

## I. Faits de la cause et objet du litige

1.

Le consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] ont acquis, le 28 mai 2003, ce qu'ils croyaient<sup>1</sup> être deux « appartements » dans un immeuble sis à Saint-Gilles, rue [REDACTED], appartenant à la SPRL A [REDACTED], pour le prix de 47.800,00 €, décrits comme il suit dans le compromis de vente (pièce 1 du dossier des consorts L [REDACTED]-T [REDACTED]) :

*« Commune de Saint-Gilles – Bruxelles – [REDACTED] : dans un immeuble à appartements multiples sis rue [REDACTED], numéro [REDACTED], cadastrée section A numéro [REDACTED], pour une contenance suivant titre d'un are vingt-neuf centiares, trente-neuf dix-milliards et suivant extrait de la matrice cadastrale d'un are trente centiares :*

- ***l'appartement dénommé lot 0A et situé au sous-sol, se composant comme suit :***
  - *en propriété privative et exclusive* : les quatre pièces composant le sous-sol, une toilette et la jouissance de la cour à charge d'entretien

---

<sup>1</sup> On examinera, dans la suite de l'arrêt, si cette croyance était – ou non – légitime.

- en copropriété forcée : les cent/millièmes (100/1.000èmes) des parties communes et du terrain
- ***l'appartement dénommé lot 0B et situé au rez-de-chaussée, se composant comme suit :***
  - en propriété privative et exclusive : les quatre pièces composant l'appartement du rez-de-chaussée, une toilette ;
  - en copropriété forcée : les cent millièmes (100/1.000èmes) des parties communes et du terrain »<sup>2</sup>.

Il n'est pas contesté que le lot 0A se trouvait alors dans un état délabré. Les appelants relèvent, par contre, sans être contredits, que ce lot disposait d'une alimentation en gaz et en électricité indépendante, ainsi que de compteurs distincts des autres appartements, y compris du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, selon les photographies produites, le lot 0A se présentait sous la forme de trois pièces en enfilade, comme le lot 0B, séparées par des portes d'ancienne facture. Il disposait également d'une cheminée avec son manteau en marbre, tout comme le lot 0B, et il permettait seul l'accès au jardin.

2.

Le compromis se réfère à « *l'acte de base ou aux éventuels actes de base modificatifs pour une description plus détaillée des biens vendus* ».

Ledit acte de base a été établi le 25 juin 1993 par le notaire Dubuisson (pièce 2 du dossier des conjoints Lausberg-Trinon).

Il y est rappelé que la SPRL ~~Alma~~ ~~Trinon~~ « *désire opérer la division juridique de l'immeuble (...) en six unités privatives distinctes* », celles-ci étant, après division, « *susceptibles chacune d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats* ».

Ces unités sont désignées comme étant :

- le lot 0A, « *comprenant le demi sous-sol au niveau jardin* »
- le lot 0B, « *comprenant le rez-de-chaussée* »
- le lot 1, « *comprenant les pièces du premier étage* »
- le lot 2, « *comprenant les pièces du deuxième étage* »,
- etc., jusqu'au quatrième étage.

---

<sup>2</sup> Mis en gras par la cour.

L'acte mentionne encore que « *le sous-sol, le rez-de-chaussée, les étages sont décrits aux plans ci-annexés* », auxquels est joint un procès-verbal de mesurage du géomètre-expert-immobilier de Wouters d'Oplinter du 2 juin 1993, géomètre qui qualifie comme il suit le lot 0A :

« *LOT A (sous-sol)*

*En propriété privative et exclusive :*

<i>l'appartement d'une superficie de</i>	<i>+/- 79,35 m<sup>2</sup></i>
<i>le jardin d'une superficie de</i>	<i>+/- 36,00 m<sup>2</sup></i>

*En copropriété et indivision forcée :*

*les 100/1.000èmes des parties communes et du terrain »<sup>3</sup>*

au même titre que tous les autres lots (p. 13).

