

13/01/1998

(A)

Audience publique du treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

Numéro 19576 du rôle.

Composition:

Robert BENDUHN, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Jacqueline ROBERT, conseiller;  
Marcel SCHWARTZ, greffier.

Entre:

- 1) W) , chef d'équipe, et son épouse,
- 2) F) , sans état, les deux demeurant ensemble à L- (LIEU)  
(...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 24 juillet 1996,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat à Luxembourg,

et:

- 1) L) , rentier, demeurant à L-

intimé aux fins du susdit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Marie SANTINI, avocat à Esch-sur-Alzette,

- 2) : G) , représentant, demeurant à L-

- 3) S) , rentier, et son épouse,

4) J) , sans état, les deux demeurant ensemble à L-

intimés aux fins du susdit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Lynn SPIELMANN, avocat à Luxembourg

---

### LA COUR D'APPEL:

Attendu que suivant un compromis de vente signé le 3 juillet 1990, les époux W) et F) firent l'acquisition d'une maison d'habitation sise à L(ieu) , (...) et ayant appartenu à L) ; G) S) et J) ;

que l'acte notarié de cette vente fut dressé le 25 juillet 1990 par le notaire Norbert MULLER d'Esch-sur-Alzette; que l'entrée en jouissance de l'immeuble vendu au profit des acquéreurs était fixée dans l'acte notarié de vente au jour de cet acte;

que par lettre de leur avocat du 26 juillet 1990, les époux W) - F) informèrent la locataire de l'immeuble susvisé, A) , du fait de leur acquisition et lui dénoncèrent le bail au 1er octobre 1990 sans indication de motifs;

que par jugement du 5 décembre 1990, rendu sur une requête déposée le 2 octobre 1990, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, relevant que les époux W) - F) invoquaient à leur profit le besoin personnel de l'immeuble acheté, résilia le contrat de bail et ordonna le déguerpissement de A) pour le 31 janvier 1991;

que A) déguerpit de l'immeuble pris à bail en cours de juillet 1991;

Attendu que par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 12 octobre 1994, les époux W) - F) firent assigner leurs vendeurs susdits devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sur le fondement des différentes bases juridiques invoquées dans ledit exploit dans un ordre de subsidiarité l'une par rapport à l'autre, s'entendre

condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part. à leur payer à titre de dommages-intérêts la somme de 270.000.-francs avec les intérêts légaux à partir du 12 septembre 1990, jour d'une première assignation, sinon à partir du 12 octobre 1994, jusqu'à solde, étant précisé que cette somme devait revenir à concurrence de la moitié à chacun des demandeurs; qu'ils demandèrent encore à voir majorer le taux des intérêts susvisés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir: qu'ils demandèrent par ailleurs à voir condamner les assignés aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à les voir condamner à leur payer la somme de 20.000.-francs à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile;

Attendu que les demandeurs firent valoir dans cet exploit à l'appui de leur demande que s'ils avaient bien été informés du fait que l'immeuble susvisé était occupé par un locataire, les vendeurs leur auraient cependant affirmé lors de l'acquisition dudit immeuble que la locataire de cet immeuble quitterait celui-ci pour le mois de septembre 1990, que se fiant à cette affirmation, ils auraient acquis ledit immeuble avec la conviction de pouvoir y emménager à cette date: que ce ne serait qu'après la signature de l'acte de vente notarié qu'ils auraient été informés de ce que la locataire disposait d'un "contrat de bail en bonne et due forme" et qu'elle ne payait qu'un loyer mensuel de 5.000.-francs, au lieu des 8.000.-francs qui auraient constitué le loyer mensuel initial;

