

Audience publique du vingt-deux janvier deux mille vingt

Numéro 44017 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

I) E n t r e :

1. A.), ingénieur informatique, et son épouse

2. B.),

demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick RUKAVINA de Luxembourg en date du 25 juillet 2016,

comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. C.), veuve D.), chauffeur, demeurant à L-(...),

2. D.), décédé le 10 mars 2017, ayant demeuré à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 25 juillet 2016,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. Maître E.), notaire, demeurant professionnellement à L-(...),
intimé aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 25 juillet 2016,
comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg ;

II) E n t r e :

1. A.), ingénieur informatique, et son épouse

2. B.),
demeurant ensemble à L-(...),

demandeurs en reprise d'instance suivant acte de l'huissier de justice
Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 février 2018,

demandeurs en réassignation suivant acte de l'huissier de justice Patrick
KURDYBAN de Luxembourg du 4 juin 2018,

comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg ;

e t :

1. D1.A.), demeurant à L-(...),

défendeur aux fins des susdits exploits KURDYBAN des 9 février et 4
juin 2018,

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg ;

2. D1.B.), demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 9 février 2018,

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg ;

3. D1.C.), demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 9 février 2018,

comparant initialement par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, ayant déposé son mandat ;

5. D2.), demeurant à D-(...),

défenderesse aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 9 février 2018,

comparant initialement par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat.

LA COUR D'APPEL :

Le litige trouve son origine dans un compromis de vente qu' **A.)** et son épouse **B.)** (ci -après les **époux A.)-B.)**) ont conclu le 22 avril 2013 avec les époux **D.)** et **C.)** (ci-après les **époux D.)-C.)**) portant sur l'acquisition d'un « *appartement sis à LIEU.1.), (...), comprenant garage (...), cave, inscrit au Cadastre de la Commune de LIEU.1.), section (...) de LIEU.1.), sous le numéro (...), contenance cadastrale, Lot (...), appartement de 126,76 m2, lot (...) – emplacement au sous-sol, cave no (...) au sous-sol* ».

Exposant que la publicité faite par les **époux D.)-C.)** aux fins de la mise en vente du bien immobilier en question aurait renseigné un appartement de trois chambres pouvant « *aussi être utilisé entièrement pour l'exercice d'une activité commerciale* », mais qu'à la réception, le 8 juillet 2013, du projet d'acte authentique établi par le notaire Maître Joëlle Baden, il se serait toutefois avéré que le bien vendu aux termes du compromis de vente du 22 avril 2013 est en fait un commerce et non un appartement à usage d'habitation et que le lot correspondant à la cave n° (...) ne figurait pas sur le cadastre vertical de la copropriété, de sorte que faute d'existence légale, il n'aurait pas été mentionné dans le projet d'acte notarié, les **époux A.)-B.)** ont, par acte d'huissier de justice du 23 août 2013, assigné les **époux D.)-C.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de :

– voir déclarer résilié, sinon de résilier, aux torts exclusifs des assignés, le compromis de vente signé entre parties le 22 avril 2013, sinon le déclarer nul, sur base du dol, sinon de l'erreur,

– voir condamner les assignés solidairement, sinon in solidum, à leur payer la somme de 32.000 € à titre de l'indemnité conventionnelle stipulée dans le compromis de vente du 22 avril 2013 et la somme de 10.000 € au titre de dommage matériel et moral, en raison notamment du comportement dolosif des assignés, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} août 2013, jour de la prise d'effet de la résiliation du compromis de vente, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

Ils ont encore réclamé la capitalisation des intérêts ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 €.

En cours d'instance, ils ont demandé à voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente du 22 avril 2013 sur base de l'article 1184 du Code civil.

Les **époux D.)-C.)** ont conclu à titre reconventionnel, à voir condamner les **époux A.)-B.)** à leur payer une indemnité d'occupation de 11.250 €, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2013, sinon à partir de la demande en justice ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000 €.

Par acte d'huissier de justice du 3 février 2014, ils ont fait donner assignation en intervention au notaire Maître **E.)** à comparaître devant le même tribunal, notamment aux fins de lui voir déclarer commun le jugement à intervenir, et l'entendre condamner à les tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à leur encontre dans le cadre du litige principal introduit à leur égard par les **époux A.)-B.)**.

Ils ont en outre conclu à voir condamner le notaire Maître **E.)** à leur payer la somme de 20.000 €, augmentée en cours d'instance à 29.676,79 €, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2005, date de l'acte du notaire **E.)**, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices matériel et moral subis.

