

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°58/24 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du six juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00206 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Françoise ROSEN, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch, du 4 février 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour,

et :

- 1. PERSONNE3.),** et son épouse,
- 2. PERSONNE4.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE5.), demeurant à D-ADRESSE3.),

4. PERSONNE3.), pris en sa qualité d'ayant-cause de son co-indivisaire feu Monsieur PERSONNE6.)

5. PERSONNE5.), prise en sa qualité d'ayant-cause de son co-indivisaire feu Monsieur PERSONNE6.)

intimés aux fins du susdit exploit MULLER,

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

Numéro CAL-2022-00733 du rôle

Entre :

1. PERSONNE3.), et son épouse,

2. PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.), demeurant à D-ADRESSE3.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 18 juillet 2022,

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

et :

3. PERSONNE1.), et son épouse,

4. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

intimés aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

Le litige procède d'un compromis de vente du 16 juillet 2018, aux termes duquel PERSONNE8.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (ci-après les consorts SOCIETE1.)), héritiers de feu les époux PERSONNE9.) ont vendu à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux SOCIETE2.)) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) pour le prix de 1.550.000 €.

L'acte notarié dressé le 17 septembre 2018 par devant Maître Edouard Delosch (*note de la Cour*: conclu pour les vendeurs par PERSONNE8.) et son épouse PERSONNE10.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)), mentionne comme objet de vente « *un bâtiment à habitation, inscrite au cadastre comme suit: Commune de ADRESSE4.), section B des bois, numéroNUMERO1.)/2442, lieu-dit « ADRESSE5.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 8 ares 37 centiares.*

PERSONNE6.) est décédé le DATE1.).

Reprochant aux parties venderesses de leur avoir dissimulé que l'SOCIETE3.), (ci-après la Commune) serait le vrai propriétaire d'un bout de terrain situé au fond du jardin et que la Commune aurait donné cette partie de terrain en location aux vendeurs, les époux SOCIETE2.) ont assigné, par acte d'huissier de justice du 17 juillet 2020, les consorts SOCIETE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part à leur payer la somme de 345.600 € à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de remboursement d'une partie du prix de vente, sinon à titre de diminution de valeur, sinon à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils ont encore réclamé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part des parties défenderesses à leur payer, à chacun d'entre eux, des dommages et intérêts à hauteur de 75.000 € au titre de perte de jouissance avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, le montant de 10.000 € à titre de réparation de leur préjudice moral, le montant de 5.000 € en réparation de leur préjudice matériel lié aux frais d'avocat exposés, montant qu'ils ont augmenté en cours d'instruction à 15.000 €, une indemnité de procédure de 5.000 € et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les époux SOCIETE2.) ont basé leur demande en indemnisation à titre principal sur le dol.

A titre subsidiaire, ils ont invoqué l'erreur afin d'obtenir indemnisation de leur préjudice.

A l'appui de leur demande, ils ont expliqué avoir visité à trois reprises, entre mai 2018 et juin 2018, la maison litigieuse et que lors de chaque visite, cette maison leur aurait été présentée comme comprenant un parc arboré allant jusqu'à la clôture.

Ils ont soutenu avoir appris en décembre 2019 que la Commune avait résilié un contrat de bail conclu avec leurs voisins portant sur la parcelle située à l'arrière de la propriété de ces derniers, à savoir le fond de leur parc qui se trouve dans la même lignée que le fond de leur propre terrain.

La Commune les aurait informés que le 10 janvier 1979, elle avait signé avec feu PERSONNE11.), père des vendeurs, un contrat de bail portant sur une parcelle d'environ 2,88 ares située à l'arrière de la parcelle n° NUMERO2.) qu'ils venaient d'acquérir. Ils ont précisé que les parties défenderesses avaient continué, depuis le décès de leur père PERSONNE11.), à payer le loyer dû en vertu de ce contrat de bail jusqu'à la résiliation, le 8 mai 2019, de ce contrat par la Commune, de sorte qu'ils auraient bien eu connaissance de son existence.

Par acte d'huissier de justice du 1^{er} février 2021, les époux SOCIETE2.) ont assigné en intervention PERSONNE8.) et PERSONNE5.) devant le même tribunal afin d'intervenir dans le litige principal en leur qualité d'ayant-cause de leur co-indivisaire, feu PERSONNE6.), et de voir ordonner la jonction des deux affaires.

