

**Audience publique du vingt novembre deux mille quatorze**

**Numéro 39462 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Josiane STEMPEL, greffier.

**E n t r e :**

**1) X.),** retraité, et

**2) Y.),** retraitée, tous deux demeurant à L-(...), (...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 3 décembre 2012,

comparant par Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour à Luxembourg,

**e t :**

**1) A.),** installateur de chauffage sanitaire, et

**2) B.),** épouse **A.),** responsable esthéticienne, tous deux demeurant à L-(...), (...),

**intimés** aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Karim ZEDIRA, avocat à la Cour à Luxembourg,

**3) Maître ME.),** notaire de résidence à (...), demeurant à L-(...), (...),

**intimé** aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour à Luxembourg,

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

Par exploit d'huissier de justice du 10 juin 2011, **A.)** et son épouse **B.)** ont fait donner assignation à **X.)**, à son épouse **Y.)** et à Maître **ME.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour:

- principalement voir dire que la responsabilité des époux **X.)-Y.)** est engagée sur base des articles 1641 et suivants du code civil et que la responsabilité de Maître **ME.)** est engagée sur base de la responsabilité délictuelle, partant les époux **X.)-Y.)** s'entendre condamner à payer aux demandeurs les montants de 69.556 EUR et 25.000 EUR ou toutes autres sommes même supérieures à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde, et les époux **X.)-Y.)** et Maître **ME.)** s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer aux demandeurs les sommes de 32.419,51 EUR et 15.000 EUR avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde,

- sinon subsidiairement, voir dire que la responsabilité des époux **X.)-Y.)** est engagée sur base des articles 1109, 1117 (pour dol) et 1382 et suivants du code civil et que la responsabilité de Maître **ME.)** est engagée sur base de la responsabilité délictuelle, les époux **X.)-Y.)** s'entendre condamner à payer aux demandeurs les montants de 69.556 EUR et 25.000 EUR ou toutes autres sommes même supérieures à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde et les défendeurs s'entendre condamner à payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, aux demandeurs les sommes de 32.419,51 EUR et 15.000 EUR avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde.

Les demandeurs ont requis la majoration du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement à intervenir, l'octroi d'une indemnité de procédure et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Ils ont exposé que suivant compromis de vente du 16 juillet 2010, ils ont acquis des époux **X.)-Y.)** un immeuble sis à **LIEU1.)**. Le compromis de vente aurait été authentifié devant le notaire **ME.)** en date du 3 novembre 2010. Ils ont soutenu que les défendeurs leur ont décrit l'immeuble vendu comme consistant en une maison principale et un appartement annexé dont les

travaux resteraient à être terminés, mais dont toutes les autorisations seraient valables, de sorte à permettre aux acquéreurs de louer, voire de vendre cet appartement de façon séparée. Or, en date du 9 mars 2011, ils auraient reçu un courrier du service technique de la commune de **LIEU1.)** les informant de ce que la construction de l'appartement annexé avait été réalisée de façon illégale. Un courrier du Parquet près du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 10 février 2011 aurait retenu la même conclusion. La possibilité de louer ou de vendre l'appartement séparément aurait été un élément déterminant dans leur décision de s'en porter acquéreurs. Ils n'auraient pas pu imaginer que l'appartement annexé avait été construit par les défendeurs sans bénéficier des autorisations requises. Par contre, les défendeurs **X.)-Y.)** n'auraient pas pu ignorer ne pas disposer des autorisations de construire obligatoires pour procéder à la construction de l'appartement. Ils auraient commis un dol à leur encontre en ce qu'ils leur ont délibérément menti afin de leur cacher le vice dont était affecté l'appartement.

**A.)** et **B.)** ont basé leur demande contre les défendeurs **X.)-Y.)** à titre principal sur la responsabilité contractuelle pour vices cachés, demandant à être indemnisés des frais de démolition de l'annexe, de la moins-value du prix de l'immeuble vendu, du préjudice moral et de la perte des revenus locatifs. A titre subsidiaire, ils ont estimé que leur consentement a été vicié par le dol, leur ouvrant le droit d'agir en responsabilité contre les défendeurs **X.)-Y.)** sur la base délictuelle afin de se voir indemniser de ces mêmes frais.

En tout état de cause, ils ont estimé que la responsabilité délictuelle du défendeur **ME.)** est engagée pour manquement à son obligation de conseil et ils ont réclamé à cette partie le paiement des frais de démolition et l'indemnisation du dommage moral qu'ils ont subi.

Par un jugement du 17 octobre 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande dirigée contre **X.)** et **Y.)** fondée en son principe et a pour le surplus, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise et commis l'expert Romain FISCH, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé d'évaluer les frais de démolition de l'annexe et de déterminer la valeur de l'immeuble vendu si l'annexe n'avait pas existé.

