

28 mai 2015

Cour d'appel de Paris

RG n° 14/02395

Texte de la décision

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 28 MAI 2015

(no, 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/ 02395

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Novembre 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 12/ 08307

APPELANTS

Monsieur Frédéric Robert Gilles X..., 25 mars 1962 à ROUEN 76000

et

Madame Martine CLaire Yvette Y... épouse X...

demeurant...

Représentés tous deux par Me Alain FISSELIER de la SCP SCP AFG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0044

Assistés sur l'audience par Me Jean-daniel SIMONET, avocat au barreau de PARIS, toque : E0803

INTIMÉS

Madame Jacqueline, Marie, Suzanne Z... épouse A... Agissant tant en son nom personnel et en qualité de conjoint survivant de Monsieur Jean Jacques Alfred A... décédé le 29 août 2008.

Demeurant...

Représentée par Me Frédéric LALLEMENT de la SCP SCP BOLLING-DURAND-LALLEMENT, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assistée sur l'audience par Me Benoît VIDAL, avocat au barreau de PARIS, toque : C0383

Monsieur Dominique A... pris en qualité d'héritier réservataire de Monsieur Jean Jacques Alfred A... décédé le 29 août 2008

demeurant...-95430 BUTRY SUR OISE

Représenté par Me Frédéric LALLEMENT de la SCP SCP BOLLING-DURAND-LALLEMENT, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assisté sur l'audience par Me Franck LOPEZ, avocat au barreau de PARIS, toque : E0934

Monsieur Jean-François A... pris en qualité d'héritier réservataire de Monsieur Jean Jacques Alfred A... décédé le 29 août 2008

demeurant... 34380 SAINT MARTIN DE LONDRES

Représenté par Me Frédéric LALLEMENT de la SCP SCP BOLLING-DURAND-LALLEMENT, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assisté sur l'audience par Me Franck LOPEZ, avocat au barreau de PARIS, toque : E0934

Société IMMOBILIER DE CARNE Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 398982884, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant son siège au 100 rue de Vaugirard-75006 PARIS

Représentée par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753

Assistée sur l'audience par Me Emmanuelle KAMM, avocat au barreau de PARIS, toque : E0481

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 15 Avril 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

-rendu par mise à disposition 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 Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

M. Jean Jacques A... et Mme Jacqueline Z..., son épouse, respectivement âgés de 83 et 77 ans, propriétaires d'un appartement situé 106 bis rue de Rennes à Paris 6ème, constituant leur domicile conjugal, ont donné un mandat exclusif de vente à l'agence Immobilière de CARNE pour la période du 7 mai au 22 mai 2005 puis un second mandat non exclusif pour la période du 23 mai au 1er juin 2005 moyennant le prix net vendeur de 1 500 000 euros.

Au début du mois de juillet 2005, l'agence de CARNE leur a transmis une lettre proposition de M. Frédéric X...^{28 mai 2015} et de Mme Martine Y..., son épouse, moyennant le prix de 1. 470. 000 euros.

Par acte notarié en date des 18 juillet et 26 juillet 2005 établi par Maître E..., notaire des bénéficiaires, avec la participation de Maître D..., notaire des promettants, les époux A... ont promis de vendre leur bien aux époux X... moyennant le prix de 1. 478. 000 euros sous condition suspensive d'obtention d'un prêt de 1 200 000 euros.

Une indemnité d'immobilisation de 73. 900 euros a été versée par les bénéficiaires et la vente devait être réalisée au plus tard le 6 février 2006.

Les époux A... ayant invoqué tant le vice de leur consentement que la caducité de la promesse, les époux X... leur ont fait délivrer le 12 janvier 2006 une sommation de régulariser l'acte authentique le 2 février 2006 en l'étude de Maître E... aux conditions initialement convenues.

Cette sommation est demeurée infructueuse et un procès-verbal de défaut des époux A... établi par le notaire de 2 février 2006 a été publié le 6 février au bureau des hypothèques.