Cette demande a été basée principalement sur les articles 1142 et suivants, et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par jugement du 22 avril 2016, le tribunal a prononcé la nullité du compromis de vente conclu en date du 22 avril 2013 pour dol dans le chef des **époux D.)-C.)**, et a condamné **D.)** et **C.)** solidairement à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 3.454,50 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande

en justice, jusqu'à solde et a dit qu'il n'y a pas lieu à capitalisation des intérêts.

Il a dit non fondée la demande reconventionnelle des **époux D.)-C.)**, a dit partiellement fondée leur demande dirigée contre le notaire Maître **E.)** et a condamné ce dernier à les tenir quitte et indemne pour la moitié de la condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre de la demande principale. Il a encore condamné le notaire Maître **E.)** à payer aux **époux D.)-C.)** la somme de 2.396,79 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a encore condamné les **époux D.)-C.)** solidairement à payer aux **époux A.)-B.)** une indemnité de procédure de 2.000 € et a condamné le notaire Maître **E.)** à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

Il a dit non fondée la demande des **époux D.)-C.)** en allocation d'une indemnité de procédure. Il a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié aux **époux D.)-C.)** et pour moitié au notaire Maître **E.)**.

Par acte d'huissier de justice du 25 juillet 2016, les **époux A.)-B.)** ont régulièrement relevé appel du jugement précité qui ne leur a pas été signifié.

Ils reprochent aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à leur demande portant sur la condamnation des intimés au montant de la clause pénale de 32.000 € stipulée dans le compromis de vente litigieux, cette somme avec les intérêts tels que de droit à partir du 1^{er} août 2013.

Les magistrats de première instance auraient, en violation de l'article 61 du NCPC, inversé l'ordre de présentation de leurs demandes en examinant d'abord le moyen de nullité du compromis de vente du 22 avril 2013 pour vices de consentement. Ce faisant, ils auraient violé le principe du contradictoire et statué ultra-petita. Ils ajoutent qu'en l'espèce, les juges de première instance auraient changé le fondement juridique de leur demande et auraient délibérément écarté leur demande principale tendant à voir prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des **époux D.)-C.)**.

Les **époux A.)-B.)** demandent par conséquent à la Cour, par réformation, de se prononcer, à titre principal, sur la demande en résiliation du compromis de vente litigieux, de dire cette demande fondée et de condamner **C.)** et les **consorts D1.)** à leur payer la somme de 32.000 €, correspondant à l'indemnité de 10% du prix de l'immeuble d'une valeur de 320.000 €, prévue dans la clause pénale du compromis de vente litigieux.

Ils réclament en outre, par réformation, à voir ordonner la capitalisation des intérêts, pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. Ils sollicitent une indemnité de procédure de 2.000 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Dans leurs conclusions ultérieures, ils précisent que si par confirmation du jugement entrepris le compromis devait être déclaré nul pour vice du consentement, ils demandent à réévaluer au montant de 30.000 euros les dommages et intérêts leur revenant au titre de préjudice matériel et moral.

Dans leurs conclusions récapitulatives ils font encore valoir que la clause pénale trouverait à s'appliquer nonobstant la nullité du contrat.

Les **époux D.)-C.)** ont relevé appel incident du jugement entrepris.

Ils critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que l'erreur commise par les **époux A.)-B.)** sur la substance de l'immeuble acheté était excusable et en ce qu'il a considéré que le consentement de ces derniers avait été surpris par un dol commis par les intimés en ce qui concerne la cave qui ne figure pas dans l'acte notarié.

Par réformation du jugement, les intimés demandent à voir débouter les **époux A.)-B.)** de leur demande en nullité du compromis pour dol, et à se voir allouer le montant de 11.250 euros avec les intérêts à dater du 15 juin 2013 jusqu'au 1^{er} octobre 2013 à titre d'indemnité d'occupation pour la période où les appelants ont habité l'appartement litigieux à titre gratuit, sur base de l'enrichissement sans cause.

Dans la mesure où ils contestent l'existence du dol qui leur est reproché en relation avec la cave, ils reprochent encore au jugement entrepris de n'avoir fait droit que pour moitié à leur demande en indemnisation dirigée contre le notaire **E.)**.

Ils demandent à voir leur demande en indemnisation dirigée pour préjudice moral et matériel subi dirigée contre les **époux D.)-C.)** déclarée fondée à hauteur de 29.676,79 euros.