Quant à la demande dirigée contre le défendeur **ME.)**, le tribunal a dit cette demande non fondée, a condamné les demandeurs **A.)** et **B.)** aux frais de l'instance dirigée contre le défendeur **ME.)**. **A.)** et **B.)** ont été déboutés de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre le défendeur **ME.)**. Les frais et les droits des parties pour le surplus ont été réservés.

Par exploit d'huissier du 3 décembre 2012 les époux **X.)-Y.)** ont régulièrement relevé appel de la décision du 17 octobre 2012, non signifiée selon les actes de procédure.

Ils demandent de constater que la clause exclusive de garantie des vendeurs contenue dans l'acte de vente du 3 novembre 2010 s'applique, de constater

qu'ils n'ont pas commis de dol, de déclarer la demande des époux **A.)-B.)** non fondée, de les débouter de toutes leurs demandes et de dire qu'il n'y a pas lieu de nommer un expert. Ils réclament encore la somme de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a dit la clause exclusive de garantie non applicable et en ce qu'il a déclaré la demande fondée en son principe sur base du dol.

Par réformation du jugement de première instance, ils demandent de dire que la mesure d'expertise n'a plus lieu d'être ordonnée puisque l'annexe a été détruite et que l'habitation a été vendue par acte notarié du 29 avril 2013. Ils sollicitent la condamnation, en ordre subsidiaire, des appelants au paiement de la somme de 121.863,50 EUR, sinon du montant de 106.863,50 EUR du chef de moins-value, de frais de démolition, de frais d'expertise, de frais et honoraires d'avocat, de préjudice moral, de frais d'acte notarié et de frais perte crédit d'impôt ; à titre subsidiaire, pour le cas où le montant de 15.000 EUR ne serait pas alloué à titre de dommages et intérêts, les intimés réclament le paiement de cette somme sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par adoption des motifs des juges de première instance et en l'absence d'arguments nouveaux en instance d'appel, il y a lieu à confirmation du jugement du 17 octobre 2012 en ce qu'il a retenu que les époux **X.)-Y.)** ne sauraient se prévaloir de la clause exclusive de garantie contenue au contrat de vente pour échapper à toute condamnation.

Les appelants exposent que c'est à tort que les juges de première instance ont constaté qu'ils ont commis un dol au moment de la vente de l'immeuble sis, à **LIEU1.)**, (...).

Ils prétendent d'abord qu'il ressort des autorisations de construire validées par la commune, qu'elles concernaient la construction d'une annexe et non pas d'un hangar, bien que le terme hangar ait été utilisé. Par ailleurs, avant la vente, il ne leur aurait jamais été enjoint de démolir l'annexe, mais simplement de déposer de nouveaux plans afin de pouvoir terminer l'achèvement de la construction. Lors des visites de l'immeuble en vue de sa vente, tant l'agent immobilier que les acquéreurs potentiels auraient été informés du fait que l'autorisation de construire relative à l'annexe était devenue caduque et qu'il était indispensable pour les acheteurs de s'informer auprès de la commune sur ce qu'on pourrait faire ou ne pas faire. Au regard de l'état inachevé de l'annexe, la valeur réelle de celle-ci n'aurait pas été prise en compte au moment de la fixation du prix de l'immeuble. Les appelants estiment qu'il a été retenu à tort qu'ils ne pouvaient ignorer que l'autorisation qui leur avait été accordée ne couvrait pas la construction d'une annexe servant à l'habitation et qu'il y avait lieu d'admettre que les défendeurs n'ont pas fourni cette information aux demandeurs. Ils n'auraient fait que reconstruire l'annexe telle qu'elle existait précédemment et à aucun moment la commune ne leur aurait indiqué que l'annexe aurait été érigée en violation des autorisations de construire. Ils n'auraient pas eu connaissance

au moment de la vente du fait que les autorisations de construire sur base de plans éloquentes en date des 2 juin 1995 et 13 mars 2000 ne couvraient pas la construction de l'annexe. Ils rappellent qu'ils contestent depuis le début de la procédure avoir présenté l'annexe comme appartement ou appartement duplex. Ce serait encore à tort que les juges de première instance ont retenu qu'ils ont affirmé aux acquéreurs que la maison pouvait être louée séparément de la maison principale. Les acquéreurs n'auraient à aucun moment fait part de leur intention de donner l'annexe en location. Tant le compromis de vente que l'acte de vente désignaient, selon eux, le bien comme maison unifamiliale. Par ailleurs, bien qu'informées, les parties demanderesse initiales n'auraient pas effectué la moindre démarche afin de vérifier s'il existait une autorisation de construire encore valable.