Jean Jacques A... est décédé le 29 août 2008. Messieurs Dominique et Jean François A... agissent alors en qualité d'héritiers réservataires de leur père.

C'est dans ces conditions que, par jugement en date du 29 novembre 2013, le Tribunal de Grande Instance de Paris a :

Dit Messieurs Dominique et Jean-François A... recevables en leur intervention volontaire ;

Dit les époux X... recevables ;

Débouté les consorts A... de leur demande de nullité de la promesse ;

Dit que les époux A... se sont irrévocablement engagés à vendre leur bien, le 18 juillet 2005, par acte devenu parfait le 26 juillet 2005 ;

Dit que la promesse de vente du 26 juillet 2005 est devenue caduque le 9 septembre 2005, du fait de la défaillance de la condition suspensive de prêt ;

Dit que la somme de 73 900 euros séquestrée chez le notaire à titre d'indemnité d'immobilisation sera restituée aux époux X... ;

Condamné in solidum les consorts A... au paiement de l'intérêt au taux légal sur cette somme à compter du jugement, et à la revalorisation à la date du paiement en considération de l'évolution du pouvoir d'achat du franc et de l'euro, par référence au coefficient publié par l'INSEE pour la transformation du franc d'une année en franc ou en euro d'une autre année ;

Débouté les époux X... de leur demande de dommages-intérêts ;

Rejette toutes les autres demandes.

Vu l'appel interjeté de cette décision par les époux X... et leurs dernières conclusions en date du 1 septembre 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

Sur la demande principale :

Homologuer le rapport d'expertise du Docteur Olivier B... ;

Déclarer Madame A... tant irrecevable que mal fondée en son appel incident ;

L'en débouter à toutes fins qu'il comporte ;

Confirmer le jugement du 29 novembre 2013 en ce qu'il a déclaré Madame A... tant irrecevable que mal fondée en sa demande principale en nullité de la promesse irrévocable de vente des 18 et 26 juillet 2005 et en sa demande subsidiaire en rétractation de cette promesse ;

Déclarer Monsieur et Madame X... tant recevables que bien fondés en leur appel principal à toutes fins qu'il comporte ;
Et statuant de nouveau,

Infirmer le jugement du 29 novembre 2013 en ce qu'il a déclaré caduque la promesse de vente des 18 et 26 juillet 2005 du fait de la défaillance de la condition suspensive de prêt ;

Et statuant de nouveau, déclarer Madame A... tant irrecevable que mal fondée en sa demande infiniment subsidiaire de caducité de la promesse ;

La débouter de l'ensemble de ses demandes principales et subsidiaires à toutes fins qu'elles comportent ;

Sur l'intervention volontaire des héritiers de Monsieur A... :

Déclarer Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A... tant recevables que mal fondés en leur appel incident ;

Les en débouter à toutes fins qu'il comporte ;

Déclarer Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A... irrecevables en leur intervention volontaire ;

Subsidiairement, les y déclarer mal fondés ;

Les débouter en conséquence de toutes leurs demandes, fins et conclusions à toutes fins qu'elles comportent ;

Sur la demande reconventionnelle :

Déclarer Monsieur et Madame X... tant recevables que bien fondés en leur appel principal à toutes fins qu'il comporte ;

Infirmer le jugement du 29 novembre 2013 en ce qu'il a débouté Monsieur et Madame X... de leur demande reconventionnelle ;

Et statuant de nouveau,

Constater l'engagement irrévocable ferme et définitif pris par Monsieur et Madame A... les 18 et 26 juillet 2005 de vendre à Monsieur et Madame X... au prix de 1. 478. 000 euros le lot no 15 qui dépend de la copropriété de l'immeuble collectif situé à Paris 6ème, 106 bis, rue de Rennes et 75, boulevard Raspail et figurant au cadastre section BG, numéro 14, lieudit " 75 boulevard Raspail " pour une contenance de 0ha 7a 2ca ;

