

**Audience publique du dix mai deux mille douze**

**Numéro 34323 du rôle**

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,  
Eliane EICHER, président de chambre,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**E n t r e :**

- 1) **A**, employé privé, et son épouse
- 2) **B**, employée privée,  
les deux demeurant ensemble à L-..., ...,

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 4 décembre 2008,

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

**e t :**

1) la société en commandite simple **L S.à.r.l. & Cie S.e.c.s.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son associé commandité, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

2) la société anonyme **M S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

**intimées** aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître René FALTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée **N S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son gérant, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

**intimée** aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## L A C O U R D ' A P P E L :

### Rappel des faits

Le 17 mai 2006, la société en commandite simple L S.à r.l. & Cie S.e.c.s., ci-après la société L, a vendu aux époux A-B, par devant le notaire Tom METZLER, une place à bâtir (lot no 129), sise à Mamer, rue ..., dans le nouveau lotissement « Op Edemer ».

Par le même acte notarié, les époux A-B s'étaient engagés à faire construire leur maison, soit par la société anonyme M S.A., ci-après la société M, soit par la société à responsabilité limitée O S.à r.l.

Une autorisation de construire portant le no 128/2006 a été accordée à la société à responsabilité limitée N S.à r.l., ci-après la société N, bureau d'architectes ayant dressé les plans, par le bourgmestre de la commune de Mamer, le 15 septembre 2006, pour le compte des époux A-B.

A cette autorisation de construire ont été annexés les plans de la société N établis le 21 juin 2006, qui ont été contresignés par le maître de l'ouvrage, à savoir les époux A-B, et par le bourgmestre, ainsi que le cahier des charges signé le 6 octobre 2006.

En date du 14 décembre 2006, les époux A-B ont conclu avec la société M un contrat de vente en état futur d'achèvement, lequel se réfère aux plans établis le 21 juin 2006.

Les plans du 21 juin 2006 ont subi des modifications, à la demande des époux A-B, désirant avoir une maison plus volumineuse. Les plans d'exécution dressés par la société N le 8 février 2007 ont été modifiés dans le sens d'une surélévation de la maison de 48 cm, par rehaussement de la toiture. Ces plans ont été autorisés le 25 juin 2007 et portent le tampon « *remblai et déblai non autorisés* ».

Enfin, une nouvelle autorisation administrative a été demandée et obtenue par la société N pour l'aménagement des alentours le 7 mai 2008, sous le no 050/08. Les plans y relatifs portent la mention « *plans d'aménagement terrain* » et précisent que la modification concerne le « *talus limite de propriété* » et « *l'adaptation du mur en béton sur la limite de propriété suivant la demande de la commune* » et sont signés pour accord par le voisin C.

### Rétroactes de procédure

Les époux A-B avaient fait donner assignation aux sociétés L, M et N pour, à l'égard de la société M, voir prononcer la nullité de l'acte de vente en état futur d'achèvement du décembre 2006, et à l'égard de la société L la nullité de l'acte de vente du terrain à bâtir, les deux contrats étant selon eux étroitement liés, principalement sur base de l'article 1601-5 du code civil, au motif que les autorisations administratives requises n'avaient pas toutes été obtenues, notamment celle du déblai et remblai.

Subsidiairement, leur demande est basée sur l'article 1116 du code civil, pour cause de dol, sinon sur base de l'article 1110 du code civil pour cause d'erreur sur la substance du contrat.

En ordre plus subsidiaire, pour autant que le contrat de vente portant sur le terrain à bâtir ne serait pas déclaré nul, les époux A-B demandent le rétablissement du terrain dans son pristin état.

A l'encontre de la société N, les époux A-B font valoir que le bureau d'architecture aurait engagé sa responsabilité délictuelle, sinon contractuelle, en manquant à son obligation d'établir des plans conformes au règlement des bâtisses et au plan d'aménagement particulier. La société N aurait en effet dessiné sur les plans de construction du 21 juin 2006 un déblai qui n'était pas autorisé.

