

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 167/20 – VII – CIV

Audience publique du seize décembre deux mille vingt

Numéros 45010 et CAL-2019-00387 du rôle.

Composition:

Elisabeth WEYRICH, premier conseiller, président ;
Anne-François GREMLING, conseiller;
Stéphane PISANI, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

I) E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 24 mai 2017,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. PERSONNE2.), et

2. PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit KONSBRUCK du 24 mai 2017,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. la société anonyme SOCIETE1.), anc. SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit KONSBRUCK du 24 mai 2017,

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II) E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), anc. SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration,

demanderesse par assignation en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de Véronique REYTER de Luxembourg en date du 12 mars 2019,

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant,

défenderesse aux fins du susdit exploit REYTER du 12 mars 2019,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige procède d'un compromis de vente du 12 novembre 2014 aux termes duquel PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.) ou les acquéreurs), par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE2.) un « *bâtiment à habitation* » sis à L-ADRESSE2.) au prix de 1.230.000 €.

L'acte notarié de vente dressé par devant Maître Christine Doerner en date du 26 janvier 2015 mentionne comme objet de vente « *une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de Hesperange, section (...) de LIEU1.), numéro NUMERO1.), « rue (...) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 06 ares.*

Exposant avoir acquis l'immeuble précité afin de donner en location le local commercial, l'appartement ainsi que le duplex en faisant partie, et reprochant tant au vendeur qu'à l'agence immobilière de leur avoir dissimulé que les différents lots ne pouvaient pas être donnés en location séparément, étant donné que le bien immobilier par eux acquis a été considéré par l'administration communale concernée comme une seule unité d'habitation ne pouvant être divisée en lots séparés, les acquéreurs ont par acte d'huissier de justice du 22 septembre 2015, assigné PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner principalement, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à leur payer la somme de 417.600 €, sinon toute autre somme même supérieure évaluée ex aequo et bono, à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel, de 10.000 € pour préjudice moral et de 15.000 € au titre de frais et d'honoraires d'avocats qu'ils ont dit avoir exposés pour se voir rétablir dans leurs droits, à chaque fois avec les intérêts au taux légal à compter de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Les demandeurs ont réclamé une indemnité de procédure de 15.000 € ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de leur demande, ils ont fait exposer que le corps de la ferme faisant partie du complexe immobilier acquis aurait été aménagé en une maison d'habitation et l'ancienne grange aurait été aménagée en quatre lots distincts, à savoir un local commercial avec bureaux, entrepôt et garage, un appartement ainsi qu'un duplex consistant en réalité en deux studios indépendants. Suivant les annonces publiées par l'agence immobilière SOCIETE2.), le bien immobilier aurait pu être acquis soit en bloc pour un prix total de 1.350.000 €, soit en lots séparés pour les montants suivants :

- la maison d'habitation : 795.000

- local commercial : 175.000
- appartement : 252.000
- duplex : 272.000

soit un prix total de 1.494.000 €.

Lors des différentes visites, l'agence immobilière aurait affirmé qu'en cas d'acquisition de l'ensemble du bien immobilier, il serait possible d'occuper la maison d'habitation principale et de donner en location les quatre autres lots. En raison de l'assurance de pouvoir donner en location les différents lots, les demandeurs ont soutenu qu'ils auraient finalement décidé d'acquérir le bien immobilier en bloc.

Le remboursement du prêt qu'ils ont dit avoir contracté aurait dû se faire moyennant les loyers à percevoir. Comme PERSONNE3.) aurait été sans emploi au moment de la demande de prêt, la banque aurait en effet subordonné son accord à la mise en location des différents lots. La société SOCIETE2.) leur aurait trouvé des locataires pour l'appartement et les deux studios et elle leur aurait adressé les contrats de location en date des 25 novembre et 3 décembre 2014 en vue de leur transmission à la banque. Ces contrats auraient prévu une entrée dans les lieux au 1^{er} février 2015.

L'assurance de pouvoir donner en location différents lots du complexe immobilier prédécrit aurait été déterminante de leur consentement.

Le 26 janvier 2015, sur question du notaire Christine DOERNER avant la signature de l'acte, PERSONNE1.) aurait confirmé en personne la possibilité de donner en location chaque lot séparément.

Toutefois, lorsque les locataires des différents lots se seraient présentés au bureau de la population de la commune de Hesperange en vue de leur enregistrement, l'administration communale aurait refusé de les enregistrer au motif que le bien immobilier ne pourrait être considéré que comme une seule et même unité de logement. La division du bien immobilier en cinq unités serait impossible, étant donné que l'immeuble se situerait dans une zone « faible densité I » et qu'en raison de l'envergure des travaux à prévoir, une mise en conformité serait inenvisageable. PERSONNE1.) aurait été au courant de ces dispositions. Reprochant au vendeur et à l'agence immobilière SOCIETE2.) d'avoir su que les logements ne pourraient être loués, fait qu'il leur aurait caché tout en n'ignorant pas que cette condition était déterminante de leur consentement et soutenant qu'ils n'auraient jamais consenti à l'acquisition du bien immobilier au prix convenu s'ils avaient été informés qu'une mise en location des différents lots n'était pas possible, les époux GROUPE1.) ont basé leur demande en indemnisation à titre principal sur le dol.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à voir dire que les parties assignées ont engagé leur responsabilité contractuelle sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont invoqué l'erreur afin d'obtenir indemnisation de leur préjudice.

Ils ont à titre infiniment subsidiaire basé leur demande sur les articles 1603 et suivants, sinon 1641 du Code civil relatif aux vices cachés.

En dernier ordre de subsidiarité, les parties demanderesses ont reproché aux assignés d'avoir violé leur obligation d'information précontractuelle.