Constater que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et d'une garantie du prêt a été accomplie dans leur intérêt exclusif par Monsieur et Madame X..., le CRÉDIT LYONNAIS ayant donné son accord par lettre du 24 août 2005 sur le prêt sollicité pour l'acquisition du lot no 15 précité et la société ASSINCO PARTENAIRE-OEPA ayant notifié par lettres des 26 août et 2 septembre 2005 l'acceptation des conditions de la garantie de ce prêt ;

Constater que la vente du lot no 15 précité est parfaite entre les parties qui sont convenues de la chose et du prix, conformément à l'article 1583 du Code Civil ;

Déclarer Monsieur et Madame X... tant recevables que bien fondés en leur demande reconventionnelle ;

En conséquence, enjoindre à Madame A... et, en tant que de besoin, à Monsieur Dominique A... et à Monsieur Jean-François A..., de se présenter en l'étude de Maître Philippe E..., notaire à PARIS 6ème, 6, Place Saint-Michel, pour signer en faveur de Monsieur et Madame X... l'acte authentique de vente du lot no 15 précité au prix de 1. 478. 000 euros, à la date qui sera fixée par ledit notaire dans un délai maximal de 7 mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous la condition suspensive prévue par l'article L. 312-16 du Code de la consommation, de l'obtention pendant ce délai de 7 mois d'un prêt d'au moins 1. 300. 000 euros, au taux d'intérêt maximal de 5 % et pour une durée minimale de 15 ans ;

Dire qu'à défaut de présentation spontanée de Madame A... et, en tant que de besoin, Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A..., devant Maître Philippe E..., notaire, à la date fixée par lui dans le délai maximal précité de 7 mois, l'arrêt à intervenir vaudra vente aux conditions convenues et sera publié au 2ème bureau des hypothèques de Paris en tant que tel ;

Donner acte à Monsieur et Madame X... de ce que, en contrepartie de la délivrance de l'immeuble, ils verseront le solde du prix de vente précité de 1. 478. 000 euros-73. 900 euros = 1. 404. 100 euros, dans le respect de l'article L. 312-16 du Code de la consommation :

- soit en l'étude de Maître Philippe E..., notaire, à la date fixée par lui dans le délai maximal précité de 7 mois,
- soit, en cas d'acte de défaut dressé par Maître Philippe E..., notaire, directement à Madame A... à la date de la délivrance de l'immeuble par Madame A... et, en tant que de besoin, par Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A...,

Condamner Madame A... et en tant que de besoin Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A..., à mettre Monsieur et Madame X... en possession de l'appartement vendu, conformément à l'article 1610 du Code Civil et ce sous astreinte de DEUX MILLE CINQ CENTS euros (2. 500, 00 euros) par jour de retard à compter du jour du paiement du solde du prix de vente ;

Donner acte à Monsieur et Madame X... que le lot no 15 qui dépend de la copropriété de l'immeuble collectif situé à Paris 6ème, 106 bis, rue de Rennes et 75, boulevard Raspail et figurant au cadastre section BG, numéro 14, lieudit " 75 boulevard Raspail " pour une contenance de 0ha 7a 2ca, comprend :

" Dans le bâtiment situé dans l'immeuble boulevard Raspail, auquel on accède par l'entrée " et la cour de l'immeuble rue de Rennes, au quatrième étage (au troisième étage au-dessus " de l'entresol), un appartement composé de six pièces principales, chauffage central " individuel.

" Deux chambres de domestiques numéros 2 et 13 situées au septième étage.

" Cave numéro 2 au sous-sol.

" Et les 14/ 100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. "

Donner acte à Monsieur et Madame X... que leurs conclusions reconventionnelles signifiées le 7 décembre 2006 ont été publiées le 18 décembre 2006 à la Conservation des hypothèques de PARIS, 2ème Bureau, sous le numéro 2006 D 11623, volume 2006 P no7668 ;

Condamner in solidum Madame A..., Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A... à payer à Monsieur et Madame X... une somme de 140. 000 euros, sauf à parfaire, à titre de dommages-intérêts en vertu des articles 1610 et 1611 du Code Civil ;