Les époux A-B demandent encore la condamnation in solidum des sociétés M et N à leur payer la somme de 350.585,74 € du chef de dommage matériel subi du fait de l'annulation de l'acte de vente en état futur d'achèvement, avec les intérêts légaux, de même que la condamnation in solidum des sociétés L et N à leur payer la somme de 5.000 € en indemnisation de leur préjudice moral et le montant de 402.555,05 € avec les intérêts légaux, du fait de l'annulation de l'acte de vente du terrain à bâtir.

Par jugement rendu le 7 octobre 2008 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les demandes dirigées contre les sociétés L et M ont été déclarées non fondées, les juges de première instance ayant considéré qu'au moment de la signature du contrat de vente, toutes les autorisations administratives requises pour la construction de la maison étaient réunies, et que ni des manœuvres malveillantes dans le chef des sociétés défenderesses, ni une erreur dans le chef des époux A-B n'étaient établies.

La demande dirigée contre la société N a été déclarée irrecevable sur la base contractuelle et non fondée sur la base délictuelle.

La demande reconventionnelle présentée par la société M a été déclarée non justifiée.

De ce jugement, les époux A-B ont relevé appel.

Par arrêt du 6 mai 2010, la Cour a constaté que la coupe B-B du plan du 21 juin 2006 montre derrière la maison, à partir de la terrasse, une ligne en pente, dont l'angle n'est pas indiqué et que sur ce plan, la configuration de la pente ne se termine pas par l'indication de la limite de propriété.

Elle a constaté en outre que l'autorisation de construire du 15 septembre 2006 se réfère au projet particulier d'aménagement, ci-après PAP, approuvé le 16 juin 2003 par le conseil communal et que l'autorisation de construire a été délivrée notamment sous la condition du respect de la « coupe schématique du lot 85 (il faut lire 129) sur le plan No 01-16-13b établi par P concernant le remblai et le déblai ».

Maître René FALTZ a été invité à communiquer et à déposer le PAP, la coupe schématique du lot 85(129) et l'article 6.10 du règlement des bâtisses.

Maître Georges KRIEGER a été invité à verser d'autres photos permettant d'apprécier l'inclinaison de la pente à l'arrière de la maison.

Une comparution personnelle des parties avait eu lieu le 8 juin 2010.

Compte tenu de l'autorisation de déblai et de remblai intervenue le 7 mai 2008, le magistrat de la mise en état a invité les avocats, suivant bulletin émis le 8 mars 2011, à examiner le litige au regard de la disposition de l'article 1601-5 du code civil, suivant laquelle « *toutefois, la nullité pour défaut d'autorisation administrative pourra être invoquée tant que l'administration pourra faire valoir le défaut d'autorisation* ».

### **Quant à la demande en nullité basée sur l'article 1601-5, dirigée contre la société M SA**

#### **Arguments des parties**

Les époux A-B exposent dans leur assignation devant le tribunal que *« suivant les plans, il avait notamment été convenu que le terrain se trouvant à l'arrière de la maison serait déblayé, de façon à obtenir une pente légère et progressive. La pente du terrain avait toute son importance, pour des raisons esthétiques, mais également et surtout pour accroître au maximum l'ensoleillement et l'éclairage naturel de la maison, et plus spécialement du séjour qui se trouve au rez-de-chaussée.*

*La société M SA avait, aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 14 décembre 2006, pris l'engagement de livrer les travaux convenus conformément aux plans.*

*Il s'avère que l'immeuble, qui est actuellement en cours de construction, n'est pas conforme aux plans, alors que le terrain n'a pas été déblayé à l'arrière de la maison et qu'au lieu de réaliser une pente légère et progressive, a été érigé un mur de terre quasiment à la verticale, et ce, à proximité de l'immeuble, anéantissant par là même toute possibilité d'ensoleillement du séjour et obstruant toute vue ».*

Cette argumentation a été reprise par les appelants dans leur acte d'appel.

Ils précisent avoir manifesté leur volonté d'avoir un terrain aménagé en pente légère et progressive non pas, tel que soutenu par les parties intimées, en cours d'exécution du contrat, mais dès avant la signature des actes notariés et ils renvoient à l'avant-projet établi par la société N le 5 octobre 2005 et aux plans du 21 juin 2006, figurant à la base de l'autorisation de construire, sur lesquels la pente légère et progressive serait visible.