PERSONNE1.) a fait valoir qu'il n'aurait rencontré les demandeurs pour la première fois que le 26 janvier 2015 lors de la signature de l'acte notarié de vente. La vente aurait été parfaite avec la signature du compromis de vente à laquelle il n'aurait pas assisté. Les négociations entre parties auraient été faites exclusivement par l'entremise de l'agence immobilière, de sorte qu'il ne saurait y avoir eu de réticence dolosive dans le chef du vendeur. Le défendeur s'est référé à 39 contrats de bail pour soutenir qu'il aurait entre 1997 et jusqu'en 2015 donné en location les deux studios et l'appartement et que pendant toute cette période la commune n'aurait jamais formulé d'objections quant à la mise en location des immeubles en question. La déclaration que le vendeur dit avoir faite devant notaire lors de la signature de l'acte notarié, suivant laquelle la mise en location de différents lots ne poserait pas de problèmes, correspondrait à la vérité. PERSONNE1.) a réitéré son argumentation qu'il aurait appartenu aux acheteurs de s'enquérir auprès des autorités communales au sujet des possibilités et des règles applicables en matière de location, avant de signer le compromis de vente. Les acquéreurs auraient fait preuve de négligence et d'inadvertance manifestes. Ils n'auraient pas non plus établi que la mise en location de l'immeuble aurait été un élément déterminant de leur consentement, de sorte que leur demande serait à rejeter sur toutes les bases invoquées.

L'agence immobilière SOCIETE2.) a également contesté toute réticence dolosive ainsi que toute négligence dans son chef.

Les défendeurs ont chacun réclamé une indemnité de procédure.

Par jugement du 28 avril 2017, le tribunal a dit fondée la demande des acquéreurs et a condamné le vendeur et l'agence immobilière in solidum à leur payer la somme de 417.600 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2015, jusqu'à solde, de 1.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral et de 7.020 € au titre des frais d'avocat exposés.

Il a dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, après avoir exposé les principes régissant les vices du consentement et plus particulièrement le dol, le tribunal a recherché si la possibilité de donner en location divers lots était pour les acquéreurs une condition essentielle et déterminante de leur consentement.

Il s'est référé à ce sujet à divers projets de contrats de location établis par l'agence SOCIETE2.), à l'échange de courriels entre PERSONNE2.) et la banque et aux contrats de bail y annexés ainsi qu'au fait que PERSONNE3.) était sans emploi au moment de l'acquisition du bien, pour retenir que la location de différents lots du complexe immobilier était une condition essentielle et déterminante du consentement des acquéreurs, connue des défendeurs. Ce constat se trouvait encore corroboré par le fait que l'agent immobilier mandaté par le vendeur avait cherché des potentiels locataires pour les acquéreurs.

Concernant cette connaissance par les parties défenderesses, la juridiction de première instance a encore fait état de l'envergure de la surface habitable de la ferme rénovée, soulignant que les acquéreurs n'avaient pas le besoin d'occuper personnellement les autres espaces. Elle a rappelé que les différents lots avaient d'ailleurs été présentés de manière séparée dans les annonces publiées par l'agence immobilière.

Le tribunal s'est ensuite référé à un courrier que la commune de Hesperange avait en date du 11 août 2015 adressé au mandataire des acquéreurs pour en déduire que le vendeur PERSONNE1.) savait que pour la commune le complexe immobilier constituait une seule et même unité d'habitation, de sorte que les lots composant l'immeuble ne pouvaient être donnés en location de manière séparée. Le tribunal a considéré que non seulement ce fait était connu du vendeur, mais que celui-ci avait également fourni une fausse apparence des lieux pour les avoir présentés dans les annonces publicitaires comme constituant des habitations séparées. La juridiction de première instance s'est encore référée à une attestation testimoniale du notaire Doerner pour constater que le vendeur avait indiqué au notaire et aux parties acquéreuses que tout était en ordre et que les biens avaient toujours été donnés en location.

Au regard de ces éléments, le tribunal a partant considéré que le vendeur avait induit en erreur les acquéreurs sur le fait qu'une location des espaces annexes du complexe immobilier n'était possible en l'état, mais présupposait la réalisation d'importants travaux et qu'il s'est rendu coupable de manœuvres et de réticence dolosive.

La juridiction de première instance a également retenu la responsabilité de la société SOCIETE2.), qui en tant qu'intermédiaire professionnel de l'immobilier, a commis une négligence professionnelle pour ne pas s'être assurée avant d'annoncer la vente des lots séparés, de la possibilité, de donner en location de façon indépendante les espaces annexées à la ferme rénovée.

Quant à la réparation du dommage matériel réclamé par les acquéreurs, évalué à 417.600 €, la juridiction de première instance a entériné le rapport d'expertise unilatérale Wies du 5 août 2015, selon lequel la moins-value pour la partie qui ne peut pas être louée s'élève à 75% de la perte de revenus, chiffrée par l'expert à 556.800 € sur une durée du prêt immobilier de vingt ans.

Au regard des inquiétudes financières qu'ils ont pu ressentir, la juridiction de première instance a évalué le dommage moral des époux GROUPE1.) à 1.000 €.

Au vu des trois demandes d'acompte qui leur avaient été adressées par leur avocat en date des 27 juillet et 17 novembre 2015 et 7 mars 2016, et des relevés bancaires des demandeurs attestant les paiements effectués, la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat a été déclarée fondée pour la somme de 7.020 €.

Par acte d'huissier de justice du 24 mai 2017, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Il conclut, par réformation, au rejet des demandes des acquéreurs.