Subsidiairement, si pour des motifs qui échappent aux concluants, la Cour faisait droit à la demande principale en nullité de la promesse de vente des 18 et 26 juillet 2005, condamner in solidum Madame A..., Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A... au paiement d'une somme de 140. 000 euros, sauf à parfaire, à titre de dommages-intérêts en vertu de l'ancien article 489-2 et de l'article 414-3 du Code Civil ;

Condamner in solidum Madame A..., Monsieur Dominique A... et Monsieur Jean-François A... à leur restituer l'indemnité d'immobilisation revalorisée de 83. 637, 18 euros (valeur 2013), et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir ;

Dire que cette indemnité sera revalorisée à la date du paiement en considération de l'évolution du pouvoir d'achat du franc et de l'euro, par référence au coefficient publié par l'INSEE pour la transformation du franc d'une année en franc ou en euro d'une autre année ;

Les condamner sous la même solidarité à payer à Monsieur et Madame X... une somme de 21. 560 euros en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de Mme Jacqueline Z... épouse A... en date du 7 juillet 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

A titre principal,

Constater que Monsieur Jean A... n'avait pas la capacité de contracter, à défaut constater que le consentement de Monsieur Jean A... a été vicié ;

Constater que le consentement de Madame Jacqueline A... a été vicié ;

En conséquence,

Dire que la promesse unilatérale de vente en date des 18 et 26 juillet 2005 est nulle,

A titre subsidiaire,

Dire que les promettants ne pouvaient pas apposer leurs signatures avant l'expiration du délai de réflexion des bénéficiaires ;

Constater qu'avant l'expiration du délai de réflexion des bénéficiaires, les époux A... ont notifié qu'ils ne voulaient pas vendre leur appartement ;

En conséquence juger que la promesse unilatérale de vente des 18 et 26 juillet 2005 est nulle ;

A défaut,

Dire que les promettants ont rétracté leur offre par un courrier avec accusé de réception en date du 25 juillet 2005 ;

Constater que les bénéficiaires n'ont apposé leur signature sur la promesse de vente que le 26 juillet 2005, soit un jour après la rétractation de l'offre ;

En conséquence juger que la rencontre des consentements des promettants et des bénéficiaires n'a pas eu lieu, et que la promesse est inexistante ;

A titre infiniment subsidiaire,

Constater que la seule l'offre de prêt versée aux débats est datée du 31 octobre 2005 ;

Constater que cette offre de prêt postérieure au 09 septembre 2005 à été communiquée aux époux A... en décembre 2006 dans la cadre de la présente procédure ;

Constater que les époux X... n'ont pas obtenu de prêt avant le 09 septembre 2005 à 17 heures ;

Constater que les époux X... n'ont pas notifié l'obtention ou la non obtention du ou des prêts aux promettants, par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce, au plus tard le 09 septembre 2005 avant 17h00 ;

Constater que les époux X... n'ont pas notifié dans le même délai (soit avant le 9 septembre 2005 17 heures) et sous les mêmes formes (c'est à dire par lettre recommandée) au promettant que nonobstant le refus du ou des prêts sollicités ils

disposaient des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt et renonçaient au bénéfice de la condition suspensive ;

En conséquence,

Confirmer la décision déferée en ce qu'elle a dit que la promesse unilatérale de vente en date des 18 et 26 juillet 2005 est devenue caduque le 09 septembre 2005 ;

Si par impossible, la décision à intervenir ne constatait pas la nullité, ou l'inexistence, ou la caducité de la promesse unilatérale de vente des 18 et 26 juillet 2005, il est demandé à la Cour de :

Constater que par courrier du 25 juillet 2005, les époux A... ont entendu se rétracter ;

Dire en conséquence que les époux X... ne peuvent demander l'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente ;

Si par extraordinaire la Cour ne faisait pas droit à une des demandes susvisées de Madame A..., ordonner qu'il soit laissé à Madame Jacqueline A... compte tenu notamment de son âge avancé et de la nécessité pour elle de trouver un nouveau logement à Paris, un délai de huit mois à compter de la signification du jugement à intervenir pour signer en faveur de Monsieur et Madame X... l'acte authentique de vente du lot numéro 15 ;

