



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5778/2021

ACJC/931/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 7 JUILLET 2025**

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ [VS], appelant d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 mai 2024, représenté par Me Jacopo RIVARA, avocat, RIVARA WENGER CORDONIER & AMOS, rue Robert-Céard 13, case postale 3293, 1211 Genève 3,

et

1) Madame B _____ **et Monsieur C** _____, domiciliés _____ (GE), intimés,

2) Madame D _____ **et Monsieur E** _____, domiciliés _____ (GE), autres intimés,

tous représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 juillet 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/5913/2024 du 14 mai 2024, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à payer à B_____, C_____, D_____ et E_____, conjointement et solidairement entre eux, la somme de 148'770 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2019 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 11'840 fr. (ch. 2), compensés à due concurrence avec les avances versées par les parties demandresses à hauteur de 11'540 fr. et par le défendeur à hauteur de 300 fr. (ch. 3), les a mis intégralement à la charge de A_____ (ch. 4) l'a condamné en conséquence à payer à ses parties adverses, conjointement et solidairement entre elles, la somme de 11'540 fr. au titre de remboursement de frais judiciaires (ch. 5), a par ailleurs ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à B_____, C_____, D_____ et E_____, conjointement et solidairement entre eux, la somme de 2'200 fr. correspondant à la part de leurs avances excédant les frais judiciaires (ch. 6), condamné en outre A_____ à payer aux précités, conjointement et solidairement entre eux, le montant de 10'241 fr. TTC au titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire le 20 juin 2024, A_____ forme appel contre ce jugement, qu'il a reçu le 21 mai 2024 et dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à ce que B_____ et C_____, ainsi que D_____ et E_____ soient déboutés de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens de première instance et d'appel.
- b.** B_____ et C_____ ainsi que D_____ et E_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par avis du greffe de la Cour du 21 janvier 2025, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger
- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

Les parties

a. A_____ a été propriétaire de la parcelle n° 1_____ sise sur la commune de F_____ [GE], au chemin 2_____ no. _____, sur laquelle étaient érigés une habitation à plusieurs logements, un garage privé ainsi qu'un bâtiment de 6 m².

La maison était composée de trois appartements.

Faisant face à des difficultés financières dans le courant de l'année 2019, A_____ a mis en vente son bien immobilier. A cette fin, il a mandaté G_____ [agence immobilière] en juillet 2019.

b. B_____ et C_____ (ci-après : les époux B_____/C_____) ainsi que D_____ et E_____ (ci-après : les époux D_____/E_____) se sont montrés intéressés par l'achat de ce bien, dans le but d'y faire des travaux en vue de créer deux logements, un pour chaque couple.

Comme cela sera exposé ci-après, la vente ne s'est finalement pas concrétisée – malgré la signature d'une promesse de vente – en raison de divers motifs invoqués par les promettant-acquéreurs (soit que les tiers occupant les locaux n'étaient pas disposés à les quitter et que des défauts avaient été découverts après la signature de la promesse de vente, notamment à la cave).

Les premières visites et les pourparlers transactionnels

c. Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ se sont rendus pour la première fois sur les lieux en août 2019 pour observer la maison depuis la route. Ils ont allégué qu'à cette occasion, une femme les avait interpellés et leur avait dit que ce bien immobilier n'était pas à vendre, les incitant à partir.

d. Lorsque les époux précités ont contacté G_____, ils ont été en relation avec un courtier, H_____, et un spécialiste en financement immobilier, I_____, dont le rôle était de s'occuper de la recherche de financement pour les acquéreurs.

Les époux B_____/C_____ et D_____/E_____ ont allégué avoir demandé à H_____ l'identité de la personne qu'ils avaient rencontrée; celui-ci avait répondu qu'il s'agissait de l'ex-compagne du propriétaire, qui habitait en France et venait parfois dans la maison de F_____. H_____ avait confirmé que la maison était bien à vendre.

e. Plusieurs visites de la maison ont ensuite été organisées, entre fin août et octobre 2019, avant la signature de la promesse de vente.

Selon A_____, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont parfois eu l'occasion de visiter la maison seuls (sans sa présence ni celle du courtier), ce qu'ils contestent.

Les époux précités ont visité tant l'intérieur que l'extérieur de la maison de F_____.

Ils ont expliqué avoir visité la cave rapidement, avec des conditions de visibilité réduite; on leur avait indiqué que l'électricité ne fonctionnait pas. A_____ a contesté que l'électricité ne fonctionnait pas au moment des visites et avoir cherché à dissimuler l'état de la cave.

e.a Lors de la première visite officielle, le 28 août 2019, H_____ a informé les époux B_____/C_____ et D_____/E_____ de la présence d'un locataire, J_____, précisant que celui-ci était disposé à partir une fois la vente effectuée.

e.b Lors de la visite du 10 septembre 2019, les époux B_____/C_____ et D_____/E_____ ont pour la première fois rencontré A_____. Il est admis que, ce jour-là, H_____ a soumis un extrait du Registre foncier aux époux précités afin de démontrer que seul A_____ était propriétaire, à l'exclusion de son ex-compagne.

A cette occasion, A_____ a confirmé aux époux précités qu'il était seul propriétaire du bien immobilier mis en vente et que lui seul décidait.

e.c Une, voire plusieurs visites ont eu lieu en octobre 2019.

Dans leurs écritures, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont allégué qu'en dehors des visites organisées, ils s'étaient rendus devant la maison de F_____ le 6 octobre 2019, en compagnie de proches, pour leur montrer ce bien depuis la route. A cette occasion, ils avaient à nouveau été invectivés par l'ex-compagne de A_____, qui affirmait que la maison n'était pas à vendre.

Lorsqu'il a été entendu par le premier juge en novembre 2023, C_____ a déclaré qu'il s'était rendu "*dans*" la maison de A_____ en octobre 2019 et qu'à cette occasion, il avait "*rencontré une femme qui habitait la maison et qui avait l'air énervée*". Cette femme ne s'était pas présentée et il ne savait pas de qui il s'agissait. C'était la même personne qu'ils avaient vue devant la maison au tout début du processus. C_____ a expliqué qu'il avait alors contacté A_____ pour comprendre qui était cette femme et pourquoi elle lui avait dit cela. Le précité avait été plutôt évasif sur l'identité de cette personne, se bornant à demander si elle était plutôt jeune ou âgée. Il n'avait pas précisé le lien qu'il avait avec cette personne ni en quelle qualité elle occupait la maison. Lui-même n'avait pas cherché à en savoir davantage car H_____, de l'agence immobilière, lui avait déjà dit qu'il s'agissait de l'ex-compagne de A_____, mais que lui seul était propriétaire des lieux. Selon les dires de C_____, c'était à ce moment-là que l'agent immobilier leur avait montré l'extrait du Registre foncier.

Plus tard au cours de son audition, C_____ a confirmé qu'ils ne savaient pas, au moment de la signature de la promesse de vente, que K_____ et les enfants qu'elle avait eus avec A_____ vivaient dans la maison de F_____. Il était vrai qu'il l'avait croisée avant la première visite officielle, puis lors de la visite du mois d'octobre évoquée ci-dessus, mais ils pensaient qu'elle se trouvait là occasionnellement et temporairement. C_____ a ajouté que lors des visites qui étaient programmées, K_____ n'était jamais présente sur les lieux; les enfants l'avaient été à une seule reprise. C_____ a encore précisé que K_____ se

trouvait à l'extérieur de la maison, même lorsqu'elle leur avait dit que celle-ci n'était pas à vendre.

Pour sa part, A_____ a déclaré qu'il n'avait pas donné d'informations spontanément ou sur demande des promettants-acquéreurs au sujet de l'identité des personnes vivant dans sa maison. Il n'avait pas non plus indiqué en quelle qualité ces personnes se trouvaient là. A_____ savait que K_____ prétendait que la maison n'était pas à vendre et l'avait raconté à tout le voisinage. Elle voulait "s'accrocher à la maison", sauver la face en donnant l'image d'une femme possédant une grosse voiture et une grosse maison, ce qu'elle faisait encore le jour où A_____ a été entendu en audience.

f. Devant le Tribunal, C_____ a expliqué que lors des différentes visites, l'interrupteur de la cave n'avait jamais été activé, que ce soit par A_____ ou par une autre personne. Ils n'avaient eux-mêmes aucune raison de douter du fait que la lumière ne fonctionnait pas. Ils s'étaient éclairés à la lumière de leurs téléphones portables.