L'appelant conteste toute réticence dolosive dans son chef antérieure ou concomitante à la vente du 12 novembre 2014. Il réitère son argumentation consistant à dire qu'il n'aurait rencontré les époux GROUPE1.) pour la première fois que lors de la signature de l'acte notarié en date du 26 janvier 2015. Or à cette époque, la vente aurait déjà été définitive, le compromis de vente datant du 12 novembre 2014. Dans ces conditions, il estime qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir caché aux acquéreurs une information en rapport avec l'objet de la vente. L'appelant ajoute que les intimés ne l'auraient jamais informé qu'une mise en location de différentes parties du complexe immobilier était un élément déterminant de leur consentement. Ils n'auraient manifesté leur intention de mettre en location certaines parties de la bâtisse que postérieurement à la signature du compromis de vente, au regard des conditions leur imposées par leur banque dans le cadre de leur demande en obtention d'un crédit bancaire en vue du financement de l'acquisition de l'immeuble. Ni le compromis de vente ni l'acte de vente notarié ne feraient référence à une quelconque mise en location de différents lots de la bâtisse. Les acquéreurs n'auraient dès lors pas établi que la mise en location de ces lots aurait été déterminante de leur consentement.

L'appelant ajoute qu'en tout état de cause, toutes les négociations relatives à la vente auraient été menées par l'agence immobilière. Même à admettre qu'il y ait eu réticence dolosive en l'espèce, celle-ci émanerait exclusivement de l'agent immobilier, lequel ne serait ni le mandataire réel, ni le mandataire apparent du vendeur mais un simple intermédiaire entre le vendeur et les potentiels acquéreurs. En tout état de cause, l'erreur commise par les acquéreurs serait inexcusable, étant donné qu'ils auraient omis de se renseigner au préalable auprès des autorités communales au sujet de la subdivision de l'immeuble en lots locatifs.

Le vendeur se réfère encore à 39 contrats de bail qu'il dit avoir contractés en sa qualité de propriétaire de la bâtisse entre 1997 et 2015 afin d'illustrer que la mise en location de ces lots n'aurait jamais posé de problème, et que l'administration communale de Hesperange n'aurait à aucun moment formulé des objections à ce sujet. Il insiste pour dire qu'en l'absence d'un arrêté ou d'un règlement communal lui interdisant la mise en location des lots en question, le simple courrier du maire de la commune auquel s'est référé le tribunal de première instance, serait dépourvu de toute force probante et serait à rejeter pour défaut de pertinence. L'appelant se réfère à un échange de courriels des 8 et 9 mars 2015 entre l'acquéreur et la commune de Hesperange pour soutenir que la mise en location des différents lots serait en tout état de cause possible. Rien ne s'opposerait finalement à ce que les acquéreurs fassent réaliser des travaux exigés par l'administration communale, nécessaires à la mise en location de certains lots.

Quant au dommage matériel réclamé par les acquéreurs, l'appelant conclut, en ordre principal, au rejet du rapport d'expertise Wies en raison de son caractère unilatéral. Il reproche dans un ordre subsidiaire à l'expert de ne pas avoir pris en compte le fait que des loyers continuent toujours à être réglés par les différents locataires après la vente du 26 janvier 2015. Il conteste le quantum du dommage invoqué.

L'appelant demande en dernier ordre de subsidiarité à voir enjoindre à l'administration communale d'Hesperange de communiquer tous les certificats de résidence afférents à l'adresse à L-ADRESSE2.) entre le 26 janvier 2015 et le 26 mars 2020, date des conclusions récapitulatives. Cette demande est basée sur l'article 284 du NCPC.

La société SOCIETE2.) a changé sa dénomination sociale en SOCIETE1.).

Elle demande aux termes d'un appel incident à être déchargée de toutes condamnations prononcées à son égard.

La recevabilité de cet appel d'intimé à intimé n'étant pas critiquée, il est à déclarer recevable.

Elle déclare se rallier aux moyens de l'appelant. Elle conteste plus particulièrement toute volonté de tromper dans son chef de même que toute réticence dolosive et fait valoir ne pas avoir manqué à son obligation professionnelle d'information. Il n'aurait jamais été question, lors de la signature du compromis de vente, de la mise en location des locaux annexes et il résulterait à suffisance des éléments du dossier que les acquéreurs avaient souhaité acquérir une maison d'habitation. Les acquéreurs auraient fait preuve d'inertie pour ne pas avoir entrepris les démarches accessibles à tous afin de vérifier la faisabilité d'un projet immobilier, notamment consulter le cadastre vertical, voire le règlement des bâtisses de la commune de Hesperange.

Par acte d'huissier de justice du 12 mars 2019, la société SOCIETE1.) a assigné en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) aux fins de voir dire qu'elle la tienne quitte et indemne de toute condamnation à intervenir contre elle dans le cadre de l'affaire principale et à lui voir déclarer commun l'arrêt à intervenir. Elle renvoie à des pourparlers ayant précédé l'acquisition de l'ensemble d'habitation, en présence d'un représentant de la société SOCIETE3.). Elle soutient en outre que cette société serait en possession de l'échange de courriels avec les acquéreurs de nature à établir qu'ils auraient eu connaissance du fait que la mise en location des différents lots du complexe immobilier n'était pas envisageable. Au vu de ces éléments, la société SOCIETE1.) estime avoir un intérêt manifeste à faire intervenir la société SOCIETE3.) dans le litige principal.

Elle réclame une indemnité de procédure de 1.000 €.

Arguant que l'intervention forcée dirigée à son encontre serait à qualifier d'« agressive », comme étant nouvelle en appel, la société SOCIETE3.) conclut à la voir déclarer irrecevable.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) conclut à se voir mettre hors cause, à défaut pour la société SOCIETE1.) d'expliquer en quoi l'intimée devrait être condamnée à la tenir quitte et indemne.