Le notaire **E.)** a soulevé, suite au décès de **D.)** en date du 10 mars 2017, l'irrecevabilité de l'appel incident interjeté par **C.)** seule, alors qu'il y aurait lieu d'assigner les héritiers de ce dernier en reprise d'instance.

Par acte d'huissier de justice du 9 février 2018, les **époux A.)-B.)** ont assigné **D1.A.)**, **D2.)**, **D1.B.)** et **D1.C.)** aux fins de voir dire qu'ils sont tenus de reprendre l'instance d'appel pour autant qu'elle était introduite contre feu

D.) aux termes de l'acte d'appel du 25 juillet 2016 et pour voir statuer conformément au dit acte d'appel.

Par acte d'huissier de justice du 4 juin 2018, **D1.A.)** a été réassigné en application de l'article 84 du NCPC.

C.), D1.A.), D1.B.) et **D1.C.)** réitèrent, aux termes d'un appel incident, la demande reconventionnelle formulée par les **époux D.)-C.)** en première instance et réclament, par réformation, à voir condamner les **époux A.)-B.)** à leur payer la somme de 11.250 € au titre d'indemnités d'occupation. Ils réitèrent en outre leur demande de mise en intervention à l'encontre du notaire **E.)** et concluent, par réformation, à le voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toutes condamnations à prononcer à leur égard. Ils réclament en outre la somme de 29.676,79 € au titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices matériel et moral subis.

C.) réclame une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

Le notaire **E.)** interjette également appel incident contre le jugement entrepris en ce que le tribunal l'a condamné à tenir les **époux D.)-C.)** quittes et indemnes à concurrence de la moitié des condamnations prononcées à leur égard dans le cadre du litige les opposant aux **époux A.)-B.)** et en ce qu'il l'a condamné à leur payer en outre la somme de 2.396,79 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et une indemnité de procédure de 1.000 €.

Il conclut par réformation, à se voir mettre hors cause.

Appréciation de la Cour

I) Quant à l'assignation en reprise d'instance du 9 février 2018

Soutenant avoir renoncé le 12 mars 2018 à la succession de feu **D.)**, **D2.)** conclut à voir dire qu'elle n'est pas tenue d'intervenir dans le litige principal opposant les **époux A.)-B.)** à feu **D.)** et **C.)**.

La Cour constate qu'aux termes d'un document intitulé « *Renonciation à succession n°2018-TAL-OPT-0147* » déposé le 12 mars 2018, **D2.)** a déclaré renoncer purement et simplement de la succession délaissée par feu Monsieur **D.)**, décédé le 10 mars 2017 (pièce n° 1 de Maître Collarini).

Il y a dès lors lieu de mettre **D2.)** hors cause.

Aux termes d'un contrat de mariage dressé par devant le notaire Maître Frank Molitor, les **époux D.)-C.)** avaient adopté pour base de leur union le régime de la communauté universelle de biens, tel que ce régime est établi par l'article 1526 du Code civil.

Il est stipulé à l'article 2, alinéa 2 du dit contrat de mariage, « (...) *qu'en cas de dissolution du mariage par son décès et sans qu'une instance en divorce ne soit engagée, qu'il y ait ou non d'enfants ou de descendants issus du mariage, la communauté appartiendra en pleine propriété et en usufruit à C.) dans les limites tracées par les articles 1094 et 1527 alinéa 2 du Code civil* » (farde n° 3 de C.)).

Au regard de cette disposition qui limite la donation en faveur de l'épouse survivante à la quotité disponible, l'assignation en reprise d'instance est recevable pour autant qu'elle a été dirigée contre **D1.A.)**, **D1.B.)** et **D1.C.)** (ci-après les **consorts D1.)**).

II) Quant au mérite des appels interjetés

A) Le moyen d'annulation du compromis tiré du dol

Les **époux A.)-B.)** reprochent au tribunal de première instance d'avoir inversé l'ordre de présentation de leurs demandes, en violation de l'article 61 du NCPC, et d'avoir examiné au préalable la demande en nullité du compromis de vente du 22 avril 2013 pour vices de consentement en violant le principe du contradictoire.

Le reproche fait au tribunal d'avoir violé l'article 61 du NCPC pour avoir soulevé d'office un moyen d'ordre public et violé le principe du contradictoire est à rejeter, étant donné qu'en l'occurrence, les magistrats de première instance n'ont pas soulevé d'office un moyen qui n'avait pas été invoqué par les **époux A.)-B.)**.

La Cour approuve le tribunal de première instance d'avoir examiné préalablement le moyen tiré de la nullité du compromis de vente litigieux pour vice de consentement, alors que l'examen des moyens de résiliation du contrat suppose qu'on soit en présence d'un contrat valablement formé.