Les parties défenderesses ont fait valoir qu'ils n'auraient rencontré les demandeurs, ni lors des visites, ni lors de la signature du compromis ou de l'acte notarié. La vente aurait été parfaite avec la signature du compromis de vente à laquelle il n'aurait pas assisté, de sorte qu'ils n'auraient jamais pu faire croire aux acquéreurs que la parcelle appartenant à la Commune faisait partie du terrain vendu. Ils ont soutenu que les acquéreurs auraient pu vérifier la superficie du terrain à plusieurs reprises avant la signification de l'acte, l'une de leurs trois visites s'étant en plus déroulée en présence d'un expert.

Lors de la signature de l'acte notarié, le notaire leur aurait expliqué le contenu de l'acte et présenté le plan cadastral du bien litigieux sur lequel apparaissait la parcelle vendue et la parcelle qui la jouxte, appartenant à la Commune. Ils ont argumenté qu'il aurait été clairement visible sur ce document que la parcelle appartenant à la Commune et qui aurait été dans la même continuité pour chacun des

terrains mitoyens à l'immeuble, ne faisait pas partie de l'immeuble vendu. Ainsi, les époux SOCIETE2.) auraient consenti à la vente en toute connaissance de cause.

Les parties défenderesses ont souligné que le compromis et l'acte de vente auraient indiqué la superficie exacte du terrain, soit 8,37 ares et que le prix de vente, soit 1.550.000 € aurait été en-dessous du prix du marché et qu'en tout état de cause, le calcul du prix se serait faite sur base de la superficie réelle, sans la parcelle litigieuse.

Toutes les informations utiles et nécessaires ayant été mises à disposition des acquéreurs, il ne pourrait en conséquence y avoir réticence dolosive dans leur chef. En tout état de cause, les époux SOCIETE2.) n'auraient établi ni le caractère intentionnel d'un éventuel manquement des parties venderesses, ni le caractère déterminant de l'erreur provoqué par le dol.

Par jugement du 1^{er} décembre 2021, le tribunal a reçu la demande, l'a dit partiellement fondée sur la base de l'article 1116 du Code civil, et a condamné PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE5.) *in solidum* à payer aux époux SOCIETE2.) le montant de 3.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 17 juillet 2020, jusqu'à solde.

Il a dit non fondée la demande des époux SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, et condamné PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE5.) *in solidum* à payer aux époux SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 €.

Il a rejeté la demande de PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité de procédure, et les a condamnés à supporter les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a d'abord exposé les principes régissant les vices du consentement et plus particulièrement le dol, et a relevé que conformément au droit commun du droit de la preuve, il appartient aux époux SOCIETE2.) d'établir que « la non-révélation de l'existence du contrat de bail conclu avec la Commune revêtait un caractère intentionnel et de mauvaise foi dans le chef des vendeurs et que l'erreur ainsi provoquée dans le chef des acquéreurs était ainsi déterminante de leur consentement ».

Le motif avancé par les vendeurs, qu'à défaut d'avoir rencontré les acquéreurs avant la signature de l'acte notarié de vente, il ne saurait y avoir de manœuvres dolosives dans le chef des vendeurs a été rejeté par le tribunal, motif pris « que le fait de donner mandat à une agence de se charger de la vente d'un bien ne délie pas le propriétaire

de transmettre toutes les informations utiles relatives à ce bien aux acquéreurs potentiels, soit directement, soit via l'agence ».

Le tribunal a encore rejeté l'argumentation des vendeurs consistant à dire que dans la mesure où les acquéreurs ont pu visiter la maison et solliciter les plans auprès de la Commune, le dol dans le chef des vendeurs serait à exclure.

Après avoir relevé que la superficie de 8 ares, et 37 centiares renseignée dans l'acte notarié de vente correspondait à celle mentionnée dans le compromis de vente, et qu'il n'était pas contesté que la parcelle de la Commune n'était pas comprise dans cette superficie, le tribunal, se référant à des photos versées aux débats reflétant la situation telle qu'elle se présentait à l'époque de la vente, montrant une rangée d'arbres délimitant le fond du jardin et la présence de divers installations (trampoline et une cage à foot), a retenu « qu'il paraissait certain que cette partie du terrain faisait partie intégrante du fonds vendu, qu'une différence entre une superficie de 8,37 ares telle qu'indiquée et une superficie réelle de 11,25 ares (8,37 +2,88) concernant un terrain bâti et arboré n'était pas décelable à l'œil nu et qu'il ne saurait être imposé à un acquéreur d'un terrain qu'il aille mesurer lui-même le terrain ou qu'il charge un expert de ce faire afin de vérifier si le terrain à vendre fasse intégralement partie de la vente. Le tribunal a encore relevé au vu de l'extrait cadastral versé, qu'il était impossible de constater que la parcelle litigieuse se trouvait en réalité devant les arbres qui en apparence délimitaient le terrain litigieux.

