

**COUR D'APPEL
D'ANGERS
1ère CHAMBRE A**

HR/IM

ARRET N° 142

AFFAIRE N° : 10/00128

Jugement du 09 Décembre 2009

Tribunal de Grande Instance du MANS

n° d'inscription au RG de première instance 09/3144

Le 21/10/2011 Bordereau n°2011/1 934 Case n°3
Enregistrement : 125 € Pénalités :
Total liquidé : cent vingt-cinq euro
Montant reçu : cent vingt-cinq euros
L'inspectrice

[Signature]

Laurence DECOMBE

EXTRAIT des minutes du Greffe
de la COUR D'APPEL D'ANGERS

ARRET DU 05 AVRIL 2011

APPELANTS :

Monsieur O. E.

[REDACTED]

71 [REDACTED]

Madame N. G.

[REDACTED]

71 [REDACTED]

représentés par la SCP CHATTELEYN ET GEORGE, avoués à la Cour
assistés de Me Patrice VILLENEUVE, avocat au barreau du MANS

INTIMES :

Monsieur [REDACTED]

9 rue Port d'Estos

64400 ESTOS

Madame F. épouse [REDACTED]

9 rue du Port d'Estos

64400 ESTOS

représentés par Me Jacques VICART, avoué à la Cour
assistés de Me Philippe SORET substituant Me Yves GUIBERT, avocats au
barreau du MANS

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 22 Février 2011 à 14 H 00, en audience publique,
devant la Cour composée de :

Monsieur DELETANG, président en application de l'ordonnance du 3 janvier 2011, Madame VERDUN et Madame RAULINE, ayant été entendue en son rapport, conseillers,

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame LEVEUF

ARRET : contradictoire

Prononcé publiquement le 05 avril 2011, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

Signé par Madame VERDUN, conseiller pour le Président empêché, et par Madame LEVEUF, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique passé en l'étude de maître Ville, notaire à Mamers, le 16 novembre 2007, monsieur [REDACTED] ont acquis auprès de monsieur et madame [REDACTED] une maison d'habitation avec une piscine, des dépendances et un terrain attenant au lieu-dit Haut Pierre Got à Saint Longis (72), d'une superficie de 4ha 13a 67ca, cadastré [REDACTED] au prix de 230 000 euros.

Le 7 mars 2008, les consorts [REDACTED] ont fait constater par maître Isman, huissier de justice à Mamers, des désordres affectant l'installation électrique et le réseau d'assainissement. Ils ont saisi le juge des référés du tribunal de grande instance du Mans aux fins d'expertise. Monsieur Pequignot a été désigné par une ordonnance du 7 mai 2008.

L'expert a déposé son rapport le 24 avril 2009. Il a confirmé l'existence des désordres et dit qu'ils étaient indécélables par des profanes lors de la vente et qu'ils rendaient l'immeuble impropre à sa destination.

Autorisés par une ordonnance du 17 juin 2009, les consorts [REDACTED]-G [REDACTED] ont fait assigner à jour fixe monsieur et madame L [REDACTED] par exploit du 29 juin devant le tribunal de grande instance du Mans sur le fondement des articles 1108 et 1641 du code civil pour voir prononcer l'annulation de la vente, subsidiairement, sa résolution, et obtenir des dommages-intérêts en réparation de leurs préjudices.

En défense, les époux L [REDACTED] ont conclu à l'absence de publication de l'assignation à la conservation des hypothèques, à la nullité du rapport d'expertise, et subsidiairement, invoqué la clause de non garantie des vices cachés figurant dans

l'acte de vente. Ils ont sollicité à titre reconventionnel des dommages-intérêts pour procédure abusive.

Par un jugement du 9 décembre 2009, le tribunal a déclaré l'action de monsieur Espinousse et madame Graux recevable, l'assignation ayant été publiée le 2 septembre 2009, rejeté la demande d'annulation du rapport d'expertise, débouté les demandeurs de toutes leurs demandes au motif que ni la réticence dolosive ni la mauvaise foi des vendeurs n'étaient établies, débouté monsieur et madame Léger de leur demande reconventionnelle de dommages-intérêts et condamné monsieur Espinousse et madame Graux à leur payer 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant les frais d'expertise.