Les juges n'ont dès lors fait qu'inverser, dans un souci de logique, l'ordre de présentation des moyens pour se prononcer d'abord sur le moyen tiré de la nullité du compromis de vente pour vice de consentement.

Le moyen tiré d'une violation de l'article 61 du NCPC et d'une violation du principe du contradictoire est partant à rejeter.

Les **époux A.)-B.)** ont demandé en première instance à voir constater que le compromis de vente était entaché de nullité pour cause de dol.

La juridiction de première instance a fait droit à cette demande après avoir relevé que dans le cadre de l'acquisition d'un appartement, l'existence d'une cave privative, décrite en l'occurrence dans l'annonce de vente comme ayant une surface de 7m², constituait une qualité considérée comme essentielle par la généralité des personnes. Elle a ajouté qu'en l'espèce, la cave est renseignée dans l'annonce de vente, existait matériellement et avait pu être visitée par les **époux A.)-B.)** auxquels elle été présentée comme lot inhérent à la vente.

Les magistrats se sont ensuite référés à un courrier de **C.)** du 24 février 2012 et au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété « *Résidence RES.1.)* » du 24 avril 2012, pour retenir que les **époux D.)-C.)** étaient parfaitement au courant du fait que la cave ne figurait pas sur le relevé cadastral existant et qu'il fallait partant procéder à une rectification du cadastre vertical, ce qui n'avait toutefois pas été fait avant la signature du compromis de vente du 22 avril 2013.

Considérant que les **époux D.)-C.)** étaient dès lors, au moment de la signature du compromis de vente du 22 avril 2013, conscients du fait que la cave n'avait pas d'existence légale, qu'il fallait procéder à une modification du cadastre vertical et qu'ils ne pouvaient partant pas vendre cette cave aux **époux A.)-B.)**, en leur cachant sciemment cet état de chose, sachant que l'existence d'une cave constitue une qualité essentielle dans le cadre de l'acquisition d'un appartement, le tribunal a retenu que les vendeurs ont commis, de mauvaise foi, une réticence dolosive qui a été déterminante dans le consentement des **époux A.)-B.)**.

C.) et les **consorts D1.)** reprochent au tribunal aux termes de leur appel incident de ne pas avoir retenu qu'au moment de la signature du compromis de vente le 22 avril 2013, ils auraient ignoré que le lot, correspondant à la cave, ne figurait pas sur le cadastre vertical. Ils n'auraient en effet été informés de ce fait que par le notaire Baden en date du 10 juillet 2013. A cette date, ils auraient également constaté que le plan des millièmes, établi à la base de l'acte de vente du 23 septembre 2005, ne correspondait pas à la réalité et que la cave ne figurait pas dans l'acte de 2005 bien qu'elle ait existé matériellement de sorte qu'il ne saurait leur être reproché d'avoir sciemment caché ce fait aux **époux A.)-B.)**.

Ces affirmations étant contredites par le courrier **C.)** du 24 février 2012 et le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la

copropriété « *Résidence RES.1.)* » du 24 avril 2012 mentionnés dans le jugement, elles sont à rejeter.

C.) précise dans ledit courrier « *vouloir demander aux propriétaires de faire correspondre le cadastre vertical à la réalité* », étant donné « *que ma cave ne figure pas sur le relevé cadastral existant, ce qui entraîne un changement du tableau des millièmes* » (...) (pièces n° 7 et n° 8 de Maître Gross).

La Cour note en outre qu'une cave n°13 située su sous-sol de la résidence en question n'est indiquée ni dans l'acte de base notarié E.) du 9 octobre 2003, ni dans l'acte de vente dressé par devant ce même notaire le 23 septembre 2005 signé par les **époux D.)-C.)** en tant qu'acquéreurs.

C'est partant à bon droit que le tribunal a retenu que le défaut des **époux D.)-C.)** d'avoir informé les **époux A.)-B.)** de la nécessité de faire établir un cadastre vertical pour la cave constituait une réticence dolosive relative à une qualité essentielle de la chose vendue, dès lors qu'ils ne pouvaient ignorer que l'existence d'une cave était à considérer comme essentielle. Le compromis de vente du 22 avril 2013 a partant à bon escient été annulé pour dol sur base de l'article 1116 du Code civil..

L'appel incident de C.) et des **consorts D1.)** est partant à déclarer non fondé sur ce point spécifique.