Pour réaliser la pente légère et progressive du terrain, prévue aux plans et donc convenue entre parties, il aurait nécessairement fallu déblayer le terrain, de sorte que la venderesse M devait obligatoirement obtenir une autorisation de remblai et déblai. Or, aucune autorisation de remblai et déblai n'aurait été délivrée, tel qu'il résulterait du plan d'exécution du 8 février 2007 modifié et autorisé par le bourgmestre, sur lequel se trouve apposé par la commune un tampon « Remblai et déblai non autorisés ». Ce refus s'expliquerait d'ailleurs par un défaut de conformité des remblai et déblai au PAP.

Ils déduisent de l'autorisation de construire délivrée le 7 mai 2008, que la société M n'avait pas obtenu toutes les autorisations requises avant la conclusion de l'acte notarié.

Ils font valoir que suivant l'article 1601-5 du code civil, le contrat de vente en état futur d'achèvement ne peut être conclu qu'à partir du moment où toutes les autorisations administratives requises pour la construction envisagée auront été obtenues et que l'inobservation de cette disposition entraîne la nullité du contrat.

La société M réplique que les plans qui ont été contresignés par les époux A-B renseignent une pente absolument identique à celle que l'on peut trouver sur les lieux encore à l'heure actuelle et qu'il n'était jamais question

de réaliser une pente légère et progressive. Elle considère que toutes les autorisations administratives requises pour la construction envisagée ont été obtenues.

Aucun plan, aucune demande d'autorisation en relation avec le chantier n'auraient fait l'objet d'un refus de la part de la commune.

L'autorisation obtenue le 7 mai 2008 démontrerait que les travaux d'égalisation sont tout à fait réalisables et qu'une pente légère et progressive est autorisée.

Par ailleurs, la question du remblai/déblai et du profilage du terrain à l'arrière de la maison n'aurait jamais été comprise dans la mission de la société M, ce qui résulterait encore de l'article 1<sup>er</sup> de l'acte notarié du 14 décembre 2006 sous « description du bâtiment à construire, plans, autorisations » et de l'article 10 du cahier des charges annexé à l'acte de vente.

Il ne serait nulle part mentionné que l'arrière de la maison serait déblayé de façon à obtenir une pente légère et progressive.

Dans son courriel du 11 juin 2007, Monsieur A aurait pour la première fois abordé le sujet en écrivant: « *nous vous serions reconnaissants si vous pouviez nous faire un devis pour l'aménagement des alentours de la maison* ». Lors des discussions, il se serait révélé que les époux A-B voulaient faire changer la pente à l'arrière de la maison afin que celle-ci devienne légère et progressive.

Concernant le tampon « remblai et déblai non autorisés », la société M fait observer que les nouveaux plans soumis à l'administration communale le 13 juin 2007 et approuvés le 25 juin 2007 n'avaient nullement pour objet de demander un changement du profilage du terrain postérieur à la maison; que la Commune a apposé le tampon en question pour souligner que ce point n'était pas compris dans la grille de modification des plans déposés.

### Décision

Les époux A-B entendent faire croire que l'amas de terre se trouvant derrière leur maison, suite à l'excavation du terrain et à l'implantation de leur maison, visible sur la photo communiquée à la Cour, ne correspond pas au profilage tel qu'il figure sur les plans du 21 mai 2006 alors que ce profilage indiquait une pente légère et progressive.

La Cour constate qu'il résulte tant de l'acte de vente notarié, que des dispositions du cahier des charges y annexé et des plans du 21 mai 2006, que le profilage du terrain se trouvant derrière la maison, à partir de la terrasse, ne faisait pas l'objet de l'autorisation de construire délivrée par le bourgmestre le 15 septembre 2006.

En effet, l'acte notarié comprend exclusivement la description du *bâtiment* à construire et l'article 10 du cahier des charges adapté du 6 octobre 2006, signé par les époux A-B et faisant partie intégrante de l'acte de vente en état futur d'achèvement, dispose sous **AMENAGEMENTS et AGENCEMENTS EXTERIEURS**: « En général, ne sont pas compris: Tous travaux d'aménagement extérieurs non décrits dans le présent cahier de charges tels que profilage du jardin, murs de soutènement et de séparation, clôtures, plantations, chemins, terrasses, etc. même si ces agencements figurent aux plans ».

