

ARRET DU 08 JUIN 2010

APPELANTS : Monsieur L. F. Amigné 49540 TIGNE

Madame 49540 TIGNE

représentés par la SCP CHATTELEYN ET GEORGE, Avoués à la Cour assistés de Me Laurent BRAULT, Avocat au barreau de PARIS.

INTIMES ET INCIDEMMENT APPELANTS :

Madame épouse A. 49310 VIHIERES

Monsieur F. A. 49310 VIHIERES

représentés par la SCP GONTIER-LANGLOIS, avoués à la Cour assistés de Me Ivan JURASINOVIC, avocat au barreau d'ANGERS.

INTIMEE :

LA S.A.R.L. ANGERS SUD IMMOBILIER exerçant sous l'enseigne LIBRE IMMO 4, boulevard Jacques Millot 49000 ANGERS

représentée par la SCP DUFOURGBURG-GUILLOT, avoué à la Cour assistée de Me Claudine THOMAS, avocat au barreau d'ANGERS

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 06 Avril 2010 à 14 H 000, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame VERDUN, conseiller faisant fonction de président en application de l'ordonnance du 15 février 2010, ayant été entendue en son rapport, Madame RAULINE et Madame LECAPLAIN-MOREL, conseillers,

Qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame LEVEUF

ARRET : contradictoire

Prononcé publiquement le 08 juin 2010, 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, président, et par Madame LEVEUF, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCEDURE

Selon une promesse synallagmatique de vente du 20 octobre 2007, conclue par l'intermédiaire de la SARL Angers Sud Immobilier, L.F ont vendu aux époux A , sous diverses conditions suspensives, une maison ancienne avec dépendances, cour et jardin située

AMIGNÉ, commune de TIGNÉ (Maine et Loire), au prix de 180 000 €. Il était convenu que cet acte serait réitéré en la forme authentique devant Me Barré, notaire à DOUÉ LA FONTAINE, au plus tard le " 20 février 2007 " (sic), cette date n'était pas " *extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter* ".

Ayant appris, après la signature de cet acte sous seing privé, l'existence **d'un projet d'implantation d'un parc éolien** sur la commune de TIGNÉ, **à environ 1 km de cette maison**, les acquéreurs ont tenté vainement de renégocier le prix de vente, en invoquant les nuisances environnementales engendrées par ce type d'installation. Ils ont refusé de signer l'acte authentique de vente au prix initialement convenu, mais, souhaitant néanmoins acquérir la propriété, ont fait publier la promesse synallagmatique de vente à la Conservation des hypothèques de SAUMUR, le 29 février 2008.

Les parties ne parvenant pas à s'accorder sur de nouvelles conditions de vente, les vendeurs ont pris l'initiative de faire assigner les époux A..., à jour fixe, par acte d'huissier de justice du 21 octobre 2008, afin de voir constater la caducité de la promesse synallagmatique de vente et prononcer la radiation immédiate, et sous astreinte, de la publication de cet acte à la Conservation des hypothèques. Les époux A..., ont demandé, à titre reconventionnel, la réalisation forcée de la vente et l'octroi de dommages et intérêts en sanction du dol qu'auraient commis les vendeurs en leur dissimulant le projet d'installation d'un parc éolien à proximité de la maison.

Par acte d'huissier de justice du 12 décembre 2008, l' _____ F et ont fait assigner la SARL Angers

Sud Immobilier en intervention forcée, afin qu'il soit statué sur sa responsabilité en qualité d'intermédiaire à la vente.

Par un jugement en date du 9 avril 2009, auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits et de la procédure, le tribunal de grande instance d'ANGERS a, après jonction de ces procédures :

- déclaré....., recevable à agir,
- dit que L..... F..... et..... Avaient commis une réticence dolosive à l'occasion de la vente de leur immeuble,
- ordonné la réalisation forcée de la vente dans les conditions fixées par le compromis du 20 octobre 2007,

donné acte aux époux A, de ce qu'ils renonçaient au bénéfice des conditions suspensives, y compris à celle relative au financement,

condamné in solidum L F et S à payer aux époux A.... la somme de 36 000 € à titre de dommages et intérêts, en réparation des préjudices nés du dol, ainsi qu'une indemnité de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, constaté la compensation des créances respectives, débouté les parties de l'ensemble de leurs demandes dirigées contre la SARL Angers Sud Immobilier,

condamné in solidum L F et S..... à verser à la SARL Angers Sud Immobilier la somme de 7 110 € au titre des honoraires restant dus ainsi qu'une indemnité de 2 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile,

condamné in solidum L F. et aux dépens, en ce compris les frais de publication du compromis de vente.