Les plans montrent que chacun des lots de l'immeuble a une surface à peu près identique<sup>4</sup>, organisée en trois pièces en enfilade (cf. ci-dessus).

Lorsqu'il s'agit de décrire les parties privatives de l'immeuble, ainsi que les quotités indivises dans les parties communes et le terrain, l'acte de base indique que :

- le lot 0A se décompose, en partie privative et exclusive, de « *quatre pièces composant le sous-sol, une toilette et la jouissance du jardin à charge d'entretien* » ;
- tandis que les parties privatives des autres lots, dont celles du lot 0B, sont décrites comme étant « *quatre pièces composant l'appartement du rez-de-chaussée, une toilette et la jouissance exclusive de la terrasse à charge d'entretien* »<sup>5</sup>.

3.

L'acte authentique constatant la vente litigieuse, reçu par les notaires Dubuisson et Steenebruggen le 3 septembre 2003, décrit « *le bien* » de la même manière que l'acte de base (pièce 4 du dossier des consorts L. [REDACTED]-T. [REDACTED]).

---

<sup>3</sup> Mis en gras par la cour.

<sup>4</sup> Ainsi, comme on l'a vu, la superficie du lot 0A est de 79,85 m<sup>2</sup> + le jardin, celle du lot 0B est de 72,18 m<sup>2</sup> + la terrasse et les appartements des étages ont une superficie de l'ordre de 81 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Mis en gras par la cour.

Il est, en effet, question d'acquérir, dans une maison de rapport, en propriété privative et exclusive<sup>6</sup>, « les quatre pièces composant le sous-sol » (lot 0A), dont le revenu cadastral est de 44,00 €, et « quatre pièces composant l'appartement du rez-de-chaussée » (lot 0B), pour un revenu cadastral de 505,00 €, « tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base (...) ».

Sur le plan urbanistique, l'acte authentique reproduit la lettre de la commune de Saint-Gilles du 4 février 2003, décrivant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux. Il y est confirmé que l'immeuble n'est pas classé, se situe dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) et que, « concernant l'utilisation du bien, (...) la destination comme **logement** peut être considérée comme régulière depuis le 18/09/1929 »<sup>7</sup>.

Il est, en outre, précisé que le « bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance » organique de la planification et de l'urbanisme. « Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ». Cette clause figurait déjà dans le compromis de vente.

#### 4.

Convaincus qu'ils avaient acquis deux appartements distincts, les consorts ~~L. - T.~~ ont entrepris des travaux de transformation et d'aménagement du lot 0A en petit appartement indépendant, mais sans solliciter de permis d'urbanisme, ce que la commune de Saint-Gilles dénoncera le 8 août 2005 en les invitant, sous peine de dresser un procès-verbal d'infraction, à introduire un permis de régularisation portant sur l'affectation du demi sous-sol en logement et sur certains travaux de transformation (construction d'une annexe fermant la cour basse et imperméabilisation du sol de la cour).

Par arrêté du 5 juillet 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune a toutefois refusé de délivrer un permis d'urbanisme « tendant à aménager un logement en sous-sol », au motif principal qu'un tel aménagement ne répondait pas aux normes d'habitation habituellement admises en matière

---

<sup>6</sup> La description des parties communes est la même que celle figurant dans le compromis (cf. ci-dessus, point 1).

<sup>7</sup> En gras dans le texte de l'acte.

d'éclaircissement. Le collège n'a pas statué sur la demande de régularisation des travaux effectués.

Les recours introduits contre cette décision ont été rejetés.

Les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] se sont alors résolus à envisager l'aménagement du sous-sol pour en faire un duplex avec le lot 0B et ont introduit une nouvelle demande de permis en ce sens, dont l'examen est toujours en cours. Toutes les parties semblent convaincues qu'un tel permis sera délivré.

5.

C'est dans ce contexte que les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] mettent en cause la responsabilité de la SPRL A [REDACTED] et des notaires instrumentants.

