A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-sept décembre deux mille huit.

Numéro 32968 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

1) A,

2) B,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg en date du 02 mai 2007,

comparant par Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) C,

2) D,

intimés aux fins du prédit exploit NICKTS,

comparant par Maître Y, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier du 6 juin 2006 A et B ont fait donner assignation à C et à D (ci-après les époux C-D) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 123.151,15 € avec les intérêts légaux, principalement à compter du jour de l'acquisition de l'immeuble (24 juillet 2003), subsidiairement à partir de l'assignation en référé-expertise (6 janvier 2004), sinon plus subsidiairement à partir du jour du décaissement des factures respectives en relation avec les travaux de redressement, sinon très subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de voir dire que le taux de l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir. Ils demandent en outre la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'aux frais et honoraires d'expert de 1.970,07 €, avec les intérêts légaux à partir des jours des décaissements respectifs, sinon plus subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 3.000 €.

A et B exposent à l'appui de leur demande qu'ils ont acquis par acte notarié de vente du 24 juillet 2003 de la part des époux C-D une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à N au prix de 355.000 € ; que dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble en cause, ils ont dû constater que l'immeuble était affecté de vices et malfaçons graves qui n'étaient pas visibles au moment de la vente; que l'expert Gilles Kintzelé, nommé par ordonnance du juge des référés en date du 16 mars 2004, conclut dans son rapport du 5 juillet 2004 que l'immeuble acheté par les requérants est affecté de vices et malfaçons ; qu'à ce titre, l'expert constate que la maçonnerie portante du rez-de-chaussée ne s'appuie pas sur le mur de cave mais est décalée de 20-25 centimètres, que la dalle du sol n'est pas conforme au point de vue statique et que les fissurations en sont la conséquence logique ; qu'il relève également l'absence d'un compactage conforme et uniforme des remblais, une absence totale d'armature du béton dans la dalle du sol, des épaisseurs partiellement insuffisantes, une absence d'étanchéité du palier de l'entrée avant, une absence d'étanchéité du côté de la terrasse arrière et des dommages aux canalisations ; que l'expert a évalué les dégâts à 135.666,81 € TTC mais que les travaux de remise en état ne leur ont finalement coûté que 111.151,15 €.

Par jugement contradictoire du 16 mars 2007 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg à déclaré la demande principale sur base des vices cachés irrecevable, a dit la demande principale non fondée pour le surplus, a dit la demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire non fondée, a dit la demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du NCPC fondée et a condamné A et B à payer aux époux C-D ne indemnité de procédure de 1.500 €.

Pour déclarer la demande basée sur les vices cachés irrecevable les premiers juges ont dit qu'aux termes de l'article 1648 du code civil l'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation du vice de la chose, dénonciation intervenue dans les conditions de l'alinéa premier de cet article, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur, que le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur, que ce délai est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice et qu'un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lette recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction ; que l'expert Gilles Kintzelé a été nommé par ordonnance de référé du 16 mars 2004 ; que les opérations d'expertise se sont déroulées jusqu'au 5 juillet 2004, date à laquelle le rapport d'expertise a été déposé au greffe du juge des référés ; que par la suite, une lecture du rapport d'expertise s'est tenue le 29 septembre 2004 et un rapport complémentaire a été rédigé par l'expert le 29 novembre 2004 ; que l'expert a par ailleurs apporté une précision complémentaire dans un courrier du 7 décembre 2004 ; que l'instruction a dès lors été clôturée à la date du 7 décembre 2004 ; qu'étant donné qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que des pourparlers ont eu lieu suite au dépôt des rapports d'expertise, il aurait appartenu aux acheteurs d'agir dans le délai d'un an courant à partir du 7 décembre 2004 ; que l'assignation du 6 juin 2006 est dès lors intervenue de façon tardive et les acheteurs sont déchus de leur action sur base des vices cachés.