Lorsque les époux précités ont eu l'occasion de visiter la cave, celle-ci était apparue complètement sèche. La seule chose qui leur avait été indiquée était qu'il y avait de temps en temps de petites remontées d'eau de la nappe, mais que la pompe fonctionnait parfaitement.

A_____ a précisé qu'il n'avait jamais tenté de minimiser ce problème concernant la cave. Il a ajouté qu'il était possible qu'une ou deux ampoules ne fonctionnaient pas, mais que cela n'aurait pas empêché les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ de revenir avec un éclairage adéquat. Il a contesté avoir empêché des visites de la cave.

g. Etant donné que les pourparlers transactionnels se déroulaient bien, les époux B_____/C_____ et les époux D_____/E_____ ont décidé de mettre leurs maisons respectives en vente en octobre 2019, ventes qui ont été concrétisées le 20 janvier 2020 pour les premiers et le 2 juillet 2020 pour les seconds.

h. I_____ était en contact avec une banque en vue d'expertiser la maison de A_____, établir une estimation de sa valeur, des travaux à entreprendre et évaluer les possibilités de financement.

h.a Les 22 et 26 novembre 2019, I_____ a informé les époux D_____/E_____ et les époux B_____/C_____ que la banque avait estimé la maison à 1'420'000 fr. et qu'un accord sur ce prix de vente avait été trouvé. Des travaux importants étaient à prévoir en vue de séparer les deux logements.

h.b Lors de son audition en qualité de témoin, I_____ a expliqué que la valeur de 1'420'000 fr. avait été validée par la banque après le passage de l'expert mandaté

par celle-ci. Selon lui, les époux D_____/E_____ et les époux B_____/C_____ avaient conscience des travaux de réfection importants à réaliser à l'intérieur de la maison. La banque avait donné son accord de financement en deux temps, d'abord pour l'acquisition de la maison pour un montant de 1'420'000 fr., puis pour une enveloppe globale de 900'000 fr. pour financer les travaux, budget qu'il convenait d'affiner à l'aide d'un géomètre et d'un architecte.

h.c Pour sa part, A_____ a indiqué devant le Tribunal qu'il n'avait pas connaissance de cette expertise.

i. Le 27 novembre 2019, I_____ a informé les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ qu'un autre acheteur était intéressé et disposé à payer en espèces, de sorte qu'il convenait de fixer rapidement un rendez-vous avec le notaire pour signer une promesse de vente, faute de quoi la maison allait leur "*passer sous le nez*".

La signature de la promesse de vente

j. Le 10 décembre 2019, une promesse de vente a été signée entre les parties dans les locaux de l'agence immobilière. L'acte précisait que le bien immobilier faisait l'objet d'une saisie et qu'une cédule hypothécaire d'un montant de 1'000'000 fr. le grevait.

La signature définitive de la vente devait avoir lieu entre le 15 juin et le 30 septembre 2020, moyennant un préavis de 40 jours calendaires adressé par les acquéreurs au vendeur. La vente pouvait intervenir avant le 15 juin 2020 sur requête des parties moyennant un préavis de 20 jours calendaires.

Le prix de vente était fixé à 1'420'000 fr. et un acompte d'un montant de 142'000 fr. a été versé à la signature de l'acte. Cet acompte a été réparti à hauteur de 65'000 fr. en faveur de l'administration fiscale en vue de rembourser partiellement une dette et radier l'annotation de saisie, de 13'764 fr. 05 à G_____, correspondant à 30% de sa commission de courtage, et le solde à A_____.

A défaut de paiement du solde du prix de vente en mains du notaire le jour précédant la signature de l'acte définitif de vente, ledit acte ne serait pas signé, le droit d'emption serait radié et l'acompte versé par les promettants-acquéreurs resterait acquis au vendeur.

Les promettants-acquéreurs entreraient en possession du bien immobilier le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier résultant de la signature de la vente définitive, par remise des clés.

L'acte précisait également que le bien était partiellement occupé par un tiers et que le vendeur s'engageait à ce que le bien immobilier soit intégralement libre et franc

de toute occupation de biens ou de personne quelconque pour le jour de l'entrée en possession. A défaut, les promettants-acquéreurs pourraient réclamer l'exécution de l'acte et exiger du promettant-vendeur le paiement d'une astreinte de 1'500 fr. par jour de retard dans l'évacuation des lieux, à titre de dommages-intérêts pour cause de retard, montant qui serait prélevé par le notaire sur le solde du prix de vente.

Le promettant-vendeur accorderait un large accès au bien immobilier aux promettants-acquéreurs et à leurs auxiliaires en vue des transformations qu'ils comptaient entreprendre.

La promesse de vente était conclue sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose promise-vendue. Le promettant-vendeur déclarait n'avoir pas connaissance de défauts dont les promettants-acquéreurs n'auraient pu se rendre compte lors de leur visite du bien immobilier.

Le promettant-vendeur s'engageait en outre à déposer, pour le compte des promettants-acquéreurs et aux frais exclusifs de ces derniers, toute autorisation de construire ou de procéder à des travaux que les précités souhaiteraient déposer avant la signature de la vente définitive. Les promettants-acquéreurs ne pourraient toutefois procéder à aucuns travaux sur le bien immobilier promis-vendu avant le transfert de propriété.

La promesse de vente prévoyait un for à Genève et l'application du droit suisse.

j.a Préalablement à la signature de la promesse de vente, le notaire, Me L_____, a averti les époux B_____/C_____ et les époux D_____/E_____ du fait que A_____ avait des poursuites.

Entendu en qualité de témoin, Me L_____ (qui a été délié du secret professionnel par les parties) a confirmé avoir attiré l'attention des époux D_____/E_____ et B_____/C_____ sur la situation financière difficile de A_____. Il y avait une saisie d'un montant de 140'000 fr. au moment de la signature de la promesse de vente. A_____ avait une dette hypothécaire d'environ 1'020'000 fr. Le notaire avait également attiré leur attention sur le risque de saisies survenant entre la promesse de vente et la finalisation de la vente, ce qui n'avait pas découragé les époux précités.

j.b A la question de savoir comment A_____ avait pu s'engager à verser des pénalités d'un montant de 1'500 fr. par jour alors qu'il avait des difficultés financières, le précité a répondu que la vente lui aurait rapporté 350'000 fr., somme qui lui aurait permis de reloger les occupants et de financer une éventuelle pénalité.

j.c Les frais de notaire acquittés par les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ se sont élevés à 6'770 fr.

La présence d'occupants dans la maison

k. A_____ a reconnu que la promesse de vente faisait référence à un unique locataire, à savoir J_____. Or, K_____, l'ex-compagne de A_____ vivait également dans l'un des appartements de la maison, avec leurs enfants communs. A_____ a expliqué que K_____ était partie vivre en France avec leurs deux enfants en été 2015 et était revenue vivre dans la maison de F_____ en été 2019. Il était clair que la situation était provisoire: elle savait que la maison était en vente et qu'il n'arrivait plus à payer le crédit hypothécaire. Il était prévu qu'elle reste le temps de concrétiser la vente. K_____ ne payait pas de loyer pour l'occupation de la maison.

Lors des visites organisées qui ont précédé la signature de la promesse de vente, ni le locataire mentionné dans l'acte en question ni K_____ n'étaient présents. Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont affirmé qu'ils avaient cependant vu les enfants à une reprise; ils avaient supposé qu'ils étaient gardés par leur père ce jour-là, ce qu'C_____ a confirmé lors de son audition devant le Tribunal. Le précité a ajouté que comme il y avait peu de mobilier, ils n'auraient jamais pensé que quelqu'un vivait dans l'appartement occupé par K_____ et les enfants.

A_____ a déclaré qu'il estimait n'avoir rien dissimulé. Il pensait que les acheteurs savaient qui étaient ces personnes, car il était selon lui visible que la maison était occupée par des locataires. Il y avait de nombreux signes de vie tels que des pièces aménagées, de la vaisselle dans le lave-vaisselle et une voiture garée devant la maison. Selon lui, les acheteurs savaient que lui-même occupait la maison avec les siens et ils ne pouvaient ignorer qu'il y avait des locataires. Il lui semblait qu'il était même inscrit dans la promesse de vente qu'il y avait des locataires.

l. Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont allégué que ce n'était que postérieurement à la signature de la promesse de vente qu'ils avaient appris que K_____ habitait dans la maison avec ses enfants. Cela leur avait ensuite été confirmé par une demande adressée à l'Office cantonal de la population et des migrations en mars 2020. Comme il y avait peu de mobilier dans l'appartement occupé par K_____ et les enfants, ils n'avaient pas imaginé qu'une famille y vivait.

m. Pour sa part, A_____ a argué qu'au moment de la signature de la promesse de vente, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ne pouvaient pas ignorer que la maison était occupée par lui-même et sa famille. Selon lui, les précités savaient que son ex-compagne habitait là de manière temporaire, dans

l'attente de la vente définitive. Lui-même n'était cependant pas au courant que K_____ avait établi officiellement son domicile à F_____ ; il n'avait pas donné son accord pour cela, d'autant plus que la maison faisait l'objet d'une saisie depuis mai 2019.

m.a Courant janvier 2020, B_____ s'est rendue dans la maison afin d'effectuer des mesures. Elle a affirmé y avoir rencontré J_____, qui lui avait dit qu'il n'était pas au courant de la vente de ce bien. Ses propos ont été confirmés par J_____, qui a été entendu comme témoin.