Dès lors que les **époux A.)-B.)** avaient invoqué comme première cause de nullité le dol, le tribunal n'avait plus à rechercher si la vente devait encore encourir la nullité pour erreur, cette cause de nullité n'ayant été invoquée qu'à titre subsidiaire par les demandeurs.

B) *L'indemnisation réclamée par les époux A.)-B.) suite à l'annulation du compromis de vente*

a) *La clause pénale*

A titre d'indemnisation, les **époux A.)-B.)** ont réclamé le paiement de l'indemnité forfaitaire de 10% stipulée à l'article 6 du compromis de vente litigieux, à savoir la somme de 32.000 €. Cette clause prévoit « *qu'en cas de non-respect d'une ou plusieurs clauses du compromis ou de résiliation abusive du compromis par l'acquéreur ou le vendeur, il devra payer une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente à l'autre partir du compromis, ainsi que la commission stipulée à l'article 4 à l'agence immobilière* ».

Le tribunal a relevé qu'à défaut de stipulation expresse de l'application de la pénalité prévue à l'article 6 du compromis de vente du 22 avril 2013, en cas de nullité de la vente, les **époux A.)-B.)** ne peuvent prétendre à être indemnisés sur ce fondement.

Se référant à divers arrêts rendus par la Cour de cassation française relatifs aux effets de la résolution de contrats, les **époux A.)-B.)** font grief à la juridiction de première instance de ne pas avoir retenu que la clause pénale stipulée au compromis de vente du 22 avril 2013 était applicable même en cas d'annulation dudit compromis.

Il y a lieu de préciser qu'à la différence de la nullité, qui sanctionne une irrégularité inhérente à la formation d'un acte juridique, la résolution frappe le contrat en raison de la survenance d'une circonstance postérieure à sa formation : survenance d'un événement incertain que les parties avaient érigé en condition résolutoire ou inexécution par l'une des parties de ses obligations contractuelles (Dalloz, Rép. de droit civil, éd. numérique juillet 2019, Nullité, n° 28).

Quant au sort des clauses indemnitaires, si en matière de résolution, la Cour de cassation française admet la survivance de la clause pénale (Cass. Com. 22 mars 2011, n° 09-16.660, RDC 2011/3 p. 826, obs. É. Savaux), à l'opposé, la nullité a, quant à elle, des effets plus radicaux : elle aboutit à anéantir ce type de stipulations en ne laissant rien subsister du contrat.

« La nullité prononcée [...] a pour effet de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient avant la formation du contrat et ne laisse pas subsister les clauses destinées à sanctionner l'inexécution dudit contrat » (Cass.soc. 21 mars 1978, Bull. civ. V, n° 218. La clause pénale ne joue pas en cas de nullité : Com. 20 juill. 1983, Bull. civ. IV, n° 230 ; D. 1984. 422, note Aubert ; Gaz. Pal. 1984. 1. Pan. 21, note J. D. : *« La nullité d'une convention, prononcée par les juges du fond, entraîne la nullité de la clause pénale qui s'y trouvait insérée et les effets de cette nullité ne peuvent être limités par l'acceptation, par le débiteur, du principe du versement des pénalités »* (Cass. Civ. 1^{re}, 27 juin 1978, Bull. civ. I, n° 241 ; D. 1978. IR 467, obs. D. Martin ; JCP 1980. II. 19283, note M. Dagot.

Il convient d'ajouter qu'aux termes de l'article 1227 du Code civil, *« la nullité de l'obligation principale entraîne celle de la clause pénale »*.

L'annulation diffère ainsi de la résolution qui peut faire subsister le jeu de la clause pénale pour l'inexécution antérieure à la résolution ou encore les clauses déterminant les effets de la résolution (en ce sens Cass. com., 6 oct. 2009, n° 08-17765).

Au vu de ce qui précède, le tribunal de première instance a en conséquence retenu, à juste titre, que la clause pénale insérée dans le compromis de vente ne saurait trouver application en l'espèce.

b) Les dommages et intérêts réclamés en ordre subsidiaire

Se référant ensuite à l'article 1150 du Code civil, les **époux A.)-B.)** ont obtenu que dans la mesure où l'inexécution de la promesse de vente résulterait du dol des assignés, ceux-ci devraient réparation pour toutes les conséquences dommageables résultant de leur comportement et ont réclamé, de ce chef, la somme de 5.000 € au titre de préjudice matériel en exposant avoir dû faire face à des frais de déménagement et d'agence immobilière exposés pour la location d'un nouveau logement et des frais de location, en précisant que la commission de l'agence immobilière s'élèverait à elle seule au montant de 954,50 €. Ils ont encore réclamé la somme de 5.000 € au titre d'indemnisation du dommage moral subi.