Les intimés exposent que les appelants ont délibérément présenté un bien avec un appartement duplex dont la construction n'était pas achevée afin de les amener à acheter le bien, qu'ils savaient qu'ils n'avaient pas respecté l'autorisation de bâtir en érigeant un appartement duplex en lieu et place du hangar autorisé, qu'ils leur ont caché que l'autorisation était caduque et qu'elle ne concernait pas la construction d'un appartement duplex. Ils n'auraient jamais consenti à l'acquisition s'ils avaient été informés que l'appartement annexé n'était pas construit conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal ainsi qu'au règlement des bâtisses de la commune de **LIEU1**.) et que l'appartement annexé ne bénéficiait pas d'un certificat d'unité de logement séparé permettant la location voire la vente de l'appartement annexé. Sans les manœuvres des appelants, ils n'auraient pas été d'accord à contracter aux mêmes conditions, à savoir au même prix. Le caractère locatif de l'annexe aurait été déterminant.

L'article 1116 du code civil dispose que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Les manœuvres dont question à la loi peuvent consister en des actes positifs exécutés dans le but de déterminer le consentement de l'autre partie. Il est admis de même qu'une simple abstention, à savoir la réticence, est de nature à créer l'erreur dans le chef du cocontractant. La réticence doit toutefois porter sur un élément important du contrat; une partie se tait sur un élément qu'elle aurait dû révéler. La réticence doit avoir été faite dans une intention dolosive, afin d'amener une autre partie à donner son consentement.

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.

Le dol commis lors de la conclusion d'un contrat ouvre au contractant, qui en a été victime, deux actions : une action en nullité du contrat fondée sur l'article 1116 du Code civil et une action en responsabilité fondée sur l'article 1382 du Code civil. En tant que délit civil, le dol ouvre à la victime une action en réparation du préjudice subi. Il s'agit d'une action en responsabilité

délictuelle fondée sur le droit commun de l'article 1382 du Code civil, la faute retenue étant par hypothèse antérieure à la conclusion du contrat.

La victime d'un dol peut à son choix, faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages-intérêts, ou simplement par une indemnisation pécuniaire. (Jurisclasseur droit civil, article 1116, fasc. unique, n° 44).

En l'occurrence, les intimés n'ont pas requis la nullité du contrat, mais font valoir que leur consentement vicié pour dol leur ouvre le droit d'agir en responsabilité civile contre leurs vendeurs pour se voir indemniser du préjudice leur accru.

La charge de la preuve pèse sur la victime du dol et les moyens de preuve en revanche sont libres. Le dol est un fait juridique qui peut être établi par tous moyens, y compris par présomptions de l'homme. La preuve peut ainsi être déduite de témoignages formellement irréguliers, voire d'indices (Jurisclasseur droit civil, article 1116, fasc. unique, n° 39).

En date du 2 juin 1995, les appelants se sont vu accorder une autorisation pour la démolition partielle d'un hangar et l'agrandissement de la terrasse.

En date du 13 mars 2000, ils ont obtenu l'autorisation pour la reconstruction d'un hangar après démolition et en date du 30 juillet 2004, ils ont obtenu l'autorisation portant sur la démolition et la reconstruction d'un mur de soutènement.

Les arguments des appelants selon lesquels l'autorisation de construire concernait une annexe et non pas un hangar sont partant à écarter.

Par courriers des 17 juillet 2008 et 12 août 2009, la commune de **LIEU1.)** s'est adressée aux appelants pour les informer que les autorisations de construire émises étaient expirées et pour demander l'arrêt immédiat des travaux illicites.

Par courrier du 9 mars 2011, **A.)** a été informé par la commune que l'annexe se trouvant à l'arrière de la maison a été érigée de manière illégale. Il a été invité à régulariser la situation.

Il résulte du procès-verbal dressé en date du 16 septembre 2011 par la police d'Esch-sur-Alzette ( PV n° 603/2011) que les appelants ont, selon les dépositions du technicien communal, enfreint la législation à double titre, d'une part, en construisant l'annexe après expiration de la durée de validité de l'autorisation de construire, l'autorisation n'étant valable que pendant deux années, et d'autre part, en abusant de l'autorisation qui n'était accordée que pour la construction d'un hangar, en érigeant un immeuble destiné à l'habitation. L'agent relève la présence d'une terrasse, la prévision pour un chauffage avec l'escalier pour monter aux chambres et une salle de bains au rez-de-chaussée.

Même si les deux courriers de la commune ne faisaient pas état d'un prétendu caractère illégal de la construction en elle-même, mais se limitaient à faire état de la caducité des autorisations de construire, toujours est-il que les appelants n'ignoraient pas, au vu de ce qui précède, que l'autorisation de construire qui leur avait été accordée portait sur un hangar et ne permettait pas la construction d'une annexe pouvant servir à l'habitation. Au vu du procès-verbal, l'aspect de l'annexe faisait cependant présumer qu'elle pouvait servir à l'habitation.