En outre, ni la limite arrière du terrain, ni le taux d'inclinaison de la pente ne se trouvaient indiqués sur les plans, de sorte qu'ils n'ont pu avoir fait l'objet d'une autorisation du bourgmestre le 15 septembre 2006.

Enfin, la pente telle que dessinée sur les plans du 21 mai 2006 se trouve en flagrante contradiction avec la coupe schématique figurant sur le plan No 01-16-13b, établi par P concernant le remblai et le déblai, devant obligatoirement être respectée par les époux A-B aux termes de l'autorisation de construire. La coupe schématique prévoit une égalisation du terrain avec nécessairement un mur de soutènement à la limite du terrain, telle qu'elle a été respectée par le propriétaire voisin.

Si le plan d'exécution du 8 février 2007, tel que modifié, porte la mention « remblai et déblai non autorisés », c'est que l'administration communale a voulu signaler, que le plan en question, sur lequel était dessinée cette fois-ci la limite du terrain, mais ayant pour objet une demande d'autorisation pour le rehaussement de la toiture, ne valait pas autorisation du profilage à l'arrière de la maison.

Les plans versés à l'appui de l'autorisation de construire concernent exclusivement la construction du bâtiment proprement dite. Ils ne concernent pas les alentours du bâtiment. Les époux A-B affirment d'ailleurs eux-mêmes dans l'assignation que « *les plans de construction, qui ont été acceptés par les acquéreurs A-B, indiquent les vues en plan, coupe, façades et implantation* ».

Il résulte de ce qui précède qu'une demande d'autorisation pour le déblai et le remblai n'a jamais été ni demandée (avant 2008), ni refusée par le bourgmestre.

Le PAP ne comprend par ailleurs aucune disposition relativement au remblai/déblai.

En vertu de l'article 1601-5 du code civil, la vente d'immeuble à construire ne peut être conclue qu'à partir du moment où les autorisations administratives requises pour la construction envisagée auront été obtenues. La non-obtention de ces autorisations peut, sous certaines conditions, entraîner la nullité du contrat. Le contrat de vente n'ayant porté que sur la construction proprement dite et aucune autorisation relative à l'aménagement extérieur n'étant exigée, les époux A-B ne peuvent pas se prévaloir à

l'encontre de la société M de l'absence d'autorisation. Le jugement est partant à confirmer en ce qui concerne la demande en nullité basée sur l'article 1601-5 du code civil.

**Quant à la demande en annulation de l'acte de vente en état futur d'achèvement sur base de l'article 1116 du code civil, dirigée contre les sociétés M et N**

Les époux A-B invoquent l'existence de manœuvres dolosives dans le chef des deux sociétés défenderesses et le caractère déterminant de l'erreur ainsi provoquée sur leur consentement.

Ils font valoir que les deux sociétés ayant établi le plan d'aménagement particulier, savaient nécessairement que le PAP ne permettait pas de réaliser des remblais et déblais et qu'en dépit de ce fait elles avaient présenté aux époux A-B des plans selon lesquels le terrain à l'arrière de la maison serait déblayé et qu'ils leur avaient fait croire ainsi que le talus se trouvant à l'arrière de la construction serait déblayé et transformé en pente légère et progressive.

Il y a lieu de préciser que le PAP a été dressé par une société Q S.à.r.l., sise à BERTRANGE.

Il résulte des développements ci-avant faits par la Cour que les plans faisant l'objet de l'autorisation de construire délivrée par le bourgmestre, ne comprenaient pas le profilage du jardin à l'arrière de la maison. Les époux A-B ont affirmé eux-mêmes que les plans de construction acceptés indiquent les vues en plan, coupe, façades et implantation.

Il est en outre établi que la réalisation d'un déblai et d'un remblai était autorisable.

Aucune manœuvre dolosive n'étant établie dans le chef des deux sociétés défenderesses, c'est à bon droit que les juges de première instance ont déclaré la demande non fondée pour autant qu'elle est basée sur l'article 1116 du code civil, de sorte qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

**Quant à la demande en annulation de l'acte de vente en état futur d'achèvement sur base de l'article 1110 du code civil, dirigée contre les sociétés M et N**

Les époux A-B font valoir qu'au vu des plans autorisés, il était certain pour eux que des travaux de déblai devaient - pour l'aménagement de la pente légère et progressive - avoir lieu à l'arrière de la maison afin de supprimer une bonne partie du terrain naturel, pour que la maison soit naturellement éclairée, et qu'ils n'auraient pas acheté le terrain et la maison s'ils n'en avaient pas été sûrs.