Attendu que les défendeurs ayant contesté ces faits invoqués par les demandeurs à l'appui de leur demande, en soutenant et en offrant de prouver par l'audition comme témoin du notaire Norbert MULLER que les demandeurs étaient informés au jour de la passation de l'acte de vente notarié du fait que l'immeuble était encore occupé et qu'ils auraient affirmé par-devant le notaire susdit que cela ne les gênerait pas et qu'ils solliciteraient le déguerpissement judiciaire de la locataire, les demandeurs offrirent au cours de l'instance devant le tribunal d'arrondissement d'établir par l'aveu des défendeurs à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties à ordonner par le tribunal, sinon par l'audition d'un témoin nommément désigné que " lors des négociations, les époux W) -F) avaient été informés de ce que la maison d'habitation sise à LIEUX) 1, , qui était occupée lors de leur visite au mois de juillet 1990, sans préjudice quant à la date exacte, serait libre pour le mois de septembre 1990; que se fiant à cette promesse, les époux W) -F) se sont portés acquéreurs dans l'intention de l'occuper eux-mêmes ": que par la suite, ils précisèrent que

cette information leur avait été donnée lors de la signature du compromis de vente du 3 juillet 1990, par l'agent immobilier chargé de la vente de l'immeuble en question; que dans le dernier état de leurs conclusions, ils déclarèrent compléter leur offre de preuve par témoin susmentionnée par les faits suivants : " que lors des négociations ayant précédé la signature du compromis de vente du 3 juillet 1990, les époux W) -F.) ont informé les vendeurs qu'ils voulaient emménager au plus tard au mois de septembre 1990 dans l'immeuble offert en vente et que cet élément était déterminant de leur engagement ";

Attendu que quant à la somme de 270.000.- francs demandée à titre de dommages-intérêts, les demandeurs firent valoir en cours d'instance qu'elle était demandée à raison de 260.000.- francs du chef de dommage matériel subi et à raison de 10.000.- francs du chef de "tracasseries" subies, que pour justifier le montant des dommages-intérêts demandé, ils firent état de la divergence entre le loyer mensuel escompté, à savoir 8.000.- francs, et le loyer mensuel réellement perçu suite à leur entrée en jouissance, à savoir 5.000.- francs, ainsi que du fait qu'ils devaient à la fois payer un loyer pour assurer leur logement et rembourser par des mensualités de 29.600.- francs le prêt contracté en vue d'assurer le financement de leur acquisition immobilière et encore du fait qu'ils ne pouvaient pas assurer le paiement desdites mensualités par le loyer à eux payé par la locataire de l'immeuble acheté;

que les défendeurs contestèrent les dommages-intérêts demandés par les demandeurs et en leur principe et en leur montant;

Attendu qu'au cours de l'instance devant le tribunal d'arrondissement, tous les défendeurs présentèrent une demande reconventionnelle en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire;

que les défendeurs G) , S) et J) réclamèrent au titre de leur demande reconventionnelle la somme de 100.000.- francs, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde; qu'ils demandèrent encore à voir majorer le taux de ces intérêts de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir;

que le défendeur L.) demanda au titre de sa demande reconventionnelle la somme de 50.000.- francs en principal, ainsi que les intérêts légaux tels que susmentionnés;

Attendu que les défendeurs présentèrent encore contre les demandeurs une demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile;

que les défendeurs G) , S) et J) , demandèrent ensemble à se voir allouer la somme de 25.000.- francs au titre de l'article 131-1 précité;

que le défendeur L.) demanda également à se voir allouer la somme de 25.000.- francs au titre de l'article 131-1 précité;

Attendu que par jugement contradictoire du 26 juin 1996, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg débouta les époux W) - F) de leur demande en dommages-intérêts sur toutes les bases juridiques que les demandeurs lui avaient donné dans l'exploit introductif d'instance, ces bases ayant été dans un ordre principal, l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, dans un ordre subsidiaire, l'article 1116 de ce code, dans un ordre plus subsidiaire, les articles 1609 et 1611 du même code, dans un ordre encore plus subsidiaire, l'article 1134 du susdit code et enfin, dans un ordre de dernière subsidiarité, les articles 1382 et 1383 dudit code;

qu'il débouta les demandeurs reconventionnels de leurs demandes reconventionnelles respectives comme non fondées;

qu'il condamna les époux W) -F) à payer à G) , S) et J) la somme de 25.000.- francs à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile;

qu'il condamna encore les époux W) -F) à payer à L) la somme de 15.000.- francs au titre de l'article 131-1 précité;

qu'il condamna finalement les mêmes parties aux frais et dépens de l'instance;