Les développements des appelants quant aux définitions des termes de « hangar » et d'« annexe » sont sans pertinence étant donné qu'il résulte à suffisance des autorisations de construire de la commune qu'il s'agissait de la démolition et de la reconstruction d'un hangar et non pas d'une annexe destinée à l'habitation.

Les appelants soutiennent qu'ils n'ont à aucun moment tenté d'induire les acheteurs en erreur. Ils leur auraient à plusieurs reprises rappelé que l'autorisation de construire relative à l'annexe était caduque et que toute modification de la construction existante imposerait qu'ils effectuent des démarches auprès de la commune.

Les appelants produisent plusieurs attestations testimoniales et offrent de prouver par l'audition des témoins **C.)**, **D.)** et **E.)**, les faits suivants:

*« Au cours de l'année 2010, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur et Madame **X.)-Y.)** ont fait appel aux services de l'agence immobilière **SOC1.) IMMOBILIERE**.*

*Monsieur **C.)**, lequel travaille auprès de **SOC1.) IMMOBILIERE**, a été chargé de vendre l'immeuble sis à **LIEU1.)**, (...).*

*L'agent immobilier était notamment chargé de trouver des acquéreurs potentiels, de faire visiter et de présenter le bien donné en vente par les époux **X.)-Y.)**.*

*Les époux **X.)-Y.)** ont donné les informations relatives à la situation de l'annexe, dont ils disposaient au moment de la vente.*

*Les époux **X.)-Y.)** avaient entrepris de démolir et de reconstruire l'annexe, qui tenait salle de douche et cuisine d'appoint, à l'identique. »*

Les intimés entendent prouver par l'audition du témoin **C.)** les faits suivants:

*« Que Monsieur **X.)-Y.)** était présent au cours des visites du bien en vente. Que ce dernier a déclaré au cours d'une de ces visites: " j'ai opté pour la construction d'un duplex complètement indépendant de la maison. " Que ce dernier a déclaré au cours d'une de ces visites : " il faut faire une demande de renouvellement à la commune, ce n'est qu'une petite formalité ".*

*Que ce dernier a déclaré le jour de la signature de l'acte authentique: " qu'ils achetaient une belle maison plus un appartement en cadeau. " »*

Ils offrent encore de prouver par l'audition du témoin **F.)** les faits suivants:

*« Que Monsieur **X.)** savait que les autorisations de bâtir portaient sur un hangar et non sur un appartement indépendant avant la vente litigieuse.  
Que des visites des lieux pour inviter Monsieur **X.)** à se mettre en conformité avec le règlement sur les bâtisses ont été effectuées avant la vente litigieuse.  
Que la commune de **LIEU1.)** n'était pas favorable à la création d'une unité de logement de petite taille, et donc qu'aucune unité de logement n'aurait été accordée pour la construction litigieuse.  
Que l'apparence de la construction a attiré les soupçons de la commune, car objectivement la construction semble être une habitation. »*

Il résulte du compromis de vente que la vente porte sur une maison unifamiliale libre des quatre côtés comprenant en outre une annexe. L'annexe a dès lors été considérée comme constituant un des éléments de l'immeuble vendu.

Il résulte en outre de l'attestation de témoignage de l'agent immobilier **C.)** du 6 mai 2011, qui n'est contredite ni par les autres attestations de témoignage de ce dernier des 16 juin 2011 et 20 mars 2013, ni par celles de **D.)** et de **E.)**, que **X.)** avait opté pour la construction d'un duplex complètement indépendant de la maison, de sorte qu'il pourrait le mettre en location et bénéficier d'un revenu supplémentaire ou encore y loger un de ses enfants. Le témoin a affirmé que **X.)** lui a déclaré qu'il n'avait pas terminé le chantier pour des raisons économiques, qu'il l'avait averti que l'autorisation de bâtir était devenue caduque depuis peu et qu'il fallait simplement faire la demande de renouvellement à la commune. Il aurait fait les mêmes déclarations lors de deux visites des époux **A.)-B.)**. Il a ajouté que le jour de l'acte notarié, **X.)** a dit aux acheteurs qu'ils avaient acquis une belle maison plus un appartement en cadeau.

L'offre de preuve présentée par les intimés est partant à rejeter pour être superfétatoire puisque les faits offerts en preuve résultent à suffisance de l'attestation de témoignage d'**C.)**, des autorisations de construire et du procès-verbal de police produits en cause.

Comme les faits offerts en preuve par les appelants ne sont pas de nature à contredire les déclarations du témoin **C.)**, l'offre de preuve des appelants est à rejeter pour défaut de pertinence.