L F.et ont relevé appel de cette décision, par déclaration du 27 avril 2009. Les époux A ont formé un appel incident.

Les parties ayant constitué avoué et conclu au fond, la clôture de l'instruction a été prononcée le 1^{er} avril 2010.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Vu les dernières conclusions déposées par LF et le 31 mars 2010, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens en application des articles 455 et 954 du Code de procédure civile, et aux termes desquelles ils demandent à la Cour :

- d'infirmier le jugement entrepris,
- de dire et juger que les époux A. ne rapportent pas la preuve d'un dol, ni de l'élément intentionnel constitutif d'une réticence dolosive, la rétention d'information n'ayant pas résulté d'une intention de tromper,
- subsidiairement, de constater que les époux A ne justifient d'aucun préjudice en rapport avec la rétention d'information alléguée, le permis de construire accordé pour l'édification des éoliennes faisant l'objet d'un recours en annulation,
- de débouter les époux A de l'ensemble de leurs demandes,
- de prononcer la résolution de la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive, les époux A ayant fait le choix, en connaissance de cause, de ne pas signer l'acte authentique de vente,
- subsidiairement, de constater la caducité de ce compromis,
- de condamner les époux A à leur payer la somme de 18 000 € au titre de la clause pénale insérée dans l'acte sous seing privé du 20 octobre 2007,
- de les condamner au remboursement de la somme de 598 € au titre des honoraires versés à l'expert amiable, à titre plus subsidiaire encore, de dire et juger que le compromis de vente est nul pour erreur de leur part sur les conditions substantielles de la vente, en application de l'article 1110 du Code civil, d'ordonner la radiation de l'inscription de l'acte de vente sous condition suspensive à la Conservation des hypothèques,

dans l'hypothèse d'une confirmation des condamnations prononcées au profit des époux A. de condamner la SARL Angers Sud Immobilier à les en garantir intégralement, en sanction de ses manquements à ses obligations d'intermédiaire professionnel, de débouter la SARL Angers Sud Immobilier de sa demande en paiement de ses honoraires, de condamner les époux A. in solidum et, à défaut, la SARL Angers Sud Immobilier à leur verser une indemnité de procédure de 5 000 €, de condamner les mêmes aux entiers dépens qui comprendront les frais de radiation de la promesse de vente et de publication de l'arrêt à intervenir.

Vu les dernières conclusions déposées par les époux A. le 1^{er} avril 2010, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens en application des articles 455 et 954 du Code de procédure civile, et aux termes desquelles ils sollicitent :

le rejet de l'appel principal et l'infirmité du jugement déféré sur leur appel incident, la condamnation in solidum des consorts F et de la SARL Angers Sud Immobilier à leur verser la somme de 36 000 € en réparation de la perte de valeur de l'immeuble acquis, et subsidiairement, au titre de la perte de chance d'acquiescer cet immeuble à moindre coût, outre une indemnité de 5 000 € en réparation de la mauvaise foi, subsidiairement, en cas de régularisation du compromis sans indemnisation du dol, la condamnation de la SARL Angers Sud Immobilier à leur verser la somme de 36 000 € en réparation de sa faute contractuelle, à titre infiniment subsidiaire, la condamnation de la SARL Angers Sud Immobilier à leur verser la somme de 18 000 € au titre de la perte de chance de régulariser le compromis, l'octroi d'une somme de 7 200 € par application de l'article 700 du

Code de procédure civile, en cause d'appel, la condamnation des consorts F aux entiers dépens d'appel.