Attendu que par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 24 juillet 1996, W) et F) ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui ne leur a pas été signifié;

Attendu que l'appel des époux W) -F.) tend en premier lieu à voir procéder à un nouvel examen de leur demande en dommages-intérêts formée en première instance; que si les appelants fondent cette demande en appel sur les mêmes bases juridiques que celles invoquées devant les premiers juges, ils se prévalent cependant à l'appui de ladite demande d'éléments de fait partiellement nouveaux par rapport à ceux soumis aux premiers juges, en ce qu'ils avancent à présent à l'appui de leur demande et offrent de prouver par l'aveu des intimés à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties à ordonner par la Cour, sinon par l'audition de témoins nommément désignés, les faits suivants :

"qu'à la suite d'une annonce de vente de l'agence immobilière SOC A) relative à l'immeuble litigieux, les appelants s'y sont présentés en date du 3 juillet 1990, sans préjudice quant à la date exacte,

O) que le jour-même, un responsable de l'agence, Monsieur O) , leur a fait visiter l'immeuble en question,

que le soir du même jour, les appelants ont signé à l'agence le compromis de vente du 3 juillet 1990,

qu'il échet de préciser que les anciens propriétaires de l'immeuble litigieux n'étaient pas présents ni lors de la visite de celui-ci, ni lors de la signature du prédit compromis,

que par conséquent, la signature de Madame J.) a été ajoutée postérieurement et à l'insu des appelants, audit compromis,

qu'il résulte de ce qui précède que les appelants ont pu légitimement croire que l'agence immobilière SOC A) avait le pouvoir d'engager les propriétaires de la dite maison,

qu'il échet partant de dire sur base de la théorie du mandat apparent que SOC A) était le mandataire, respectivement le représentant des propriétaires de l'immeuble litigieux,

que lors de la signature du compromis de vente litigieux, les appelants ont bien précisé à *SOCI*) que la cause déterminante de leur engagement était d'occuper eux-mêmes l'immeuble litigieux à partir du mois de septembre 1990,

qu'il résulte à suffisance de droit de la déclaration testimoniale de Madame *B)* du 21 septembre 1992 versée en cause par les appelants que ce n'est qu'après avoir eu la promesse formelle de Monsieur *O)* de *SOCI*) que l'immeuble litigieux serait libre à partir du mois de septembre 1990 que les appelants ont signé le compromis de vente du 3 juillet 1990.

que Monsieur *SCH)* de *SOCI*) était au courant de la volonté des appelants de ne signer le compromis de vente que pour le cas où ils pourraient emménager pour le mois de septembre 1990 dans l'immeuble litigieux,

que les vendeurs avaient partant par le biais de leur mandataire, *SOCI*), au moment de la conclusion du contrat litigieux, connaissance de la cause déterminante de l'engagement des appelants";

Attendu que si les intimés *G)* et *S)* et *J)* se sont réservés en leurs conclusions d'appel du 28 novembre 1997 de revenir en des conclusions à la barre, sur l'affirmation faite par les appelants pour la première fois en appel et suivant laquelle les intimés n'auraient pas été présents lors de la signature par les appelants du compromis de vente du 3 juillet 1990, ils n'ont cependant pas pris de conclusions à la barre à ce sujet; qu'ils ont toutefois fait valoir en leurs conclusions susvisées que ladite affirmation nouvelle des appelants n'aurait pas d'incidence sur l'issue du litige entre parties;

que l'intimé *L.)* a contesté en ses ultimes conclusions d'appel du 2 décembre 1997 le bien-fondé de l'affirmation susmentionnée des appelants;

Attendu que la demande en dommages-intérêts des appelants demeure basée en appel dans un ordre principal sur l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, suivant lequel l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet;

Attendu que par substance de la chose formant l'objet de la convention, il faut entendre la qualité de cette chose dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement pris:

Attendu qu'en l'espèce les appelants, - se basant sur les faits susmentionnés par eux avancés et offerts en preuve ainsi que sur une déclaration testimoniale écrite datée du 21 septembre 1992 et dans laquelle l'auteur de celle-ci, à savoir la dénommée B) - atteste qu'il avait été affirmé par l'agent immobilier O) de l'agence immobilière SOCA) que la maison qu'il venait de faire visiter aux appelants en présence du témoin susdit, était "encore habitée jusqu'au mois de septembre 1990 par une femme, mais qu'elle avait déjà reçu son préavis de quitter cette maison depuis janvier 1990" -, font valoir que c'est cette affirmation de l'agent immobilier O), soit celle suivant laquelle la maison en question serait libre au mois de septembre 1990, qui les avait déterminé d'acquérir cette maison:

qu'ils relèvent, en se basant sur les faits par eux offerts en preuve, que comme les anciens propriétaires de la maison susvisée, c'est-à-dire les intimés, n'étaient présents ni lors de la visite par eux-mêmes de ladite maison ni lors de la signature subséquente du compromis de vente et qu'en raison de cette absence des intimés, eux-mêmes auraient légitimement pu croire que l'agence immobilière SOCA) avait le pouvoir d'engager les propriétaires de ladite maison, il faudrait en retenir, par application de la théorie du mandat apparent, que SOCA) était le mandataire, respectivement le représentant des intimés, pour ce qui était de la vente ayant fait l'objet du susdit compromis de vente;

qu'ils relèvent encore que lors de la signature du compromis de vente susvisé, ils auraient précisé à SOCA) en la personne des agents O) et SCH) de cette agence, que la cause déterminante de leur engagement était d'occuper eux-mêmes la maison susvisée à partir du mois de septembre 1990;

qu'ils relèvent finalement que les vendeurs de la maison, c'est-à-dire les intimés, avaient dès lors par le biais de leur mandataire, SOCA), au moment de la conclusion du compromis de vente, connaissance de la cause déterminante de l'engagement des appelants;

qu'ils demandent dès lors à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à leur demande en dommages-intérêts en tant qu'elle est basée principalement sur l'article 1110, alinéa premier, du code civil;

Attendu qu'avant de statuer sur le mérite de cette demande même, il y a lieu de relever que les contrats passés entre absents sont valables en eux-mêmes et qu'en l'espèce, les appelants ne tirent d'ailleurs du fait que les intimés auraient été absents lors de la signature par eux-mêmes du compromis de vente du 3 juillet 1990, aucune conséquence quant à la validité de ce compromis;

Attendu que l'intimé : L) soulève dans ses ultimes conclusions d'appel du 2 décembre 1997 indirectement l'irrecevabilité de la demande en dommages-intérêts des appelants en tant qu'elle est basée principalement sur l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, en ce qu'il fait valoir dans ces conclusions qu'à supposer que les faits susmentionnés offerts en preuve par les appelants fussent susceptibles d'établir une erreur déterminante dans le chef des appelants, toujours serait-il qu'en cette hypothèse, les faits en question pourraient être à la base d'une action en nullité de la vente intervenue entre parties, mais non d'une action en dommages-intérêts;

Attendu que le moyen d'irrecevabilité ainsi opposé à la demande en dommages-intérêts des appelants en tant que basée sur l'article 1110, alinéa 1er, précité, ne saurait cependant être accueilli, étant donné qu'il est admis que dans le cas de l'article 1110 du code civil, la victime de l'erreur peut non seulement ajouter à l'annulation demandée, une demande en dommages-intérêts, mais peut aussi former une demande en dommages-intérêts seulement;

Attendu que, pour que la demande en dommages-intérêts des appelants puisse être accueillie quant au fond sur le fondement de l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, il faudrait, notamment, que les appelants établissent non seulement que la cause déterminante de leur engagement d'acquérir la maison susvisée a effectivement été, comme ils le soutiennent, la possibilité d'acquérir cette maison dès le mois de septembre 1990, mais encore que cette cause déterminante de leur engagement ait été à la connaissance des vendeurs de ladite maison, c'est-à-dire des intimés;