L'argumentation des vendeurs tendant à dire que les parties requérantes auraient pu et dû découvrir au moyen des documents et informations mises à leur disposition les vraies limites du terrain mis en vente, a donc été rejetée.

Considérant que les vendeurs ont manqué à leur obligation précontractuelle d'information, pour ne pas avoir révélé l'existence du bail aux futurs acquéreurs en leur expliquant que le jardin tel que vu par eux, ne faisait pas intégralement partie de la propriété, et « à défaut d'expliquer pourquoi ils n'ont pas dévoilé cette information, soit à l'agent immobilier, soit au notaire, soit au acquéreurs eux-mêmes, alors que de toute évidence cette information revêt un intérêt primordial pour tout acquéreur potentiel et fait partie de celles qu'un vendeur de bonne foi communiquerait sans hésitation à tout co-contractant potentiel », le tribunal en a déduit que les vendeurs ont nécessairement caché intentionnellement cette information aux acquéreurs potentiels.

Quant au caractère déterminant de la « non-révélation du contrat de bail sur le consentement des demandeurs », le tribunal retenu que les époux SOCIETE2.) « ont établi que le jardin clos et arboré, tel qu'il se

présentait aux acquéreurs lors de leurs visites, constituait un attribut et un atout de la maison et que la connaissance de ce que la parcelle litigieuse n'appartenait pas au terrain vendu avec toutes les conséquences que cela engendre, aurait sans doute influé sur la négociation des conditions de la vente ».

Se basant sur diverses photos versées aux débats, montrant l'existence d'un chemin latéral longeant le côté de la propriété, le tribunal a considéré que tant que la parcelle au fond du terrain faisait partie du terrain litigieux en vertu du contrat de bail, ce chemin était juste juxtaposé à la propriété sans avoir une utilisation concrète, mais qu'avec la résiliation du contrat de bail par la Commune, ledit chemin « pourra servir d'accès à cette parcelle ».

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il a considéré que « le terrain se présente à présent différemment avec un chemin latéral susceptible de recevoir les allers et venues de passants, alors que lors de la vente, le terrain donnait l'impression d'être clos tant du côté latéral que du côté arrière ».

Le tribunal a en conséquence retenu la réticence dolosive dans le chef des vendeurs.

Quant aux demandes indemnitaires des époux SOCIETE2.), le tribunal a dit non fondée leur demande au titre de réduction de prix, motif pris qu'il n'ont établi ni que le prix payé en l'espèce prenait en compte la parcelle litigieuse ni qu'ils avaient une chance réelle et sérieuse d'acquérir le terrain à un prix de 1.550.000 – 345.500 = 1.204.500 €, ni à tout autre prix inférieur au prix de 1.550.000 €.

La demande des époux SOCIETE2.) tendant à voir condamner les vendeurs à payer à chacun d'eux la somme de 75.000 € au titre de perte de jouissance réelle de leur « parc » a également été rejetée, motif pris que la perte de jouissance est invoquée concernant un bien sur lequel les époux SOCIETE2.) n'avaient jamais un droit de propriété.

Leur demande en condamnation des vendeurs à payer à chacun d'eux la somme de 10.000 € en réparation de leur préjudice moral a été déclarée fondée à concurrence de 3.000 €. Le tribunal a retenu qu'au regard du dol commis par les vendeurs, les acquéreurs ont incontestablement éprouvé une grande déception et donc un préjudice moral.

A défaut de pièces justificatives, la demande des époux SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés en première instance a été rejetée.

Par acte d'huissier de justice du 4 février 2022, les époux SOCIETE2.) ont relevé appel de ce jugement.

Par acte d'huissier de justice du 18 juillet 2022, les consorts SOCIETE1.) ont également relevé du jugement précité du 1^{er} décembre 2021.

DISCUSSION

I) Quant au moyen de nullité de l'acte d'appel relevé le 4 février 2022 par les époux SOCIETE2.)

Les consorts SOCIETE1.) concluent, principalement, aux termes de leurs conclusions du 17 avril 2023, à la nullité de l'acte d'appel en application des articles 154 et 585 du NCPC, en reprochant aux époux SOCIETE2.), d'avoir dans la motivation de leur acte d'appel sollicité, par réformation, par rapport à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, rejetée par le tribunal de première instance, la somme de 10.000 € HTVA, pour chacun d'entre eux, sous réserve expresse d'augmentation de la demande en cours d'instance et ce sur simple présentation de factures d'honoraires, tandis que dans le dispositif des mêmes conclusions, ils ont réclamé à ce titre la somme de 15.000 € HTVA pour chacun d'eux, sous réserve d'augmentation et ce sur simple présentation de facture d'honoraires.