Au vu des déclarations contradictoires des parties en cause, il n'y a pas lieu de procéder à leur comparution personnelle puisque cette mesure n'est pas susceptible d'apporter des éléments nouveaux pour la solution du litige.

Il est au vu de ce qui précède établi que les vendeurs avaient certes informé les acheteurs que les autorisations de construire étaient caduques, mais qu'à

aucun moment ils n'ont fourni l'information que l'annexe ne pouvait malgré les apparences pas servir à l'habitation.

Les appelants ne sauraient reprocher aux intimés de ne pas s'être renseignés eux-mêmes puisque l'information litigieuse était à la connaissance des appelants et les intimés n'avaient pas à se renseigner spécialement sur une situation apparente de nature à inspirer confiance et qu'ils n'avaient aucune raison particulière de mettre en doute.

Les appelants font encore valoir qu'ils ne sont pas fautifs puisqu'ils étaient en possession d'une autorisation de construire au moment où la construction a été entamée. Or, cet argument est à rejeter au regard de tout ce qui précède puisque l'autorisation portait sur un hangar et qu'ils n'avaient jamais d'autorisation pour la construction d'une annexe pouvant servir à l'habitation ou fonctionner comme unité de logement séparé.

Les intimés soutiennent que l'annexe leur a été présentée comme un appartement duplex totalement indépendant pouvant être vendu ou loué séparément.

Au vu des déclarations du témoin **C.**), qui atteste que le vendeur a déclaré vouloir construire un duplex complémentaire indépendant de la maison qu'il pourrait donner en location et pouvoir bénéficier ainsi d'un loyer supplémentaire, il est établi que **X.**) avait dit aux intimés que la maison pouvait être louée séparément de la maison principale.

Les intimés restent cependant en défaut de prouver qu'il leur a été affirmé que l'annexe pouvait être vendue séparément.

Les juges de première instance ont dès lors retenu à juste titre que les droits allégués par les défendeurs quant à l'annexe n'existaient pas, fait qu'ils ne pouvaient pas ignorer, et que les défendeurs ont délibérément trompé les demandeurs, de sorte que les manœuvres dolosives et l'élément intentionnel dans le chef des défendeurs sont établis.

Les intimés soutiennent ensuite qu'ils n'auraient jamais contracté s'ils avaient été au courant des manœuvres et des mensonges de la partie adverse, qu'ils n'auraient jamais contracté s'ils avaient été informés que l'appartement annexé n'était pas conforme au règlement des bâtisses et ne bénéficiait pas d'un certificat d'unité de logement séparé. Ils font valoir que le prix de l'immeuble qu'ils ont acquis tenait compte de l'annexe et de son caractère habitable.

Le caractère locatif de l'annexe aurait été déterminant pour eux puisque la location de l'annexe devait leur permettre de rembourser le prêt qu'ils avaient contracté.

En instance d'appel, les appelants continuent à contester que le prix de l'immeuble tenait compte de l'annexe. Les intimés n'auraient jamais manifesté le moindre intérêt pour l'annexe. L'élément déterminant pour eux

était que la maison soit libre des quatre côtés. Par ailleurs, les intimés auraient malgré le fait que l'annexe n'était pas démolie, eux-mêmes mis l'immeuble en vente auprès de l'agence immobilière **SOC2.)** et de l'agence **SOC3.)** au prix de 495.000 EUR, de sorte qu'ils ne sauraient faire valoir que le prix de 465.000 EUR, qu'ils ont payé, ne serait pas justifié.

Les intimés contestent avoir mis leur immeuble en vente pour le prix de 495.000 EUR auprès de l'agence immobilière **SOC2.)**, ni même pour un prix de 465.000 EUR auprès de l'agence **SOC3.)**. Ils n'auraient jamais donné mandat à ces deux agences pour mettre leur immeuble en vente.

Ils exposent avoir confié la vente de leur immeuble à l'agence **SOC4.)** suivant mandat de vente exclusive du 25 septembre 2012 pour le prix de 435.000 EUR et un compromis de vente aurait été signé le 10 décembre 2012 pour le prix de 425.000 EUR. Ils auraient par ailleurs informé les nouveaux acquéreurs quant à la problématique de l'annexe et une clause relative à la démolition de l'annexe aurait été insérée dans le contrat de vente.

Le compromis de vente signé entre les parties porte sur une maison unifamiliale libre des quatre côtés (...) et annexe. Le prix convenu était de 465.000 EUR.