Le 7 février 2020, B_____ a écrit un message à A_____ pour lui relater sa rencontre avec J_____. Elle a fait part de son étonnement et de son incompréhension, étant donné qu'on ne pouvait pas déloger un locataire à la dernière minute et que plusieurs mois de préavis étaient nécessaires. Elle avait un mauvais sentiment concernant cette situation peu claire.

A_____ a répondu que J_____ était au courant de la situation et a demandé à B_____ de préciser quand ils comptaient emménager.

m.b Le 4 avril 2020, K_____ a contacté B_____ après avoir discuté avec J_____, lequel l'avait informée du projet de vente de la maison.

B_____ et K_____ se sont ensuite rencontrées au cours du même mois, afin de discuter de la situation. K_____ a expliqué être venue s'installer dans la maison en été 2019, à défaut d'autre choix, et pour donner une certaine stabilité à ses enfants. Elle avait déclaré qu'elle n'avait pas été avertie de la vente de la maison et n'avait pas été consultée préalablement. A_____ avait simplement évoqué le fait que quelqu'un était intéressé par l'acquisition de ce bien.

m.c Le 23 avril 2020, A_____ a envoyé un courriel à B_____, précisant qu'il était en train d'organiser les déménagements et l'évacuation des objets dans la maison. Il demandait si les époux D_____/E_____ et les époux B_____/C_____ avaient déjà fixé une date précise pour finaliser la vente.

Le 24 avril 2020, B_____ a répondu en demandant à A_____ si J_____ avait bien accepté la résiliation de son bail et si le départ de K_____ était "en ordre". Elle l'a relancé sur ce point le 30 avril 2020.

Le 4 mai 2020, A_____ a répondu brièvement que la maison serait vide.

m.d Le 7 mai 2020, B_____ a envoyé un message à K_____, indiquant que A_____ avait confirmé que la maison serait vide pour la vente et qu'elle en déduisait donc qu'ils s'étaient mis d'accord sur son prochain déménagement.

K_____ a répondu que A_____ ne lui en avait pas parlé, qu'il jouait un double jeu, qu'elle n'avait pas l'intention de déménager et qu'elle s'était inscrite à la

M_____ [association] pour pouvoir se défendre. Elle a par ailleurs demandé si cela signifiait qu'il ne savait pas encore qu'elle refusait la vente. Pour terminer, elle a ajouté que A_____ n'avait même pas cherché à la reloger, ce qu'elle trouvait malhonnête.

A_____ a contesté le contenu du message de K_____.

m.e Par SMS adressé le 8 mai 2020 à B_____, K_____ a exposé qu'elle avait parlé à J_____, qui avait affirmé n'avoir reçu aucune résiliation de bail officielle, que son départ n'était pas prévu et qu'il n'avait pas l'intention de "partir comme ça".

m.f Par courriel du 12 mai 2020, B_____ a demandé à A_____ une attestation certifiant que J_____ et K_____ s'engageaient à quitter la maison, étant donné qu'aucune démarche officielle de résiliation de bail n'avait été entreprise.

Le 14 mai 2020, A_____ a répondu qu'il organisait cela au plus vite.

Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont compris de ce message que le précité n'avait encore rien entrepris.

m.g B_____ et K_____ ont encore échangé des SMS le 27 mai 2020, la première exposant qu'elle était stressée de la situation et de ne pas savoir où elle allait se loger.

Pour sa part, K_____ a écrit qu'elle se trouvait dans une situation similaire, puisqu'elle ne savait pas de quoi son avenir serait fait. Elle demandait si la soudaine distance qu'elle ressentait de la part de son interlocutrice provenait du fait qu'elle avait pris la décision d'acheter la maison.

B_____ a répondu qu'aucune décision n'avait été prise; ils laissaient toutes les possibilités ouvertes, en fonction de ce qui allait se passer.

m.h Par courrier de leur conseil du 8 juin 2020, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont mis en demeure A_____ de fournir tout document utile confirmant le prochain départ de K_____ et de J_____.

Le 20 juin 2020, A_____ a répondu qu'afin de libérer la maison dans de bonnes conditions, la première chose dont il avait besoin était de connaître la date à laquelle celle-ci devait être libre, raison pour laquelle il avait demandé aux époux D_____/E_____ et B_____/C_____ de préciser quand ils souhaitaient prendre possession des lieux.

Le 26 juin 2020, le conseil des époux D_____/E_____ et B_____/C_____ a relancé A_____ afin d'avoir les informations demandées.

n. Dans le cadre de la présente procédure, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont précisé qu'ils n'attendaient pas que la maison soit libre avant l'entrée en possession, mais souhaitaient des garanties qu'elle le serait le moment venu.

n.a Interrogé par le Tribunal, A_____ a affirmé avoir informé oralement J_____ en août 2019 de son intention de vendre la maison et du fait qu'il devrait partir. Selon A_____, ce locataire était d'accord de quitter les lieux s'il l'aidait à se reloger. A_____ a ensuite affirmé que J_____ était d'accord de quitter son appartement car il avait un pied-à-terre au centre-ville de Genève. Selon ses dires, le logement principal de J_____ se situait à N_____, au même endroit que son lieu de travail, et la maison de F_____ était sa résidence secondaire. A_____ était conscient qu'il devait résilier le bail de ce locataire au plus tard le 15 juin 2020, mais il avait tardé à le faire car il avait commencé à avoir des doutes sur le fait que la vente se concrétiserait.

Il avait prévu d'entreprendre des démarches en vue de reloger J_____ et K_____, mais n'avait finalement pas résilié les baux, afin d'éviter de se retrouver à devoir assumer les charges d'une maison vide alors que la vente ne se concrétisait pas. Il aurait aimé que K_____ se charge de son relogement et n'avait pas cherché à la reloger. Pour lui, les déclarations de K_____ selon lesquelles la maison n'était pas à vendre ne signifiaient pas qu'elle était décidée à rester, puisqu'il était convenu que son occupation de la maison était temporaire. Selon lui, K_____ était d'accord de partir si elle avait une solution de relogement correcte. Elle ne lui avait jamais dit qu'elle refusait de quitter la maison ni discuté de délai. Après la signature de la promesse de vente, il l'avait informée du fait que la vente devait se concrétiser d'ici le 30 septembre 2020. Elle n'était pas contente. Il n'avait pas cherché à la reloger car il avait eu des doutes dès la mi-février sur le fait que la vente se concrétiserait.

Interrogé au sujet du fonctionnement psychique de K_____, A_____ a répondu qu'elle était très compliquée, ce qui était son problème principal depuis de nombreuses années. Il estimait toutefois qu'il n'avait pas à attirer expressément l'attention des époux D_____/E_____ et B_____/C_____ sur la présence de K_____ ni sur son caractère compliqué ni sur la nécessité de la mentionner dans la promesse de vente car il disposait d'une solution de relogement pour elle et se considérait apte à la gérer. A_____ a par ailleurs expliqué qu'il n'aurait eu aucune peine à reloger K_____, ce dont il lui avait fait part; il était prêt à lui donner une somme d'argent pour l'aider à se reloger.