Il faut constater que les époux A-B ne pouvaient ignorer que l'autorisation de construire exigeait le respect de la coupe schématique du lot 85(129) sur le plan No 01-16-13b établi par P concernant le remblai et le déblai. Il s'ensuit que si les époux A-B ont commis une erreur, elle était dans tous les cas inexcusable. Elle ne leur était en outre pas préjudiciable, alors qu'il résulte de l'autorisation de construire délivrée le 7 mai 2008 portant sur l'aménagement du terrain, que l'égalisation du terrain à partir de la terrasse arrière devait garantir un ensoleillement complet aux époux A-B, identique à celui de leur voisin.

La demande en annulation n'est dès lors pas fondée et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris également quant à ce point.

Enfin, les appelants concluent en instance d'appel à la résolution du contrat de vente pour défaut de conformité de la chose délivrée, conformément aux dispositions des articles 1604 et suivants du code civil et de l'article 1184 du code civil.

Ils restent cependant en défaut d'établir en quoi la maison construite par M ne serait pas conforme aux plans dressés par la société N, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande non fondée.

Aux termes de leurs conclusions du 29 octobre 2010, les époux A-B affirment que l'implantation de la maison dans le terrain viole radicalement le plan d'aménagement particulier.

La société M réplique qu'aucun niveau d'implantation pour le rez-de-chaussée ne figure au PAP, que l'implantation est conforme aux plans approuvés, que les appelants ne tirent aucune conséquence juridique de leur allégation et enfin que le moyen est de toute façon nouveau en instance d'appel, partant irrecevable.

Dans la mesure où les époux A-B ne demandent, en rapport avec l'implantation, ni l'annulation du contrat de vente en état futur d'achèvement ni la résolution du contrat et qu'ils ne précisent pas à qui leur grief s'adresse, la Cour considère qu'elle n'est pas saisie d'une demande relativement à l'implantation. Il n'y a donc pas lieu de s'attarder sur le bien-fondé des arguments des appelants.

### **Quant à la demande dirigée contre la société L**

Concernant l'acte de vente du 17 mai 2006 conclu avec la société L, les appelants maintiennent que la validité de cette convention est « *subordonnée* » à celle de l'acte de vente en état futur d'achèvement, de sorte que la nullité de ce dernier entraîne nécessairement la nullité de l'acte de vente du terrain à bâtir du 17 mai 2006.

La société L réplique qu'un éventuel litige en relation avec le remblai ou le déblai du terrain n'aurait rien à voir avec l'acte de vente même du

terrain du 17 mai 2006, de sorte que l'acte de vente du terrain ne serait pas affecté par une nullité éventuelle de l'acte de vente en état futur d'achèvement. Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Dans la mesure où la demande en annulation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'aboutit pas, la demande en annulation de l'acte de vente du terrain, se trouverait-elle même greffée sur cette autre demande et devrait-elle même suivre le sort de celle-ci, n'est pas fondée.

### **Quant à la demande dirigée contre la société N**

Les époux A-B réitèrent leur argument suivant lequel, dès le départ, ils auraient exigé l'aménagement du terrain en pente légère et progressive, mais que la société N aurait manqué à son obligation de dessiner des plans conformes au PAP et plus particulièrement aux dispositions relatives à l'implantation des constructions, car, dans le cas contraire, l'autorisation de remblai et déblai aurait été délivrée avant la signature du contrat de vente.

La société N fait rappeler qu'elle n'est pas liée contractuellement aux époux A-B, de sorte que la demande serait à déclarer irrecevable sur la base contractuelle.

Concernant la base délictuelle, et plus particulièrement la recevabilité de la demande en l'absence d'indication du texte légal, elle se rapporte à la sagesse de la Cour.