Attendu qu'il y a lieu de constater d'emblée que cette double preuve ne résulte d'ores et déjà, ni du compromis de vente du 3 juillet 1990, ni de l'attestation de témoin susmentionnée versée aux débats par les appelants, ni encore de l'acte de vente notarié du 25 juillet 1990;

Attendu que si, selon les appelants, la même preuve est susceptible d'être apportée par l'offre de preuve susmentionnée des appelants, cela est cependant contesté par les intimés, ces derniers soutenant en effet notamment qu'eu égard aux pièces produites en cause et notamment à certaines mentions contenues dans le compromis de vente du 3 juillet 1990, l'existence du mandat apparent dont se prévalent les appelants et qu'ils entendent e.a. établir par leur offre de preuve susmentionnée, serait d'ores et déjà à exclure;

Attendu que la théorie du mandat apparent est susceptible de s'appliquer non seulement en cas de dépassement par un mandataire de ses pouvoirs, mais aussi en celui d'absence de pouvoirs;

Attendu que, pour que la théorie du mandat apparent puisse trouver à s'appliquer, il faut dans chacun des deux cas susvisés, que la croyance de celui qui invoque à son profit cette théorie, aux pouvoirs de mandataire de celui avec qui il a traité soit légitime;

que, pour que la croyance soit légitime, il faut à la fois qu'il y ait eu apparence de mandat et que les circonstances aient autorisé celui qui se prévaut de la théorie à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs du "mandataire";

Attendu qu'en l'espèce il y a lieu de constater tout d'abord qu'il ne résulte en rien, ni du compromis de vente du 3 juillet 1990, ni d'aucun autre élément du dossier que l'agent immobilier O) , respectivement SOCA) , ait reçu des vendeurs de la maison susmentionnée le mandat de vendre en leur nom cette maison;

Attendu qu'il résulte du compromis de vente susvisé qu'il devait comporter trois signatures, à savoir celle des vendeurs, celle des acheteurs et celle de l'Agence et qu'il devait être signé pour les "consorts GROUPEL) suivant procuration" par J) ;

Attendu que les appelants n'ayant pas pu, en présence de ces mentions du compromis de vente, ne pas s'apercevoir de ce que SOCA) n'intervenait pas audit compromis de vente en tant que mandataire des vendeurs, mais qu'elle y intervenait à un titre propre, il faut en conclure qu'à supposer même que les vendeurs n'aient pas été présents

lors de la signature du compromis de vente par les appelants et le représentant de *Soc A*), cette circonstance ne saurait avoir autorisé les appelants à croire que *Soc A*) était le mandataire des vendeurs et intervenait en cette qualité audit compromis;

Attendu que par ailleurs force est de constater qu'à supposer même que les intimés aient été absents lors de la signature par les appelants du compromis de vente susvisé et que cette circonstance ait pu faire croire aux appelants que *Soc A*) était le mandataire des intimés, toujours serait-il que cette même circonstance n'autorisait pas les appelants à s'abstenir - ainsi qu'il est constant en cause qu'ils l'ont fait - de vérifier les pouvoirs de *Soc A*) et que les appelants sont par ailleurs restés en défaut d'indiquer et surtout d'établir quelque autre circonstance qui les aurait autorisé à ne pas procéder à cette vérification;

Attendu qu'il suit de ces considérations que la théorie du mandat apparent ne saurait trouver à s'appliquer en l'espèce,

Attendu qu'il en suit encore que l'offre de preuve susmentionnée des appelants est à déclarer irrecevable comme n'étant pas pertinente ni concluante en ce qu'elle tend à établir que tant la visite de la maison susvisée par les appelants en date du 3 juillet 1990 que la signature du compromis de vente susvisé par les appelants à la même date auraient eu lieu en l'absence des intimés et en ce qu'elle a en ce pour but d'établir que les représentants *O*) et *SCH*) de l'agence immobilière *Soc A*) auraient été les mandataires apparents des vendeurs de la maison susvisée, c'est-à-dire des intimés.