Le tribunal après avoir relevé que dans la mesure où le dol constitue une faute, la victime d'un dol pouvait obtenir des dommages et intérêts de la part du vendeur, fondés sur la responsabilité délictuelle de celui-ci et a dit la demande fondée pour la somme de 954,50 €, au vu d'une facture émise par l'agence immobilière Immotion le 18 septembre 2013 relative à la « *commission d'intermédiaire sur location* ».

Le tribunal ayant considéré que la nullité de la vente leur a causé des tracasseries et inconvénients, il a encore alloué aux **époux A.)-B.)**, au titre de réparation du préjudice moral subi, des dommages et intérêts de 2.500 €.

Leur demande a en conséquence été déclarée fondée pour la somme globale de 3.454,50 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les **époux A.)-B.)** demandent, par réformation du jugement entrepris à voir condamner **C.)** et les **consorts D1.)** à leur payer la somme de 20.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice matériel subi. Ils exposent avoir dû exposer outre les frais d'agence immobilière, des frais bancaires, des frais de déménagement ainsi que des frais relatifs à l'acquisition de mobilier. Ils réclament encore, par réformation, la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral subi.

Le dol, qui constitue une faute, peut être sanctionné par des dommages-intérêts, dont la vocation est de réparer intégralement le préjudice subi par la victime. Elle peut obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause sa méprise sur le fondement des articles 1382 et

1383 du Code civil. L'errans doit établir, d'une part, qu'il subit un préjudice que l'annulation et les restitutions consécutives ne suffisent pas à réparer et, d'autre part, que ce préjudice trouve sa source dans une faute de l'autre partie.

Un lieu de causalité entre le préjudice invoqué et la faute du cocontractant doit par conséquent exister.

Bien que les **époux A.)-B.)** versent en instance d'appel des factures relatives à l'acquisition de mobilier, émises entre le 25 mai et le 15 juillet 2013, ils restent en défaut de justifier de la relation causale entre la faute commise par les **consorts D1.)** et l'achat du mobilier. Les frais bancaires ainsi que les frais de déménagement ne sont pas établis, ni a fortiori la relation causale entre ces frais et le dol commis par les **époux D.)-C.)**.

C'est dès lors à bon droit et par une motivation que la Cour approuve que la demande des **époux A.)-B.)** n'a pas été déclarée fondée au-delà de la somme de 3.454,50 €.

C'est encore à juste titre que le tribunal de première instance a dit non fondée la demande en capitalisation des intérêts, étant donné que les conditions d'application de l'article 1154 du Code civil n'étaient pas réunies.

C) La demande reconventionnelle de C.) et des consorts D1.)

A l'appui de leur demande reconventionnelle, les demandeurs sur reconvention avaient fait valoir que les **époux A.)-B.)** ont occupé l'immeuble litigieux ayant fait l'objet du compromis de vente du 22 avril 2013, du 15 juin au 1^{er} novembre 2013 inclus, de sorte que les **époux D.)-C.)** seraient en droit de leur réclamer une « indemnité d'occupation » de ce chef d'un montant de 2.500 € par mois, soit 11.250 €.

Le tribunal les a débouté de cette demande.

C.) et les **consorts D1.)** reprochent aux termes de leur appel incident au tribunal de ne pas avoir fait droit à leur demande en condamnation des **époux A.)-B.)** à leur payer des indemnités d'occupation pour la période du 15 juin au 1^{er} novembre 2013 inclus. Ils réclament de ce chef, par réformation, la somme de 11.250 €. Ils argumentent que l'indemnité d'occupation trouverait son fondement dans l'enrichissement sans cause et que les **époux A.)-B.)** se seraient enrichis par la jouissance des lieux pendant la période d'occupation précitée.

Les juges de première instance, se référant à un courrier de **C.)** du 15 juin 2013 à l'adresse de l'Administration communale de **LIEU.1.)**, ainsi qu'à un projet de transaction, versé en cause, ont constaté que les **époux D.)-C.)** ont dûment autorisé les **époux A.)-B.)** à occuper l'immeuble en question à partir du 15 juin 2013, dans la perspective de la passation de l'acte notarié, et que cette autorisation n'a pas été retirée par les vendeurs de sorte que les **époux A.)-B.)** n'étaient pas à qualifier d'occupants sans droit ni titre.