A l'appui de leur moyen, les consorts SOCIETE1.) font encore état d'un défaut de concordance entre le montant réclamé par chacun des époux SOCIETE2.) au titre d'indemnité de procédure dans la motivation de leur acte d'appel (5.000 €) et celui réclamé dans le dispositif dudit acte d'appel (10.000 €).

Se référant à ces absences de concordances, les consorts SOCIETE1.) estiment qu'ils auraient été dans l'impossibilité de comprendre le sens de la demande des appelants. L'acte d'appel serait ambigu, contradictoire et obscur quant à la demande en remboursement des frais d'avocat, et quant à la demande en obtention d'une indemnité de procédure, de sorte qu'il serait à déclarer nul quant à ces volets pour libellé obscur.

Les époux SOCIETE2.) concluent au rejet du moyen tiré du libellé obscur de leur acte d'appel.

Aux termes de l'article 154,1 du NCPC auquel renvoie l'article 585 du même code, l'acte d'appel doit, à peine de nullité, contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 586 du même code prévoit en outre que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie

appelante et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

L'assignation valant conclusions en première instance comme en instance d'appel, cette prescription s'applique à l'acte introductif de l'instance d'appel.

Lesdites dispositions ont pour but de faire connaître à la partie intimée les critiques émises par l'appelant à l'encontre de la décision de première instance et ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer sa défense au fond, au vu du seul acte d'appel.

Il est admis que l'exception du libellé obscur constitue une nullité de forme, soumise aux exigences de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, et partant à la démonstration par le défendeur qui la soulève de l'atteinte portée à ses droits.

En l'occurrence, les époux SOCIETE2.) concluent expressément aux termes de la motivation de leur acte d'appel par rapport aux frais d'avocats exposés, solliciter « *la réformation du jugement entrepris et à voir condamner les intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à payer la somme de 10.000 € HTVA pour chacune d'entre elles* ». Cette demande de réformation est reprise dans le dispositif de l'acte d'appel, sauf que les époux SOCIETE2.) indiquent réclamer la somme de « 15.000 € » pour chacun d'eux.

Il est encore vrai que dans la motivation de leur acte d'appel, les époux SOCIETE2.) réclament pour chacun d'eux la somme de 5.000 € au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel, tandis qu'ils disent réclamer 10.000 € pour chacun d'eux dans le dispositif dudit acte d'appel.

La Cour constate que l'acte d'appel comporte des moyens d'appel clairs et précis. Les appelants précisent clairement tant dans la motivation que dans le dispositif de leur acte d'appel qu'ils sollicitent la réformation du jugement entrepris quant au volet relatif à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat. Ils précisent en outre réclamer pour chacun d'eux une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le défaut de concordance quant au quantum de la demande entre la motivation de l'acte d'appel et le dispositif n'est dans ces conditions pas à sanctionner par la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur.

Il s'ensuit que le moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel du 4 février 2022 relevé par les époux SOCIETE2.) est à rejeter.

Les actes d'appel relevés en date du 4 février 2022 par les époux SOCIETE2.) et en date du 18 juillet 2022 par les consorts SOCIETE1.) sont recevables pour avoir été interjetés dans les forme et délai de la loi.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de justice de joindre les deux appels introduits sous les numéros de rôle CAL- 2022-00208 et CAL-2022-00733 pour y avoir statuer par un seul et même arrêt.

Les époux SOCIETE2.) concluent aux termes de leurs dernières conclusions, par réformation, à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à leur payer la somme de 345.600 €, sinon tout autre montant à évaluer ex aequo et bono ou par voie d'expertise, à titre de réduction du prix de vente, sinon à titre de diminution de la valeur du bien, sinon à titre de la perte de jouissance, sinon à titre de dommages et intérêts.