Les juges de première instance ont dit en ce qui concerne la demande basée sur l'erreur qu'ils se rallient à la jurisprudence luxembourgeoise selon laquelle la victime d'une erreur sur la substance, même si celle-ci est consécutive à un vice caché de la chose, bénéficie d'une option en vertu de laquelle elle est libre de se prévaloir, ou bien de la voie légale des articles 1110 et suivants du code civil ou bien de celle des articles 1641 et suivants du code civil ; que conformément à l'article 1110 du code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; que les acheteurs n'entendent pas demander l'annulation de la vente mais demandent uniquement des dommages et intérêts équivalent au coût de la remise en état de l'immeuble des vices et malfaçons l'affectant ; que s'il est admis que la victime de l'erreur peut obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui cause sa méprise, la réparation qui pèse sur le cocontractant de l'errans doit être recherchée sur le fondement de la responsabilité précontractuelle, sur le droit commun des articles 1382 et 1383 du code civil ; que l'errans doit établir: d'une part qu'il a subi un préjudice que l'annulation et les restitutions consécutives ne suffisent pas à réparer et d'autre part que ce préjudice trouve sa source dans une faute de l'autre partie, c'est-à-dire dans une violation, même non intentionnelle, de son obligation de renseignement ; que l'exigence d'une faute n'est écartée que si l'indemnité est due à titre de substitution de la restitution en nature ; qu'il est encore admis que les dommages et intérêts peuvent ou bien s'ajouter à

l'annulation ou bien se substituer à elle; qu'il appartient aux demandeurs d'établir la responsabilité des vendeurs sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ; que la raison en est que l'erreur est un vice du consentement qui, de sa nature, procède du seul demandeur ; qu'elle ne peut donc pas constituer par elle-même une cause de responsabilité du fait personnel du cocontractant, une telle responsabilité supposant toujours, en vertu de l'article 1382 du code civil, l'existence d'une faute dûment prouvée; que par ailleurs, l'erreur comme atteinte à l'intégrité du consentement ne peut qu'ébranler la formation du contrat et que la fonction logique de l'article 1110 s'accomplit dans l'annulation de l'acte(…) ; que l'erreur ne peut pas contenir en soi le principe d'une responsabilité équivalente ; qu'elle n'exclut pas la condamnation à des dommages-intérêts, mais que ceux-ci ne peuvent trouver leur fondement dans la simple constatation d'une erreur ; qu'ils doivent nécessairement s'appuyer sur la démonstration positive d'un fait autonome, négligence ou imprudence sans laquelle l'erreur ne se serait pas produite ; qu'en l'espèce, les demandeurs ne précisent pas quelle faute auraient commise les vendeurs ; qu'aucune violation de leur obligation d'information n'est alléguée ; que par ailleurs les acheteurs ne soutiennent, ni n'établissent que les vendeurs auraient eu connaissance des vices et malfaçons constatées par l'expert ; qu'à défaut de toute faute ou fait susceptible d'engager la responsabilité des vendeurs, la demande n'est dès lors pas fondée sur cette base.

Les premiers juges ont encore dit qu'à défaut de toute précision quant à la faute alléguée et en l'absence de toute preuve de celle-ci la demande n'est ni fondée sur la base de la responsabilité contractuelle ni sur la base délictuelle.

A et B ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 2 mai 2007.

Ils demandent à la Cour de les décharger de l'intégralité des condamnations prononcées à leur encontre en première instance, de condamner les intimés solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à leur payer la somme de 123.151,15 € avec les intérêts légaux, principalement à partir du jour de l'acquisition de l'immeuble (24 juillet 2003), sinon subsidiairement à partir de l'assignation en référé-expertise (6 janvier 2004), sinon plus subsidiairement à partir du jour du décaissement des factures respectives en relation avec les travaux de redressement, sinon très subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir et de condamner les intimés aux frais et honoraires d'expert de 1.970,07 €, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements respectifs, sinon plus subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 € en première instance et une indemnité de procédure de 3.000 € en instance d'appel.

A et B reprochent aux premiers juges d'avoir à tort déclaré non fondée leur demande basée sur l'erreur au motif qu'ils n'auraient pas reproché de faute aux intimés alors qu'ils avaient pourtant dans les conclusions prises en première instance fait état d'une faute lourde des vendeurs ayant consisté à leur faire croire qu'ils allaient acquérir une maison parfaitement habitable pour leur vendre finalement une maison dont les frais de remise en état s'élevaient à plus de 120.000 €.

Selon eux les époux C-D en leurs qualités de vendeurs étaient soumis à une obligation précontractuelle d'information et de renseignement ; que la seule ampleur pécuniaire des dommages affectant la maison vendue par les intimés implique que ces derniers ne pouvaient les ignorer ce d'autant plus qu'ils avaient tout fait pour cacher des fissures importantes apparues sur le mur séparant les deux chambres à coucher et dans le parquet dans l'une de ces chambres.