Monsieur Espinousse et madame Graux ont interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2010.

Les parties ont conclu. L'ordonnance de clôture a été rendue le 17 février 2011.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par conclusions du 15 février 2011, **monsieur Olivier Espinousse et madame Nelly Graux** demandent à la cour d'infirmier le jugement et de :

- prononcer la nullité de la vente pour dol, subsidiairement, la résolution pour vices cachés,
- ordonner la publication de la vente à intervenir au bureau des hypothèques de Mamers,
- condamner les époux Léger in solidum à leur payer les sommes de 230 000 euros en remboursement du prix de vente, avec intérêts au taux légal à compter du 16 novembre 2007, et de 115 349,36 euros au titre de leurs divers frais et préjudices,
- condamner les époux Léger à leur payer 4 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel.

Ils indiquent qu'ils ont acquis un bien situé à la campagne pour y élever des chiens et des chevaux, qu'ils y ont emménagé en janvier 2008 et se sont très vite rendus compte de graves défaillances qui ont été confirmées par l'expert. Selon eux, quatre séries de vices justifient l'infirmerie de la décision. L'installation électrique n'est pas conforme et elle est dangereuse, leur dernier enfant ayant failli s'électrocuter, non parce qu'elle est vétuste mais parce qu'elle a été reprise par monsieur Léger au mépris des règles élémentaires de sécurité. L'évacuation des eaux vannes n'est pas assurée car les vendeurs n'ont pas entretenu la fosse et que l'installation n'est pas conforme. La toiture est en fin de vie et doit être intégralement refaite. Ils soutiennent que ces vices n'étaient pas décelables par des profanes lors de la vente. Enfin, en cours de procédure, ils ont appris l'existence d'un projet d'installation d'éoliennes à 600 mètres des élevages, incompatibles avec ceux-ci, surtout les chevaux, indiquant qu'ils n'auraient jamais acheté le bien s'ils en avaient eu connaissance. Le vice du consentement devant être apprécié au moment de la vente, il est indifférent que le préfet ait rejeté la demande de permis

de construire en décembre 2010, refus qui, de toute façon, n'est pas définitif compte tenu de la détermination des auteurs du projet.

Ils contestent la bonne foi des vendeurs, qui a déterminé le tribunal à rejeter leurs demandes. Ils font observer que monsieur L. a reconnu être l'auteur des bricolages de l'installation électrique, qu'il a démontré pendant l'expertise avoir une parfaite connaissance des deux installations et que les difficultés sont apparues dès leur emménagement, et non au bout de quelques semaines d'occupation. Ils répondent également que le danger d'une installation n'est pas fonction du nombre d'occupants et donc du besoin d'énergie mais de sa conception. Selon eux, les vendeurs ont menti lorsqu'ils ont affirmé n'avoir jamais rencontré de problèmes avec l'assainissement car il y a eu une intervention sur le réseau par le passé, la dalle ayant été découpée et rebouchée à un endroit, et que le système est ancien et obsolète alors qu'ils ont laissé croire à une installation aux normes. Ils indiquent que le projet d'éoliennes remonte à 2004 et que les intimés ont mis leur bien en vente après le dépôt du permis de construire, avant que leur bien ne devienne invendable. Ils s'étonnent que ces derniers aient baissé le prix de vente spontanément au motif de travaux à effectuer mais qu'ils ne leur en aient jamais parlé.

Par conclusions du 16 février 2011, **monsieur et madame J.** demandent à la cour de débouter les consorts B.-G. de leur appel, de confirmer le jugement, de faire droit à leur appel incident et de les condamner à leur payer 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et 4 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

Ils indiquent que l'acte prévoyait la prise de possession le 16 novembre 2007, non en janvier 2008, et que les acquéreurs ont visité les lieux plusieurs fois avant d'acheter et obtenu une importante réduction du prix de vente, eux-mêmes ayant mis le bien en vente à un prix inférieur aux estimations car ils voulaient vendre rapidement en raison des problèmes de santé de monsieur L. Ils affirment n'avoir rien dissimulé aux appelants justifiant leurs accusations de manoeuvres ou l'exclusion de la clause de non garantie des vices cachés