Ils réclament en tout état de cause à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à leur payer la somme de 21.060 € TTC au titre des honoraires d'avocat d'ores et déjà engagés, sous réserve d'augmentation et ce sur simple présentation de facture d'honoraires. Ils réclament une indemnité de procédure de 10.000 €

Les consorts SOCIETE1.) concluent, suivant le dernier état de leurs conclusions, quant à la demande des époux SOCIETE2.), basée sur le dol, principalement, à voir constater que les consorts SOCIETE1.) n'ont pas manqué à leur obligation précontractuelle d'information. Subsidiairement, ils demandent à voir dire que l'intention dolosive leur reprochée n'est pas établie. Plus subsidiairement, ils demandent à voir constater par réformation, que les époux SOCIETE2.) n'ont pas établi que l'acquisition de la propriété du bout de parcelle situé au fond du jardin aurait été un élément déterminant dans leur choix d'acquérir la maison d'habitation.

Concernant la demande des époux SOCIETE2.) basée sur l'erreur, les consorts SOCIETE1.) concluent à voir constater que l'erreur invoquée n'aurait pas portée sur une qualité substantielle, et qu'elle serait en tout état de cause inexcusable.

Ils sollicitent en tout état de cause à se voir décharger de l'ensemble des condamnations prononcées contre eux par le tribunal de première instance.

Ils réclament, par réformation, une indemnité de procédure de 2.500 € pour chacun d'entre eux pour la première instance et ce même

montant est également réclamé pour chacun d'entre eux au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

II) Quant à la demande des époux SOCIETE2.) basée sur le dol

Les vendeurs SOCIETE1.) font grief au tribunal de première instance d'avoir retenu une réticence dolosive dans leur chef. A l'appui de leur appel, ils insistent pour dire qu'ils avaient chargé un agent immobilier de la vente de leur bien, qu'ils n'ont pas mené les négociations en vue de la vente de l'immeuble et qu'ils n'ont pas non plus été en contact avec les époux SOCIETE2.), ni lors des visites précédant la signature du compromis de vente, ni au moment de la signature dudit compromis. Les vendeurs font plaider que compte tenu du fait que PERSONNE8.) avait attiré l'attention de l'agent immobilier auquel les vendeurs avaient confié la vente du bien immobilier, sur l'existence d'un bail avec la Commune, ils auraient légitimement pu croire que ledit agent immobilier, au vu de ses devoirs professionnels, aurait procédé à la vérification de l'exactitude des informations lui fournies par les vendeurs, et aurait informé les acquéreurs de l'existence du bail portant sur la parcelle de terrain située au fond du jardin. Les époux SOCIETE2.) ne sauraient en conséquence leur reprocher une intention dolosive.

Le fait que sur la parcelle de la Commune se trouvaient installés un trampoline et des cages à foot ne seraient pas des éléments de nature à tromper les acquéreurs, respectivement à leur faire croire que la parcelle litigieuse faisait partie du bien immobilier à vendre. Les vendeurs ajoutent que la superficie du terrain telle qu'indiquée dans l'acte de vente serait identique à celle renseignée dans le compromis de vente. Les acquéreurs auraient effectivement acquis une maison d'habitation avec un jardin, et la parcelle de la Commune n'aurait pas été comprise dans la vente. Les vendeurs n'auraient en conséquence pas été obligés d'annexer le contrat de bail de la Commune au compromis de vente conclu avec les époux SOCIETE2.). Les vendeurs ajoutent avoir transmis aux époux SOCIETE2.), lors de la signature de l'acte de vente, un extrait du plan cadastral délimitant le terrain vendu ainsi que la parcelle de la Commune. Contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, il résulterait de ce document qu'une haie aurait délimité le jardin de l'immeuble vendu. Ce même document aurait également révélé l'existence d'un chemin permettant d'accéder à la parcelle de la Commune.

Pour être complet, les vendeurs reprochent encore au tribunal d'avoir retenu que l'erreur provoquée par le dol aurait en l'espèce déterminé le consentement des acquéreurs. Ils lui font en particulier grief d'avoir retenu que « le chemin juxtaposé à la propriété n'avait aucune utilisation concrète mais que comme la parcelle est maintenant à la disposition de la Commune, ce chemin pourra servir d'accès à cette

parcelle et recevoir des allers et venues de passants ». Ils argumentent que les époux SOCIETE2.) n'ont jamais contesté avoir eu connaissance dudit chemin et qu'il a toujours été susceptible d'être utilisé par des passants peu importe de quel côté de la haie la parcelle de la Commune se situait.

Les vendeurs font encore valoir que dans la mesure où les époux SOCIETE2.) auraient acquis la propriété d'un jardin arboré, dont la contenance indiquée dans l'acte de vente correspond à celle indiquée dans le compromis de vente, ils n'auraient en tout état de cause pas établi en quoi l'information relative à la parcelle de la Commune qui leur aurait été dissimulée par les vendeurs aurait été un élément déterminant de leur consentement et influencé leur décision.