Vu les dernières conclusions déposées par la SARL Angers Sud Immobilier le 14 janvier 2010, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens en application des articles 455 et 954 du Code de procédure civile, et aux termes desquelles ils demandent à la Cour :

de confirmer le jugement entrepris, en toutes ses dispositions la concernant, en cas d'infirmité sur le dol, de condamner LF. à garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle, de condamner les époux A et à défaut L F et A régler ses honoraires de négociation, soit la somme de 7 110 €, de débouter L F et

De leur appel en garantie, de condamner les époux A ou L F à leur verser une indemnité de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, de condamner qui de droit aux entiers dépens.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'il convient, à titre liminaire, de relever que la promesse synallagmatique de vente ne renferme aucune clause de caducité sanctionnant l'absence de réitération authentique de la vente dans le délai convenu ; qu'en effet la date butoir du " 20 février 2007 " (en réalité le 20 février 2008) est expressément stipulée comme non pas " *extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter* " ; qu'il s'ensuit qu'à défaut de clause expresse instaurant cette sanction à l'inexécution des engagements réciproques des parties, les vendeurs ne peuvent se prévaloir de la caducité du compromis ; que le jugement ne peut donc qu'être confirmé en ce qu'il a refusé de constater la caducité de l'acte de vente sous conditions suspensives ;

Attendu qu'il est, en revanche, exact que cet acte comporte une clause pénale qui sanctionne le refus par l'une des parties de régulariser l'acte authentique malgré la levée des conditions suspensives, la partie non fautive ayant alors le choix soit de prendre acte du refus et d'invoquer la résolution du contrat, soit de contraindre l'autre partie à s'exécuter ; que toutefois, l'application de cette clause implique que la partie qui refuse de signer l'acte authentique n'y ait aucun motif légitime, ce qui n'est manifestement pas le cas si la vente s'avère dolosive ; que c'est donc à bon droit que le tribunal a estimé que la question du dol était préalable à l'examen de la résolution pour inexécution aux torts des époux A

Quant au débat sémantique que tentent d'instaurer les appelants autour de l'expression " invoquer la résolution ", et d'où résulterait, selon eux, l'existence d'une clause résolutoire de plein droit qui ferait obstacle à l'examen des conditions de formation d'un contrat dépourvu d'existence, il procède d'une dénaturation de la clause pénale ; qu'en effet, cette clause reste muette sur les formalités préalables à l'acquisition d'une résolution automatique du contrat, et n'autorise, en réalité, la partie non fautive qu'à invoquer la résolution pour inexécution, dans les conditions de l'article 1184 du Code civil ;

I) Sur la réticence dolosive

Attendu qu'en cause d'appel, L F. et, admettent qu'ils connaissaient l'existence du projet d'implantation du parc éolien, mais affirment avoir tu cette information en estimant, de parfaite bonne foi, qu'elle n'était pas de nature à influencer sur la décision des acquéreurs ; qu'ils en veulent pour preuve le fait qu'ils ont acquis un terrain à bâtir plus proche de ces futures installations que la maison mise en vente, et donc à priori plus exposé aux prétendues nuisances qu'elles pourraient engendrer, qu'ils n'ont jamais participé aux réunions d'information organisées par la mairie estimant que les nuisances restaient négligeables par rapport aux avantages qui pouvaient être attendus de ce projet, en terme d'énergie propre, que le projet a été soumis à une enquête publique dont les résultats ont conduit à un avis favorable du commissaire enquêteur et qu'il répond aux impératifs réglementaires en matière environnementale ou de santé publique ; qu'ils consacrent de longs développements à l'analyse des différents volets de l'étude d'impact ainsi qu'à la documentation médicale et technique qu'ils produisent afin de démontrer l'innocuité des éoliennes sur la santé de l'homme et plus généralement sur l'environnement pour conclure qu'ils n'ont dissimulé aucune information sur les caractéristiques essentielles du bien qu'ils vendaient ;

Attendu, cependant, qu'il ressort de l'étude d'impact que le parc éolien projeté entraînera la création immédiate, dans un paysage s'inscrivant dans l'unité paysagère de la vallée du Layon laquelle se caractérise par un relief relativement plat variant entre 68 et 78 m d'altitude, de 6 éoliennes d'une hauteur totale de 120 m ; que chacun de ces ouvrages se composera d'un pylône en acier de 80 m de haut et d'un rotor à 3 pales de 82 m de diamètre, et nécessitera la création d'infrastructures d'exploitation telles qu'un chemin d'accès, une aire de montage de 690 m², un poste de livraison et des fondations en béton armé de 13,5 m de diamètre ; qu'au-delà du gigantisme de ces structures, leur fonctionnement modifiera substantiellement l'éco-système proche puisque la documentation technique annexée à l'étude d'impact révèle que chaque rotors aura une vitesse de rotation de 6 à 19,5 tours/mn, qui atteindra en bout de pale 25 à 80 m par seconde ; que les pales couvriront une surface balayée de 5 281 m² et émettront des bruits aérodynamiques augmentant avec la vitesse de rotation, et pouvant atteindre, avec les bruits des parties mécaniques de l'aérogénérateur, un niveau sonore de 38,1 dB(A) en fonctionnement de jour, et 35,8 dB(A) en fonctionnement de nuit ;