Comme il ne s'était pas engagé à libérer la maison avant l'entrée en possession des acquéreurs, il leur avait demandé plusieurs fois quand était prévue l'exécution de la vente afin d'organiser le relogement de J_____ et K_____.

n.b Pour sa part, C_____ a déclaré que s'il avait su que K_____ et les enfants habitaient dans la maison de F_____, il ne se serait jamais engagé à l'acheter, car sur le plan humain, il ne pouvait pas envisager d'expulser une mère et ses enfants. Lorsque les époux D_____/E_____, ainsi que lui-même et son épouse avaient compris que A_____ n'avait entrepris aucune démarche pour s'assurer du départ des locataires de la maison, ils avaient commencé à prendre conscience que la maison était une "bombe à retardement" et qu'ils devaient se désengager de la promesse de vente.

n.c Entendu en qualité de témoin, J_____ a expliqué qu'il habitait la maison de F_____ depuis 1992, soit déjà avant que A_____ n'en devienne propriétaire. Au moment de son audition, il y vivait toujours. Il était comptable indépendant et son adresse à la rue du Mandement était celle de son bureau. Il n'avait aucun pied-à-terre au centre-ville. Il a confirmé avoir rencontré B_____ au début de l'année 2020, qu'elle lui avait parlé de la signature de la promesse de vente et qu'il n'en avait pas connaissance. Il lui avait fait part de son étonnement, lui avait expliqué qu'il était locataire de l'un des appartements et que les deux autres étaient occupés par K_____, l'ex-compagne de A_____, et leurs deux enfants. Il avait également indiqué qu'il n'avait reçu aucune résiliation de bail et qu'il n'entendait pas partir. Il ne se souvenait pas de visites de la maison avant sa rencontre avec B_____ en février 2020. A_____ ne l'avait aucunement informé de ses démarches en vue de vendre la maison.

Après la signature de la promesse de vente, A_____ lui avait écrit pour l'informer qu'il devait s'apprêter à partir entre juin et septembre 2020. Or, il n'avait aucune solution de relogement et c'était le début de la pandémie de COVID-19, ce qui compliquait un éventuel déménagement. Il avait donc refusé de partir. Son ex-épouse et sa fille étaient propriétaires d'une maison sise à O_____ (VD), qui comportait plusieurs appartements. Il aurait pu s'y installer temporairement, comme solution de secours, mais certainement pas de manière pérenne car il n'entretenait pas de bonnes relations avec son ex-épouse et ce n'était pas pratique pour son activité professionnelle.

Visites subséquentes et démarches postérieures à la signature de la promesse de vente

o. Après la signature de la promesse de vente, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ se sont rendus dans la maison pour y faire des plans, les 26 décembre 2019 et 21 janvier 2020. Lors d'une de ces visites, ils ont remarqué la présence de quelques centimètres d'eau dans la cave.

o.a Devant le Tribunal, C_____ a déclaré que A_____ avait expliqué qu'il s'agissait de remontées d'eau de la nappe phréatique et que ses voisins avaient le même problème. Il n'avait jamais mentionné de remontées des eaux de surface.

Entendu en qualité de témoin, J_____ a précisé qu'il avait fait installer un système de pompage au sous-sol car il y avait régulièrement des remontées d'eau de la nappe phréatique.

o.b Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont décidé de faire venir un ingénieur civil et un ingénieur bois pour faire un point de situation et une estimation des travaux nécessaires à l'assainissement de la villa en vue d'aménager deux appartements. Ceux-ci se sont rendus dans la maison le 25 février 2020.

Le rapport émis à la suite de cette visite mentionne que le sol de la cave était recouvert d'environ 20 cm d'eau et que la lumière ne fonctionnait pas. Un projecteur portable avait été nécessaire pour examiner la cave. Une forte odeur de mazout était présente dans l'air. En observant la cuve à mazout, de l'eau était visible sur le pourtour à l'intérieur du bac de rétention et de nombreuses traces d'oxydation étaient présentes. Les murs et le plafond de la cave présentaient plusieurs pathologies du bâtiment, c'est-à-dire que les aciers des armatures de la dalle étaient extrêmement corrodés et qu'il fallait expertiser l'ouvrage pour en contrôler la sécurité structurelle. Sur les murs, des traces d'écoulement d'eau démontraient de nombreuses infiltrations des eaux de surface de la cave. A l'extérieur du bâtiment, les ingénieurs avaient constaté que la toiture était fortement dégradée et que la couverture était recouverte de mousse. Des déformations importantes des avant-toits en raison d'attaques fongiques étaient présentes. Au niveau du garage extérieur, il était visible à l'œil nu que la maçonnerie était déformée et que les murs semblaient pencher en direction de la pente menant au Rhône, laissant craindre un désordre dans les fondations.

o.c A_____ a contesté les constatations des ingénieurs. En tout état, s'agissant du glissement de terrain au niveau du garage, il a relevé que celui-ci était visible à l'œil nu, et qu'il était donc connu des époux B_____/C_____ et D_____/E_____ lorsqu'ils avaient signé la promesse de vente.

Interrogé par le Tribunal, A_____ a indiqué que lorsqu'il avait acquis la maison en 2006, le talus (adjacent au garage) était déjà affaissé. Depuis lors, le talus s'affaissait chaque année de 1 à 1.5 cm. Les dépendances, en particulier le sol sur lequel elles sont construites, notamment le garage, bougeaient. A_____ a affirmé qu'il était évident que lorsque les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ l'avaient interpellé au sujet de la dalle du garage, il avait répondu que le terrain bougeait. Il était, selon lui, impossible de ne pas le voir ou de le dissimuler. Aujourd'hui, la dalle était pratiquement à 45 degrés.

o.d Les époux B_____/C_____ et D_____/E_____ se sont renseignés auprès du Service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) sur la nature du terrain où était érigée la maison. Le GESDEC leur a indiqué qu'il se situait dans

un périmètre inscrit au cadastre des zones instables en tant que glissement profond actif, consultable sur le site internet www.sitg.ch.

Lors de son audition par le Tribunal, C_____ a expliqué qu'avant la signature de la promesse de vente, ils avaient remarqué que la dalle sur laquelle reposait le garage était fissurée et disloquée. A_____ n'avait jamais mentionné que le terrain était classé dans une zone géologiquement instable ni que les déformations étaient liées à des mouvements de terrain. Il avait simplement évoqué un problème de chape mal faite. Ils avaient obtenu ultérieurement des autorités compétentes un plan mentionnant la zone instable où se situait l'immeuble.

A_____ a affirmé qu'il ignorait cette information.

p. Le 20 avril 2020, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont eu un contact avec le conseiller à la clientèle de la banque P_____, chargée d'évaluer le financement, qui avait mandaté un expert. Le conseiller à la clientèle a expliqué que l'expert n'avait pas eu accès au sous-sol et avait émis des réserves sur d'éventuels travaux au sous-sol pouvant impacter défavorablement la valeur de la maison. La mise à jour de la valeur devait se faire avec une visite complète de la propriété et en disposant de devis détaillés des travaux envisagés, deux éléments cruciaux pour la faisabilité des financements.

Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont fait valoir qu'ils avaient été surpris d'apprendre que l'expert avait émis des réserves, ce dont ils n'avaient pas été informés par l'agence immobilière.

p.a Lorsqu'il a été entendu par le Tribunal, C_____ a affirmé que lorsqu'il avait été contacté en avril 2020 par le conseiller à la clientèle du P_____ pour avoir des nouvelles au sujet du processus de vente, il avait été informé que l'expert mandaté par la banque n'avait pas pu visiter le sous-sol et avait donc émis une réserve, qui avait été communiquée à l'agence immobilière, et pouvait avoir une influence sur le prix de vente. Toutefois, C_____ et les autres promettants-acquéreurs n'avaient jamais été informés auparavant de l'existence de cette réserve.

Lors des discussions avec I_____, celui-ci n'avait jamais mentionné le contenu de l'expertise; ils avaient fait confiance à l'agence immobilière.

p.b Lors de son audition en qualité de témoin, I_____ a exposé n'avoir pas reçu le rapport d'expertise de la part de la banque. Si la banque avait émis une réserve, elle lui aurait été communiquée et il en aurait informé les époux D_____/E_____ et les époux B_____/C_____. En général, les expertises sont des documents internes des banques qui les financent et elles ne les transmettent pas. I_____ avait accompagné l'expert lors de sa visite de la maison mais n'avait pas été à ses côtés pendant toute la durée de la visite. Il ignorait que l'expert avait formulé une

réserve du fait qu'il n'aurait pas pu accéder au sous-sol. Il ne se souvenait pas que l'expert lui ait demandé s'il pouvait y accéder.

p.c A_____ a contesté le fait que l'expert n'avait pas eu accès à la cave, celle-ci n'ayant pas de serrure. Le témoin J_____ a affirmé que la cave était librement accessible, il ignorait si la porte d'accès à la cave avait une serrure. Il y avait un interrupteur avant de passer la porte et il y avait de la lumière dans l'escalier.

p.d Le 30 avril 2021, le conseiller à la clientèle a confirmé à B_____ que l'expertise était à usage interne et ne pouvait être transmise à des tiers.

q. B_____ a également contacté l'Office cantonal des eaux, qui l'a informée, par courriel du 27 avril 2020, que les citernes devaient être contrôlées tous les dix ans et que le dernier rapport de révision concernant la villa de A_____ datait de 1998.