## II. Procédure

6.

Par leur citation signifiée le 5 mars 2009, les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] sollicitaient la condamnation solidaire, *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre des actuels intimés à leur payer 70.000,00 € en principal, à titre de dommages et intérêts, à majorer des intérêts compensatoires puis judiciaires au taux de 5 % l'an depuis le 3 septembre 2003. Cette demande fut réduite à 68.000,00 € en principal et complétée, à titre subsidiaire, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, dont la mission serait, en substance, d'estimer, chiffrer et comparer la valeur locative et vénale des deux biens, selon qu'ils sont considérés, soit comme des logements distincts, soit comme un logement et un atelier, bureau ou local indépendant ou encore comme un duplex.

7.

Le premier juge a dit cette demande recevable mais non fondée et a condamné les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] aux dépens, qu'il a liquidés.

Il a considéré, en substance :

- d'une part, que ces derniers auraient pu éviter la survenance du dommage s'ils s'étaient inquiétés, comme ils auraient dû le faire, des contradictions qui émaillaient les documents contractuels, de l'état dans lequel se trouvait le sous-sol (présence d'une citerne à mazout) et du faible revenu cadastral attaché au lot 0A ;
- d'autre part, que la faute commise par la SPRL A [REDACTED] (vente d'un appartement qui n'en était pas un) était sans lien causal avec leur dommage (moins-value ou impossibilité de

donner le bien à bail) issu de l'application, par les pouvoirs publics, de règles d'urbanisme plus strictes qu'auparavant ;  
– enfin, que l'obligation de conseil des notaires était étrangère à la problématique en cause.

8.

Les consorts L. [REDACTED]-T. [REDACTED] ont interjeté appel de ce jugement, dont ils postulent la mise à néant et demandent à la cour de faire droit à leur demande originaire.

Les intimés concluent au non-fondement de l'appel.

### III. Discussion

9.

Il est constant que le lot OA ne pouvait pas être qualifié d'« appartement » par le vendeur dans le compromis de vente, à défaut d'avoir reçu la destination effective de logement indépendant après la division de l'immeuble.

La SPRL A. [REDACTED] le reconnaît, mais elle soutient qu'un examen attentif des documents produits devait nécessairement conduire les acquéreurs à réaliser qu'ils achetaient un « simple sous-sol » et non un « appartement ».

Cette thèse ne peut être admise.

9.1.

En effet, comme il a déjà été vu, le compromis de vente, qui constitue le premier document contractuel signé par les parties, décrit explicitement le lot OA comme un « appartement », par essence destiné au logement et, sauf à se livrer à des recherches qui dépassent celles qu'un homme normalement prudent et diligent, non professionnel, doit accomplir lorsqu'il achète un bien, les annexes au compromis<sup>8</sup>, à savoir l'acte de base et les plans qui y sont joints, ne permettraient pas de détecter l'absence du mot « appartement » dans la description de ses parties privatives, d'autant moins que :

– chacun des lots est expressément qualifié d'entité privative distincte,

---

<sup>8</sup> Dont les acquéreurs soutiennent, avec vraisemblance, avoir eu connaissance au jour de la signature du compromis, même si l'acte authentique de vente précise, en page 5, qu'une copie est « remise à l'acquéreur, à la signature des présentes ». On imagine mal, en effet, que « l'acquéreur [reconnaisse] avoir une parfaite connaissance de l'acte de base (...) » au jour de la signature de l'acte authentique si cet acte lui est remis seulement au moment de cette signature.

- les plans ne font aucune distinction entre les différents lots composant l'immeuble (chacun comporte trois pièces en enfilade et occupe une surface au sol quasi identique),
- le procès-verbal de mesurage du géomètre annexé aux plans les décrit tous comme des «*appartements*»,
- les quotités des parties communes des lots acquis (0A et 0B) sont à peu près identiques,
- la configuration des lieux (pièces en enfilade, portes séparatives, compteurs indépendants, accès unique au jardin, *supra*, point 1) pouvait être cohérente avec celle d'un logement.