Suivant courrier en réponse du 6 septembre 2010, relatif à la demande de prêt des époux **A.)-B.)**, la Banque et Caisse d'Épargne de l'État informe les intimés que leur demande de financement pour l'acquisition d'une maison bi familiale a été accordée. Il résulte par ailleurs des pièces produites que la Banque et Caisse d'Épargne de l'État a mandaté le bureau d'architectes (...) afin d'effectuer une évaluation séparée de la maison avant travaux et de l'annexe. La valeur de la maison avant travaux a été chiffrée à 404.034,50 EUR et celle de l'annexe à 69.556 EUR. Le bureau d'architectes a également effectué une estimation de la valeur de la maison principale et une estimation de la valeur de l'annexe après achèvement des travaux de transformation. Tant l'accord de la banque relatif au financement d'une maison bi familiale, que l'évaluation de la maison et de l'annexe faite de manière distincte qui permet de déterminer séparément la valeur locative de l'annexe, ne peuvent s'expliquer autrement que par le fait qu'il était dans l'intention des parties d'acheter une maison avec une unité de logement séparée susceptible d'être louée indépendamment de la maison.

L'affirmation des appelants, selon laquelle les intimés ont ensuite mis l'immeuble avec l'annexe en vente à un prix supérieur au prix d'acquisition est sans incidence sur le montant du prix qu'ils auraient accepté de payer s'ils avaient su que l'annexe ne pouvait pas être louée.

Compte tenu de tout ce qui précède, il est établi que les intimés n'auraient pas été d'accord à payer le prix convenu s'ils avaient su que l'annexe n'était pas couverte par une autorisation de construire valable et qu'ils n'avaient pas la possibilité de la donner en location.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu que les manœuvres des demandeurs ont déterminé les intimés à payer le prix fixé dans le compromis et que leur demande a été déclarée fondée en principe.

Afin de tenir compte de leur situation nouvelle, les intimés reformulent en instance d'appel leur demande en indemnisation. Ils exposent avoir vendu l'immeuble par acte notarié du 29 avril 2013 et que l'annexe a été démolie.

Ils réclament, par réformation du jugement de première instance ayant ordonné une expertise, laquelle n'aurait plus lieu d'être, à titre de dommages et intérêts, le paiement des montants suivants :

1. moins-value vente 47.762 EUR, 50 EUR
  2. frais de démolition (7.725 + 730,829) 8455,82 EUR
  3. frais d'expertise 999,99 EUR
  4. frais et honoraires d'avocat 15.000 EUR
  5. préjudice moral 15.000 EUR
  6. frais d'acte notarié 3.970,19 EUR
  7. frais perte crédit d'impôt 30.675 EUR
- total 121.863,50 EUR.

Au vu des développements qui précèdent, il est établi que les manœuvres des vendeurs ont déterminé les acheteurs à payer le prix fixé dans le compromis de vente et leur demande en paiement à titre de dommages et intérêts sur base du dol a, à juste titre, été déclarée fondée en principe par les juges de première instance.

C'est aussi à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie, que les juges de première instance ont retenu qu'au regard des pièces produites, il n'est pas établi que les acheteurs auraient pu se procurer une autorisation de construire leur permettant de garder l'annexe en vue de l'utiliser à des fins d'habitation.

Les juges de première instance ont ordonné une expertise afin d'évaluer les frais de démolition de l'annexe et de déterminer la valeur de l'immeuble vendu si l'annexe n'avait pas existé. Le dommage moral et la perte locative ont été réservés en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

Le 10 décembre 2012 un compromis de vente entre les intimés et les nouveaux acquéreurs a été signé.

Comme l'habitation a été vendue et que l'annexe a été démolie avant l'entrée en jouissance des lieux par les nouveaux propriétaires, l'expertise n'a, par réformation du jugement de première instance, plus lieu d'être.

Le dol, qui constitue une faute, peut être sanctionné par des dommages-intérêts, dont la vocation est de réparer intégralement le préjudice subi par la victime.

Les intimés peuvent donc en vertu du principe de la réparation intégrale réclamer l'indemnisation du préjudice effectivement subi.

Les appelants contestent tous les montants réclamés par les intimés. Ils demandent en ordre subsidiaire la nomination d'un expert calculateur.

Contrairement à l'argumentation des appelants, la demande relative à la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente n'est pas à considérer comme une demande nouvelle et de ce chef irrecevable en instance d'appel, puisque les intimés avaient déjà réclamé dans leur assignation du 10 juin 2011 la somme de 69.556 EUR à titre de moins-value sur le prix de vente.

Concernant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente, les parties appelantes estiment que c'est à tort que les parties intimées soutiennent que « *la valeur de l'immeuble sans l'annexe doit être limitée à la perte financière résultant de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente du bien* ». Ils soutiennent qu'il n'est pas établi que la revente de l'immeuble par les parties intimées et la perte financière qui a pu en résulter soient en relation causale avec le dol qui leur est reproché. Les intimés auraient simplement accepté de vendre l'immeuble au prix de 425.000 EUR.