Les consorts SOCIETE1.) concluent en conséquence, par réformation, à voir déclarer non fondée la demande des époux SOCIETE2.) basée sur l'article 1116 du Code civil.

Les époux SOCIETE2.) argumentent, que le dol résulterait de la réticence des vendeurs SOCIETE1.) qui auraient, en toute mauvaise foi, délibérément omis de porter à leur connaissance qu'un bout de parcelle situé au fond du « parc » ne faisait pas partie de la propriété des vendeurs, mais appartenait à la Commune, et que cette partie de terrain avait été louée aux vendeurs en vertu d'un contrat de location du 10 janvier 1979, résilié par la Commune le 8 mai 2019. Les époux SOCIETE2.) argumentent que ces informations auraient été déterminantes de leur consentement et les auraient empêchés, s'ils les avaient connues de contracter aux conditions prévues. Se référant aux pièces n° 9 et 10 de leur farde de pièces, les appelants contestent que l'agent immobilier aurait été informé par les vendeurs de l'existence de la parcelle de la Commune. Contrairement aux affirmations des vendeurs, la parcelle litigieuse n'aurait pas non plus été visible sur l'extrait du plan cadastral. Il résulterait au contraire du plan cadastral et du plan de situation aérien produit par les appelants dans leur conclusions déposées à la Cour le 13 juin 2023 une apparence manifeste que le terrain se serait prolongé jusqu'au chemin situé à l'arrière, de sorte que les époux SOCIETE2.) auraient pu croire que la parcelle litigieuse faisait partie intégrante du terrain. Même un homme de l'art n'aurait pas pu valablement supposer eu égard à la situation et à l'apparence « trompeuse » des lieux, que le fond de jardin n'appartenait pas aux vendeurs. Aucune faute ne saurait dans ces conditions pas non plus être reprochée à l'agent immobilier et le fait de donner mandat à une agence de se charger d'une vente d'un immeuble ne déchargerait pas le propriétaire de son obligation d'information relative aux caractéristiques du bien à vendre.

Les acquéreurs insistent sur la qualité de mandataire de l'agent immobilier. Ils estiment que les vendeurs auraient dû l'appeler en

garantie dans le cadre de la première instance si elles devaient estimer qu'il avait commis une faute dans le cadre de son mandat, ce qu'ils ont toutefois omis de faire en l'espèce.

A côté du manquement par les consorts SOCIETE1.) à leur obligation d'information, l'intention trompeuse dans leur chef serait d'autant plus établie en l'espèce qu'après la signature de l'acte de vente, les consorts SOCIETE1.) auraient continué à payer le loyer relatif à la parcelle de terrain à la Commune, ceci « afin de maintenir volontairement l'apparence trompeuse dans l'esprit » des acquéreurs.

Les vendeurs auraient provoqué dans leur chef une erreur sur la contenance du terrain. Les acquéreurs argumentent avoir légitimement cru que tant la parcelle de la Commune que le chemin latéral auraient fait partie intégrante de la propriété vendue. Se référant à l'attestation testimoniale de l'agent immobilier, les époux SOCIETE2.) font valoir que l'existence d'un jardin arboré et clos aurait été des éléments déterminants de leur consentement, de sorte que s'ils avaient été informés que ces éléments n'étaient pas inclus dans la vente, ils auraient contracté sous d'autres conditions.

Les époux SOCIETE2.) sollicitent partant la confirmation du jugement entrepris en ce que le tribunal a retenu la réticence dolosive dans le chef des consorts SOCIETE1.).

Appréciation de la Cour

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.

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

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. Les juges ne pourront retenir l'existence du dol que si la volonté de l'un des contractants de tromper l'autre, ou de le laisser dans l'ignorance d'un élément déterminant de son consentement, aura été démontrée. 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) ; Cass. 3^{ème} civ., 7 avril 2016, n°15-13.064 : JurisData n°2016-006490 ; Cass.1^{ère} civ., 1^{er} mars 2017, n° 16-14.157 : JurisData n° 2017-004085).

La réticence dolosive ne peut partant 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.

Ces principes exposés, il appartient en l'occurrence aux acquéreurs SOCIETE2.) non seulement d'établir l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de réticences dolosives dans le chef des vendeurs de l'immeuble, mais encore la mauvaise foi de ces derniers 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 ; voir également, Cass.com., 11 juin 2013, n° 12-22.014 : JurisData n°2013-011864 ; Cour d'appel, 16 décembre 2020, n° 45010 et CAL-2019-00387 du rôle).