Par courriel du 30 avril 2020, elle a donc requis de A_____ une copie du dernier rapport. Elle s'est également enquis des démarches entreprises par A_____ pour la résiliation du bail de J_____ et concernant la situation de K_____ et leurs enfants communs, au sujet desquels il apparaissait qu'ils vivaient officiellement dans la maison, selon l'OCPM.

Le 4 mai 2020, A_____ a répondu que la maison serait vide et n'avoir rien trouvé concernant la citerne.

Selon A_____, la citerne n'avait aucun problème dans la mesure où le livreur de mazout était chargé de la vérifier avant de la remplir et s'assurer qu'elle ne présentait aucun défaut. Le livreur ne lui avait jamais signalé de problème.

r. Le 6 avril 2020, K_____ a envoyé à B_____ des photos de la cave avec la lumière allumée, démontrant que la lumière fonctionnait bien.

Résolution du contrat

s. Par courrier de leur conseil du 22 juillet 2020, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont déclaré se départir formellement de la promesse de vente pour cause de dol au sens de l'art. 28 CO et ont demandé le remboursement de l'acompte versé. Subsidiairement, ils ont déclaré qu'ils invalidaient cette convention pour erreur essentielle au sens des art. 23 et 24 CO.

Ils estimaient avoir été sciemment trompés par A_____, à plusieurs titres. Celui-ci ne leur avait donné aucune garantie que la maison serait libre de tout occupant le jour de leur entrée en possession, étant rappelé que le précité avait même caché que son ancienne compagne vivait dans la maison. D'autres défauts avaient été relevés, soit le fait que la cave et la citerne étaient en très mauvais état et qu'il y

avait des infiltrations d'eau importantes. Par ailleurs, lors des visites, il avait prétendu qu'il n'y avait pas d'éclairage à la cave, ce qui s'était avéré faux.

t. Par pli du 29 août 2020, A_____ a contesté avoir caché quoique ce soit aux époux D_____/E_____ et B_____/C_____. Concernant l'occupation de la maison, il a précisé qu'il était clair qu'elle n'allait pas demeurer vide jusqu'à ce que les époux précités décident s'ils allaient concrétiser leur promesse d'achat.

u. Le 26 octobre 2020, le conseil des époux D_____/E_____ et B_____/C_____ a contesté les affirmations de A_____, rappelant que K_____ avait affirmé à plusieurs reprises qu'elle n'avait aucune intention de partir. Par ailleurs, le préavis de résiliation en matière de bail était de trois mois pour l'échéance, de sorte qu'il était impossible que les locaux puissent être libérés à la date convenue, vu l'opposition manifestée par le locataire. Un dernier délai était imparti à A_____ pour les rembourser.

v. Le 10 novembre 2020, A_____ a rappelé que la promesse de vente stipulait qu'il était autorisé à conserver l'acompte si le solde du prix de vente n'était pas payé au 30 septembre 2020. Par ailleurs, il a remis en cause les motifs avancés pour justifier la non-concrétisation de la vente, faisant valoir que les promettants-acquéreurs avaient déjà décidé bien avant le 7 mai 2020 qu'ils n'allaient pas concrétiser la vente, au vu du contenu du message écrit par K_____ à B_____ à cette date-là (cf. ci-dessus let. m.d).

v.a Entendu par le Tribunal, A_____ a déclaré que selon lui, les motifs avancés par les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ pour justifier leur renoncement à l'acquisition de la maison ne reflétaient pas les raisons réelles de leur décision. Pour lui, ils s'étaient "emballés" et s'étaient rendu compte après coup que leur projet d'aménagement leur coûterait trop cher. Il exprimait son propre ressenti et ne faisait pas part d'éléments évoqués par les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ eux-mêmes.

v.b Les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont allégué qu'ils avaient dû trouver des solutions de relogement puisqu'ils avaient vendu leurs maisons.

w. Par pli recommandé adressé à K_____ le 10 novembre 2020, A_____ a exposé les difficultés financières auxquelles il devait faire face, ce qui ne lui permettait pas de garder la maison. Il lui reprochait d'avoir tout fait pour saboter la vente de cette dernière. Il avait décidé de lui écrire en raison des problèmes de communication entre eux. Il essayait de lui expliquer la situation depuis deux ans sans succès. Il lui proposait de vendre la maison afin de rembourser leurs dettes et leur permettre de payer le loyer de deux nouveaux appartements séparés afin de repartir sur de nouvelles bases.

x. Dans l'intervalle, le 12 septembre 2020, K_____ a envoyé un message à B_____, précisant n'avoir aucune nouvelle de A_____ et qu'elle avait mandaté des avocats pour se défendre, précisant que "sa" maison ne serait pas la leur.

A_____ a contesté le contenu de ce message.

D. a Par requête déposée au Tribunal de première instance le 25 mars 2021, déclarée non conciliée le 4 août 2021 puis introduite le 12 octobre 2021, les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ ont conclu à la condamnation de A_____ au paiement des sommes de 142'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2019 et de 6'770 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 5 décembre 2019.

Ils ont invoqué l'invalidation de la promesse de vente pour dol du fait que A_____ avait caché que son ex-compagne et leurs enfants communs vivaient dans la maison et que le locataire, J_____, était opposé à la résiliation de son bail. Ils se sont en outre prévalus de divers défauts affectant la maison, tels que le mauvais état de la cave et de la citerne et l'effondrement du talus adjacent.

S'ils avaient su que le locataire n'était pas disposé à partir et que l'achat de la maison avait pour conséquence l'expulsion d'une mère et de ses deux enfants en situation précaire, ils n'auraient jamais signé la promesse de vente. A_____ et le courtier immobilier avaient sciemment esquivé leurs questions sur la présence de K_____ et avaient caché le fait qu'elle était opposée à la vente et à tout déménagement.

b. Dans sa réponse, A_____ a conclu au rejet des conclusions des époux D_____/E_____ et B_____/C_____.

Il a contesté avoir trompé les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ et leur avoir caché des informations; il avait toujours affirmé que les occupants de la maison étaient prêts à quitter les lieux. Les époux précités avaient eu l'occasion de visiter la maison de nombreuses fois et avaient pu constater sa vétusté et le fait que des travaux de réfection étaient nécessaires. Il a fait valoir que les époux D_____/E_____ et B_____/C_____ cherchaient des excuses pour se départir du contrat en raison de désaccords entre eux sur la manière de séparer la maison en deux (séparation à l'horizontale ou à la verticale) ou du fait qu'ils n'avaient pas obtenu le crédit hypothécaire nécessaire à la réalisation des travaux.

c. Le Tribunal a interrogé les parties et entendus divers témoins. Leurs propos ont été reproduits ci-avant, dans la mesure utile.

d. Par ordonnance du 26 mars 2024, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 ainsi que 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance, qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet, l'état de fait a été complété en tenant compte des griefs des parties et dans la mesure utile à l'issue du litige.

1.3 Les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 *in fine* et les arrêts cités). Seuls les griefs formulés dans l'appel seront donc examinés.

2. Invoquant une mauvaise appréciation des faits et une violation du droit, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un dol rendant caduque la promesse de vente conclue entre les parties. Il soutient qu'aucune tromperie intentionnelle ou par omission ne peut être retenue à son égard.

2.1.1 A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle.

Il y a erreur lorsqu'une personne, en se faisant une fausse représentation de la situation, manifeste une volonté qui ne correspond pas à celle qu'elle aurait exprimée si elle ne s'était pas trompée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 6.1.1).

L'erreur est essentielle, notamment, lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui s'en prévaut de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO).

Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à

le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme un élément objectivement essentiel du contrat : il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (caractère reconnaissable de l'erreur; ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

L'erreur essentielle peut porter sur un fait futur. La partie qui veut invalider le contrat doit avoir cru qu'un fait futur se produirait certainement, en ce sens qu'elle était sûre, au moment de la conclusion du contrat, qu'il se réaliserait, même si l'autre partie ne l'était pas, mais qu'il était reconnaissable pour cette dernière, au regard de la loyauté commerciale, que cette certitude constituait une condition du contrat et pas seulement une expectative, que l'erreur portait ainsi sur un élément essentiel du contrat pour son adverse partie (ATF 118 II 297 consid. 2; 117 II 218 consid. 4).