L'immeuble avec l'annexe a été acquis au prix de 465.000 EUR et a été revendu suivant acte notarié au prix de 425.000 EUR. Il est également au vu de ce qui précède établi que les époux **A.)-B.)** ont acheté l'immeuble avec l'intention de louer l'annexe et qu'ils n'auraient pas acheté cet immeuble au même prix s'ils avaient su que l'annexe ne pouvait pas faire l'objet d'une location. Faute de pouvoir donner l'annexe en location et de faire face à leurs engagements financiers, les intimés se trouvaient dans l'obligation de revendre leur immeuble. L'affirmation des appelants selon laquelle l'immeuble a été vendu en-dessous de sa valeur réelle n'est pas prouvée. En effet, même si au regard des pièces produites en cause, l'immeuble a été mis en vente à un prix supérieur au prix de vente obtenu par les époux **A.)-B.)**, toujours est-il qu'il n'est pas prouvé qu'il existait un acquéreur intéressé pour un prix d'achat dépassant le montant de 425.000 EUR.

Le recours à un expert calculateur pour procéder à l'évaluation de l'immeuble s'avère superfétatoire puisque les époux **A.)-B.)** ont vendu leur immeuble et qu'il est établi qu'ils ont subi une moins-value au titre du préjudice réparable de 40.000 EUR.

Les frais d'agence exposés par les intimés dans le cadre de la revente de leur maison et qui se chiffrent selon facture de l'agence **SOC4.)** du 8 mars 2013 à 7.762,50 EUR font également partie du préjudice réparable et sont à allouer.

Les appelants contestent les montants réclamés à titre de frais de démolition d'un montant de 7.725 EUR ainsi que le montant de 730,82 EUR du chef d'une facture de la société (...) et Cie.

Dans l'acte notarié de revente du 29 avril 2013, les intimés se sont engagés à la démolition à leurs frais de la partie annexe, la « réalisation » d'un jardin à la place de l'annexe et la réparation des façades abîmées par la destruction de l'annexe. La démolition leur a coûté suivant les factures produites en cause des 27 avril 2013 et 14 mai 2012, les sommes de 7.725 EUR et de 730,82 EUR. Ces montants sont en relation causale avec les agissements des appelants. Ils sont à allouer.

L'expertise n'a pas eu lieu, de sorte que la demande en remboursement du montant de 999,99 EUR, payé à titre d'avance sur les honoraires de l'expert par les intimés, n'est pas fondée.

Les intimés réclament la somme de 15.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat principalement à titre de préjudice réparable et subsidiairement sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils invoquent à l'appui de cette demande un arrêt de la Cour de Cassation du 9 février 2012.

Les appelants s'opposent à cette demande. Ils estiment que les frais et honoraires d'avocat ne sauraient être admis à titre de préjudice réparable et « que les choix procéduraux erronés, abusifs et/ou inutiles de Maître ZEDIRA ne sauraient être mis à leur charge ».

Par l'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 et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les intimés, qui ont dû exposer des frais en relation causale avec les agissements de leurs vendeurs, sont recevables à réclamer le remboursement des frais et honoraires qu'ils ont dû déboursier dans le cadre de l'action introduite contre leurs vendeurs pour être rétablis dans leurs droits.

La relation causale ne peut pourtant 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.

Les appelants contestent le montant réclamé pour absence de pièce, de décompte et de mémoire de frais et honoraires.

Or, parmi les pièces produites en cause par les intimés figure une note de frais et d'honoraires détaillée de leur mandataire d'un montant de 7.007,12 EUR qui

concerne ses prestations « du 15 mars 2011 au 30 mars 2013 dans l'affaire (...) et (...) c/ EPOUX (...) et c/ **ME** ».

Comme le montant facturé n'est pas surfait pour les prestations effectuées pendant la période concernée, il est à allouer.

Etant donné que la note de frais et honoraires produite en cause ne se rapporte qu'à la période du 15 mars 2011 au 30 mars 2013 et qu'il paraît inéquitable, au regard du résultat du litige, de laisser à charge des intimés les frais non compris dans les dépens qu'ils ont encore dû exposer par la suite, il convient de leur allouer encore la somme de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux **A.)-B.)** réclament à titre de frais d'acte notarié la somme de 3.970,19 EUR et du chef de la perte du crédit d'impôt la somme de 30.675 EUR.

Les appelants contestent ces montants. Ils donnent à considérer que les époux **A.)-B.)** n'ont pas sollicité la nullité de la vente, de sorte qu'ils ne sauraient réclamer ni le remboursement des frais d'acte, ni le remboursement du crédit d'impôt. Ils estiment en outre qu'hormis le fait que les engagements financiers pris par les époux **A.)-B.)** dans le cadre de l'acquisition de la maison sise à **LIEU1.)** dépassaient leurs capacités financières, rien n'aurait justifié la revente de l'immeuble en cours de procédure.

