l'acte notarié, ils étaient convaincus en signant l'acte notarié de devenir propriétaire d'un garage et que la modification du cadastre vertical ne constituait qu'une formalité qui était déjà en cours.

Ils soutiennent que la SCI SOMEL leur a toujours tenu le même discours à savoir qu'ils deviendraient propriétaires exclusifs du garage.

Comme actuellement le garage serait toujours une partie commune malgré le fait qu'ils en auraient payé le prix à la SCI SOMEL, les intimés C.) exposent que c'est à bon droit que les premiers juges ont fait droit à leur



demande sur base du dol étant donné que ses deux éléments constitutifs (l'intention de tromper et la volonté de le faire) sont donnés.

A titre subsidiaire, les époux C.) font valoir que s'il n'y a pas eu dol dans le chef des appelants, il y aurait lieu de retenir l'erreur sur les qualités substantielles. Comme le garage a une superficie de 57 m<sup>2</sup> ils soutiennent qu'ils n'auraient pas payé le prix de 310.000.- euros s'ils avaient su que ce garage était non pas privatif, mais commun.

Les époux C.) interjettent appel incident en ce que les premiers juges ont évalué leur dommage ex aequo et bono à 15.000.- euros. Ils affirment que cette évaluation ne correspond pas au préjudice subi et ils réclament par réformation du jugement la somme de 50.000.- euros, outre les intérêts légaux.

Ils font valoir que le prix d'un emplacement de stationnement fermé varie entre 26.550.- et 62.000.- euros de sorte que le prix moyen d'un emplacement fermé serait de 39.743,05 euros donc 40.000.- euros.

En sollicitant des dommages et intérêts à hauteur de 50.000.- euros pour la perte de deux emplacements fermés privatifs, ils auraient été plus que raisonnables et ils soulignent que la décision des premiers juges est d'autant moins compréhensible que les actuels appelants n'avaient pas vraiment contesté le montant réclamé de 50.000.- euros.

A titre subsidiaire, ils concluent à l'instauration d'une expertise en vue de déterminer le prix de vente de deux emplacements de parking couverts dans la région de (...). En cas d'instauration d'une expertise, ils demandent la condamnation des appelants aux frais et honoraires de l'expert.

## ii) E.)

L'intimé E.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement attaqué. Il renvoie aux faits tels que décrits ci-dessus et rappelle qu'il résulte de l'acte de base avec partage que le sous-sol comprend deux caves et un garage commun, les locaux de la chaufferie avec tank et séchoir ainsi que l'escalier avec sa cage.

La configuration du garage faisant partie de la propriété commune est telle qu'elle permet seulement d'y entreposer deux voitures, l'une derrière l'autre, ce qui a rendu très difficile voire impossible une utilisation commune.

Les deux groupes de propriétaires ont donc mené - après une mise en demeure du 20 avril 2010 - des discussions afin de trouver un arrangement impliquant le cas échéant une nouvelle division du sous-sol. E.) affirme que ces discussions n'ont jamais dépassé le stade de pourparlers et qu'aucun arrangement n'a pu être trouvé.

Il conteste formellement avoir pris un engagement consistant à entreprendre des diligences auprès de l'administration du cadastre afin que les deux garages communs puissent devenir des lots privatifs.

E.) conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a admis qu'il n'y a pas eu un arrangement clair et précis impliquant un consentement de part et d'autre (entre les époux E.) F.) et la SCI SOMEL).

Finalement, il déclare qu'il maintient ses conclusions de première instance, censées être reproduites dans la présente instance.

iii) F.)

L'intimée F.) se rallie aux conclusions de son ex-époux E.).

Elle demande acte qu'elle maintient ses conclusions de première instance, qu'elle conteste toute faute et le lien de causalité entre la faute alléguée et l'éventuel préjudice et qu'elle conteste le préjudice allégué. F.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

c) **Appréciation**

i) **quant aux conclusions de première instance**

E.) et F.) déclarent chacun qu'ils maintiennent leurs conclusions de première instance, censées être reproduites dans la présente instance.

Il n'y a cependant pas lieu de prendre en considération leurs écrits de première instance.

Les éléments du procès à trancher par la juridiction du second degré sont à rechercher dans le jugement entrepris qui constitue la seule base du litige.

L'article 586 du NCPC, qui dispose notamment que « *Les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les*

*moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée. L'avocat ou les avocats d'une ou plusieurs parties peuvent être invités à récapituler les moyens qui auraient été successivement présentés. Les moyens qui ne sont pas récapitulés sont regardés comme abandonnés* », implique que la critique d'un jugement sur base d'un renvoi général aux conclusions de première instance n'est pas pertinente et ne constitue pas une motivation suffisante alors que ces conclusions ne contiennent pas de développement relatif à la motivation de l'appel.