Attendu que cette irrecevabilité de l'offre de preuve des appelants entraîne celle pour la même raison de cette même offre de preuve pour le surplus: qu'il est en effet sans pertinence en cause que les appelants réussissent, le cas échéant, à établir par le moyen de leur offre de preuve susmentionnée qu'ils avaient informé *Soc A*) de la cause déterminante de leur engagement d'acquérir la maison susvisée, si, une fois cette preuve établie, il n'est pas possible, eu égard à l'irrecevabilité qui est celle de l'offre de preuve des appelants en ce qu'elle tend à faire admettre la qualité de mandataire apparent dans le chef de *Soc A*) , d'admettre, par voie de déduction, que les intimés aient eu par le biais de leur mandataire apparent, *Soc A*) , au moment de la conclusion du

compromis de vente susvisé, connaissance de la cause déterminante de l'engagement des appelants;

Attendu que l'offre de preuve des appelants étant à écarter comme irrecevable, il en suit que la demande en dommages-intérêts des appelants est à déclarer non fondée en tant qu'elle est basée sur l'article 1110, alinéa 1er, du code civil;

Attendu qu'il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté les appelants de leur demande en dommages-intérêts en tant que basée sur le susdit article du code civil;

Attendu que comme en première instance, les appelants ont basé en appel leur demande en dommages-intérêts en ordre subsidiaire sur l'article 1116 du code civil;

Attendu qu'aux termes de cet article, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté;

Attendu que les appelants soutiennent à l'appui de leur susdite demande " qu'en l'absence de manoeuvres (dolosives) des vendeurs (c'est-à-dire des intimés), respectivement de l'agent immobilier O ) de l'agence immobilière Sola ) représentant les vendeurs, consistant dans le fait de leur avoir affirmé que l'immeuble serait libre de toute occupation à partir du mois de septembre 1990, ils n'auraient pas acheté ledit immeuble, ou du moins l'auraient acquis à d'autres conditions, alors qu'ils avaient l'intention ferme d'y emménager eux-mêmes dès cette date ";

Attendu qu'il résulte des dispositions mêmes de l'article 1116 précité que les manoeuvres dolosives, pour donner lieu à l'annulation d'une convention, doivent émaner du cocontractant lui-même;

que lorsqu'elles émanent d'un tiers, elles ne sont une cause de nullité de la convention que lorsque le cocontractant a été le complice de

ce tiers ou lorsque le tiers a agi en tant que représentant (mandataire, préposé) du cocontractant;

que la convention doit au contraire être maintenue, lorsque les manoeuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire qui ne représente aucune des parties dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant;

Attendu que lorsque l'action en nullité d'une convention du chef de dol est ouverte, la victime du dol peut, s'il y a lieu, adjoindre à la demande en nullité dirigée contre le cocontractant une demande en dommages-intérêts; qu'elle peut aussi se contenter de demander des dommages-intérêts;

que lorsque la demande en nullité n'est pas ouverte, parce qu'un tiers est l'auteur du dol et qu'il n'est pas le représentant du cocontractant et qu'il n'y a par ailleurs pas complicité entre ce tiers et le cocontractant, la victime du dol ne dispose que d'une action en dommages-intérêts contre ledit tiers;

Attendu qu'en l'espèce les appelants ne demandent pas la nullité de la convention conclue entre parties, mais exercent l'action en dommages-intérêts;

Attendu qu'il résulte des développements faits par les appelants tant en première instance qu'en appel à l'appui de leur demande en dommages-intérêts que l'affirmation suivant laquelle l'immeuble susvisé serait libre d'occupation au mois de septembre 1990, aurait émané de l'agent immobilier O) de l'agence immobilière SOLA), lequel aurait fait ladite affirmation, en l'absence des parties venderesses, c'est-à-dire des intimés, lors de la signature par les appelants du compromis de vente du 3 juillet 1990;

que suivant les développements faits par les appelants en appel, il faudrait constater, par application en l'espèce de la théorie du mandat apparent, que c'est comme mandataire apparent des intimés que O) aurait fait l'affirmation susmentionnée; qu'à ce sujet, les appelants présentent la même offre de preuve que celle susmentionnée faite par eux dans le cadre de leur demande en dommages-intérêts en tant que basée principalement sur l'article 1110, alinéa 1er, du code civil;