Les époux C-D concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande principale basée sur la garantie des vices cachés et condamné les appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 €. Ils déclarent interjeter appel incident contre le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré recevable la demande de A et B basée sur l'erreur et demandent à la Cour de déclarer irrecevables les demandes adverses basées sur l'article 1116 du code civil combiné avec les articles 1382 et 1383 du code civil sinon l'article 1110 du code civil combiné avec les articles 1382 et 1383 du code civil sinon subsidiairement de rejeter ces demandes comme étant non fondées et de rejeter en tout état de cause les demandes adverses basées sur une prétendue responsabilité contractuelle sinon une prétendue responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 € en instance d'appel et concluent au rejet de la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure.

Ils reprochent aux juges de première instance de s'être à tort ralliés à la thèse suivant laquelle la victime d'une erreur sur la substance consécutive à un vice caché bénéficierait d'une option entre la voie légale des articles 1110 et suivants du code civil et celle des articles 1641 et suivants du code civil ; que le premier des arrêts cités par le tribunal de première instance se réfère à une jurisprudence qui aux termes de divers arrêts de la Cour de cassation française à fait l'objet d'un revirement, arrêts selon lesquels la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur en présence d'un vice caché.

Les intimés font valoir à titre subsidiaire que nonobstant les troubles constatés par l'expert le consentement des appelants n'était pas entaché par une erreur sur une qualité substantielle. Ils soutiennent à titre tout à fait subsidiaire qu'ils ignoraient l'existence des vices de sorte qu'ils n'ont pu commettre aucune violation d'une prétendue obligation de renseignement. Ils contestent enfin le montant des dommages et intérêts réclamés par les appelants.

Les appelants demandent à la Cour de déclarer irrecevable sinon non fondé l'appel incident, de débouter les intimés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et de leur donner acte qu'ils formulent en ordre subsidiaire et pour autant que de besoin une offre de preuve par témoins.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été formés dans les formes et délai de la loi.

Les appelants basent leur demande en instance d'appel principalement sur les articles 1641 et suivants du code civil, en ordre subsidiaire sur l'article 1116 du code civil en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil sinon sur l'article 1110 du code civil en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil, en ordre plus subsidiaire sur les principes régissant la responsabilité contractuelle entre parties et en ordre très subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont déclaré la demande basée sur les articles 1641 et suivants du code civil irrecevable, faute par les acquéreurs d'avoir agi dans le délai d'un an courant à partir du 7 décembre 2004, date à laquelle l'instruction relative aux vices se trouvait clôturée.

C'est en revanche à tort que les juges de première instance ont dit que la victime d'une erreur sur la substance, même si celle-ci est consécutive à un vice caché de la chose, bénéficie d'une option en vertu de laquelle elle est libre de se prévaloir, ou bien de la voie légale des articles 1110 et suivants du code civil ou bien de celle des articles 1641 et suivants du code civil.

En effet lorsque le bien objet de la vente présente un défaut s'analysant en un vice caché, la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement de l'action exercée pour défaut de la chose vendue la rendant impropre à sa destination normale, les acheteurs ne pouvant dans ce cas pas prétendre à des dommages et intérêts sur le fondement de l'erreur (Cour de cassation française civ. 1re, 14 mai 1996, Bull.civ. I, n° 213 ; Dalloz 1998. 305 ; Cass 3e civ, 7 juin 2000, Dalloz 2002. Sommaire 1002 ; Cass. 3e civ. ,17 novembre 2004, Bull.civ. III, n° 206).

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer la demande basée sur l'article 1110 du code civil irrecevable.

Les consorts A-B basent en instance d'appel leur demande non pas uniquement sur l'erreur sur la substance mais invoquent encore à l'appui de leur demande l'article 1116 du code civil.

L'action en garantie des vices cachés n'est exclusive que de l'action en nullité fondée sur l'erreur, non de celle fondée sur le dol (Cass. fr. 1re civ. 6 novembre 2002, Bull.civ. I, n° 260 ; Dalloz 2002.IR.3190).

Le dol se définit comme des manœuvres ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant ; il peut consister dans un simple mensonge ou encore être constitué par une réticence dolosive, c'est-à-dire par le silence observé délibérément par l'une des parties sur un fait que l'autre partie ne pouvait pas connaître et qui, s'il avait été connu d'elle, l'aurait empêchée de contracter. Le dol suppose l'intention de tromper et est sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, que celle-ci tombe ou non sur une qualité substantielle.

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 et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

La charge de la preuve du dol pèse sur la victime.