Ils ont relevé à juste titre qu'à défaut pour les vendeurs d'avoir établi qu'ils auraient convenu avec les **époux A.)-B.)** du paiement d'une indemnité d'occupation pendant la période d'occupation du 15 juin 2013 au 1^{er} octobre 2013, leur demande reconventionnelle était à déclarer non fondée.

C.) conclut encore pour la première fois en appel aux termes de ses conclusions récapitulatives à voir condamner les **époux A.)-B.)** à lui payer la somme de 29.676,79 € à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudice matériel et moral subis.

Cette demande formulée pour la première fois en appel est à déclarer recevable dès lors qu'il s'agit d'une demande reconventionnelle qui est une défense à l'action principale.

A défaut d'avoir été autrement justifiée elle est cependant à déclarer non fondée.

D) La demande en garantie contre le notaire E.)

Le notaire Maître **E.)** avait établi l'acte notarié de vente du 23 septembre 2005 entre une société **SOC.1.)**, en qualité de vendeur, et les **époux D.)-C.)**, en qualité d'acheteurs relatif à l'immeuble qui fait l'objet du présent litige.

Dans le cadre de l'appel en garantie, **C.)** et les **consorts D1.)** ont reproché au notaire d'avoir manqué à son obligation de conseil et de renseignement pour ne pas les avoir informés sur la nature et la destination de l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente du 22 avril 2013, pour ne pas avoir vérifié le titre de propriété, les plans et surtout le cadastre vertical, vérifications qui lui auraient permis de constater que l'appartement figurait uniquement comme commerce sur le cadastre vertical et les plans, et non pas comme commerce transformé en appartement tel qu'indiqué dans son acte notarié.

Ils lui ont également reproché de ne pas avoir effectué les vérifications nécessaires par rapport à la cave n° 13.

La responsabilité du notaire a été recherchée principalement sur la base contractuelle et, subsidiairement, sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les **époux D.)-C.)** ont soutenu avoir subi, en raison des fautes du notaire, un préjudice qu'ils ont chiffré à 29.676,79 euros.

C.) et les **consorts D1.)** critiquent le tribunal aux termes de leur appel incident pour n'avoir retenu la responsabilité du notaire que pour la moitié. Ils argumentent que le notaire aurait dû vérifier aussi bien la destination de l'immeuble, que la superficie ainsi que l'existence de la cave avant de procéder à la rédaction de l'acte notarié de vente du 23 septembre 2005. Concernant plus particulièrement la cave, la faute du notaire **E.)** aurait consisté dans le fait de ne pas avoir informé les **époux D.)-C.)** que la cave ne figurait pas sur le cadastre vertical de la copropriété, mais qu'elle existait matériellement sur place. Ils ajoutent avoir dû payer en 2013 un montant de 2.780 € à la copropriété afin de régulariser l'existence légale de la cave. Leur préjudice en relation causale avec la faute du notaire serait par conséquence également établie.

Le notaire Maître **E.)** interjette également appel incident contre le jugement de première instance et demande, principalement, à être mis hors cause, et à voir rejeter la demande en intervention des **consorts D1.)**, dirigée à son encontre, y compris leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Dans son jugement, le tribunal de première instance a retenu que dans la mesure où aux termes de l'acte notarié de vente du 23 septembre 2005, les **époux D.)-C.)** ont acquis entre autres « (...) le lot (...), représentant ...62,7011/1.000 le commerce, transformé en appartement (...) », tandis qu'il résulte d'un extrait cadastral du 1^{er} août 2013 que le lot (...) y est désigné comme « commerce » en non comme « commerce transformé en appartement », le notaire **E.)** avait commis une faute pour ne pas avoir effectué les vérifications auprès du cadastre concernant le lot (...) et pour avoir mis dans l'acte authentique une fausse désignation dudit lot.

Concernant cependant le reproche en rapport avec la cave, les juges ont retenu que dans la mesure où l'acte notarié de vente du 23 septembre 2005 n'a pas mentionné l'existence d'une cave qui aurait été acquise à titre privative par les **époux D.)-C.)**, les reproches formulés à l'égard du notaire étaient à rejeter.

Il convient de rappeler au préalable que la demande en annulation du compromis de vente du 22 avril 2013 avait été basée principalement sur le

dol et que la Cour, confirmant en cela la juridiction de première instance, a prononcé l'annulation dudit compromis pour réticence dolosive dans le chef des **époux D.)-C.)** pour leur avoir dissimulé l'inexistence légale de la cave.

Eu égard à la décision intervenue dans le cadre de la demande principale, le tribunal aurait dû se limiter, dans le cadre de l'appel en garantie dirigée contre le notaire Maître **E.)**, à vérifier si ce dernier avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité en rapport avec l'inexistence légale de la cave.