Attendu que l'agent immobilier est un tiers au rapport contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acheteur: que par ailleurs, il ne peut être qualifié de mandataire du vendeur dès lors qu'il n'est pas le mandataire réel ni le mandataire apparent de ce dernier et que son activité se limite à agir en tant qu'intermédiaire entre le vendeur et des acquéreurs potentiels;

Attendu qu'en l'espèce il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'agent immobilier O) , respectivement Soc A) , ait reçu un quelconque mandat de la part des vendeurs de vendre en leur nom l'immeuble susvisé;

que par ailleurs, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus dans le cadre de la demande des appelants en tant que basée principalement sur l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, les conditions d'application de la théorie du mandat apparent ne sont pas données en l'espèce; que pour les raisons exposées plus haut dans le même cadre de la demande principale des appelants, il y a lieu d'écarter comme irrecevable l'offre de preuve des appelants en ce qu'elle tend à faire admettre le mandat apparent dont ces derniers font état;

Attendu qu'il suit de ce qui précède que l'agent immobilier O) , respectivement Soc A) , n'était pas représentant des vendeurs, c'est-à-dire des intimés;

Attendu que par ailleurs il n'est pas affirmé ni offert en preuve que, relativement aux propos susmentionnés qui auraient été tenus, selon les appelants, par l'agent immobilier O) , il y ait eu complicité entre les vendeurs et ce dernier;

Attendu qu'il suit de tout ce qui précède que les propos susmentionnés de l'agent immobilier O) , à en supposer même établie la matérialité, ne sauraient engager la responsabilité des vendeurs, c'est-à-dire des intimés, de sorte que la demande en dommages-intérêts formée par les appelants contre ces derniers sur la base subsidiaire de l'article 1116 du code civil ne saurait être accueillie;

Attendu qu'il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande des appelants sur la base subsidiaire de l'article 1116 précité;

Attendu que la demande en dommages-intérêts des appelants demeure basée en appel dans un ordre plus subsidiaire sur les articles 1609 et 1611 du code civil;

Attendu que selon l'article 1609 précité, la délivrance doit se faire au lieu où était au temps de la vente, la chose qui en fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu;

Attendu qu'en l'espèce les appelants sont restés en défaut d'établir que la délivrance de la maison susvisée, à supposer qu'elle ait eu lieu, ne se soit pas faite au lieu où elle aurait dû se faire en vertu de l'article 1609;

Attendu qu'il s'ensuit que la demande en dommages-intérêts des appelants est à rejeter en tant qu'elle est basée plus subsidiairement sur ledit article 1609;

Attendu que selon l'article 1611 du code civil, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu;

Attendu qu'à l'appui de leur demande en tant que basée sur cet article, les appelants soutiennent pour la première fois en appel et offrent de prouver par la voie testimoniale que les vendeurs de l'immeuble susvisé, c'est-à-dire les intimés, ne leur auraient pas remis les clés de cet immeuble à la date fixée dans l'acte notarié de vente dudit immeuble pour l'entrée en jouissance de cet immeuble, c'est-à-dire à la date de cet acte, soit le 25 juillet 1990, mais que les clés en question ne leur auraient été remis qu'en juillet 1991 par la locataire du susdit immeuble;

Attendu que dût-on admettre que la remise des clés dont s'agit s'est faite seulement comme il est affirmé par les appelants et à supposer que

de ce fait, il y ait eu défaut de délivrance de l'immeuble susvisé au temps convenu, toujours est-il que les appelants restent en défaut d'établir qu'il en est résulté un préjudice pour eux, de sorte que dans l'hypothèse envisagée, la condition d'application de l'article 1611 précité constituée par l'exigence de l'existence d'un préjudice né du défaut de délivrance au terme convenu n'est pas donnée en l'espèce;

Attendu qu'il s'ensuit que l'argumentation susmentionnée des appelants ne saurait être accueillie;

Attendu que par ailleurs les appelants font encore valoir que l'immeuble susvisé n'aurait pas été " délivré comme convenu, à savoir libre de toute occupation à partir du mois d'octobre 1990 ";