Il convient de rappeler que la victime du dol peut à son choix, faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention ou par une indemnisation pécuniaire.

Suivant mémoire d'honoraires du notaire **ME.)** du 28 décembre 2010, les frais d'acte réglés par les intimés se chiffrent à 3.970,19 EUR.

En l'absence de l'attitude trompeuse des époux **X.)-Y.)**, les intimés n'auraient pas acquis l'immeuble. Les frais de l'acte notarié font partant partie de leur préjudice réparable et sont à allouer.

Les intimés admettent qu'en demandant le remboursement du montant de 30.675 EUR à titre de crédit d'impôt, ils réclament l'indemnisation d'un préjudice futur. Ils estiment que ce préjudice bien que futur, doit être réparé au même titre que les autres postes du préjudice puisque par la faute des parties appelantes, ils ne pourront plus prétendre au crédit d'impôt complet de 20.000 EUR par personne étant donné que la quote-part de 30.675 EUR a été absorbée par l'acquisition litigieuse.

Le dommage, pour être réparable, doit être certain et actuel, c'est-à-dire d'ores et déjà constitué. Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable. A défaut d'être certain, le préjudice invoqué par la victime n'est pas réparable, soit que la victime n'a pas rapporté la preuve de son existence, soit qu'il n'existe pas. (JCL Droit Civil, articles 1382 à 1386, Fasc. 101, Droit à réparation, Conditions de la responsabilité délictuelle, le dommage, caractères du dommage réparable, n° 19).

Aux termes de la loi du 30 juillet 2002 sur le crédit d'impôt, modifiée par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, les acquéreurs, qui au cours de la période d'occupation de deux ans, vendront leur immeuble ou l'affecteront à un autre usage sont soumis à l'obligation de remboursement du crédit d'impôt comme en cas de non-respect du délai d'occupation. Comme ce remboursement a pour effet de reconstituer le crédit d'impôt jusqu'à concurrence de l'abattement consenti et remboursé, les acquéreurs jouiront de nouveau de la totalité de leur crédit, sous réserve de rembourser les intérêts dus sur l'abattement.

Les intimés ont, au regard des pièces produites, bénéficié d'un crédit d'impôt de 30.675 EUR. Il ne résulte cependant pas des pièces produites qu'ils ont déjà procédé au remboursement de cette somme ou qu'ils ont été invités à procéder au remboursement par le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. La certitude du préjudice allégué n'est partant pas établie et ce chef de la demande est à déclarer non fondé.

Au vu de l'attitude trompeuse des appelants, il convient d'allouer aux intimés à titre de préjudice moral le montant de 5.000 EUR.

La demande en indemnisation des intimés est dès lors à déclarer fondée au total pour la somme de  $(40.000 + 7.762,50 + 7.725 + 730,82 + 7.007,12 + 3.970,19 + 5.000 =)$  72.195,63 EUR.

A défaut de mise en demeure versée au dossier, les intérêts légaux sont dus sur ce montant à partir de la demande en justice.

Par application de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration du troisième mois à compter de la signification de la décision à intervenir est à accueillir.

Les appelants demandent la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a dit la demande dirigée contre **ME.)** non fondée.

**ME.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'appel. Au fond, il demande de statuer ce qu'en droit il appartiendra.

En l'absence d'une demande en réformation, l'appel dirigé contre **ME.)** est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, les appelants sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel puisque la partie succombant au litige ne peut pas bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande des intimés tendant à voir ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt est sans objet, étant donné que l'arrêt n'est pas susceptible d'un recours suspensif.

## 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,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

donne acte à **A.)** et à **B.)** de ce qu'ils réclament actuellement à titre de dommages et intérêts principalement la somme de 121.863,50 EUR, sinon subsidiairement la somme de 106.863,50 EUR,

rejette l'appel principal pour autant que dirigé contre **ME.)**,

déclare l'appel principal non fondé pour autant que dirigé contre **A.)** et **B.)**,

confirme le jugement du 17 octobre 2012 en ce qu'il a déclaré la demande de **A.)** et de **B.)** fondée en principe,

déclare l'appel incident partiellement fondé,

confirme le jugement du 17 octobre 2012 en ce qu'il a retenu que les époux **X.)-Y.)** ne peuvent pas se prévaloir de la clause exclusive de garantie,

réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise,

déclare la demande dirigée contre **X.)** et **Y.)** fondée et justifiée pour la somme de 72.195,63 EUR,

condamne **X.)** et **Y.)** solidairement à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 72.195,63 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, 10 juin 2011, jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt,

condamne **X.)** et **Y.)** solidairement à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute **X.)** et **Y.)** de leur demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

condamne **X.)** et **Y.)** solidairement aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Karim ZEDIRA, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.