Les consorts A-B soutiennent que la seule ampleur pécuniaire des dommages affectant la maison vendue par les intimés implique que ces derniers n'avaient pu les ignorer ; que suite à l'acquisition de la maison il s'avérait que le mur séparant les deux chambres à coucher présentait des fissures importantes du haut vers le bas ; que les fissures furent préalablement cachées lors des visites, soit par des armoires ou d'autres meubles, soit par une bande décorative qui avait été collée sur le mur ; que de même après enlèvement des meubles il s'avéra que le parquet dans la chambre à coucher des parents s'était levé à cause des fissures ; que les intimés étaient dès lors parfaitement au courant que leur maison était affectée de nombreux vices.

Les époux C-D affirment que les problèmes qu'ils avaient eux-mêmes détectés avaient été signalés aux acquéreurs. Ils contestent avoir camouflé des fissures ou d'autres malfaçons ; que s'il est vrai que le mur de la grande chambre à coucher présentait une fissure, l'armoire de la chambre n'avait nullement été posée le long de ce mur pour camoufler la fissure ; que le fait que les parties avaient discuté de cette fissure avant même la signature du compromis résulterait d'un courrier adressé par les consorts A-B à l'expert ; que dans la petite chambre à coucher adjacente ladite fissure était parfaitement apparente alors qu'un lit se trouvait posé le long du mur en question ; que la bande décorative dont les appelants font état était posée parallèlement au sol tout autour de la pièce à une hauteur de +/- 1.50 m et que la fissure passait en biais à travers cette bande, ceci bien visiblement ; que le fait que le parquet de la chambre se serait levé n'a jamais été constaté par les intimés et n'a pas pu être constaté par l'expert dès lors que le parquet a été arraché par les acquéreurs dès avant le début de l'expertise.

Selon les appelants les fissures n'étaient pas visibles lors des visites de lieux antérieures à l'acquisition de la maison; ils ne contestent pas que les vendeurs leur avaient signalé le problème d'humidité au niveau du palier mais sont formels pour dire qu'ils avaient passé sous silence tous les autres problèmes d'humidité ainsi que le problème de moisissure au niveau du

parquet tout comme ils leur avaient déclaré à tort que le problème d'humidité au niveau du palier avait été résolu.

L'expert a dans son rapport relevé les problèmes suivants :

problèmes d'humidité à l'arrière gauche du bâtiment, du côté arrière du garage, à partir du pallier de l'entrée et au niveau de la terrasse, un problème de fissuration des murs et de la dalle du sol des locaux situés du côté latéral gauche de l'immeuble, dalle du sol en béton de la partie gauche de l'immeuble sans armature du béton, présentant une épaisseur partiellement insuffisante et reposant sur un remblai n'ayant pas fait l'objet d'un compactage conforme et uniforme, réseau de canalisation endommagé, mur porteur du rez-de-chaussée n'appuyant pas sur le mur porteur de la cave.

L'expert fait observer en ce qui concerne les problèmes d'humidité qu'il n'est guère possible, sans intervention lourde, de constater qu'il y avait des infiltrations à partir de la terrasse arrière, de la terrasse latérale et du palier d'entrée avant ; selon lui l'absence d'étanchéité du côté de la terrasse arrière et du palier de l'entrée avant est la cause des infiltrations et que les dommages au réseau de canalisation ont amplifié les problèmes d'infiltration. L'expert a constaté que la dalle du sol en béton n'a aucune armature, que l'épaisseur de la dalle est de 20 cm du côté avant de l'immeuble, de 10 cm du côté de l'entrée de la chambre et de 5 cm du côté arrière gauche et que la maçonnerie portante du rez-de-chaussée n'appuie pas sur le mur de cave mais est décalé de 20 à 25 cm.

Il ne résulte pas des constatations de l'expert que les intimés avaient connaissance des problèmes affectant la maison, à part ceux qu'ils reconnaissent avoir connus et qu'ils affirment avoir signalés aux appelants. On ne saurait pas non plus déduire de l'ampleur des dégâts que les vendeurs ne pouvaient les ignorer, une telle déduction s'imposant d'autant moins que les intimés n'ont ni construit ni fait construire l'immeuble vendu et que selon l'expert il n'était guère possible sans intervention lourde de constater qu'il y avait des infiltrations d'eau à partir de la terrasse arrière, de la terrasse latérale et du palier d'entrée avant.