Ils indiquent qu'une installation électrique ancienne n'est pas forcément dangereuse, que sa vétusté était apparente de même que "certains signes alarmants" de sorte que l'attention des acquéreurs ne pouvait pas ne pas être alertée, que le chauffagiste a accepté de raccorder la chaudière à fioul en janvier 2008, ce qui signifie qu'elle était reliée à la terre et n'apparaissait pas inquiétante, que l'incident avec le fils des appelants est survenu avec leur propre installation électrique pour les besoins des élevages. Ils considèrent qu'ils n'auraient pas manqué de faire des travaux si l'installation avait été réellement dangereuse. Ils accusent les appelants d'être intervenus sur le réseau d'assainissement et de ne pas avoir installé un assainissement autonome pour les élevages. Ils déclarent que c'est le frère de monsieur L. qui est plombier et qui l'a représenté lors de la première réunion d'expertise, lui-même étant cadre commercial sans aucune compétence technique. Ils indiquent que la toiture est ancienne mais remplit son office. S'agissant des éoliennes, l'avis relatif à l'enquête publique était affiché sur la boîte

aux lettres, comme le prévoit la réglementation, leur implantation était prévue à un km et le préfet a rejeté la demande de permis de construire.

MOTIFS

Pour débouter les consorts F. de leur demande d'annulation ou de résolution du contrat de vente, le tribunal a retenu que si les vices cachés étaient établis en ce qui concerne l'installation électrique et le réseau d'assainissement, la clause de non garantie prévue dans l'acte avait vocation à s'appliquer, la preuve de la mauvaise foi des époux n'étant pas rapportée, ni celle d'une réticence dolosive.

La cour constate que le projet d'implantation d'un parc éolien n'est évoqué, en page 14 des conclusions de première instance des consorts F., que pour étayer leur allégation selon laquelle les vendeurs n'avaient nullement consenti une baisse du prix de vente en raison des problèmes de santé de monsieur L. mais pour vendre rapidement leur maison. En appel, ils invoquent un moyen nouveau pris de ce que les époux Léger se sont rendus coupables d'une réticence dolosive manifeste en dissimulant l'existence d'un projet d'implantation de parc éolien à moins d'un kilomètre de leur propriété. Ces derniers sollicitant, à titre principal, l'annulation de la vente sur le fondement du dol, il convient d'examiner si les conditions d'annulation sont réunies.

1°) Sur l'annulation de la vente

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

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

Il est indéniable que la révélation d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité d'une maison d'habitation, de surcroît lorsque les acquéreurs ont fait part aux vendeurs de leur choix de l'acquérir parce qu'elle est située dans un espace agricole afin d'élever des chiens et des chevaux, est de nature à influencer sur la décision des acquéreurs et à les empêcher de contracter.

Il est constant que monsieur et madame I. n'ont pas informé monsieur F. madame C. du projet d'installation de trois éoliennes sur la commune, à moins d'un kilomètre de leur propriété.

Pourtant, la décision a été prise par la municipalité en octobre 2004, après qu'une délégation composée, notamment, de monsieur I. se soit rendue dans la Somme où de telles installations existaient déjà, des réunions publiques ont été organisées en mars 2005 et mai 2007 dont la presse s'est fait l'écho, un instrument de mesure de l'impact du bruit de fond résiduel a été installé pendant trois jours, en octobre 2006, dans les habitations les plus proches, dont celle des époux I.

le projet a fait l'objet d'une controverse en 2007 qui a donné lieu à des tracts du maire et des opposants et à des articles de presse, et l'enquête publique s'est déroulée en juin et juillet 2007, peu de temps avant la signature de la promesse de vente le 13 août. Il s'ensuit que les époux [REDACTED] étaient parfaitement informés de l'existence de ce projet et de son caractère sérieux.