Une erreur commise par négligence conduit en principe aussi à l'annulabilité du contrat, sauf si le cocontractant dans l'erreur ne se soucie pas d'éclaircir une question particulière qui se pose manifestement, de sorte que l'autre partie peut inférer que ce point est sans importance pour son partenaire (ATF 129 III 363 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1.1).

Des attentes déçues, des attentes exagérées, des spéculations quant à un changement de pratique d'autorisation ne sauraient permettre d'invalider le contrat (ATF 109 II 105 consid. 4b/aa); la faculté d'invoquer l'erreur sur des faits futurs ne saurait vider de sa substance le principe selon lequel chaque partie doit supporter le risque de développements futurs inattendus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 5.1.1).

Une limite à l'invocation de l'erreur essentielle est fixée par le principe de la bonne foi (art. 25 al. 1 CO). Si une partie ne se préoccupe pas, au moment de la conclusion du contrat, d'une question déterminée et qui est manifestement ouverte, cela peut signifier que la contrepartie en déduit, de bonne foi, que cette question n'est pas un élément nécessaire du contrat (ATF 129 III 363 consid. 5.3; 117 II 218 consid. 3b). Se prévaloir d'une erreur essentielle reviendrait alors à décevoir des attentes légitimes suscitées chez le cocontractant. Il est donc exclu de se prévaloir d'une erreur essentielle dans cette situation. Un comportement négligent peut ainsi, en lien avec d'autres circonstances, faire apparaître le recours à l'erreur essentielle comme de mauvaise foi et ainsi l'exclure (cf. ATF 117 II 218 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_29/2022 du 19 avril 2022 consid. 2.1).

2.1.2 Aux termes de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1).

La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission; arrêts du Tribunal fédéral 4A_437/2020 précité consid. 4; 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1 et les références).

Les faits qui font l'objet du dol peuvent appartenir au passé, présent ou futur, à la seule condition qu'ils soient causalement déterminants au moment de la conclusion du contrat. Le dol sur les faits futurs mérite une attention particulière. Des faits incertains ou risqués ne peuvent être objets ni d'erreur ni de dol. En revanche, un acte dolosif concernant les faits futurs doit être réglé de la même façon que l'erreur sur les faits futurs. En effet, lorsqu'un contractant les présente comme sûrs, tout en sachant pertinemment, grâce à une meilleure information, qu'ils ne se produiront jamais, il commet un dol. Toutefois, il faut distinguer entre une présentation optimiste des faits, pour autant qu'elle ne soit pas mensongère, et une information dolosive (SCHMIDLIN/CAMPI, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd. 2021, n. 15-16 *ad* art. 28 CO).

Dans le cadre de pourparlers contractuels, on admet qu'il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre, de bonne foi, dans une certaine mesure, sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 précité consid. 4.1). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 précité *loc. cit.*).

Il a notamment été jugé que le fait que l'acheteur ait la possibilité de se procurer l'information n'exclut pas nécessairement un devoir d'informer du vendeur. Un tel devoir tombe si le vendeur, au regard des circonstances concrètes, peut de bonne foi partir de l'idée que l'autre partie découvrira sans autre l'information. A cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 précité, *ibidem* et les arrêts cités). La doctrine dominante soutient,

en s'appuyant sur un arrêt ancien (ATF 66 II 132 consid. 5) que le vendeur agissant de manière dolosive ne peut pas se prévaloir de la négligence de l'acheteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat : sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 3.1; 4A_437/2020 précité consid. 4.1).

L'art. 28 CO consacre uniquement le dol commis lors de la conclusion du contrat. L'auteur du dol induit l'autre partie à contracter soit en créant, soit en exploitant l'erreur qui motive celle-ci à conclure le contrat. La victime doit être exposée au dol au moment de la conclusion du contrat; ce qui s'est passé avant ou après ne fait pas partie du dol. Si au moment de la conclusion du contrat les deux parties étaient de bonne foi, le contrat a été valablement conclu (SCHMIDLIN/CAMPI, *op. cit.*, n. 1-2, 8 *ad art.* 28 CO).

Il incombe à celui qui invoque un dol d'apporter la preuve qu'il y a eu tromperie et que celle-ci l'a déterminé à contracter (ATF 129 III 320; arrêt du Tribunal fédéral 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1).

2.1.3 A teneur de l'art. 31 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (al. 1). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (al. 2).

Ce délai n'est pas un délai de prescription qui ne doit être pris en compte que si la victime de l'erreur soulève l'exception, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui est pris en considération d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_297/2019 du 29 mai 2020 consid. 5.3). Ce délai péremptoire court dès le moment où le lésé a une connaissance certaine du vice de volonté; de vagues doutes sans fondement précis ne suffisent pas (ATF 108 II 102 consid. 2a; 114 II 131 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les intimés souhaitaient acheter la maison de l'appelant dans le but d'y faire des travaux, soit la création de deux logements distincts afin d'y habiter. Ils avaient vendu leurs maisons respectives pour financer l'achat du bien immobilier précité et les travaux à réaliser, ce dont l'appelant avait connaissance. Partant, l'appelant devait être conscient que les intimés entendaient débiter les travaux rapidement afin de pouvoir emménager dans la maison. Cela impliquait donc que la maison soit vide de tout occupant au moment de finaliser la vente entre le 15 juin et le 30 septembre 2020. Selon le Tribunal, il s'agissait là

d'un élément essentiel pour les intimés, les ayant décidés à acheter la maison, ce que l'appelant ne conteste pas.

Compte tenu de ces éléments, le Tribunal a retenu que les intimés étaient fondés à invalider le contrat pour dol, au motif que l'appelant avait mentionné l'existence d'un seul occupant dans la promesse de vente et qu'il avait garanti que la maison serait vide de tout occupant lors de la finalisation de la vente. Par ailleurs, l'appelant avait déclaré qu'il pourrait aisément reloger J_____ et K_____ et que ceux-ci avaient accepté de partir. Or, les enquêtes avaient démontré que ces informations étaient fausses. Si les promettants-acquéreurs avaient eu connaissance de ces informations et du fait que des procédures judiciaires devraient être entreprises pour faire partir les occupants, dont une mère et ses deux enfants, ils n'auraient jamais signé la promesse de vente. Partant, le promettant-vendeur a été condamné à rembourser aux promettants-acquéreurs, conjointement et solidairement entre eux, les sommes versées au moment de la conclusion de la promesse de vente. Le Tribunal a en revanche retenu que les promettants-acquéreurs n'avaient pas été trompés par l'appelant au sujet des autres défauts invoqués, considérant notamment qu'ils avaient été informés du problème de remontées d'eau dans la cave et que le problème d'affaissement était visible à l'œil nu.

2.2.1 Contestant la solution retenue par le premier juge, l'appelant fait valoir que celui-ci aurait omis de prendre en compte certaines preuves démontrant que même si l'acte de vente faisait référence à un seul occupant de la villa (soit J_____), les intimés avaient connaissance, déjà avant la signature de l'acte en question, du fait que la maison était occupée également par K_____ et ses enfants.

Il se prévaut à cet égard des propos tenus par C_____ lors de son audition devant le Tribunal. En effet, au début de son interrogatoire, C_____ a déclaré qu'il s'était rendu "*dans*" la maison de A_____ en octobre 2019 et qu'à cette occasion, il avait "*rencontré une femme qui habitait la maison et qui avait l'air énervée*" (cf. partie EN FAIT, let. e.c).

Cela étant, les déclarations de C_____ doivent être appréciées dans leur ensemble et en tenant compte des autres éléments apportés à la procédure. En effet, plus tard lors de son audition, C_____ a précisé que les deux seules fois où il avait vu K_____, c'était à l'extérieur de la maison, lors de visites non annoncées. Il a en outre indiqué que cette femme ne s'était jamais présentée et qu'il ne savait pas de qui il s'agissait. Le courtier leur avait ensuite dit que c'était l'ex-compagne de A_____, qui habitait en France et venait parfois à la maison de F_____. C_____ a par ailleurs déclaré qu'il avait interrogé l'appelant au sujet de cette personne, mais que le précité était resté évasif.

Ces éléments permettent de relativiser les propos de C_____ mis en exergue par l'appelant. En effet, le passage cité par l'appelant ne peut être interprété de manière isolée ou de manière littérale. Il ne paraît d'ailleurs pas impossible que la confusion vienne d'un usage approximatif du mot "dans", alors qu'C_____ faisait référence à une rencontre devant ou à proximité immédiate de la maison.