Elle réclame une indemnité de procédure de 2.500 €.

Les époux GROUPE1.) concluent aux termes d'un appel incident, par réformation, à voir augmenter les dommages-intérêts réclamés au titre de dommage moral à la somme de 10.000 €. Ils réclament encore, par réformation, à voir condamner le vendeur et l'agence immobilière à leur payer la somme de 15.210 € à titre de frais et d'honoraires d'avocat pour la première instance et de 17.550 € pour l'instance d'appel.

Ces demandes sont basées principalement sur l'article 1382 du Code civil, et subsidiairement sur l'article 240 du NCPC.

Leur appel incident est recevable.

Ils sollicitent pour le surplus la confirmation du jugement de première instance.

Appréciation de la Cour

Il y a lieu de joindre les rôles introduits sous les numéros 45010 et CAL-2019-00387 pour y voir statuer par un seul et même arrêt.

I) Quant à la demande des acquéreurs contre le propriétaire-vendeur et l'agence immobilière

En appel, la demande des époux GROUPE1.) est basée principalement sur le dol et subsidiairement sur l'erreur. Ils concluent plus subsidiairement à l'allocation de dommages-intérêts pour défaut de conformité, sinon pour vices cachés et demandent en dernier ordre de subsidiarité à voir retenir la responsabilité délictuelle du vendeur et de l'agence immobilière pour violation de leur obligation précontractuelle d'information.

Les vices du consentement doivent être distingués de la matière de l'inexécution du contrat et spécialement de la garantie du vendeur. Tandis que le vice du consentement, nécessairement contemporain de la conclusion du contrat, porte atteinte à la validité de celui-ci, l'inexécution, qui suppose un événement postérieur, est sans effet sur cette validité.

Toute possibilité de cumul de l'action en nullité pour erreur avec l'action rédhibitoire pour vice caché est exclue. En présence d'un vice caché, la garantie des vices constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur. Cependant, le caractère exclusif de l'action en garantie des vices cachés ne s'oppose pas à l'action fondée sur le dol (Cour d'appel, 12 mars 2008, Pas.34, p.189).

Indépendamment de la qualification des désordres affectant l'objet immobilier acquis suivant compromis de vente du 12 novembre 2014, la demande en allocation de dommages-intérêts pour dol à été déclarée recevable à juste titre par le tribunal.

En l'espèce, suivant les annonces publiées par l'agence immobilière, le bien immobilier aurait pu être acquis soit en bloc, composé d'une « ferme

aménagée : habitation, commerce, un appartement et un duplex », pour un prix total de 1.350.000 €, soit en lots séparés pour les montants suivants :

- la maison d'habitation : 795.000
- local commercial : 175.000
- appartement : 252.000
- duplex : 272.000

soit un prix total de 1.494.000 €.

A) Quant au dol

1. quant au vendeur

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

Les acquéreurs insistent sur le caractère déterminant de pouvoir mettre en location différents lots de l'ensemble immobilier acquis ayant fait l'objet du compromis de vente du 12 novembre 2014. Ils reprochent au vendeur et à l'agence immobilière de leur avoir intentionnellement dissimulé que l'appartement, le duplex et le local commercial faisant partie de l'ensemble immobilier ne pouvaient pas être mis en location séparément et notamment de leur avoir caché l'existence d'une information communiquée au propriétaire-vendeur en 2014 par l'administration communale de Hesperange qu'il devait entreprendre diverses démarches avant d'envisager une mise en location. Ces informations auraient été déterminantes et les auraient empêchés, s'ils les avaient connues, de contracter aux conditions prévues.

Le vendeur conteste toute manœuvre dolosive dans son chef en ce qu'il n'a pas mené les négociations en vue de la vente de l'immeuble et en ce qu'il n'a pas été en contact avec les acquéreurs au moment de la signature du compromis de vente. Il conteste que la mise en location ait été un élément déterminant de leur consentement.

La Cour approuve les magistrats de première instance d'avoir retenu que la preuve du dol et de son caractère déterminant incombent à celui qui s'en dit victime.

Les acquéreurs invoquent un courrier de l'administration communale du 11 août 2015 libellé comme suit :

« 1) A l'heure actuelle, l'immeuble ne peut pas être divisé en 5 unités de logements indépendantes. La maison est classée comme maison unifamiliale, il s'agit d'une seule et même unité de logement. La division d'un bien immobilier existant en plusieurs unités d'habitation, n'est pas considérée comme nouvelle construction. Néanmoins les unités créées doivent remplir les conditions suivantes :

2) - la surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 45 m² ;
 - le nombre d'unités d'habitation doit correspondre aux prescriptions du PAG. L'immeuble en question se trouve dans la zone « Faible densité I », où le maximum d'unités par immeuble est limité à 3 ;

- le nombre de places de stationnement par unité d'habitation 1,4 par unités d'habitation (le nombre est arrondi vers le bas lorsque le chiffre derrière la virgule est < 5), dont 3 doivent se situer à l'intérieur de l'immeuble.

D'un point de vue sécurité, il doit être veillé à ce que l'immeuble soit accessible pour le service d'incendie et de sauvetage en cas d'incendie ou d'évacuation de personnes. Vu le passage étroit pour accéder à la partie droite de la façade du bâtiment, une intervention avec engins s'avérerait très difficile.

L'immeuble devrait d'autant plus comprendre une cage d'escalier compartimentée avec portes coupe-feu aux unités d'habitation, et le cas échéant un système de désenfumage et chemins de fuite adaptés.

3) Vu ce qui précède, une mise en conformité de l'immeuble avec logements indépendants ne semble donc pas être envisageable.