Les vendeurs ne démontrent pas qu'il y avait un avis sur la boîte aux lettres lorsque les appelants ont effectué les visites, une personne de la commune attestant qu'il était affiché à 50 mètres de l'entrée de la propriété. En tout état de cause, même si cela avait été le cas, ils devaient informer spontanément les conjoints [REDACTED] de ce projet qui était susceptible de bouleverser, à brève échéance, l'environnement du bien vendu sur le plan paysager et en termes de nuisances sonores, en vertu du devoir de loyauté qui pèse sur chacune des parties contractantes. Cela était d'autant plus nécessaire en l'espèce qu'ils connaissaient le projet d'élevage des acquéreurs et qu'il est notoire que les chevaux sont des animaux particulièrement sensibles au stress.

En conservant le silence sur une information qui était de nature à empêcher les appelants de contracter, les époux [REDACTED] ont commis une réticence dolosive.

Certes, le 21 décembre 2010, le préfet de la Sarthe a pris un arrêté de refus du permis de construire en raison des incidences paysagères qu'entraînerait le parc éolien sur des monuments historiques de l'Orne, des sites classés et une région touristique réputée pour ses paysages. Les appelants soutiennent que la décision n'est pas définitive sans faire état d'aucun recours devant la juridiction administrative et qu'un nouveau projet pourrait être relancé, ce qui est en l'état purement hypothétique. Il ressort du dossier que les appelants ont engagé leur action en raison des vices cachés affectant l'immeuble et que la découverte du projet d'implantation des éoliennes n'a fait que les renforcer dans la conviction de la déloyauté des vendeurs et leur volonté de faire annuler la vente.

Quoi qu'il en soit, les conjoints [REDACTED] sont fondés à rappeler que le dol est un vice du consentement qui s'apprécie au moment de l'échange des consentements, peu important les éléments survenus ultérieurement.

Par ailleurs, le fait pour les vendeurs d'avoir dissimulé aux acquéreurs que les travaux électriques avaient été réalisés par monsieur [REDACTED] qui n'est pas électricien, sans faire appel à un professionnel, alors qu'il ne pouvait pas ne pas avoir conscience qu'aucune norme de protection et de sécurité n'était respectée, notamment l'absence de raccordement à la terre, l'absence de protection par un dispositif différentiel et contre les surintensités et les risques de contact avec des éléments sous tension, constatations qui ont fait l'objet d'un consensus des deux électriciens qui assistaient les parties, de même que la dangerosité de l'installation électrique, de sorte que des travaux, par nature très onéreux, devraient être entrepris par les acquéreurs pour mettre celle-ci aux normes, caractérise une réticence dolosive au sens des dispositions rappelées plus haut.

Contrairement à ce qui a été jugé, le fait que les intimés aient occupé la maison pendant 25 ans ne signifie nullement qu'ils aient ignoré les lacunes de

l'installation, le caractère obligatoire de normes de sécurité telles que le raccordement à la terre ou l'interdiction de conducteurs dénudés faisant partie des informations qui sont connues de tous et totalement indépendantes du nombre d'occupants. L'expert a souligné que ce n'était pas la vétusté de l'installation qui était en cause ni le fait qu'elle n'était pas aux normes, contrairement à ce qui est soutenu par les intimés, mais sa conception, qui est le fait de monsieur [REDACTED]

S'agissant du système d'assainissement, monsieur P. [REDACTED] a, indiqué que les nuisances dont se plaignent les acquéreurs depuis leur arrivée (WC bouchés, présence importante de mouches, odeurs nauséabondes intermittentes) étaient dues au fait que la fosse septique n'avait pas été vidangée depuis au moins quatre ans et que l'installation n'est pas conforme en ce qu'elle ne comporte pas de ventilation pour évacuer les gaz résultant de la fermentation et qu'une dalle en béton a été coulée sur le réseau, provoquant l'écrasement de la canalisation PVC et l'affaissement du collecteur. De plus, la canalisation a été montée à l'envers, ce qui a créé un obstacle à l'évacuation des EV.

Contrairement à ce qui a été jugé en première instance, les appelants justifient avoir emménagé en janvier 2008 et avoir fait appel à la société Bouton pour déboucher les WC dès le mois de février et la présence de chiens et de chevaux est indifférente dès lors que les désordres sont imputables à une fosse septique non vidangée et à une installation non conforme.