Qu'en regard de ces données objectives, et sans qu'il soit besoin d'entrer dans la polémique passionnelle opposant les militants de l'énergie éolienne et les riverains des parcs existants, L F et , ne peuvent sérieusement soutenir que l'implantation à proximité de leur propriété (entre 1,1 et 1,6 km) d'ouvrages aussi imposants et parfaitement insolites dans le paysage angevin que ces éoliennes, sources d'inévitables nuisances sonores et d'importantes transformations paysagères et environnementales, soit un événement à ce point anodin ou négligeable qu'ils pouvaient, de bonne foi, le taire à leurs futurs acquéreurs ; que cette information était manifestement de nature à influencer sur le consentement des époux A qui s'attendaient à acquérir "une maison vigneronne remarquablement restaurée", située dans un "hameau calme" et un

environnement rural mais "non isolé", que promettait l'annonce de l'agence immobilière ;

Attendu que les appelants peuvent d'autant moins prétendre n'avoir commis qu'un "bon dol", sans incidence sur l'équilibre de la convention, qu'ils ne pouvaient ignorer que l'enquête publique ayant précédé l'adoption du premier projet, en 2005, s'était avérée houleuse ; que le parc éolien avait, dès l'origine, soulevé des réticences chez une partie, certes minoritaire, mais néanmoins active et réactive de la population, qui s'est constituée en association et n'a cessé depuis lors d'alerter les riverains sur les nuisances possibles des éoliennes ; que le fait que les vendeurs aient pu être séduits par ce projet, voire sincèrement persuadés des avantages qu'in présentait pour le village, en lui permettant d'assurer sa propre alimentation en énergie électrique, ne les dispensait évidemment pas d'en informer loyalement les candidats acquéreurs, ce que manifestement, ils n'ont pas fait ; que, comme l'a

pertinemment retenu le tribunal, la circonstance que L..... F ait dû consentir entre le 6 décembre 2005 et le 16 octobre 2007, une réduction de 90 000 € sur le prix qu'il espérait tirer de la vente de sa maison, passant ainsi d'un prix "net vendeur" de 270 000 à 180 000 € en moins de 2 ans, l'a certainement incité à passer cette information sous silence, pour éviter d'avoir à réduire encore son prix de vente ;

Attendu que, pour ces motifs et ceux non contraires du tribunal, le jugement ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a retenu que les vendeurs avaient, en taisant l'existence du projet de création d'un parc éolien à proximité de leur propriété, commis une réticence dolosive dont ils devaient réparation ;

II) Sur la sanction de cette réticence dolosive

Attendu que les époux A..... invoquent un dol incident, qui, sans les dissuader d'acquérir, aurait influé sur le prix qu'ils auraient accepté de payer s'ils avaient été loyalement informés du projet d'implantation d'un parc éolien à proximité de la maison ; qu'ils poursuivent donc l'exécution forcée de la promesse synallagmatique de vente au prix "convenu", en affirmant renoncer au bénéfice des conditions suspensives stipulées en leur faveur, et en exigeant la compensation immédiate entre le prix convenu et la moins value que subira la maison lorsque le parc éolien sera construit ;

Attendu que L F et , soutiennent, sur ce point, que le projet d'implantation du parc éolien resterait hypothétique dès lors que l'arrêté de permis de construire signé par la Maire de TIGNE le 15 mai 2007 fait l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces produites que l'étude d'impact dont se prévalent les époux A. a été réalisée en décembre 2008, en vue d'obtenir un permis modificatif prévoyant le remplacement des éoliennes initialement projetées par des modèles moins bruyants ; et que ce permis a été effectivement délivré le 2 avril 2009, ce que les vendeurs ne contestent pas ; que ces éléments témoignent d'une volonté persistante des autorités locales à autoriser l'implantation d'un parc éolien sur le territoire de la commune de TIGNE, ce qui suffit à caractériser un événement futur mais certain ; que les époux A sont donc recevables à demander l'indemnisation du préjudice qu'ils subiront du fait de la réalisation de ce projet ;