La circonstance qu'une citerne à mazout était simplement entreposée, sans aucun raccordement, dans le lot 0A, ne modifie pas l'analyse, la SPRL A [REDACTED] n'établissant pas que cette citerne aurait été destinée à chauffer l'immeuble. Il n'est ni établi, ni même soutenu, que la citerne aurait eu une telle destination.

La cour n'aperçoit pas davantage ce qui, dans le prix convenu entre parties pour les deux lots, librement négocié en fonction de l'état des biens vendus, devait inciter les acheteurs à considérer qu'ils achetaient un appartement (lot 0B) et «*une simple cave*» (lot 0A).

#### 9.2.

L'acte authentique de vente, qui reproduit la description de l'acte de base et s'y réfère explicitement, sans rappeler que les lots constituent des entités juridiquement distinctes, s'abstient, quant à lui, de clarifier la question litigieuse en ne précisant pas, à tout le moins, après avoir reproduit la lettre de la commune du 4 février 2003, que la destination de logement ne concernait *en aucun cas* l'entité privative distincte que constituait le lot 0A.

Par ailleurs, et compte-tenu de l'état délabré du sous-sol au moment de son acquisition, le faible revenu cadastral du lot 0A ne devait pas, à lui seul, éveiller les doutes des acquéreurs quant à la destination du bien.

Quant à l'affirmation suivant laquelle les consorts L [REDACTED] - T [REDACTED] auraient demandé aux notaires de joindre les «*caves délabrées*» à l'appartement 0B du rez-de-chaussée, elle ne résulte d'aucun élément du dossier. Elle est au demeurant expressément contraire aux dispositions de l'acte de base et radicalement contredite par la configuration des lieux (cf. *supra*, points 1, 2 et 9.1).

Il suit de ces développements que les acquéreurs ont pu légitimement croire qu'ils faisaient l'acquisition de deux appartements *régulièrement* et *individuellement* destinés au logement.

Dans ces conditions, aucune conséquence juridique ne peut être attachée à la circonstance qu'ils ont, après l'intervention des autorités communales, sollicité un permis d'urbanisme en vue de modifier la destination du lot 0A.

10.

La responsabilité de la SPRL A [redacted], qui n'ignorait pas la particularité du statut du lot 0A puisqu'elle la revendique, est engagée, sur pied de l'article 1626 du Code civil.

*Cette disposition énonce, en effet, que « quoique lors de la vente, il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. ».*

Il découle des termes généraux de cette disposition que le vendeur n'est pas seulement tenu de l'éviction provenant du fait d'un tiers, mais de tout manquement quelconque à la possession de la chose vendue telle qu'elle a été précisée dans le contrat (H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil*, t. IV, 3<sup>ème</sup> éd., p. 172, n° 139 ; Dekkers, *Précis de droit civil belge*, t. 2, n° 817, p. 482 ; Liège, 7 février 2011, [www.juridat.be](http://www.juridat.be), n° 2008/RG/1372).

Par conséquent, en stipulant que le lot 0A bénéficiait, au même titre que le lot 0B, du statut d'appartement, par essence destiné au logement, alors que cet avantage n'existait pas, la SPRL A [redacted] a évincé partiellement les consorts L [redacted]-T [redacted] de l'usage auquel ils destinaient le bien.

La clause par laquelle le vendeur « *ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance* » organique de la planification et de l'urbanisme n'est pas de nature à l'exonérer de sa garantie, dès lors qu'en l'espèce, la destination de logement était annoncée, au moment de la vente, préexistante depuis le 18 septembre 1929.

11.