Il n'est pas précisé si ce sont les vendeurs qui ont installé le réseau mais le schéma détaillé fourni à l'expert par monsieur [REDACTED] démontre qu'il en avait au moins une parfaite connaissance (annexe 15 du rapport). Il n'est pas contesté que ce sont les époux [REDACTED] qui ont fait couler la dalle. La question des normes applicables à l'époque de l'installation n'est pas opérante, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge, dès lors que le simple bon sens commande de pouvoir accéder au réseau en cas de problème, ce qui est difficile si une chape de béton le recouvre, et qu'il n'est pas crédible, compte tenu des caractéristiques de l'installation qui viennent d'être exposées, que l'apparition des odeurs et des mouches ou l'obstruction des WC aient coïncidé avec l'emménagement des acquéreurs, sans jamais se manifester auparavant.

Enfin, la cour relève que, d'après le courrier d'un agent immobilier aux époux [REDACTED] du 5 août 2009, ces derniers ont baissé son estimation de 30 000 euros au motif du ralentissement du marché immobilier et d'une série de travaux à réaliser, mais qu'ils se sont abstenus d'évoquer ceux-ci avec les acquéreurs, ce qui corrobore le caractère intentionnel de la rétention d'informations.

Il est évident que si les consorts [REDACTED] avaient eu connaissance de ces informations, qui impliquaient la réalisation de travaux supplémentaires de l'ordre de 35000 euros selon l'expert, ils n'auraient pas acquis le bien.

Il convient, en conséquence, d'infirmer le jugement et de prononcer l'annulation de la vente du 16 novembre 2007 pour dol, le présent arrêt étant publié à la conservation des hypothèques de Mamers.

2°) Sur les conséquences de l'annulation

Il convient d'ordonner la restitution du prix de vente, soit 230 000 euros.

Les appelants sont fondés à réclamer, en outre, des dommages-intérêts si l'annulation laisse subsister des préjudices. Ils sollicitent, à ce titre, une somme de 115 349,36 euros.

Au vu des justificatifs produits, les intimés seront condamnés à payer aux appelants les sommes suivantes :

- frais d'acte : 14 976,55 €
- frais de publication de l'assignation : 26 €
- impôts fonciers : 754 € (et non 834 €)
- frais d'assistance à l'expertise : 484,25 €
- constat d'huissier : 291,67 €
- coût des WC chimiques : 73,90 €

Le dépôt de garantie de 1 000 € ayant été mis au crédit des acquéreurs par le notaire le 28 août 2007 et imputé sur le prix de vente et les frais d'acte, il ne saurait donner lieu à restitution. La surconsommation d'électricité n'a pas été relevée par l'expert judiciaire comme une conséquence de l'installation défectueuse et ne sera donc pas retenue comme un préjudice. Le poste des frais de déménagement, pour lesquels aucun justificatif n'est fourni, sera rejeté.

Les appelants demandent également le remboursement de dépenses engagées depuis leur arrivée. Il convient de rappeler à cet égard que, la vente étant annulée rétroactivement, les travaux effectués par les acquéreurs ne donnent lieu à indemnisation qu'autant qu'ils correspondent à des dépenses utiles au vendeur. Tel est le cas de l'installation d'une chaudière au fioul, contrairement à ce qui est soutenu par les intimés, dont il est justifié à hauteur de 5 419,06 € (et non 7 673,56 € comme indiqué dans leurs conclusions), mais pas des box pour les chevaux.

A cet égard, il n'y a pas lieu de condamner les appelants à *"enlever les ajouts irréguliers auxquels ils ont procédé"*, comme l'indiquent les intimés, les lieux étant restitués en l'état, aucune dépréciation n'étant démontrée ni même alléguée.

Les factures établies au nom d'autres personnes et les tickets de caisse correspondant à des matériaux ou fournitures dont il n'est pas indiqué à quoi ils ont servi, de même que les factures d'intervention de France Telecom et d'un artisan pour installer la machine à laver, ne seront pas retenus car la preuve n'est pas rapportée qu'il s'agissait de dépenses utiles au vendeur.