Cet article de par la généralité de ses termes est également applicable aux intimés.

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit aux diverses demandes de donné acte de F.) étant donné que la Cour n'a pas à donner acte à une partie de ses droits ou de simples constatations.

## **ii) quant au dol**

Les appelants contestent l'existence du dol et soulignent n'avoir informé les acheteurs C.)-D.) du fait que le changement du cadastre vertical était en cours qu'en raison de l'accord ferme et définitif des époux E.)-F.) que le garage devienne une partie privative.

Ils font valoir que les premiers juges ont à tort retenu qu'ils auraient délibérément trompé les parties C.)-D.) pour obtenir la signature du compromis de vente respectivement de l'acte de vente notarié.

Les premiers juges ont retenu que la formulation vague et ambiguë de l'acte de vente « *a induit en erreur les époux C.) - D.), qui ont signé l'acte de vente avec la conviction de devenir sous peu propriétaires d'un garage privatif. La société SOMEL SCI, en revanche, en vendant l'appartement litigieux, a su qu'après la signature de l'acte de vente, elle n'avait plus de mainmise sur l'immeuble litigieux et ne pouvait plus intervenir activement dans le cadre de la réalisation du cadastre vertical et la modification de l'acte de base. Par ailleurs, la société SOMEL SCI a laissé les parties demanderesses dans l'expectative que le garage, en l'occurrence commun, allait devenir privatif, et ce alors même qu'elle a su pertinemment que la modification du cadastre vertical et de l'acte de base n'avait pas encore été entamée et ce qui plus est, qu'aucune délibération en ce sens n'avait encore été prise par l'assemblée générale des copropriétaires. La société SOMEL SCI a partant délibérément trompé les époux C.) - D.) pour obtenir la signature du compromis de vente respectivement de l'acte de vente de l'immeuble litigieux* ».

La Cour ne peut que se rallier à ces développements. Il est en effet établi au vu des éléments du dossier que les acquéreurs n'ont été informés que le jour de la signature de l'acte de vente par le notaire que le garage ne faisait pas partie des parties privatives (tel qu'indiqué au compromis de vente) mais des parties communes.

Pour convaincre les acheteurs de signer néanmoins l'acte notarié, SOMEL SCI a affirmé que le garage allait devenir sous peu une partie privative et elle a fait insérer à l'acte notarié la clause indiquée ci-dessus.

Au vu de ces éléments, les acheteurs ne pouvaient donc tirer d'autre conclusion que celle que le garage leur était cédé à titre privatif.

En l'espèce, il y a eu des manœuvres dolosives dans la mesure où la SCI SOMEL a lors de la signature du compromis de vente écrit que les acquéreurs allaient acheter un garage privatif et que lors de la signature de l'acte notarié elle a fait croire, en faisant ajouter une clause audit acte, que le garage deviendrait privatif sous peu. Il importe à ce titre de relever que le prix de vente de l'immeuble indiqué au compromis à hauteur de 310.000.- euros restait inchangé dans l'acte notarié.

Pour les acheteurs il était, au vu de ces deux actes, évident qu'ils allaient devenir propriétaires exclusifs d'un appartement, d'une cave, d'un jardin et du garage (avec deux emplacements) au prix de 310.000.- euros.

Ils ont établi à suffisance de droit qu'ils n'auraient pas signé l'acte notarié au prix de 310.000.- euros si SOMEL SCI ne leur avait pas confirmé par écrit devant notaire que le garage allait leur revenir à titre privatif.

En agissant ainsi, la SCI SOMEL a manifestement eu l'intention de tromper les acquéreurs. Le courrier du 25 février 2008 invoqué par les appelants n'est pas de nature à énerver les développements qui précèdent étant donné que dans ce courrier E.) indique un échange éventuel du garage (commun) et de la cave portant la désignation cadastrale 003 A U 81.

La Cour constate que cette cave a été vendue le 28 juillet 2008 par SOMEL SCI aux époux C.). Il est donc établi que au plus tard à partir de cette vente, SOMEL SCI ne pouvait plus « échanger » la dite cave et la « donner » à E.).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de confirmer la décision des premiers juges. L'appel n'est donc pas fondé sur ce point.

**iii) quant à la demande reconventionnelle d'être tenu quitte et indemne**

Les appelants exposent que les premiers juges ont encore, à tort, déclaré non fondée leur demande d'être tenus quittes et indemnes par les époux **E.)-F.)** de toute condamnation éventuelle.

Ils affirment que ceux-ci s'étaient engagés à procéder au changement du cadastre vertical et ils renvoient pour établir cette version des faits au courrier du 25 février 2008 dans lequel les époux **E.)-F.)** ont écrit à la SCI SOMEL « *j'ai bien contacté un architecte et je l'ai mandaté pour faire le relevé du cadastre vertical en vue de l'échange garage-cave et à l'acquisition du grenier* ».