Attendu que cette argumentation des appelants ne saurait valoir non plus et ce notamment pour la raison que les appelants restent en défaut de prouver que la délivrance ait été convenue entre parties comme ils le prétendent;

Attendu que la demande des appelants est dès lors également à rejeter en tant qu'elle est basée sur l'article 1611 précité;

Attendu qu'il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté les appelants de leur demande en dommages-intérêts en tant que basée sur les articles 1609 et 1611 précités;

Attendu que dans un ordre plus subsidiaire, les appelants basent leur demande en dommages-intérêts comme en première instance sur l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, qu'elles ne peuvent être révoquées que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi;

Attendu que les appelants n'ont cependant pas indiqué, ni surtout n'ont pas établi en quoi leurs vendeurs, c'est-à-dire les intimés, auraient

contrevenu aux dispositions de l'article 1134. de sorte que leur demande est aussi à rejeter en tant qu'elle est basée sur cet article; qu'il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a statué dans le même sens;

Attendu que la demande en dommages-intérêts des appelants demeure basée en appel dans un ordre de dernière subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du code civil;

Mais attendu que c'est à raison et par de justes motifs que la Cour déclare adopter, que les premiers juges ont rejeté la demande des appelants en tant que basée en dernier ordre de subsidiarité sur les articles précités du code civil; qu'il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer sur ce point par adoption de ses motifs;

Attendu que par leur appel, les appelants demandent encore à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué aux intimés

G) \_\_\_\_\_, S) \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ J) \_\_\_\_\_  
une indemnité de procédure de 25.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile et à l'intimé L) \_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de 15.000.- francs sur base du même article et en ce qu'il a débouté les appelants de leur demande formée en première instance au titre de l'article 131-1 précité;

Attendu que c'est cependant à bon droit et par de justes motifs que la Cour déclare adopter, que les premiers juges ont statué sur toutes les demandes susvisées comme ils l'ont fait, de sorte qu'à ce sujet, le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs;

Attendu que tant les intimés G) \_\_\_\_\_, S) \_\_\_\_\_ et J) \_\_\_\_\_ que l'intimé L) \_\_\_\_\_ ont régulièrement relevé appel incident et que par ces appels, ils demandent la réformation du jugement de première instance pour se voir allouer leurs demandes reconventionnelles en dommages-intérêts respectives formées en première instance pour procédure abusive et vexatoire;

Mais attendu que le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il a débouté les parties intimées des demandes dont s'agit;

Attendu que les appelants demandent à se voir allouer pour l'instance d'appel la somme de 25.000.- francs à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile;

Attendu que les appelants, ayant succombé dans leur appel, ne sont pas en droit d'obtenir une indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 précité; qu'il s'ensuit que leur demande basée sur cet article doit être déclarée non fondée;

Attendu que les intimés G) et S) et J) demandent à voir condamner les appelants à leur payer en instance d'appel le montant de 25.000.-francs à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 précité;

que l'intimé L.) a également demandé à voir condamner les appelants à lui payer la somme de 25.000.-francs au titre de l'article 131-1 précité;

Attendu que les parties intimées sont cependant toutes restées en défaut de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées en appel et non comprises dans les dépens; qu'il s'ensuit que leurs demandes respectives basées sur l'article 131-1 précité doivent être déclarées non fondées;

**Par ces motifs,**  
et ceux non contraires des premiers juges,

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

reçoit l'appel principal de W) et de F) ;

dit l'offre de preuve de ces parties irrecevable;

déclare l'appel principal non fondé et confirme le jugement dont appel dans la mesure où il est entrepris par cet appel;

reçoit l'appel incident de G) , de S) et de J) ; reçoit encore l'appel incident de L) ;

déclare ces appels non fondés et en déboute;

en conséquence, confirme le jugement entrepris dans la mesure où il fait l'objet de ces mêmes appels;

déboute les parties de leurs demandes respectives formées en instance d'appel sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile;

condamne W) et F) aux frais et dépens de l'instance d'appel.