L'appelant a au demeurant reconnu qu'il n'avait fourni aucune information spécifique au sujet de K_____, que ce soit de manière spontanée ou sur demande des intimés. Il est dès lors malvenu de faire valoir que les intimés auraient dû s'informer au sujet de K_____ et de sa présence sur les lieux avant de signer la promesse de vente, puisque c'est précisément ce qu'ils ont fait, sans obtenir de réponse sincère de la part du premier nommé ou du courtier. Il n'est pas non plus contesté que la promesse de vente ne mentionnait qu'un seul locataire dans la maison, ce qui était également de nature à induire en erreur les promettants-acquéreurs sur la présence d'autres occupants.

Quoi qu'il en soit, il n'est pas nécessaire d'examiner si les intimés auraient pu se rendre compte, en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances – soit notamment en vérifiant les noms figurant sur les boîtes aux lettres (cf. témoignage de J_____) ou en sollicitant plus tôt des informations auprès de l'OCPM – que la villa avait d'autres occupants que J_____ et le propriétaire des lieux.

Cette question n'est en soi pas déterminante, puisque comme cela sera démontré ci-après, il est avéré que l'appelant a induit les promettants-acquéreurs en erreur en garantissant que la villa serait libre de tout occupant au moment de la concrétisation de la vente, alors qu'il savait d'avance que cette promesse ne pourrait pas être tenue.

2.2.2 L'un des éléments qui constitue un indice fort tendant à démontrer que l'appelant dissimulait des faits à ses cocontractants au moment de la signature de la promesse de vente est le courrier qu'il a adressé à son ex-compagne en novembre 2020, postérieurement aux faits présentement litigieux.

En effet, dans ce courrier, l'appelant, qui rappelle ses difficultés financières, reprochait à son ex-compagne d'avoir tout fait pour saboter la vente de sa maison. Il avait décidé de lui écrire en raison des problèmes de communication entre eux, rappelant qu'il essayait de lui expliquer la situation depuis deux ans, sans succès. Il lui proposait de vendre la maison afin de rembourser leurs dettes et de financer le loyer de deux nouveaux appartements séparés, afin de repartir sur de nouvelles bases.

Le contenu du courrier précité démontre qu'il existait un obstacle important, connu de longue date, à la vente de l'immeuble libre de tout occupant dans le court délai de quelques mois qui était prévu. L'appelant avait assurément

conscience du fait que depuis son installation dans la villa, son ex-compagne s'opposait activement à la vente de ce bien qu'elle occupait gratuitement avec leurs enfants. Cela est d'autant plus vrai que l'appelant a admis, au cours de son audition devant le Tribunal, qu'il était au courant que K_____ racontait à tout le monde que la maison n'était pas en vente et qu'il avait appris cela de tous les voisins. Il a ajouté que si K_____ affirmait que la maison n'était pas en vente, c'était parce qu'elle s'y "accrochait" (comme elle le faisait encore en novembre 2023), voulant donner l'image d'une personne disposant d'une grosse maison et d'une voiture.

Malgré cette situation parfaitement connue de lui, l'appelant n'a ni informé les promettants-acquéreurs du fait que son ex-compagne vivait dans la villa, ni qu'elle s'opposait à la vente de ce bien car elle n'avait aucune intention de quitter les lieux. L'appelant savait que son ex-compagne s'était manifestée spontanément auprès des promettants-acquéreurs, en leur affirmant que le bien n'était pas à vendre. Il a dès lors cherché à les rassurer, en leur fournissant la preuve qu'il était seul à décider, allant jusqu'à produire, par le biais du courtier, un extrait du Registre foncier.

De surcroît, par l'intermédiaire de ce même courtier, l'appelant a indiqué aux intimés que J_____, locataire de l'un des appartements de la maison, était disposé à libérer l'appartement qu'il occupait lorsque l'immeuble serait vendu. Les promettants-acquéreurs ont été confortés sur la véracité de cette information par la clause contenue dans la promesse de vente. Or, il résulte des éléments figurant au dossier que le précité n'avait même pas connaissance du projet de vente de l'immeuble au moment de la signature de la promesse de vente en décembre 2019. L'appelant courait ainsi le risque d'une opposition à la résiliation du bail de la part de J_____, ce qui aurait pu donner lieu à une longue procédure judiciaire avant que les acquéreurs ne puissent prendre possession de leur bien. En s'engageant à ce que le bien immobilier soit libre d'occupants le jour de l'entrée en possession des futurs acquéreurs sans avoir ne serait-ce qu'évoqué le projet de vente avec son locataire et sans être transparent sur ce point avec les précités, l'appelant a pris un engagement qu'il ne pouvait être certain de tenir.

Comme cela a été rappelé ci-dessus, les événements postérieurs à la conclusion du contrat ne font pas partie du dol au sens de l'art. 28 CO. Ainsi, le fait que l'appelant n'ait rien entrepris après la signature de la promesse de vente pour faire libérer les locaux n'est pas déterminant en soi. Cela étant, cette attitude de l'appelant postérieurement à la signature de la promesse de vente est de nature à confirmer que dès le départ, il n'a pas été honnête avec ses cocontractants. Il a présenté une situation rassurante au sujet de la disponibilité du bien immobilier mis en vente, prétendant que les occupants de la villa étaient d'accord de quitter les locaux au moment de la concrétisation de la vente. Toutefois, il savait

pertinemment que tel n'était pas le cas concernant son ex-compagne, et il aurait pu le savoir concernant l'autre locataire, s'il avait pris la peine d'en discuter avec lui.

Or, l'appelant connaissait le projet des intimés de réaliser rapidement des travaux en vue d'habiter la maison qu'ils souhaitaient acquérir. Dans ce contexte, il avait l'obligation, lors des pourparlers contractuels, d'informer ses cocontractants de la situation réelle concernant tant son ex-compagne que le locataire J_____. En dissimulant la vérité et en fournissant à ses cocontractants des informations de nature à leur faire croire à une situation faussement favorable à une prise de possession rapide et sans entraves de la maison, il a créé chez eux une représentation erronée de la réalité.

L'appelant ayant délibérément omis de communiquer des informations importantes aux futurs acquéreurs, alors qu'il savait que l'acquisition d'une maison libre de tout occupant au moment de la finalisation de la vente (prévue entre le 15 juin et le 30 septembre 2020, voire potentiellement avant le 15 juin 2020 moyennant un délai de préavis) constituait un élément essentiel pour ceux-ci, c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'il avait commis un dol au sens de l'art. 28 CO.

2.2.3 L'appelant cherche à se disculper sur la base de divers arguments, qui seront examinés successivement ci-après.

2.2.3.1 Le précité a fait valoir que la promesse de vente prévoyait une pénalité de 1'500 fr. par jour de retard dans l'hypothèse où la maison n'aurait pas été libre de tout occupant au moment de l'entrée en possession des lieux par les intimés. Il déduit de cette clause contractuelle que cette éventualité avait été envisagée au moment de la signature de la promesse de vente déjà, de sorte que les précités s'étaient accommodés d'un risque de retard dans la libération des locaux, moyennant une compensation financière.

Cette argumentation ne peut être suivie. Compte tenu du montant particulièrement élevé de la pénalité journalière, il apparaît que les parties n'ont pu envisager qu'un retard de courte durée. L'on ne peut déduire de cette clause que les cocontractants de l'appelant auraient accepté la perspective d'une occupation durable, nécessitant éventuellement deux procédures judiciaires, susceptibles de s'étendre sur une voire plusieurs années jusqu'à l'obtention de l'expulsion d'occupants récalcitrants. Sous l'angle de l'économie du contrat, il est invraisemblable que les parties aient entendu exposer l'appelant à une pénalité dont le montant cumulé aurait rapidement (en quelques mois de retard) excédé le gain qu'il aurait retiré de la vente.

2.2.3.2 L'appelant soutient qu'à partir du mois de février 2020, il avait commencé à nourrir des doutes sur la volonté des promettants-acquéreurs de concrétiser la vente. Selon lui, ces derniers avaient en effet commencé à lui poser toutes sortes

de questions en vue de réunir des preuves de défauts affectant la maison et d'avoir des raisons de se départir du contrat. C'était en raison de ces faits (et parce que les promettants-acquéreurs ne lui communiquaient pas de date pour la finalisation de la vente, cf. ci-dessous consid. 2.2.3.3) qu'il ne s'était pas précipité pour libérer la maison de ses occupants en résiliant le bail de J_____ et en demandant à K_____ de se reloger ailleurs.