Il est constant en cause en l'espèce que les visites des lieux et les négociations en vue de la vente ont été menées par un agent immobilier, et qu'aucun contact n'a eu lieu entre les vendeurs SOCIETE1.) et les acquéreurs PERSONNE12.) avant la signature de l'acte notarié. L'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur. Contrairement à l'argumentation des époux SOCIETE2.), 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 les acquéreurs potentiels (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465 ; voir également Cour d'appel, 3 juin 2015, n° 41159 du rôle).

Dans ces circonstances, il n'est pas établi que les consorts SOCIETE1.) auraient intentionnellement caché aux acquéreurs PERSONNE12.) qu'une parcelle de terrain n'était pas comprise dans la vente, appartenait à la Commune et avait été donné en location aux vendeurs.

Il convient d'ajouter à titre surabondant que c'est encore à tort que les appelants PERSONNE12.) invoquent en l'espèce un dol en ce qui concerne la contenance de l'objet vendu.

Il convient tout d'abord de relever qu'une annonce publicitaire relative au bien immobilier acquis par les époux SOCIETE2.) n'est pas versée (*note de la Cour*: seules sont versées deux photos). Le compromis de vente signé le 16 juillet 2018 par les époux SOCIETE2.) et le mandataire des consorts SOCIETE1.) mentionne « *une maison unifamiliale sise au ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B ADRESSE8.),*

lieudit « ADRESSE5.) », sous le numéro NUMERO3.)/2442, maison /place d'une contenance de 8 a 37 ca ».

Dans l'acte notarié de vente passé le 17 septembre 2018, par devant Maître Edouard Delosch, l'immeuble est décrit comme « *une maison d'habitation, sur et avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE9.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section B ADRESSE8.), numéro section B ADRESSE8.), lieudit « ADRESSE5.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance, de 8 a 37 ca ».*

La superficie indiquée au compromis de vente correspond à celle mentionnée dans l'acte notarié de vente et les appelants SOCIETE2.) ne contestent pas avoir acquis la propriété du bien immobilier tel que mentionnée dans lesdits documents et que cette propriété comprend également un jardin. Tel que relevé à juste titre par les consorts SOCIETE1.), il n'est établi par aucun élément probant du dossier que la parcelle de terrain appartenant à la Commune aurait été comprise dans le prix de vente fixé dans le compromis de vente.

Au regard des développements qui précèdent, c'est dès lors à tort que la juridiction de première instance a retenu la réticence dolosive dans le chef des vendeurs.

La demande des acquéreurs pour autant qu'elle a été basée sur le dol, est par conséquent, par réformation du jugement de première instance à déclarer non fondée.

II) Quant à la demande des époux SOCIETE2.) basée sur l'erreur

Les appelants SOCIETE2.) demandent, à titre subsidiaire, à se voir allouer une réduction de prix, sinon des dommages-intérêts pour erreur sur une qualité substantielle de la chose, à savoir « l'existence d'un parc au calme et à l'abri des regards qui offrirait une plus-value incontestable ». Ils ajoutent en outre avoir légitimement cru que le chemin longeant leur propriété aurait fait partie intégrante de leur parc. Les vendeurs ne leur auraient dissimulé non seulement l'absence de leur droit de propriété par rapport à la parcelle située au fond du jardin mais également le fait que le chemin longeant leur propriété était un chemin de passage pour accéder à la parcelle de la Commune.

Ils estiment que leur erreur serait excusable au vu de la réticence dolosive des vendeurs.

Les consorts SOCIETE1.) résistent à cette demande. Ils font valoir que conformément au compromis et à l'acte de vente, les époux SOCIETE2.) ont acquis un bien immobilier comprenant une maison d'habitation et un jardin arboré. Même sans la parcelle de la

Commune, le jardin dont ils sont propriétaires ne serait pas « dénaturé ».

Appréciation de la Cour

Pour justifier l'annulation du contrat, l'erreur doit porter sur les qualités substantielles de la chose. Il est acquis en cause en l'espèce que le bien immobilier tel que décrit dans le compromis de vente comprenait un jardin. La présence d'un jardin est susceptible d'être qualifiée d'un élément substantiel dans le chef d'un l'acquéreur et dont le défaut justifie une action en nullité de la vente, voire en allocation de dommages-intérêts.