Les logements actuellement en location, ont été créés sans connaissance de notre part et ne font pas partie d'une autorisation délivrée par la commune. Jusqu'à présent les occupants de ces logements ont été tolérés comme sous-locataires de Monsieur PERSONNE1.). Ils étaient déclarés dans le même ménage.

4) Monsieur PERSONNE1.) a eu l'autorisation d'exploiter son propre commerce à condition d'avoir l'accord des propriétaires devant l'immeuble. Une copie de la convention avec les voisins vous est jointe à la présente.

5) Oui, la commune a informé M. PERSONNE1.) qu'il fallait prendre des démarches de mise en conformité pour les logements en location. Une demande a été déposée à la commune au courant du mois de mars 2014, mais suite à une réclamation de la part des voisins, le traitement du dossier est resté en suspens jusqu'à clarification de la situation. Entretemps l'immeuble a été vendu à vos clients ».

Lorsqu'un défaut d'information est allégué pour fonder la demande en annulation d'un contrat, respectivement en réduction du prix de vente, pour réticence dolosive, celui qui est tenu d'une obligation d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation (Cour d'appel, 6 mars 2019, n° 45274 du rôle).

Le vendeur ne saurait par conséquent échapper à sa responsabilité par le fait qu'il n'a pas assisté aux négociations entre parties.

Force est également de constater qu'aux termes d'un « *mandat de vente agence exclusive* », la société SOCIETE2.) avait été mandatée par le vendeur PERSONNE1.) de procéder à la vente de l'ensemble immobilier situé à LIEU1.) et ayant fait l'objet du compromis de vente du 12 novembre 2014 (pièce n° 1 de l'intimée SOCIETE3.)). Bien que les annonces publicitaires relatives au bien immobilier litigieux émanent de l'agence immobilière, la Cour admet qu'elles avaient été publiées en connaissance et avec l'accord du vendeur.

Il aurait appartenu au vendeur d'informer ses futurs cocontractants qu'il ne disposait pas des autorisations requises afin de pouvoir mettre en location les différents lots de l'ensemble immobilier et que l'administration communale subordonnait la location des immeubles à une mise en conformité.

La connaissance par les acquéreurs GROUPE1.) du défaut de conformité affectant la chose faisant l'objet du compromis de vente ne résulte d'aucun élément justificatif et n'est pas non plus offerte en preuve.

Le dol ne pourra cependant être retenu que dans la mesure où outre l'existence de manœuvres dolosives émanant du cocontractant, l'intention dolosive de ce dernier est établie. Le seul manquement à une obligation légale d'information ne suffit pas à démontrer l'intention dolosive (Cass.com., 28 juin 2005, n° 03-16.794 : JurisData 2005-029185, RTD civ. 2005, p.591). Dans cet arrêt, la chambre commerciale a posé le principe suivant lequel le manquement à une obligation précontractuelle d'information, à la supposer établi, ne pouvait suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci.

La réticence dolosive ne peut être purement et simplement assimilée à la violation d'une obligation précontractuelle d'information. Alors que la première justifie l'annulation du contrat en raison d'un vice du consentement, la violation d'une obligation d'information se borne à engager la responsabilité civile de son auteur, sans que soit nécessaire l'intention de tromper.

Si un contractant invoque en effet une circonstance particulière déterminante pour lui, il doit d'abord l'établir et prouver ensuite qu'il l'a portée à la connaissance du cocontractant. Autrement dit, il doit s'agir d'une qualité déterminante des deux contractants, entrée dans le champ contractuel (Alain Bénabent, Droit civil, Les obligations, 8^{ème} édition, n° 78).

La victime de l'erreur doit établir que si elle avait connu la réalité, elle n'aurait pas contracté, ou du moins pas aux mêmes conditions.

Il appartient en conséquence aux acquéreurs non seulement d'établir l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de réticence dolosives dans le chef du vendeur de l'immeuble, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 9 février 2000, Pas.31, p. 356).

Bien qu'en l'espèce le vendeur n'ait pas établi qu'il avait informé les acquéreurs de ce que le complexe immobilier était considéré par la commune comme une seule unité d'habitation et qu'une mise en location des différents lots dudit ensemble immobilier n'était pas autorisée, le dol ne peut être retenu dans son chef que s'il est établi que le vendeur a intentionnellement caché ces informations.

La validité du consentement devant être appréciée au moment de la formation du contrat, c'est à cette date que doivent être établis les éléments constitutifs du vice. Le vendeur PERSONNE1.) fait à juste titre valoir que dans la mesure où le compromis de vente a été signé le 12 novembre 2014, il convient de rechercher si les éléments constitutifs du dol étaient réunis à cette date.

Si des circonstances intervenues après la vente sont inopérantes, cette règle n'interdit cependant pas de tenir compte d'éléments postérieurs, dès lors qu'ils sont de nature à établir l'existence du vice lors de la conclusion du contrat (voir pour le dol : Cass.com. 2 décembre 1965 : JurisData n° 1965-098621 ; Bull.civ. III, n° 621).

Concernant ce point spécifique, le notaire Doerner qui a procédé à la rédaction de l'acte notarié du 26 janvier 2015 a dans son attestation testimoniale précisé ce qui suit : « *je me souviens d'avoir posé la question au vendeur (...) si des locations étaient possible, si la commune était d'accord. M. PERSONNE1.) a répondu que les locations étaient en règle « dât ass alles an der Rei » et que lui-même avait toujours des locataires « et war emmer verlount ».*

La Cour admet au regard de cette déclaration du vendeur faite devant notaire qu'il avait intentionnellement caché au moment de la conclusion du

compromis de vente les informations relatives aux obstacles concernant la mise en location des différents lots composant l'ensemble immobilier qu'il se proposait de vendre aux consorts GROUPE1.) afin de les déterminer à contracter.