Selon les appelants, les époux **E.)-F.)** en ne respectant pas cet engagement ont commis une faute en relation directe avec le préjudice subi par les parties **C.) - D.)**.

Il ressort des développements ci-dessus (sub. ii)) que ce courrier se réfère à un échange du garage avec la cave n° 3 acquis à titre privatif par les époux **C.)**.

D'autre part, tel que l'ont rappelé à bon droit les juges de première instance, l'engagement de la SCI SOMEL envers les époux **C.)** dans le compromis et l'acte notarié de vente est inopposable aux parties **E.)-F.)**.

Comme les actuels appelants n'ont pas rapporté la preuve d'un engagement formel et définitif de la part des parties **E.)-F.)** selon lequel ceux-ci se seraient engagés [sur base d'un échange de la cave (lot3) et du garage] à intervenir auprès de l'administration du cadastre afin que le garage commun puisse être changé en garage privatif, l'appel n'est pas non plus fondé sur ce point et la décision des premiers juges, de déclarer non fondée la demande pour être tenus quittes et indemnes, est à confirmer.

#### **iv) quant à l'appel incident**

Il ressort des développements ci-dessus que la demande en paiement de dommages et intérêts sur base du dol est fondée.

Les époux **C.)** ont interjeté appel incident en ce que les premiers juges ont évalué leur dommage ex aequo et bono à 15.000.- euros. Ils affirment que cette évaluation ne correspond pas au préjudice subi et ils réclament par réformation du jugement la somme de 50.000.- euros, outre les intérêts légaux.

C'est à bon droit que les intimés sur incident soulignent que les pièces versées par les époux C.) ne sont pas pertinentes en l'occurrence étant donné que ces pièces concernent des garages extérieurs, couverts à une place respectivement des emplacements de stationnement intérieurs (à une place).

Il tombe sous le sens que le prix du garage litigieux (où on ne peut garer deux voitures que l'une derrière l'autre, ce qui implique toute une série de contraintes) ne correspond pas au double du prix d'un garage à un emplacement.

Contrairement aux affirmations des époux C.) les défendeurs avaient en première instance contesté le montant réclamé de 50.000.- euros et avaient sollicité l'instauration d'une expertise.

Les premiers juges ont évalué ex aequo et bono le préjudice subi par les époux C.) à 15.000.- euros.

L'étendue du préjudice souffert par les époux C.) ne peut pas être chiffrée par la Cour sur base des pièces lui soumises et une évaluation ex aequo et bono ne peut être que totalement arbitraire.

L'appel incident est donc fondé sur ce point et il y a lieu par réformation du jugement entrepris de faire droit à l'offre de preuve par expertise formulée par les époux C.) conformément au dispositif du présent arrêt.

Le principe de la responsabilité étant clairement établi, il y a lieu de condamner les parties SOMEL SCI et A.)/B.) à supporter le coût de cette expertise et il leur appartient donc de payer la provision à l'expert.

#### **v) quant aux indemnités de procédure**

Les appelants SOMEL SCI et A.)/B.) demandent (dans leur acte d'appel) une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel qu'ils ont cependant, au vu de l'ensemble de leurs conclusions postérieures, réduite au montant à 1.500.- euros.

Au vu du sort réservé à leur appel et du fait qu'ils restent en défaut d'établir la condition d'iniquité requise aux termes de l'article 240 du NCPC, cette demande requiert un rejet.

Les époux C.) réclament une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

E.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

F.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire du juge. La Cour considère qu'en l'occurrence ces demandes ne sont pas fondées.

### PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels, principal et incident, en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les conclusions de première instance de E.) et de F.),

rejette les demandes de donné acte de F.),

dit non fondé l'appel principal,

déclare fondé l'appel incident,

partant, par réformation du jugement entrepris,

ordonne une expertise et commet à ces fins l'expert Roger ROCK, demeurant à L-5618 Mondorf-les-Bains, 10a, rue Flammang, avec la mission suivante :

*« de déterminer la valeur en juillet 2008 d'un garage intérieur, à deux emplacements, dont l'un est situé derrière l'autre, dans la région de (...) » ;*

ordonne aux parties appelantes de consigner jusqu'au 12 mai 2017 au plus tard la somme de 500.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige et d'en justifier au greffe de la Cour d'appel ;

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

charge Madame le premier conseiller Marie-Laure MEYER du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour pour le 30 juin 2017 au plus tard ;

fixe l'affaire à la conférence de mise en état du mercredi 5 juillet 2017, à 15.00 heures, salle CR.2.28 ;

réserve les droits des parties ;

dit non fondées les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du NCPC ;

réserve les frais.