Il importe toutefois de relever que celui qui se prétend victime d'une erreur sur une qualité substantielle de l'immeuble doit établir qu'il avait attaché un caractère substantiel à ces éléments qui n'existaient pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement. En effet, les critères prémentionnés ne sont pas déterminants dans le chef de tout acquéreur quelconque pour toute vente immobilière en général. Il faut encore que le caractère substantiel attaché par la victime de l'erreur à telle qualité de l'immeuble ou à telle considération qui l'a amenée à contracter soit connu de son cocontractant (Cour d'appel, 3 juin 2015, n° 41159 du rôle).

L'erreur sur une qualité substantielle de la chose dans laquelle a versé un contractant, soit spontanément, soit même à la suite de manœuvres dolosives du cocontractant, n'est une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire pour déceler l'erreur, mais que par légèreté ou négligence il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre. L'appréciation se fait à cet égard *in concreto* en tenant compte des aptitudes personnelles de l'errans. La qualité de profane ne suffit pas à rendre l'erreur excusable.

Il n'est pas contesté en l'occurrence que les appelants PERSONNE12.) ont acquis une maison d'habitation dotée d'un jardin arboré. Il importe de rappeler que les indications fournies par les vendeurs dans le compromis de vente quant à la description et quant à la contenance du bien immobilier est identique à celle figurant dans l'acte de vente. Les appelants ne justifient en conséquence par aucun élément probant du dossier qu'ils ont pu croire que la vente incluait en sus une autre parcelle de terrain. Ils ne justifient ensuite par aucun élément probant du dossier que l'existence d'un jardin clos, englobant

la parcelle de terrain appartenant à la Commune aurait été déterminante pour leur consentement.

Certes, le témoin PERSONNE13.) indique dans son attestation que « *l'objet représentait un beau jardin clôturé possédant des grands arbres* » et « *que ce jardin plaisait particulièrement aux acheteurs* », mais abstraction faite que le témoin ne précise pas si « les acheteurs » étaient les époux SOCIETE2.), il ne découle pas non plus de son témoignage que ces critères étaient déterminants du consentement des acquéreurs au point qu'ils n'auraient pas acquis la maison si ces éléments n'avaient pas existé.

La demande des époux SOCIETE2.) pour autant qu'elle est basée sur l'erreur est en conséquence également à rejeter.

A défaut pour les époux SOCIETE2.) d'avoir établi que leur consentement aurait été vicié, leur demande indemnitaire est, par réformation, à déclarer non fondée.

III) Quant à la demande des époux SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les appelants sollicitent, suivant le dernier état de leurs conclusions la condamnation des consorts SOCIETE1.) à leur payer la somme de 21.060 € TTC au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat. La Cour constate, au vu des mémoires d'honoraires versés que la demande en paiement se rapporte à des prestations d'avocat effectuées avant l'introduction de l'instance d'appel.

Les consorts SOCIETE1.) concluent au rejet de la demande.

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.

Aucune faute n'étant en l'espèce établie dans le chef des consorts SOCIETE1.), la demande est à rejeter.

Le jugement est à confirmer de ce chef quoique pour d'autres motifs.

IV) Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il convient de rejeter la demande des époux SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. Au vu du sort réservé à leur acte d'appel, leur demande basée sur l'article 240 du NCPC en instance d'appel est également à rejeter.

Par réformation du jugement entrepris, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts SOCIETE1.) les frais d'avocat qu'ils ont dû exposer en première instance. La Cour alloue à chacun d'eux la somme de 500 €.

Pour les mêmes motifs, il y a encore lieu d'allouer à chacun des appelants SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 € pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen de nullité de l'acte d'appel de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.),

dit recevable l'appel de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.),

dit recevable l'appel de PERSONNE8.), PERSONNE10.), épouse PERSONNE14.) et de PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.),

joint les deux appels introduits sous les numéros de rôle CAL-2022-00206 et CAL-2022-00733,

dit non fondé l'appel de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.),

dit partiellement fondé l'appel de PERSONNE8.), PERSONNE10.), épouse PERSONNE14.) et de PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.),

réformant,

dit non fondée, sur toutes les bases invoquées, la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE8.), PERSONNE10.), épouse

PERSONNE14.) et de PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.) à leur payer la somme de 345.600 €,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), in solidum, à payer à PERSONNE8.), PERSONNE10.), épouse PERSONNE14.) et PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.), la somme de 1.500 € (3 x 500 €) au titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris en ce que le tribunal a rejeté la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour la première instance.

condamne PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) in solidum, à payer à PERSONNE8.), PERSONNE10.), épouse PERSONNE14.) et PERSONNE5.), épouse PERSONNE7.), la somme de 1.500 € (3 x 500 €) au titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Luc Tecqmenne, avocat concluant, sur ses affirmations.