Il n'en reste pas moins que les acquéreurs doivent établir que la mise en location constituait pour eux un élément déterminant de leur consentement au moment de la formation du contrat le 12 novembre 2014, que cet élément avait été porté à la connaissance du propriétaire-vendeur de l'immeuble et que cette mise en location était une qualité dont la considération a été la cause déterminante du contrat.

L'affirmation du propriétaire-vendeur que l'objet de la vente aurait été un immeuble aux fins d'habitation est contredite par les deux annonces publicitaires. La désignation du complexe immobilier vendu telle qu'elle est renseignée aussi bien dans le compromis de vente que dans l'acte notarié correspond à la désignation cadastrale de l'immeuble. Le vendeur ne saurait toutefois, au regard des annonces publicitaires versées en cause, dont il ne pouvait ignorer le contenu, valablement mettre en doute que l'objet de la vente est un ensemble immobilier composé d'une « *ferme aménagée : habitation, commerce, appartement et duplex* », situé à L-ADRESSE2.).

La Cour approuve le tribunal d'avoir relevé qu'au vu de l'importance de la surface habitable de la ferme rénovée, les acquéreurs n'avaient pas de besoin personnel d'habiter les autres lots du complexe immobilier.

Il résulte ensuite de deux courriels que les acquéreurs avaient adressés en date des 25 novembre et 3 décembre 2014 à leur banque trois contrats de location qui leur avaient été envoyés par le représentant de la société SOCIETE2.) le même jour (pièces n° 12, 13, 14 et 15 des intimés). L'agence immobilière ne conteste pas l'affirmation des acquéreurs suivant laquelle elle avait, après la signature du compromis, cherché des locataires pour les différents lots.

Le vendeur ne saurait partant pas non plus valablement soutenir, que la mise en location des lots autres que la ferme rénovée n'a pas été un élément déterminant du consentement des acquéreurs.

La Cour approuve encore le tribunal de première instance d'avoir retenu que la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée (Cass. 3 : ème ; Bull. civ. III, n° 20 ; civ., 21 févr. 2001, n° 98-20.817 : JurisData n° 2001-008299. — Cass. 1 : ère — civ., 18 janv. 2005, : n° 03-15.115 , RTD civ. 2016, p. 612, obs. H. Barbier. — JurisData n° 2005-026542 : Cass. com., 13 février 2007, n° 04-16.520, RTD com. 2017, p. 979, obs. B. Bouloc).

L'argumentation des parties intimées que les acquéreurs auraient dû s'enquérir auprès de l'administration communale si les objets à acquérir pouvaient être donnés en location n'est dès lors pas pertinente.

Il convient finalement encore de rejeter l'argumentation du vendeur consistant à dire que les immeubles litigieux auraient toujours été loués et ce depuis 1997, étant donné que le vendeur savait, au plus tard depuis début 2014 que la mise en location des lots litigieux n'était que « *tolérée* » par la commune et que cette dernière exigeait des « *démarches de mise en conformité pour les logements en question* ».

Toutes ces informations avaient cependant été cachées intentionnellement aux acquéreurs GROUPE1.).

Au regard de ces éléments, c'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a retenu que les éléments constitutifs du dol sont réunis dans le chef du propriétaire-vendeur.

2. Quant à l'agence immobilière

Bien que l'agent immobilier soit un tiers par rapport au lien contractuel qui s'est par la suite noué entre le vendeur et l'acquéreur, et que son activité se soit limitée à agir en tant qu'intermédiaire entre le vendeur et les acquéreurs potentiels (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465), le tribunal a relevé à juste titre que le contractant peut rechercher la responsabilité d'un tiers non seulement dans les cas où celui-ci a été auteur ou complice du dol ou de la violence, mais aussi dans tous ceux où il a rendu possible l'erreur ou le dol par son imprudence ou sa négligence (Cass. com., 1er mars 2017, n° 15-22.866 : JurisData n° 2017-003380 ; Contrats, conc. consom. 2017, comm. 118, note L. Leveneur).

L'agence immobilière fait état d'un échange de courriels entre la commune de Hesperange et PERSONNE2.) les 8 et 9 mars 2015 pour soutenir que les acquéreurs auraient été parfaitement au courant qu'une mise en conformité des logements aurait été nécessaire. Cette argumentation est toutefois à rejeter, étant donné que lesdits courriels datent de mars 2015, qu'ils sont postérieurs à la conclusion du compromis de vente et de l'acte notarié et qu'ils sont tout au plus de nature à établir l'accord des acquéreurs de réaliser en 2016 des travaux de transformation et de rénovation exigés par la commune et l'accord de celle-ci à tolérer la présence de locataires dans les immeubles litigieux pendant la durée d'un an.

Les pièces invoquées par l'agence immobilière pourront le cas échéant avoir une incidence quant au quantum du préjudice matériel invoqué par les acquéreurs.

Il convient finalement encore de relever que l'agence immobilière se contredit dans ses conclusions lorsqu'elle soutient que « *lors de la signature du compromis de vente, il n'était nullement question de la mise en location des locaux annexes* » (conclusions de Maître Corbiaux du 23 avril 2020, p. 4 en bas).

La responsabilité de l'agence immobilière a partant été retenue à juste titre par le tribunal, par une motivation que la Cour approuve.

La responsabilité à l'égard des tiers est de nature extracontractuelle (Cass. 1 : ère ; Bull. civ. I, n° 316).

À l'égard du contractant victime, le tiers et le cocontractant fautifs sont tenus *in solidum* à réparation intégrale, ce que le tribunal a également retenu à juste titre.

La Cour se prononce dans les développements qui vont suivre quant aux dommages-intérêts réclamés par les acquéreurs.