Dans tous les cas,

Débouter la Société IMMOBILIER DE CARNE, et les époux X..., de toutes leurs demandes fins et conclusions ;

Confirmer la décision déferée en ce qu'elle a dit que la somme de 73. 900 euros séquestrée chez Maître E... à titre d'indemnité d'immobilisation sera restituée aux époux X... ;

Condamner la Société IMMOBILIER DE CARNE au paiement de la somme de 520 euros en réparation du préjudice matériel subi par Madame Jacqueline A... née Z... ; Condamner la Société IMMOBILIER DE CARNE au paiement de la somme de 20. 000 euros en réparation du préjudice moral subi par Madame Jacqueline A... née Z... ;

Condamner la Société IMMOBILIER DE CARNE qui a agi sans mandat à relever et garantir Madame Jacqueline A... née Z... de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle au profit de Monsieur Frédéric X... et de Madame Martine Y... épouse X..., en principal intérêts et frais ;

Condamner solidairement la Société IMMOBILIER DE CARNE, Monsieur Frédéric X..., et Madame Martine Y... épouse X..., à payer à Madame Jacqueline A... née Z... la somme de 12. 000 euros, en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions M. Dominique A... et M. Jean François A... en date du 30 juin 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

Infirmier la Décision déferée en ce qu'elle a retenu le consentement de monsieur Jean A... ;

Prononcer la nullité de l'acte daté du 18 juillet 2005 pour absence de consentement ;

Infirmier la Décision déferée en ce qu'elle a retenu la validité de la promesse ;

Débouter les époux X... de leurs demandes reconventionnelles ;

En tout état de cause, confirmer la Décision déferée en ce qu'elle a :

Dit que la promesse de vente du 26 juillet 2005 est devenue caduque le 9 septembre 2005, du fait de la défaillance de la condition suspensive de prêt ;

Dit que la somme de 73 900 euros séquestrée chez le notaire à titre d'indemnité d'immobilisation sera restituée aux époux X... ;

Débouter les époux X... de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Débouter l'agence immobilière de CARNE de ses demandes ;

Les condamner solidairement au paiement de la somme de 8. 000, 00 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions de la SARL IMMOBILIER DE CARNE en date du 27 juin 2014 par lesquelles il est demandé à la Cour de :

Confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 29 novembre 2013 en ce qu'il a débouté Madame Jacqueline Z... épouse A... ainsi que Messieurs Dominique et Jean-François A... de leurs demandes en annulation et révocation de la promesse de vente des 18 et 26 juillet 2005 ;

Déclarer la SARL IMMOBILIER DE CARNE recevable et bien fondée en son appel incident ;

Infirmier le jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 29 novembre 2013 en ce qu'il a déclaré caduque la

promesse de vente des 18 et 26 juillet 2005 du fait de la défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt ;

Débouter Madame Jacqueline Z... épouse A... ainsi que Messieurs Dominique et Jean-François A... de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Infirmier le jugement du 29 novembre 2013 en ce qu'il a débouté la SARL IMMOBILIER DE CARNE de ses demandes d'indemnisation de son préjudice moral et matériel ;

Condamner solidairement Madame Jacqueline Z... épouse A... ainsi que Messieurs Dominique et Jean-François A... par application de l'article 1382 du Code Civil, à lui payer à titre de dommages-intérêts les sommes de 10. 000 euros en réparation de son préjudice moral et de 59. 120 euros en réparation de son préjudice matériel ;

Condamner sous la même solidarité Madame Jacqueline Z... épouse A... ainsi que Messieurs Dominique et Jean-François A... à payer à la Société IMMOBILIER DE CARNE la somme de 8. 000 euros par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

SUR CE
LA COUR

Sur l'obtention du prêt

Considérant que c'est par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte que le tribunal a considéré que la promesse était devenue caduque à la date du 9 septembre 2005, à défaut pour les époux X... d'avoir obtenu à cette date avant 17 : 00, une offre de prêt conforme aux stipulations contractuelles ;