Attendu que, sur l'étendue de cette réparation, il est paradoxal d'exiger, par le biais des règles du dol incident, l'exécution forcée d'une promesse synallagmatique de vente procédant d'un dol, alors même que cet acte ne vaut pas vente puisque conclu sous conditions suspensives, il subordonne le transfert de propriété à la signature de l'acte authentique ; que la théorie jurisprudentielle du dol incident permet de sanctionner la rétention d'information incidente, fut-elle non intentionnelle, en rétablissant, par l'octroi de dommages et intérêts, l'équilibre économique d'une convention qui s'est exécutée dans des conditions dolosives ; qu'elle apparaît comme une technique de réparation d'une faute, qui implique que le dol ait produit ses effets en conduisant l'acquéreur à payer un prix excessif ou le vendeur à accepter un prix insuffisant ; qu'elle n'autorise pas, pour autant, le juge à "arbitrer " le juste prix d'une vente qui, comme en l'espèce, n'a pu se réaliser en raison, à la fois de la découverte, avant la réitération authentique de la vente opérant transfert de propriété, de la réticence dolosive du vendeur, et de l'absence d'accord ultérieur des parties sur le prix de vente ; que, dans un tel contexte contractuel, la réticence dolosive commise par L F et , seulement mis obstacle à la réitération de la vente en la forme authentique et donc à la vente effective, et ne peut se résoudre qu'en dommages et intérêts ;

Attendu que ce manquement à l'obligation de loyauté et d'information précontractuelle entre dans le champ d'application de la clause pénale insérée dans la promesse synallagmatique de vente, aux termes de laquelle les parties ont convenu de limiter les dommages et intérêts dus à la partie non fautive, en cas d'absence de réitération de la vente en la forme authentique, à la somme de 18 000 € ; qu'il convient donc de condamner LF et , au paiement de cette somme dont il n'est pas démontré, ni même allégué qu'elle soit manifestement excessive ou dérisoire ;

Que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a ordonné l'exécution forcée de la vente, mais confirmé en ce qu'il a accordé aux époux A une indemnité réparatrice du dol dont ils ont été victimes, sauf à la limiter à la somme de 18 000 €, forfaitairement arrêtée à titre de clause pénale ;

Que la demande d'expulsion formée contre L F et , devient, dès lors, sans objet, le transfert de propriété ne s'étant pas produit ; que, pour ce même motif, il convient d'ordonner la radiation de la publication de l'acte sous seing privé du 20 octobre 2007 à la Conservation des hypothèques de SAUMUR, aux frais des époux A ;

III) Sur les recours exercés contre l'agent immobilier

Attendu que, pour prononcer la mise hors de cause de la SARL Angers Sud Immobilier, dont toutes les parties à la promesse synallagmatique de vente du 20 octobre 2007 recherchaient la responsabilité pour manquement à son obligation de renseignement, d'information et de conseil, le tribunal a retenu qu'il n'était pas établi que l'agent

immobilier avait eu connaissance du projet de parc éolien, les discussions sur le projet ayant eu lieu au niveau communal, et que, n'étant chargé que d'une mission d'entremise, il ne lui incombait pas de vérifier l'environnement de l'immeuble qu'il était chargé de vendre ;

Mais attendu que la SARL Angers Sud Immobilier, implantée à ANGERS, est, comme sa dénomination sociale l'indique, spécialisée dans la prospection et la négociation de biens immobiliers à vendre ou à louer dans le sud du département ; qu'il paraît invraisemblable qu'elle ait pu avoir tout ignorer de la création d'un parc éolien dans sa zone de prospection, et ce d'autant : **qu'un projet de ce type, soumis à enquête publique préalable, bénéficie nécessairement d'une publicité légale aisément accessible aux professionnels de l'immobilier,**

que dès la première enquête publique dont les opérations se sont ouvertes en juin 2005, avec l'exposition du projet de parc éolien en mairie de TIGNÉ, pour se clore au mois de mai 2006, avec l'avis favorable du commissaire enquêteur, le projet de parc éolien a soulevé une polémique dépassant la stricte défense des intérêts des riverains ou l'écho très local de la gazette municipale de TIGNÉ (Pièce des époux A n° 4),

que, chargée de vendre la maison depuis le 25 octobre 2005, l'agence a, dès le 6 décembre 2005, conclu un avenant réduisant de 18 000 € le prix qu'elle avait initialement estimé à 270 000 €, pour finir, après deux années de mévente, à proposer ce même produit à 180 000 € ;