L'argumentation de l'appelant ne résiste pas à l'examen. Si des questions ont effectivement été posées par les acquéreurs (par exemple, au sujet des problèmes de remontées d'eaux dans la cave qui étaient plus conséquents qu'annoncés et du problème d'étanchéité de la citerne qu'ils ont découverts à la suite de l'expertise privée réalisée à leur demande), elles paraissaient motivées non par une volonté de rompre le contrat, mais par la découverte d'éléments nouveaux postérieurement à la signature de la promesse de vente. A noter que celle-ci semble avoir été signée dans la précipitation. En effet, I_____, de l'agence immobilière, leur avait fait savoir, fin novembre 2019, que la maison risquait de leur "passer sous le nez" car un autre acheteur était intéressé, de sorte qu'il fallait rapidement signer une promesse de vente. Quoi qu'il en soit, il apparaissait légitime de la part des promettants-acquéreurs de vouloir obtenir des renseignements véridiques et complets au sujet de l'état de la maison qu'ils souhaitaient acquérir, ne serait-ce que pour avoir une estimation correcte du prix des travaux à entreprendre avant d'y emménager.

Par ailleurs, divers éléments du dossier contredisent la thèse selon laquelle les promettants-acquéreurs avaient déjà décidé, dès le mois de mai 2020, de ne pas concrétiser la vente. Dans le cadre de messages échangés le 7 mai 2020, B_____ a demandé à K_____ si elle s'était bien mise d'accord avec l'appelant concernant un déménagement. Celle-ci a répondu que l'appelant ne lui avait rien communiqué à ce sujet, qu'il jouait un double jeu et qu'elle n'avait, de toute façon, pas l'intention de déménager, précisant par ailleurs s'être inscrite à la M_____ pour défendre ses intérêts. Lors de cet échange, l'ex-compagne de l'appelant a également demandé à B_____ si cela signifiait que l'appelant ignorait encore que la précitée refusait la vente.

L'appelant se prévaut de cet échange pour affirmer que les promettants-acquéreurs avaient d'ores et déjà décidé, au moment de cet échange de messages, de ne pas concrétiser la vente et qu'ils cherchaient des prétextes pour se départir du contrat. Or, les messages échangés par la suite contredisent cette interprétation. D'ailleurs, il apparaît que c'est plutôt K_____, l'ex-compagne de l'appelant, qui tentait d'inciter les promettants-acquéreurs à renoncer à la vente. Ainsi, par message du 8 mai 2020, elle a informé B_____ que J_____ avait affirmé ne pas avoir reçu de résiliation officielle du bail, que son départ n'était pas prévu, et qu'il n'avait pas l'intention de "partir comme ça".

Malgré ces informations, ni B_____ ni les autres promettants-acquéreurs n'avaient pris de décision définitive de renoncer à l'achat de la maison de l'appelant. Cette appréciation est corroborée par le courriel du 12 mai 2020, dans lequel la première nommée demande encore au propriétaire une attestation confirmant que les occupants s'engageraient bien à quitter la maison, étant donné qu'aucune démarche officielle n'avait été entreprise, à ce stade. Enfin, un nouvel échange de messages entre B_____ et K_____ le 27 mai 2020 démontre qu'aucune décision ferme n'avait encore été prise quant à l'acquisition de la villa, les promettants-acquéreurs laissant ouvertes toutes les possibilités en fonction de l'évolution de la situation.

La circonstance que les intimés n'aient pas demandé à l'appelant de déposer une requête d'autorisation de construire pour les travaux de séparation et de rénovation de la maison, comme la promesse de vente le leur permettait, ne permet pas non plus de déduire qu'ils avaient renoncé à l'acquisition de la maison.

Il résulte de ce qui précède que contrairement à ce que fait valoir l'appelant, les intimés n'ont pas cherché à réunir des preuves pour trouver un prétexte pour se départir du contrat. Ils ont simplement réalisé, au fur et à mesure de l'avancement du temps, que l'appelant n'avait entrepris aucune démarche pour respecter son engagement de leur remettre un bien libre de tout occupant. Pire encore, ils ont réalisé que l'un des occupants n'avait été informé que tardivement de la vente prévue quelques mois plus tard, que son bail n'avait même pas été résilié et qu'il refusait de quitter les lieux, tandis que l'autre occupante était une mère de famille qui vivait là gratuitement et refusait également de quitter les lieux.

2.2.3.3 L'appelant tente encore de justifier son inaction en invoquant l'attitude des promettants-acquéreurs, qui ne lui donnaient pas de date précise pour la finalisation de la vente. Il soutient qu'il avait besoin de connaître la date exacte de la vente afin d'organiser les déménagements des occupants de la maison, car il ne pouvait pas "*se permettre d'assumer le coût d'une maison vide*".

Concernant ce dernier point, il y a lieu de rappeler que son ex-compagne vivait gratuitement dans la maison, de sorte que sa présence ne lui rapportait rien sur le plan économique.

En tout état, la promesse de vente stipulait que la signature de l'acte définitif devait intervenir entre le 30 juin et le 20 septembre 2020. Il était également précisé que la vente pouvait être anticipée avant le 15 juin, sur requête des parties, moyennant un préavis réduit à 20 jours calendaires. Il y avait donc une certaine flexibilité au sujet de la date, dans une période cependant clairement délimitée à l'avance. Cela impliquait que le promettant-vendeur prenne des dispositions concrètes en vue d'une libération prochaine des lieux, indépendamment de la date précise communiquée par les promettants-acquéreurs.

Dès lors, ce n'est pas parce que les promettants-acquéreurs ne lui ont pas confirmé la date d'exécution de la vente qu'il n'a entrepris aucune démarche. C'est plutôt parce qu'il était conscient des obstacles à l'exécution de son obligation de délivrer un bien libre de tout occupant, d'autant plus qu'il rencontrait des difficultés de communication avec son ex-compagne.

2.2.3.4 L'appelant fait encore valoir que les intimés n'auraient pas démontré un lien de causalité entre la tromperie qui lui est reprochée et la décision des intimés de signer la promesse de vente.

Cependant, il est indéniable que si les intimés avaient su que les personnes qui occupaient la villa mise en vente n'étaient pas disposées à déménager lorsque la maison serait vendue, ils ne se seraient pas engagés à acquérir ce bien immobilier, puisque leur projet était de réaliser des travaux afin de s'y établir. Le fait que les intimés ne projetaient pas de s'installer immédiatement dans la maison dès leur prise de possession n'est pas de nature à remettre en cause leur volonté de disposer d'un bien libre de tout occupant. En effet, ils avaient de toute manière besoin que le bien en question soit libre afin d'y réaliser des travaux dans les meilleurs délais, étant rappelé qu'ils avaient d'ores et déjà vendu leurs maisons respectives.

La pénalité de retard de 1'500 fr. par jour que les intimés ont souhaité intégrer au contrat confirme que l'acquisition d'un bien libre de tout occupant constituait un élément essentiel pour eux. Le fait que l'appelant ait accepté une pénalité d'un montant aussi élevé les a forcément rassurés sur le fait que celui-ci avait la possibilité de pouvoir respecter ses obligations à cet égard. Ces éléments viennent ainsi renforcer l'existence d'un lien direct entre la tromperie de l'appelant et la décision des intimés de signer la promesse de vente.

2.3 Au regard de l'ensemble de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les intimés étaient fondés à annuler la promesse de vente pour cause de dol.

Ce qui précède scelle le sort de l'appel. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si, comme le font valoir les intimés, ils auraient également été trompés par la dissimulation de défauts cachés affectant la maison de l'appelant.

Le jugement entrepris sera donc confirmé en tant qu'il condamne l'appelant à payer aux intimés, conjointement et solidairement entre eux, la somme totale de 148'770 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2019 (la quotité de ce montant et le *dies a quo* des intérêts n'étant pas remis en cause en appel).

- 3.** Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 8'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, ces frais seront

provisoirement supportés par l'Etat de Genève, qui pourra en réclamer le remboursement ultérieurement (art. 122 al. 1 let. b et 123 CPC).

L'appelant sera également condamné à payer aux intimés, conjointement et solidairement entre eux, des dépens fixés à 8'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 juin 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/5913/2024 rendu le 14 mai 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5778/2021.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat de Genève, sous réserve d'une décision ultérieure de l'assistance judiciaire.

Condamne A_____ à payer à B_____, C_____, D_____ et E_____, conjointement et solidairement entre eux, la somme de 8'000 fr. à titre de dépens de seconde instance.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 30'000 fr.