Les notaires D [redacted] et V [redacted], chargés de couler la convention des parties sous la forme authentique, avaient l'obligation, quant à eux, d'examiner attentivement le contrat sous seing privé des parties ainsi que leurs annexes et, en vertu de leur devoir de conseil, de clarifier le statut du lot 0A y dénommé explicitement « *appartement* », plutôt que de soutenir, *a posteriori* et en vain, que ce lot formait « *un tout* » avec le lot 0B (cf. *supra*, point 9).



L'obligation de conseil qui pèse sur les notaires ne se limite pas, en effet, aux conseils qui auraient pu ou dû être requis par des acquéreurs non professionnels, dont il a été vu, de surcroît, qu'ils n'avaient aucune raison de douter de l'affectation du bien en logement.

Toutes les considérations relatives à l'histoire de l'immeuble ou à la destination antérieure possible ou probable des lieux (cuisine-cave) sont, au regard de la faute identifiée ci-dessus, dénuées de pertinence.

Il en est de même de celles relatives à la distinction entre la zone dans laquelle se trouve un bien – non litigieuse en l'espèce – et sa destination.

12.

Les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] sont par conséquent fondés à solliciter l'application, à l'égard de la SPRL A [REDACTED], de l'article 1637 du Code civil qui dispose que « (...) *dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui est remboursée, suivant l'estimation de l'époque de l'éviction et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur* », sans préjudice de dommages et intérêts (p. 17, point 24 *in fine* de leurs conclusions).

En l'espèce, la valeur réelle de la chose dont ils ont été privés, au jour de l'éviction, consiste en la moins-value du lot 0A résultant du fait que ce lot ne présente pas les caractéristiques d'un « *appartement* » et qu'il ne pourra, dès lors, pas être vendu ou loué comme logement séparé.

Le prix payé pour le lot 0A est, à cet égard, indifférent.

12.1.

La cour n'aperçoit pas, par ailleurs, à quel titre cette revendication serait illégitime, ainsi que le prétendent les notaires, la SPRL A [REDACTED] déclarant se référer expressément, sur ce point, à leurs conclusions.

En effet, outre qu'elle découle de l'application de l'article 1637 du Code civil, elle est étrangère aux travaux exécutés illégalement dans le bien après la vente. Il suffit, pour s'en convaincre, de constater que si les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] avaient introduit un permis d'urbanisme *avant* de réaliser des travaux, l'éviction dont ils se plaignent aurait été identique, si ce n'est qu'elle aurait été portée à leur connaissance plus tôt.

12.2.

Le rapport de l'expert Van Damme, établi le 6 mars 2008 à la requête des consorts L [REDACTED]-T [REDACTED], ne suffit pas, en raison de son caractère unilatéral, à établir le *quantum* de la moins-value alléguée.

Un expert doit être désigné, avec la mission précisée au dispositif du présent arrêt.

12.3.

La faute commise par les notaires instrumentants a, de manière incontestable, concouru à l'éviction dont les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] ont été les victimes.

En effet, s'ils avaient clarifié les contradictions qui émaillent le compromis de vente et l'acte de base, les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] n'auraient pas légitimement pu croire qu'ils faisaient l'acquisition de deux logements.

La cour rappelle, pour autant que de besoin, que contrairement à ce que soutiennent les notaires, le « *dommage* » ne trouve pas sa cause dans le fait que les acheteurs ont entamé des travaux sans disposer d'un permis préalable, mais dans la circonstance que les acquéreurs ont cru légitimement que leur vendeur leur avait vendu deux lots distincts, destinés au logement, croyance légitime qui, on l'a vu, n'a pas été levée par l'acte authentique.

Les allégations des notaires, qui prétendent encore que le dommage serait illégitime au motif – non établi – que les travaux auraient été réalisés en violation de la réglementation fiscale et sociale, manquent également de pertinence, dès lors qu'il ne s'agit pas d'indemniser les consorts L [REDACTED]-T [REDACTED] des travaux réalisés en vue de l'aménagement des lieux, mais bien de la perte de la valeur du bien au regard de la valeur d'un logement autonome.