Au fond, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle fait valoir que les époux A-B lui reprochent à tort d'avoir commis une faute en établissant des plans de construction comprenant un déblai non autorisé par le PAP et par la commune, alors que tous les plans établis par ses soins ont fait l'objet d'une autorisation et que le profilage du jardin n'était de toute façon pas compris dans sa mission, de sorte qu'aucune autorisation de remblai/déblai n'était exigée. Elle se rallie pour le surplus aux conclusions des sociétés L et M.

En ordre subsidiaire, elle conteste tout préjudice subi par les époux A-B en relation avec une éventuelle faute commise ainsi que les montants réclamés.

Enfin, elle interjette appel incident contre le jugement entrepris en ce que l'indemnité de procédure lui accordée en première instance était très insuffisante.

Dans la mesure où les époux A-B affirment eux-mêmes ne pas être liés à la société N par un contrat, la demande est irrecevable pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle.

Concernant la base délictuelle invoquée, c'est par adoption des motifs des juges de première instance, à savoir que le déblai et le remblai ne

faisaient pas l'objet de la demande d'autorisation de construire du bourgmestre du 15 septembre 2006, que la Cour confirme le jugement entrepris sur ce point.

Etant donné que les demandes des époux A-B en annulation sinon en résolution des actes de vente sont non fondées, leurs demandes en dédommagement sont pareillement à abjurer.

### **Quant à l'appel incident interjeté par la société M**

La société M interjette appel incident contre le jugement du 7 octobre 2008, lequel a déclaré non fondée la demande reconventionnelle présentée par la société M tendant à la condamnation des époux A-B à lui payer, à titre de facture d'acompte du 22 août 2007 (6<sup>e</sup> acompte) relativement aux travaux de toiture, la somme de 43.317,34 € ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 5% avec les intérêts légaux.

La réalisation des travaux de toiture serait incontestable au vu des photos communiquées en cause. Elle requiert, par réformation du jugement du 7 octobre 2008, la condamnation des époux A-B à lui payer la somme de 43.317,34 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Les époux A-B répliquent ne rien redevoir à la société M, compte tenu de l'annulation du contrat de vente en état futur d'achèvement à intervenir.

Les photos versées aux débats montrent que les travaux de toiture sont achevés, ce que les époux A-B ne contestent pas.

Il y a dès lors lieu, par réformation du jugement de première instance, d'allouer à la société M les montants tels que réclamés et non contestés quant à leur montant.

### **Quant aux indemnités de procédure**

Les époux A-B demandent à se voir décharger de toute condamnation, partant également de l'indemnité de procédure au paiement de laquelle ils ont été condamnés en première instance.

Au vu du sort réservé à la demande des époux A-B dans les deux instances, le jugement entrepris est à confirmer.

Ils demandent en outre à se voir allouer une indemnité de procédure de 7.500 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel. Comme les appelants succombent dans les deux instances et devront supporter l'intégralité des dépens, ils ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Les sociétés L, M et N requièrent chacune, aux termes de leur appel incident, une indemnité plus élevée pour la première instance ; elles

sollicitent également la condamnation des époux A-B au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La demande est fondée pour la somme de 1.000 €, en faveur de chacune des sociétés défenderesses, ce tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

L'appel incident des sociétés L, M et N est dès lors à déclarer fondé.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel principal de A et B non fondé,

partant confirme le jugement de première instance en ses dispositions relatives à la demande de A et de B en annulation sinon en résolution des actes de vente notariés,

dit les appels incidents des sociétés L S.à r.l. & Cie S.e.c.s., M S.A. et N S.à r.l. fondés,

réformant,

condamne A et B à payer à la société M S.A. la somme de 43.317,34 € avec les intérêts légaux à partir du 11 janvier 2008 jusqu'à solde,

condamne A et B à payer, chacun, une indemnité de procédure de 500 €, pour chacune des deux instances, à chacune des trois sociétés L S.à r.l. & Cie S.e.c.s., M S.A. et N S.à r.l.,

partant dit non fondé l'appel de A et de B en ce qu'il tend à les voir décharger du paiement de l'indemnité de procédure prononcée à leur encontre en première instance,

dit non fondée la demande de A et de B en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances,

partant dit non fondé l'appel de A et de B tendant à la condamnation des sociétés L S.à r.l. & Cie S.e.c.s., M S.A. et N S.à r.l. à leur payer une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne A et B aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître René FALTZ et de Maître Laurent METZLER, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.