En présence des contestations des époux C-D les appelants demandent acte qu'ils offrent de prouver par toutes voies de droit et principalement par l'audition de témoins les faits suivants :

« que lors des visites des lieux préalables à la conclusion du contrat de vente, les époux C-D n'ont pas signalé aux époux A-B les fissures dans les chambres de la maison mais avaient au contraire dissimulé cette dernière moyennant des meubles et bandes décoratives ;

que de même les époux C-D avaient passé sous silence les problèmes d'infiltration d'eau en insistant au contraire que le seul problème d'infiltration d'eau qu'il y aurait eu aurait été celui devant la maison mais

qui aurait été résolu définitivement moyennant l'injection d'un produit par des hommes de l'art ;

que la dalle de sol de la maison n'est pas conforme au point de vue statique à tel point qu'un risque d'affaiblissement de la maison sinon de toute la dalle était parfaitement réel et aurait pu survenir à tout moment ;

qu'un pareil affaissement aurait pu constituer un danger mortel pour des personnes se trouvant dans la maison au moment de l'affaissement ;

que le parquet de la maison a dégagé une odeur de moisissure importante et qu'il a présenté des traces de moisissure sur sa surface apparente. »

Les intimés concluent à l'irrecevabilité de cette offre de preuve.

Le premier point de l'offre de preuve se trouve d'ores et déjà contredit en partie par le courrier adressé par Maître X en date du 13 juillet 2004 à l'expert, courrier duquel il résulte que ses mandants avaient connaissance de la fissure dans l'une des deux chambres, par l'une des deux photographies versées en cause, photographie qui montre que la fissure traversait le mur en biais et qu'elle ne se trouvait pas cachée par la bande décorative apposée sur le mur en question parallèlement au sol tout autour de la pièce et par le fait que les appelants ont, tel que cela résulte du rapport d'expertise, déclaré à l'expert que les époux C-D leur avaient montré la fissure. Il n'est pas pertinent pour le surplus ; en effet même à supposer que les vendeurs n'aient pas attiré l'attention des appelants sur la fissure figurant de l'autre côté du mur, il ne serait pas pour autant établi qu'ils aient délibérément voulu passer sous silence cette fissure puisque, si tel avait été le cas, ils n'auraient pas montré la fissure existant de l'autre côté du mur mais auraient au contraire tout fait pour la cacher des deux côtés.

Le deuxième point offert en preuve n'est ni pertinent ni concluant dès lors qu'il est question de façon générale des problèmes d'infiltration d'eau que les intimés auraient passés sous silence sans qu'il ne soit cependant offert en preuve qu'ils avaient connaissance de l'ensemble de ces problèmes.

Les deux autres points offerts en preuve ne sont à leur tour ni pertinents ni concluants dès lors que, même à les supposer établis, il ne serait pas pour autant prouvé que les intimés aient eu connaissance de ces vices et qu'ils les aient dissimulés aux consorts A-B.

Le dernier point offert en preuve n'est pas non plus pertinent ni concluant étant donné qu'il n'est pas contesté que les appelants ont à deux reprises fait examiner la maison par un ami disposant de connaissances techniques en matière de bâtiment et auquel ni l'importante odeur dont parlent les appelants ni les traces de moisissure ne pouvaient échapper.

L'offre de preuve des consorts A-B est partant à déclarer irrecevable. Faute par les appelants d'avoir établi le dol par eux allégué, leur demande basée sur l'article 1116 en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil est à déclarer non fondée.

C'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré non fondée la demande subsidiaire basée sur les principes régissant la responsabilité contractuelle entre parties dès lors que les appelants n'ont fourni aucune précision quant à la prétendue faute contractuelle commise par les époux C-D.

C'est encore à bon droit qu'ils ont déclaré non fondée la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil étant donné qu'il résulte des développements qui précèdent que les intimés n'ont commis aucune faute de nature à engager leur responsabilité.

C'est enfin à bon droit que les juges de première instance ont condamné les appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 €.

L'appel des consorts A-B est partant à déclarer non fondé.

L'appel incident des époux C-D est en revanche fondé.

Comme les appelants succombent en instance d'appel et devront supporter l'intégralité des dépens, ils ne peuvent prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande des intimés en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter au motif qu'ils n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit les appels en la forme ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

déclare irrecevable l'offre de preuve de A et de B ;

r é f o r m a n t :

déclare irrecevable la demande basée sur l'article 1110 du code civil en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil ;

déclare recevable mais non fondée la demande basée sur l'article 1116 du code civil en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

rejette les demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne A et B aux frais et dépense de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Y qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.