Les développements de **C.)** et des **consorts D1.)** relatifs à la prétendue faute commise par le notaire Maître **E.)** en rapport avec la destination de l'immeuble sont dès lors à écarter pour défaut de pertinence.

Par réformation, il y a dès lors lieu de rejeter la demande de **C.)** et des **consorts D1.)** en rapport avec une prétendue erreur commise par le notaire Maître **E.)** dans l'acte notarié du 23 septembre 2005 concernant la destination de l'immeuble et de décharger le notaire **E.)** de la condamnation prononcée contre lui de ce chef par le jugement de première instance.

Concernant la cave, il résulte du procès-verbal relatif à l'assemblée générale des copropriétaires du 24 avril 2012 que « *tous les copropriétaires présents et représentés ont donné leur accord pour la vente de la cave en question pour la somme de 2.780 € et qu'en contrepartie la copropriété devra faire redresser le cadastre vertical (...)* » (pièce n° 20 de Maître Gross).

Par virement bancaire du 24 mai 2013, **C.)** a réglé la somme de 2.780 € à la Copropriété de la résidence **RES.1.)** avec la mention « *cave privative n° (...), résidence RES.1.), (...), L-(...) LIEU.1.)* » (pièce n° 14 de Maître Gross).

La Cour se rallie en conséquence à l'argumentation de Maître **E.)**, consistant à dire, que la cave litigieuse n'a été acquise par les **époux D.)-C.)** qu'en mai 2013.

Le notaire **E.)** n'est pas non plus critiqué dans son affirmation consistant à dire qu'en 2005, l'existence d'une cave ne figurait sur aucun plan, de sorte qu'à cette époque, elle n'a pas non plus ni figuré dans un cadastre vertical, ni fait l'objet d'une vente au profit des **époux D.)-C.)**. L'affirmation soutenue par le mandataire des **époux D.)-C.)** dans un courrier qu'il a adressé au notaire **E.)** le 15 juillet 2013 que les vendeurs **C.)-D.)** auraient « reçu » en 2005 une cave qui ne figurait cependant pas dans l'acte mais qui existait sur place, ne trouve aucun appui parmi les pièces soumises à la Cour. Il ne saurait en conséquence être reproché au

notaire de ne pas avoir explicitement fait état de la nécessité de modifier le cadastre vertical afin de régulariser l'existence relative à la cave.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement de première instance en ce que le tribunal a dit non fondée la demande des **époux D.)-C.)** de ce chef.

E) Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que le tribunal a condamné **C.)** et les **consorts D1.)** à payer aux **époux A.)-B.)** une indemnité de procédure de 2.000 € et a rejeté leur demande basée sur l'article 240 du NCPC pour autant qu'elle a été dirigée contre les **époux A.)-B.)**.

Au regard du sort de la demande de **C.)** et des **consorts D1.)** contre le notaire Maître **E.)**, il y a lieu de décharger ce dernier de la condamnation en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € au profit des **époux D.)-C.)**.

Ni les **époux A.)-B.)**, ni **C.)** et les **consorts D1.)** n'ont établi l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC, de sorte que leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incidents,

reçoit l'assignation en reprise d'instance devant la Cour d'appel introduite par **A.)** et son épouse **B.)**, née (...), contre **D1.B.)**, **D1.A.)**, **D1.C.)** et **D2.)**,

met **D2.)** hors de cause,

dit non fondés l'appel principal d'**A.)** et de **B.)** et l'appel incident de **C.)**, de **D1.B.)**, **D1.A.)** et de **D1.C.)**,

dit fondé l'appel incident de Maître **E.)**,

réformant,

dit non fondée la demande de **C.)**, de **D1.B.)**, **D1.A.)** et de **D1.C.)** dirigée contre Maître **E.)**, y compris celle en allocation d'une indemnité de procédure,

décharge Maître **E.)** de toutes condamnations prononcées contre lui en première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondée la demande de **C.)**, de **D1.B.)**, **D1.A.)** et de **D1.C.)** tendant à voir condamner **A.)** et **B.)** à leur payer la somme de 29.676,79 €,

dit non fondées les demandes d'**A.)** et de **B.)**, de **C.)**, **D1.B.)**, **D1.A.)** et **D1.C.)** en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne **C.)**, **D1.B.)**, **D1.A.)** et **D1.C.)** aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maîtres Radu Duta et Robert Loos, avocats concluant, sur leurs affirmations de droit.