B) Quant au préjudice réparable

1) Le préjudice matériel

Le vendeur invoque un échange de courriels entre les acquéreurs et la commune de Hesperange des 8 et 9 mars 2015 pour soutenir que la mise en location des lots autres que la ferme aurait été autorisée par la commune. Cet élément serait en tout état de cause à prendre en considération dans l'évaluation du dommage matériel devant revenir aux acquéreurs.

Les acquéreurs concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que le tribunal a entériné les conclusions de l'expert Wies qui a évalué leur préjudice matériel à 416.700 €. Pour en arriver à cette somme, l'expert a chiffré la valeur du local commercial, de l'appartement et du duplex au montant total de 575.482 € et a estimé les loyers annuels de ces trois immeubles au montant global de 34.800 €. Après avoir déduit les frais de propriétaire, il a évalué la perte de revenus annuels à 27.840 € et la perte sur la durée du prêt immobilier de vingt ans à 556.800 €. D'après l'expert, la moins-value pour la partie qui ne peut pas être louée s'élève à 75% de la perte de revenus, partant à 417.600 €.

C'est cependant à juste titre que le vendeur critique l'expert de ne pas avoir pris en compte dans l'évaluation du préjudice matériel invoqué par les acquéreurs, les loyers qu'ils ont perçus pour la location des différents lots du

complexe immobilier qu'ils ont acquis. La Cour renvoie à cet égard à l'échange de courriels entre la commune de Hesperange et les acquéreurs des 8 et 9 mars 2015 desquels il résulte que les acquéreurs ont donné en location certains lots pendant la durée d'un an.

La demande des intimés tendant à se voir allouer la somme de 417.600 € est dès lors en tout état de cause à rejeter.

Il s'ajoute, que le préjudice réparable n'est pas exactement le même selon que le contrat a ou non été annulé. Lorsque la victime demande et obtient l'annulation du contrat, elle ne peut se plaindre que des préjudices qui subsistent en dépit de l'effet rétroactif attaché à l'annulation. Peuvent ainsi être réparés des préjudices divers tels que la perte de la plus-value apportée par l'acheteur au bien qu'il a dû restituer (Cass. com., 7 mars 1995, n° 92-17.188 : JurisData n° 1995-000458 ; JCP G 1995, II, 22661, note E. du Rusquec), les frais des emprunts contractés pour les besoins de l'acquisition annulée (Cass. com., 4 janv. 2000, n° 96-16.197 : JurisData n° 2000-000108) ou encore les frais de la vente et la commission payée à l'agence (Cass. 3e civ., 9 juill. 2013, n° 12-13.327 : JCP G 2014, doct. 115, obs. J. Ghestin).

En revanche, lorsque la victime se borne à demander des dommages-intérêts, comme en l'espèce, elle ne peut obtenir réparation des divers frais exposés à l'occasion de la conclusion du contrat.

Le seul préjudice dont la victime du dol puisse obtenir réparation est celui qui résulte de la « perte d'une chance d'avoir pu contracter à d'autres conditions plus avantageuses », comme le dit explicitement la Cour de cassation dans ses arrêts de 2010 (Civ. 1^{re}, 25 mars 2010, n° 09-12.895, RTD.de ré civ. 2010. 322, obs. B. FAGES) et 2012 (Com. 10 juill. 2012, n° 11-21.954). Il ne peut donc s'agir que de compenser les conditions défavorables auxquelles en raison du dol la victime a dû traiter. Le fait qu'elle poursuive l'exécution du contrat signifie en effet qu'il présente une certaine utilité pour elle ; ce qui lui interdit de soutenir qu'elle n'aurait pas contracté sans le dol. (RTD Civ. 2012, p.732, Patrice JOURDAIN : Dol dans la formation du contrat : quel préjudice réparable ?).

Au regard de ces principes, les acquéreurs peuvent tout au plus réclamer la perte d'une chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses, s'ils avaient été mieux informés par le vendeur et l'agence immobilière avant la signature du compromis de vente. Or ni le tribunal, ni la Cour n'ont été saisis d'une telle demande.

Il y a lieu, par réformation, de rejeter la demande des acquéreurs en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel.

La demande du vendeur basée sur l'article 284 du NCPC est dans ces conditions à rejeter pour défaut de pertinence.

L'appel principal de PERSONNE1.) et l'appel incident de l'agence immobilière sont dès lors à déclarer fondés sur ce point spécifique.

2) Le préjudice moral :

Les consorts GROUPE1.) sollicitent, par réformation, l'allocation de 10.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral.

PERSONNE1.) ne prend pas position dans ses conclusions récapitulatives sur cette demande et se contente de renvoyer à ses conclusions antérieurement versées.

L'article 586 alinéa 2 fait obligation aux avocats de « *récapituler les moyens qui auraient été successivement présentés* », faute de quoi, ils sont réputés abandonnés.

Toute formule de renvoi ou de référence à des écritures précédentes ne satisfait pas aux exigences de l'article 586 précitée et est dépourvue de toute portée (voir en ce sens Cass. 2 : ^{ème}).

L'agence immobilière ne prend pas non plus position sur ce volet du litige.

Dans la mesure où la Cour vient à la conclusion sur base des développements précédents que le consentement des consorts GROUPE1.) à la vente litigieuse a été vicié du fait de manœuvres dolosives agencées par le vendeur et que l'agence immobilière a engagé sa responsabilité pour avoir manqué à son obligation d'information, il ne saurait être contesté que les acquéreurs ont subi un préjudice moral qu'il y a lieu d'indemniser.

Il y a lieu de fixer ex aequo et bono les dommages-intérêts leur revenant de ce chef à 6.000 €.

L'appel incident des consorts GROUPE1.) est dès lors fondé de ce chef.

3) Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat

Aux termes de leur conclusions récapitulatives, les acquéreurs demandent à voir condamner PERSONNE1.) et l'agence immobilière à leur

payer la somme globale de 32.760 €, dont 15.210 € au titre de la première instance et 17.550 € au titre de l'instance d'appel, en application de l'article 1382 du Code civil.

PERSONNE1.) ne prend pas position quant à cette demande tandis que l'agence immobilière se limite à solliciter aux termes d'un appel incident à être déchargée de cette condamnation sans formuler de moyens précis à l'appui de son appel. Suivant le dernier état de ses conclusions, elle se contente de prendre acte de l'augmentation de la demande des consorts GROUPE1.) au montant de 32.760 €.

Après avoir exposé les principes régissant la demande de remboursement des honoraires d'avocat, auxquels la Cour se réfère, le tribunal de première instance a déclaré fondée la demande à concurrence de la somme de 7.020 € au vu des trois demandes d'acomptes des 27 juillet, 17 novembre 2015 et 7 mars 2016 et des trois relevés bancaires attestant du paiement de ces sommes.

La circonstance que l'article 240 du NCPC permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La faute dans le chef de PERSONNE1.) et de l'agence immobilière est établie au regard des développements qui précèdent. Les époux GROUPE1.) ont dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour faire valoir leurs droits.

Il est toutefois certain que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et

d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Il importe de relever qu'une relation causale ne peut être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Le dommage afférent doit en conséquence être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs, tels que définis à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, partant l'importance de l'affaire, le degré de difficulté, le résultat obtenu et la situation de fortune du client (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} éd. n° 1144 et suiv.).

Au regard de ces principes, la Cour évalue le préjudice subi par les acquéreurs à 6.000 € pour la première instance. Le jugement entrepris est à réformer de ce chef. L'appel incident des époux GROUPE1.) n'est dès lors pas fondé sur ce point spécifique.

Pour l'instance d'appel, il y a lieu de déclarer fondée la demande pour 6.000 €.

II) Quant à l'assignation en intervention forcée du 12 mars 2020 dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) conclut in limine litis à l'irrecevabilité de l'assignation en intervention forcée, motif pris qu'il s'agit non pas d'une simple assignation en déclaration d'arrêt commun, mais d'une mise en cause proprement dite, formulée pour la première fois en appel.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de ce moyen. Elle argumente que son intérêt à voir mettre en intervention forcée la société SOCIETE3.) aurait été « de lui enjoindre judiciairement de verser un échange de mail essentiel à l'intérêt du litige », de nature à justifier qu'en 2015, soit après avoir acquis les objets litigieux, les acquéreurs ont donné en location différents lots faisant partie du complexe immobilier par eux acquis.

La Cour note qu'aux termes de l'assignation en intervention du 12 mars 2020, la demanderesse SOCIETE1.) n'a non seulement sollicité une déclaration d'arrêt commun à l'égard de la société SOCIETE3.), mais elle a également demandé à ce que cette société soit condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir le cas échéant contre elle dans

le litige l'opposant aux époux GROUPE1.), et à la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

Il est admis que lorsque l'intervention forcée tend à une déclaration de jugement commun, et poursuit dès lors un but purement conservatoire, l'assignation en intervention forcée peut intervenir à tout stade de la procédure, même en appel, à condition que le tiers aurait pu faire tierce opposition contre le jugement attaqué.

L'intervention forcée est qualifiée comme agressive lorsqu'elle tend à voir prononcer une condamnation contre le tiers mise en intervention, tel qu'en l'espèce (Th. Hoscheit, Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, 2^{ème} éd. n° 1132 et suiv.)

C'est à juste titre que la société SOCIETE3.) fait plaider que l'assignation en intervention faite en instance d'appel à son égard est irrecevable, puisqu'elle prive cette société d'un degré de juridiction (voir en ce sens Cour d'appel, 7 janvier 1975, Pas.23, page 68 ; Cour d'appel, 15 mars 2000, n° 22067 et 22701 du rôle).

III) Quant aux demandes accessoires

La Cour tient à rappeler qu'elle n'a à se prononcer que sur les demandes qui ont été récapitulées dans les conclusions récapitulatives.

La demande de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée. Il serait en effet inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer en appel dans le cadre de l'instance en intervention forcée à son égard.

La Cour lui alloue de chef un montant de 1.500 €.

PERSONNE1.) réclame une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à l'encontre des époux GROUPE1.).

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice.

Pour déclencher l'application de la théorie de l'abus de droit, il faut rapporter la preuve d'une faute caractérisée dans l'exercice d'une voie de droit. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol.

Au vu du résultat du litige, une telle faute ne saurait être retenue dans le chef des époux GROUPE1.), de sorte que la demande de PERSONNE1.) est à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile,

ordonne la jonction des rôles 45010 et CAL-2019-00387,

reçoit les appels principal et incident,

les dit partiellement fondés,

réformant,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en obtention de dommages-intérêts pour préjudice matériel subi,

partant décharge PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) de la condamnation au paiement de la somme de 417.600 € avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2015,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) in solidum à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 6.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral subi,

les condamne encore à leur payer la somme de 6.000 € à titre de frais et d'honoraires d'avocat pour la première instance,

reçoit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en condamnation au remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel,

la dit partiellement fondée,

condamne PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) in solidum à payer de ce chef à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 6.000 €,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes des défendeurs en allocation d'une indemnité de procédure,

dit irrecevable l'assignation en intervention forcée du 12 mars 2019 dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500 €,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN, à l'exception des frais de l'assignation en intervention du 12 mars 2019 qui sont à supporter par la société anonyme SOCIETE1.) avec distraction au profit de Maître Nicolas Decker, avocat concluant sur ses affirmations de droit.