Qu'en effet, celle-ci n'a été obtenue que le 31 octobre 2005 ;

Que la lettre du Crédit Lyonnais du 24 août 2005 ne constituait pas un accord pur et simple mais un accord soumis à différentes conditions qui devaient être levées, à savoir notamment, la justification préalable d'un apport personnel de 267 900 €, sur un compte ouvert au Crédit Lyonnais, la remise des justificatifs correspondants aux renseignements communiqués, l'ouverture de comptes auprès du Crédit Lyonnais d'un compte de dépôt au nom des bénéficiaires et d'un compte professionnel au nom de M. X... ;

Que dans ces circonstances, l'agrément des assureurs du 26 août 2005 était à lui seul insuffisant ;

Considérant que si la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur, force est de constater que les époux X... n'ont pas renoncé au bénéfice de cette condition dans le délai contractuel qui n'a fait l'objet d'aucune prorogation ;

Que dès lors, les intimés pouvaient se prévaloir de la caducité de l'acte stipulé au contrat, au cas de non obtention du prêt par les bénéficiaires ;

Considérant que les dispositions de l'article L 312-16 du code de la consommation n'imposent nullement que la durée de validité de la condition suspensive soit la même que celle prévue pour la signature de l'acte authentique ;

Qu'en l'espèce, la durée de cette clause est supérieure au minimum d'un mois fixé par la loi ;

Que les stipulations contractuelles n'ont donc pas imposé aux acquéreurs des obligations de nature à accroître les exigences résultant de ce texte ;

Considérant que la caducité de la promesse rend les autres moyens des parties inopérants ;

Que le jugement sera confirmé sur la restitution par le notaire aux époux X... de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 73 900 € à laquelle s'ajouteront des intérêts au taux légal à compter du jugement, (ainsi que sollicité) ;

Que l'indemnité d'immobilisation étant séquestrée entre les mains du notaire, aucune condamnation n'a à être prononcée contre les époux A... en ce qui concerne la restitution de cette indemnité ;

Qu'en revanche, il sera réformé en ce qu'il a fait droit à la demande de revalorisation des appelants, ceci étant seuls responsables par leur procédure mal fondée de la non restitution de l'indemnité d'immobilisation à une date plus rapprochée ;

Considérant que la solution conférée au litige implique le rejet de toutes les demandes des appelants formées à titre principal ;

Considérant que le jugement sera confirmé par adoption de motifs en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formée, à titre subsidiaire, par les époux X..., celles de la société de Carne, et celles de Mme A... formées à l'encontre de la société de CARNE ;

Qu'il sera seulement ajouté sur les fautes alléguées par Mme A... à l'encontre de l'agence que celles-ci en les supposant démontrées n'ont pu lui causer des préjudices, une promesse de vente ayant été ultérieurement régularisée devant notaires, par M. A... ;

Qu'en ce qui concerne, la demande de dommages-intérêts de l'agence pour préjudice moral, celle-ci ne peut prospérer, à défaut d'avoir démontré que Mme A... ait abusé de son droit d'ester en justice, en déposant plainte, au pénal, celle-ci ayant parfaitement pu se méprendre sur l'étendue de ses droits ;

Que le jugement sera également confirmé, en ce qu'il a rejeté les demandes d'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que sur le partage des dépens de première instance et des frais d'expertise entre les consorts A... et les époux X... ;

Considérant qu'en cause d'appel, l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, au profit d'aucune des parties.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement en toutes ses dispositions excepté en ce qu'il a fait droit à la demande de revalorisation de l'indemnité d'immobilisation par les appelants,

Statuant à nouveau de ce seul chef,

Rejette la demande des époux X... tendant à la revalorisation de l'indemnité d'immobilisation,

Ajoutant au jugement,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, en cause d'appel,

Rejette toutes autres demandes,

Condamne les époux X... aux dépens de l'instance d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente