



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles, Jugement du 17 décembre 2009

Une annonce parue dans le Vlan fait bien état d'un duplex avec deux chambres, mis en vente pour un prix de 295.000,00 €. Les acquéreurs ont soutenu que lors de la signature du compromis et, ultérieurement, de l'acte authentique de vente, ils se seraient ouvertement étonnés que la description du bien vendu dans les actes en question ne correspondait pas au bien offert à la vente, les actes ne faisant référence dans la composition que d'une chambre. Lors de la visite du bien, les acquéreurs auraient été dûment avertis de ce que le duplex vendu l'était dans son état actuel (une chambre en lieu et place du garage initial), mais « que cette simulation est toutefois illégale et fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation non encore aboutie, avec le risque qu'aucun permis ne soit délivré et que la seconde chambre doive dès lors être remplacée par le garage initial et que, de ce fait, tant le compromis de vente que l'acte authentique de vente subséquent feront nécessairement apparaître un garage en lieu et place de la deuxième chambre non encore régularisée». Le Tribunal estime qu'il ne saurait être question d'un vice caché, dès le moment où il est établi que la question de l'affectation du sous-sol à usage d'habitations a bien été évoquée avant la signature des actes, et que, partant, les acquéreurs ne prouvent pas que le sous-sol a été vendu à usage d'habitation. Aucune manœuvre dolosive n'est prouvée. Il a été fait état du problème d'affectation. An cas d'opposition, il appartenait aux acquéreurs d'en faire état et de refuser de signer les actes qui leur étaient soumis et qui étaient particulièrement clairs, ne laissant apparaître aucune réserve quant à la réalité de l'objet de la vente. (RJI 2010, p. 72)

Jugement du 17 décembre 2009

Le Tribunal,

(...)

En cause de 1. Monsieur G.B. et 2. Madame C.D., demandeurs au principal, contre 1. Monsieur M.J. et 2. Madame M.R., défendeurs,
et en cause de 1. Monsieur G.B. et 2. Madame C.D., demandeurs en intervention forcée, contre 1. Maître E. Ne., notaire de résidence à B. et 2. Monsieur G. BI., notaire de résidence à B., défendeurs sur intervention forcée ;

En cette cause, prise en délibéré le 03 décembre 2009, le tribunal rend le jugement suivant:

Vu les pièces de la procédure et notamment:

- la citation signifiée le 27 mars 2008.
- la citation en intervention forcée signifiée le 19 mai 2008.
- les conclusions de synthèse déposées pour M. BI. et M. Ne. le 16 novembre 2009.
- les conclusions de synthèse déposées pour M.J. et M. R. le 19 octobre 2009.
- les conclusions additionnelles et de synthèse déposées pour M.B. et Mme D. le 30 septembre 2009.

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 03 décembre 2009.

1. Objet des demandes

1. La présente procédure a été introduite par citation du 27 mars 2008 de Monsieur G.B. et de Madame C.D. contre Monsieur M.J. et Madame M.R. ..

Par exploit d'huissier du 19 mai 2008, Monsieur B. et Madame D. ont cité en intervention forcée les notaires E. Ne. et G. BI.. 2. Par leurs ultimes conclusions additionnelles et de synthèse, Monsieur B. et Madame D. demandent que, par jugement exécutoire par provision sans recours ni cantonnement, leurs demandes soient déclarées fondées et en conséquence:

Condamner les défendeurs au principal et en intervention forcée in solidum, ou l'un à défaut de l'autre, à leur payer:

- un montant évalué à titre provisionnel et sous réserve de majoration à 100.000 € à titre de dommages et intérêts et! ou diminution du prix de vente, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal,
- un montant évalué à titre provisionnel et sous réserve de majoration à 40.180,00 €, représentant les frais afférents à la vente, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal,
- un montant évalué ex aequo et bono à titre provisionnel et sous réserve de majoration à 20.000,00 € à titre d'indemnité pour préjudice moral, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal.

Condamner Monsieur M.J. et Madame M.R. à les tenir indemnes et les garantir contre tous frais, amendes ou condamnations quelconques qui leur seraient réclamés ou infligés au titre d'une infraction aux règles en matière d'urbanisme pour des faits ayant fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme datée du 25 mars 2007, déposée le 6 juin 2007.



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

Avant dire droit, de désigner un expert sur la base de l'article 19, al. 2 du Code judiciaire, avec la mission définie dans leurs conclusions, en condamnant les défendeurs au principal et en intervention à supporter les frais et honoraires de l'expert judiciaire.

Réserver à statuer pour le surplus.

3. Monsieur M.J. et Madame M.R. concluent au non fondement des demandes.
4. Les notaires Ne. et Bl. concluent également au non fondement des demandes.
5. Les demandes sont recevables, cette recevabilité ne faisant d'ailleurs l'objet d'aucune contestation.

II. Cadre du litige

Les faits utiles à la solution du litige sont les suivants:

1. Une annonce de mise en vente d'un immeuble a été publiée dans le Vlan avec le texte suivant: « UCCLE ds pt. Immeuble ss charges duplex liv. FO cuis. Eq. 2ch parqt 1 sdb 1 dress. 1buand: 1sdd possib. Terras. Jard. Empl. parkg 295.000? IP!»

2. Une offre datée du 20 février 2007 a été émise par Monsieur B. et Madame D. en qualité d'acquéreurs, pour le « bien situé au 57, rue x pour le rez-duplex au prix de 295.000 ?». Cette offre a été acceptée par Monsieur M.J. et Madame M.R. en qualité de vendeurs.

3. Un compromis de vente, émanant de l'étude du notaire Bl., a été signé le 2 mars 2007, et porte sur: , «un appartement duplex, dénommé LOT 1, situé au rez-de-chaussée et sous-sol et comprenant: ;

a) en propriété privative et exclusive au sous-sol un garage, une cave arrière gauche avec accès vers jardin et la jouissance privative et exclusive du jardin à charge d'entretien

au rez-de-chaussée, une chambre, un hall, un séjour, une cuisine, une salle de bain, un water-closed (...)

4. Un acte authentique de vente a été signé le 28 juin 2007 en l'étude du notaire Ne., qui reprend la même description du bien que celle figurant dans le compromis de vente.

5. Il ressort de deux courriers adressés par le notaire Ne., le 2 octobre 2007 au notaire O. D., et le 10 octobre 2007 au notaire Bl., que le service d'urbanisme de la commune d'Uccle a été saisi d'un permis de régularisation portant les références 16- 37.991-07 - enquête 3234/07 - relatif à la division de la maison unifamiliale sans permis.

6. Une copie de la demande de permis d'urbanisme, en réalité une demande de régularisation, est déposée au dossier des acquéreurs.

Elle est datée du 25 mars 2007, et porte sur la «régularisation d'une maison unifamiliale divisée en 4 appartements, demande qui ne porte que sur le rez et le sous-sol (appartement duplex 1)».

Elle sollicite une dérogation au RRU parce que ne sont pas respectées les « normes minimales d'habitabilité pour la pièce en sous-sol, la hauteur du plafond étant de 2,12 m »

Dans la note explicative, les demandeurs en régularisation expliquent que

« pour la question du sous-sol, la porte du garage a été remplacée par une grande baie vitrée qui apporte énormément de lumière dans cette pièce qui a été aménagée en chambre. Cette baie peut servir correctement à ventiler la chambre» et que « dans les pièces arrière ont été aménagés une petite salle de bain et un dressing».

7. Par télécopie du 18 Octobre 2007, les conseils de Monsieur B. et Madame D. ont écrit aux notaires Ne. et Bl. dans les termes suivants:

« Lors de la signature du compromis de vente et, ensuite, de l'acte authentique, nos clients se sont ouvertement - étonnés que la description du bien vendu auxdits actes, soit un appartement d'une chambre et d'un garage en sous-sol, ne correspondait pas au bien offert à la vente.

Il leur a été répondu et confirmé, notamment lors de la signature de l'acte authentique, que le « problème » était en voie de solution.

De bonne foi, nos clients ont cru ces propos rassurants.»

Les conseils des demandeurs poursuivent en faisant état d'un avis défavorable émis par la commission de concertation de la commune d'Uccle suite à une demande de régularisation, et mettent en avant d'une part la division de l'immeuble en infraction à la réglementation urbanistique, et d'autre part, l'affectation du sous-sol en chambre à coucher en violation des critères minimaux d'habitabilité.,

Dans un courrier doublé par fax du 25 octobre 2007, les conseils des acquéreurs font état d'un courrier électronique du 23 octobre 2007 du notaire Bl., mais ce courrier n'est pas déposé au dossier.

8. Par courrier du 19 octobre 2007, les conseils des demandeurs ont adressé une lettre au contenu similaire aux vendeurs.



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

9. Le conseil des vendeurs a été mis en possession des courriers précités par un courrier officiel du 25 octobre 2007 des conseils des acquéreurs.

9. Le conseil des vendeurs a été mis en possession des courriers précités par un courrier officiel du 25 octobre 2007 des conseils des acquéreurs.

10. Par courrier du 12 février 2008, le conseil des vendeurs a adressé un courrier officiel au conseil des acquéreurs par lequel il transmet copie de la décision du 8 janvier 2008 du Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle, relative à la demande de permis d'urbanisme introduite par ses clients.

Il s'exprime' comme suit:

« Vous constaterez que le principe même de la division de l'immeuble en quatre unités de logement n'est plus remis en cause par l'autorité communale, sur base des éléments que nous lui avons fournis et par application de la théorie des droits acquis telle que je l'ai développée dans un courrier qui vous fut précédemment adressé.

*Pour ce qui est de l'affectation du garage en une chambre à coucher, vous constaterez que le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle ne s'y oppose pas en tant que tel mais soumet l'octroi éventuel du permis d'urbanisme y relatif à plusieurs conditions devant faire l'objet de plans modificatifs (...)
En tout état de cause, ma cliente ne peut introduire de tels plans modificatifs.*

D'une part, en effet parce que le bien vendu ne faisait pas état d'une chambre à coucher mais bien d'un garage.

*D'autre part, parce que l'affectation du garage en chambre à coucher impose une série d'aménagements, qui ne peuvent être définis que par vos seuls clients, lesquels seuls en assumeront par ailleurs le coût. (...)
La division qui seule nous intéressait en l'espèce, tenant compte du compromis et de l'acte de vente passé entre nos clients respectifs, est quant à elle définitivement acquise. Ceci met un terme au potentiel litige qui opposait nos clients respectifs.»*

Les conditions soumises à l'affectation du garage à usage d'habitation sont lourdes puisqu'elles impliquent notamment que la hauteur de plafond soit rehaussée à 2m50.

11. Par courrier officiel du 19 février 2008, doublé par télécopie, les conseils des acheteurs ont fait savoir au conseil des vendeurs que, s'ils constataient avec satisfaction la résolution du problème de la division de la maison, quant à l'affectation du garage, leurs clients ne pouvaient accepter la position des vendeurs suivant laquelle ils s'estimaient exonérés de toute responsabilité et libérés de toute obligation.

Ils écrivent ainsi *« Vos clients ont en effet offert à la vente un appartement avec deux chambres sous la forme d'un duplex, ce qui suppose nécessairement deux étages habitables. Ils ont en outre volontairement cédé des informations relatives à la situation urbanistique du bien ».*

Ils annoncent une demande en paiement d'une indemnité.

12. Par courrier officiel du 21 février 2008 à ses confrères, le conseil des vendeurs a maintenu la position de ces derniers.

III. Discussion

Section 1. : Quant aux manquements imputés aux vendeurs

II. Il ne peut être contesté que l'annonce parue dans le Vlan fait bien état d'un duplex avec deux chambres, mis en vente pour un prix de 295.000,00 €.

Cette formulation est dépourvue de toute ambiguïté: elle porte sur un appartement réparti sur deux étages d'habitation, et non pas sur deux étages dont un seul servirait d'habitation et dont le sous-sol ne serait qu'un garage.

2. Par la voie de leurs conseils, les acquéreurs ont soutenu que lors de la signature du compromis et, ultérieurement, de l'acte authentique de vente, ils se seraient ouvertement étonnés que la description du bien vendu dans les actes en question ne correspondait pas au bien offert à la vente, mais qu'il leur aurait été répondu et confirmé « notamment lors de la signature de l'acte authentique, que le «problème» était en voie de solution» (voy. leurs courriers des 18 et 19 octobre 2007 aux vendeurs et aux notaires).

Ils précisent, par leurs conclusions additionnelles et de synthèse, qu'ils n'auraient jamais été informés de la non-conformité du duplex à la vente ni de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme par les vendeurs.



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

Le tribunal constate effectivement que la demande de régularisation est datée du 25 mars 2007, et n'a, semble-t-il, été introduite que le 6 juin 2007. Ces démarches sont donc postérieures au compromis - signé le 2 mars 2007, mais antérieures à l'acte authentique - passé le 28 juin 2007.

3. Les vendeurs ne contestent pas que des problèmes urbanistiques affectaient le bien vendu.

Ainsi, ils affirment par voie de conclusions que, lors de la visite du bien, les acquéreurs auraient été dûment avertis de ce que le duplex vendu l'était dans son état actuel (une chambre en lieu et place du garage initial), mais « que cette simulation est toutefois illégale et fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation non encore aboutie, avec le risque qu'aucun permis ne soit délivré et que la seconde chambre doive dès lors être remplacée par le garage initial et que, de ce fait, tant le compromis de vente que l'acte authentique de vente subséquent feront nécessairement apparaître un garage en lieu et place de la deuxième chambre non encore régularisée».

Ils ajoutent que les acquéreurs ont accepté la situation « et donc le risque que la deuxième chambre puisse éventuellement ne P(J;8., être régularisée ».

Il est établi que lors de la visite des lieux, l~ demande de régularisation n'était pas encore introduite, bitn que les vendeurs précisent qu'ils n'ont mis leur bien immobilier en vente qu'après avoir commencé les démarches pour introduire cette demande.

4. Les versions des parties sont donc largement contraires en fait quant à ce qui s'est réellement dit, et quant aux éléments d'informations qui ont été délivrés par les vendeurs.

Les époux B.D. supportent la charge de la preuve des manquements qu'ils imputent aux défendeurs au principal et en intervention forcée en vertu de l'article 1315 du Code civil et de l'article 870 du Code judiciaire, en leurs qualités de parties demandereses. C'est également eux qui supportent le risque de succomber dans leurs demandes si cette preuve n'était pas établie à suffisance de droit.

A défaut de tout mode de conservation durable qui aurait été utilisé pour procéder à la constatation de ce qui s'est réellement dit lors de la visite des lieux, de la signature du compromis de vente ou de la passation de l'acte authentique, le tribunal ne peut que se référer aux pièces objectives du dossier, rédigées in tempore non suspecto, afin de déterminer si une faute est démontrée dans le chef des vendeurs.

5. L'offre émise par les acquéreurs ne contient aucune précision quant à ce, et évoque un « rez-duplex au prix de 295.000 El).

Il ressort aussi bien du compromis de vente que de l'acte authentique que la vente immobilière portait sur un objet défini comme: « un appartement duplex, dénommé LOT 1, situé au rez-de-chaussée et sous-sol et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive

au sous-sol un garage, une cave arrière gauche avec accès vers jardin jouissance privative et exclusive du jardin à charge d'entretien

au rez-de-chaussée, une chambre, un hall, un séjour, une cuisine, une salle de bain, un water-closed (...) »

Ces actes ne font donc aucunement mention de la vente d'un bien qui comporterait deux chambres.

6. Les acquéreurs soutiennent que, après avoir marqué leur étonnement face à la description des actes, les vendeurs les auraient assurés que la situation était en voie de régularisation, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter par rapport au libellé de l'acte. Il's soutiennent encore que les notaires auraient « décrété verbalement que ce fait était 'sans importance» (voy. la page 4 de leurs conclusions additionnelles et de synthèse).

Les vendeurs le contestent. Il n'est pas contesté que ces derniers étaient agents immobiliers au moment des faits: La vente a cependant eu lieu dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, de sorte qu'on ne peut envisager leurs obligations de la même façon que s'ils avaient vendu le bien en qualité d'intermédiaire immobilier, avec les obligations spécifiques qui en découlent.

6.1. Quoiqu'en écrivent les acquéreurs par voie de conclusions, il apparaît clairement que le problème de la situation urbanistique du bien a été évoqué préalablement à la signature du compromis et la passation de l'acte authentique, puisqu'ils soutiennent qu'ils auraient été faussement rassurés sur la situation.

Ainsi, il est acquis qu'ils étaient avisés de ce qu'un problème urbanistique frappait le bien, ou était susceptible de le frapper. Malgré cela, ils ont accepté de signer un compromis de vente et un acte authentique qui mentionne expressément que la vente porte sur un appartement duplex avec une chambre au rez-de-chaussée et un garage et une cave en sous-sol.



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

6.2. Certes, le terme de « duplex » peut apparaître ambigu car il fait explicitement référence, dans son sens commun, à une unité de logement qui se répartit en deux niveaux habitables.

Mais la description de l'objet de la vente ne permet aucun doute sur l'objet vendu qui ne mentionne aucune chambre au sous-sol.

6.3. Ainsi, alors qu'ils ont visité le bien sur la base d'une annonce évoquant un duplex avec deux chambres, qu'ils ont été avisés d'un problème - à tout le moins potentiel - sur l'affectation du garage à usage de chambre, et qu'ils ont été avisés de ce que des démarches étaient entreprises - puisqu'ils reconnaissent qu'à tout le moins, les vendeurs ont fait état de ce que le problème était en voie de solution ou de régularisation (voy. le point 5 de la page 4 de leurs conclusions additionnelles et de synthèse), ils ont accepté la vente du bien tel que décrit dans le compromis de vente et dans l'acte authentique.

6.4. Ils n'établissent pas que les vendeurs les auraient garantis - aucun document établi in tempore non suspecto au moment de la vente n'est déposé - de ce que l'affectation actuelle des lieux, manifestement contraire à l'objet de la vente clairement défini, pourrait subsister et s'inscrire en conformité avec la réglementation en vigueur.

7. Les acquéreurs ne pourraient dès lors aujourd'hui établir que les vendeurs auraient manqué à leur obligation de délivrance, auraient vendu un bien affecté d'un vice caché, ou encore auraient usé de manœuvres dolosives.

Le bien livré est conforme à l'objet du bien vendu, tel qu'il résulte des actes signés par les parties dans les circonstances prédécrites.

Il ne saurait être question d'un vice caché, dès le moment où il est établi que la question de l'affectation du sous-sol à usage d'habitations a bien été évoquée avant la signatures des actes, et que, partant, les acquéreurs ne prouvent pas que le sous-sol a été vendu à usage d'habitation.

Aucune manœuvre dolosive n'est prouvée. Il a été fait état du problème d'affectation. Les affirmations des acquéreurs par lesquelles ils attribuent aux vendeurs des déclarations dolosives sont contestées et ne sont prouvées par aucun élément objectif du dossier auquel le tribunal pourrait avoir égard.

8. Si l'offre émise par les acquéreurs l'a été sur la base de l'annonce parue dans le Vlan, le tribunal constate que l'objet de la vente a été spécifié et précisé par deux actes juridiques signés postérieurement sans que les acquéreurs ne demandent ni la révision du prix, ni qu'il soit inséré de réserves ou de clauses particulières dans leurs textes respectifs.

S'ils entendaient se préserver d'un éventuel problème ultérieur quant à la possibilité de maintenir les lieux dans leur affectation actuelle, il leur appartenait d'en faire état et de refuser de signer les actes qui leur étaient soumis et qui étaient particulièrement clairs, ne laissant apparaître aucune réserve quant à la réalité de l'objet de la vente

9. Enfin, il y a lieu de constater que la situation exacte du bien sur le plan d'une infraction urbanistique n'est pas déterminée avec clarté.

Il est acquis que la division de l'immeuble en quatre unités de logement n'est pas infractionnelle (voy. le courrier du 6 février 2008 de la commune d'Uccle).

Si ce même courrier fait apparaître qu'une dérogation au RRU pourrait être admise pour l'affectation du sous-sol à usage d'habitation, le tribunal ignore totalement ce qu'il en est de la poursuite de la demande de permis d'urbanisme de régularisation quant à l'affectation du sous-sol en logement, ou de la situation actuelle quant à l'affectation des lieux. Il ne ressort en tout cas d'aucune pièce du dossier qu'un procès-verbal d'infraction urbanistique serait intervenu à charge de Monsieur et Madame B.D.

Les demandes de ces derniers seront déclarées non fondées à l'égard de Monsieur et Madame J.R.

Section 2 : Quant aux manquements des notaires

1. Il est exact que le devoir de conseil et d'information du notaire est d'ordre public, et existe à l'égard de toutes les parties (Bruxelles 17ème ch.), 6 mars 1995, R.N.B., 1996, p. 22, Bruxelles (2ème ch.), 4 juin 1998, R. G. A.R., 2000, n013204, Bruxelles (2ème ch.), 30 mai 2002, R.G.A.R., 2004, n° 13953, R.G.D.C., 2003, p. 720, Gand (1ère ch.), 9 octobre 1997, R. W., 1999-2000, p. 982, de façon impartiale (Anvers (1ère ch.), 2 décembre 1997, R. W., 1997-1998, p. 980, R.N.B., 2000, p. 23, note R. DE VALKENEER, « Responsabilité notariale », p. 24).



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

Il est généralement qualifié d'obligation de moyens (Civ. Hasselt (5ème ch.), 11 octobre 1999, Limb. Rechstl., 2000, p. 113; Mons (7ème ch.), 23 juin 1998, R.N.B., 1998, p. 641, note J. SACE, p. 646; Civ. Liège (4ème ch.), 29 juin 2005, J.J.P., 2006, p.257).

Le devoir de conseil du notaire porte non seulement sur la nature juridique des opérations qui lui sont soumises, mais également sur l'efficacité de ces opérations, et leurs conséquences économiques. Il porte notamment sur la destination, et plus généralement sur la situation urbanistique du bien vendu, que le notaire est tenu de vérifier.

2. Le tribunal constate que le compromis de vente fait état de l'affectation urbanistique du bien et décrit clairement que l'objet de la vente porte sur un rez et un sous-sol avec cave et garage.

L'acte authentique reprend les renseignements urbanistiques qui ont été transmis par la commune d'Uccle.

L'acte fait en outre apparaître qu'aucune garantie n'est prévue quant à la réalisation de travaux ou d'actes nécessitant des autorisations préalables.

3. Les acquéreurs reprochent aux notaires d'avoir manqué à leur obligation d'information alors que:

- la divergence entre le bien vendu et la description faite dans les actes leur avait été signalée;
- que les acquéreurs avaient requis un conseil;
- qu'ils ont laissé subsister dans les actes une contradiction démontrant leur totale connaissance de la problématique sans cependant prévoir la moindre garantie en faveur des acquéreurs.

Il appartient aux parties demanderesse d'établir que les notaires auraient manqué à leur devoir de conseil.

4. A nouveau, le tribunal ne peut que constater l'absence de tout document établi in tempore non suspecta qui permettrait d'établir que les acquéreurs auraient signalé une divergence entre le bien vendu et la description faite dans les actes. Le bien vendu est au contraire clairement indiqué dans les actes, et il a déjà été précisé ci-dessus que le bien livré était conforme au bien vendu.

Les notaires ont veillé à rédiger un acte de vente, dont l'objet était conforme à la destination urbanistique du bien. Les acquéreurs ont accepté de signer les actes portant sur la vente du rez et du sous-sol avec garage et cave.

Comme déjà expliqué ci-dessus, les demandeurs n'établissent pas les affirmations rassurantes qu'ils prêtent aux vendeurs, et par voie de conséquence, ils n'établissent pas plus que les notaires en auraient confirmé les dires ou auraient été amenés à prendre connaissance de et à se prononcer sur la possibilité future de poursuivre une affectation d'habitation du sous-sol contraire à celle résultant de l'acte de vente.

5. Le simple fait que le courrier du 18 octobre 2007 n'ait pas fait l'objet d'une contestation formelle est irrelevante dès lors que ce courrier est postérieur à la signature des actes, et est intervenu au moment où il y avait déjà eu des contacts préalables relatifs à la demande de régularisation avec le notaire Ne ..

Le courrier électronique du notaire Bl. du 23 octobre 2007, adressé aux conseils des demandeurs, n'est par ailleurs pas produit.

6. Par voie de conséquence, dès le moment où les notaires contestent toute faute, soutiennent avoir rédigé les actes conformément à ce que vendeurs et acquéreurs ont requis, et que les acquéreurs ne déshonorent pas la réalité de leurs affirmations, tel que cela est exprimé ci-dessus, le manquement des notaires à leur devoir de conseil n'est pas établi.

13. Les demandes de Monsieur et Madame B. D. seront donc également déclarées non fondées en tant que dirigées contre les notaires.

Concernant les dépens, les parties fixent toutes le montant des demandes dans la fourchette se situant entre 60.000,01 € et 100.000,00 €.

Il n'y a pas lieu d'augmenter le montant de l'indemnité de base, les demandes de Monsieur et Madame B. D. ne pouvant être considérées comme manifestement non fondées, de sorte que la condamnation à une indemnité de procédure de base ne saurait aboutir à une situation manifestement déraisonnable. Par ailleurs, le tribunal constate qu'aucune demande de majoration du montant de base n'est motivée à l'appui d'un des quatre critères exhaustifs visés par l'article 1022 du Code judiciaire.



Droit de la vente d'immeuble

Obligation de délivrance – description annonce non conforme n° 220

Seul le montant de l'indemnité de base de 3.000,00 € (...) sera accordé.

Par ailleurs, il apparaît clairement que les notaires Ne. et B d'une part, et Monsieur et Madame J.R. d'autre part, même ayant fait appel à des conseils distincts, ont conclu aux mêmes fins, et ont présenté dans le cadre de la .procédure une communauté d'intérêt.;

Pour cette raison, les demandeurs ne seront condamnés à payer qu'une seule indemnité de procédure de 3.000,00€ au profit de tous les défendeurs, au principal et en intervention.

Par ces motifs,
Le tribunal,

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935, sur l'emploi de langues en matière judiciaire,

Statuant contradictoirement, en premier degré, prend la décision suivante:

Déclare les demandes introduites par Monsieur G.B. et Madame C.D. recevables mais non fondées et les en déboute.

Les condamne aux dépens de Monsieur M.J., Madame M. R Monsieur Gaëtan Bl., et Monsieur Eric Ne .. liquidés dans le chef de ces derniers à la somme unique de 3.000,00 € (indemnité de procédure).

Siégeant: Mme S. Van Bree, président, M. Fr. de Visscher, juge, M. B. De Coninck, juge,
Mme V. Van Malder, greffier délégué
Plaidant: MM. F. Couvreur, M. Alexandre loco Me T Vandenput, Me J. Goemaere.