Que la SARL Angers Sud Immobilier ne pouvait qu'être amenée à s'interroger sur les raisons de la mévente pendant deux ans, d'un produit aussi séduisant, qu'elle présentait elle-même comme " une maison de vigneron remarquablement restaurée " et qu'elle proposait à un prix inférieur à sa valeur réelle (entre 200 000 à 220 000 € selon l'expertise amiable de M. Carré, expert judiciaire, compte-tenu de la présence du parc éolien) depuis le 14 septembre 2007 ; qu'ainsi, et à tenir pour acquis qu'elle se soit abstenue de rechercher les causes d'une telle mévente, ce qui l'eût inévitablement amenée à découvrir, au prix d'un simple appel téléphonique auprès des services de la préfecture ou de la mairie de TIGNÉ, le projet d'implantation de 6 éoliennes à proximité immédiate du bourg, cette attitude dénote un manquement à son obligation d'investigation et de renseignement et une négligence reprochables à la fois dans le suivi de son mandat de vente et dans l'exécution de son mandat de recherche ;

Que c'est donc à tort que le tribunal a prononcé sa mise hors de cause ;

Attendu que cette négligence a manifestement contribué à la perpétration du dol dont les époux A ont été victimes, en créant les conditions de désinformation qui l'ont rendu possible ; que la SARL Angers Sud Immobilier sera donc condamnée, in solidum avec L et à en indemniser les conséquences dommageables ;

Attendu que l'agent immobilier ne peut prétendre au règlement de ses honoraires de négociation, dès lors que la vente ne s'est pas réalisée ; que responsable d'une simple faute de négligence, il est, en revanche, fondé à demander la garantie intégrale de L et auteurs d'une réticence dolosive caractérisée ;

Attendu qu'enfin, il n'existe aucune considération d'équité qui permette de dispenser L F. et la SARL Angers Sud Immobilier de contribuer aux frais irrépétibles qu'ont dû exposer les époux A pour parvenir à la réparation de leur préjudice; qu'il leur sera fait application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile dans les limites prévues au dispositif ;

Qu'en revanche, l'agent immobilier et les vendeurs conserveront la charge de leurs frais irrépétibles de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

CONFIRME le jugement déféré, mais seulement en ce qu'il a retenu que L..... F..... et avaient commis une réticence dolosive ;

L'INFIRMANT, sur le surplus,

DEBOUTE les époux A de leur demande en exécution forcée de la promesse synallagmatique de vente conclue le 20 octobre 2007 et de leurs demandes consécutives à cette exécution forcée ;

ORDONNE la radiation de la publication de l'acte sous seing privé du 20 octobre 2007 réalisée le 29 février 2008 auprès de la Conservation des hypothèques de SAUMUR, aux frais des époux A ;

CONDAMNE, in solidum, L S et la SARL Angers Sud Immobilier à payer aux époux A une indemnité de 18 000 € en réparation de l'absence de réitération de la vente en la forme authentique, imputable à la réticence dolosive des vendeurs ;

CONDAMNE L F à garantir la SARL Angers Sud Immobilier de l'intégralité de cette condamnation ;

DEBOUTE la SARL Angers Sud Immobilier de sa demande en paiement de ses honoraires de négociation ;

CONDAMNE in solidum L F et la SARL Angers Sud Immobilier à payer aux époux A une indemnité globale de 2 500 € ;

DIT que la charge de cette indemnité de procédure se répartira, dans les rapports entre les consorts F d'une part, et la SARL Angers Sud Immobilier d'autre part, par moitié ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

DIT que les consorts F d'une part, et la SARL Angers Sud Immobilier d'autre part, supporteront, par moitié, la charge des dépens de première instance et d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.