Les appelants seront également déboutés de leurs prétentions du chef des frais d'internat d'un enfant, la maison ne pouvant être considérée comme insalubre, du préjudice professionnel de monsieur [REDACTED] le certificat médical de janvier 2010 étant insuffisant pour démontrer que madame [REDACTED] traversait en 2008 un état dépressif tel qu'il avait dû renoncer à des missions à l'étranger qui lui auraient

permis de toucher des indemnités journalières à hauteur de 6 679,38 €, et du préjudice professionnel de madame [REDACTED] qui ne produit pas ses déclarations de revenus antérieures à 2008 permettant de connaître le revenu qu'elle tirait de son activité d'éleveuse de chiens. Elle ne verse aux débats que ses déclarations de TVA, lesquelles font apparaître un crédit au titre de l'année 2008, ce dont il résulte qu'elle a poursuivi son activité professionnelle depuis son arrivée dans la Sarthe, contrairement à ce qu'elle prétend.

Les appelants, qui ont souscrit un prêt de 175 900 € auprès de la Caisse d'Epargne pour financer leur acquisition, réclament 20 086,20 € au titre de leur préjudice financier. Toutefois, ils n'ont pas appelé à la cause le prêteur comme le permet l'article L. 311-21 du code de la consommation pour obtenir l'annulation du contrat de prêt et ils ne justifient en l'état d'aucun préjudice, n'expliquant pas à quoi correspond la somme réclamée.

En revanche, ils sont fondés à invoquer un trouble de jouissance résultant de l'impossibilité d'utiliser les WC depuis plus de trois ans, l'expert ayant précisé qu'ils n'étaient pas utilisables dans l'état d'effondrement du réseau, des odeurs nauséabondes intermittentes et des insectes, et de l'obligation de subir une installation électrique dangereuse pour les biens et les personnes alors qu'ils ont de jeunes enfants et des animaux. Il leur sera accordé à ce titre la somme de 6 000 €.

La déloyauté dont ont fait preuve les vendeurs, à l'origine des désagréments et des tracasseries que les acquéreurs subissent depuis leur emménagement, justifie l'allocation d'une somme de 2 000 € en réparation du préjudice moral.

Enfin, le premier juge ayant suivi l'argumentation des époux [REDACTED], aucune résistance abusive ne peut être retenue contre eux. La prétention de ce chef sera donc rejetée.

C'est donc une somme totale de 30 025,43 € qui sera allouée aux appelants.

Les deux condamnations porteront intérêts au taux légal à compter du 29 juin 2009, date de l'assignation.

Les appelants obtenant satisfaction en appel, les intimés seront déboutés de leur demande de dommages-intérêts pour résistance abusive.

3°) Sur les autres demandes

Les dispositions du jugement relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens seront infirmées.

Il convient d'allouer aux appelants une indemnité de procédure de 4 000 euros.

Les intimés, qui succombent en leurs prétentions, seront déboutés de leur demande à ce titre et condamnés aux dépens de première instance, comprenant les frais d'expertise, et d'appel.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

INFIRME le jugement déféré, sauf en ce qu'il a déclaré la demande des consorts [REDACTED] recevable et rejeté l'exception de nullité de l'expertise,

Statuant à nouveau,

PRONONCE l'annulation de la vente de l'immeuble sis au lieu-dit Haut Pierre Got à Saint Longis (Sarthe), cadastré [REDACTED], entre monsieur et madame [REDACTED] et madame [REDACTED], conclue par acte authentique de maître Ville, notaire à Mamers, le 16 novembre 2007, publiée à la conservation des hypothèques de Mamers le 7 janvier 2008, volume 2008 P n° 53,

ORDONNE la publication du présent arrêt à la conservation des hypothèques,

CONDAMNE monsieur et madame [REDACTED] à payer à monsieur [REDACTED] et à madame [REDACTED] la somme de 230 000 euros au titre de la restitution du prix de vente,

CONDAMNE les époux [REDACTED] à payer à monsieur [REDACTED] et madame [REDACTED] la somme de 30 025,43 euros à titre de dommages-intérêts,

DIT que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du 29 juin 2009,

CONDAMNE monsieur et madame [REDACTED] à payer à monsieur [REDACTED] et madame [REDACTED] la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE monsieur et madame [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER



C. LEVEUF

Copie certifiée conforme
à l'original
Le Greffier.

P. LE PRESIDENT EMPECHE



F. VERDUN

