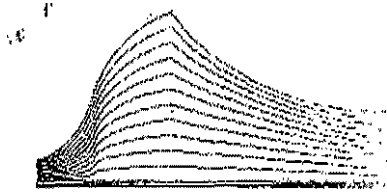


664  
*[Handwritten signature]*

Expedition



Délivrée à	Délivrée	Ilvrée à
le CIV	le € CIV	le £ Civ

Numéro du repertoire 2018/
Dee du prononcé 22 février 2018
Numéro du rôle 2014/AR/670

Non communicable au  
receveur

Arrêt définitif  
Confirmation decision

# Cour d'appel Bruxelles

## Arrêt

7<sup>e</sup> chambre  
affaires civiles

XXXXXXXXXX /XXXXXXXXXXXXX

7ern

PRESENTE L

28 -02- 2018

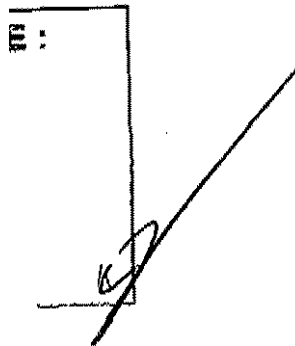
NON ENRECMSTRASLE LE REGE VEW D'HOOGHE

Présenté le
Non enregistrable

**r** COVER 01-

00001656686-0001-

0023-02-01-71



11111111111111 1111111111111111

En cause de:

1. XXXXXXXXXXXXX, et son épouse,

2. XXXXXXXXXXXXX,

domiciliés à XX

parties appelantes,

représentées par Maître Jean-Michel MAGUIN-VREUX, avocat à 1330 RIXENSART, Rue Robert Boisacq 1,

**Contre:**

1. XXXXXXXXXXXXX,

2. XXXXXXXXXXXXX

tous deux domiciliés à XX

parties Intimées,

représentées par Maître Catherine TAVERNE, avocat à 1300 WAVRE, Chemin du Stocquoy 1,

\_\_\_\_\_

Vu les pièces de la procédure et notamment :

le Jugement entrepris, prononcé contradictoirement par le tribunal de première instance de Nivelles, ci-après dénommé « le premier Juge », le 2 décembre 2013, décision dont les parties déclarent qu'elle a été signifiée le 27 février 2014; la requête d'appel, déposée le 14 mars 2014, par XXXXXXXX et son épouse, XXXXXX, ci-après dénommés les XXXXXXXX;

les conclusions de synthèse des parties;



- la note d'audience déposée le 27 novembre 2017 par XXXXXXXXXXXX, ci-après dénommées les XXXXXXXXXXXX et la note d'audience déposée à l'audience du 30 novembre 2017 par XXXXXXXXXXXX;
  - les dossiers de pièces des parties et leur dossier complémentaire déposé à la demande de la cour, à l'appui de leur note d'audience.
- 

## **I. Objet du litige, antécédents de la procédure et demandes formées devant la cour**

### **1.**

Par exploit signifié le 31 décembre 2012, les XXXXXXXX ont cité les XXXXXXXX à comparaître devant le premier Juge afin d'obtenir (I) l'annulation de la vente que les parties avaient conclue, selon compromis de vente du 7 juillet 2012, portant sur un bien Immeuble sis à Piétrebais, rue de la Procession, 7(U) la condamnation des XXXXXXXX à leur rembourser l'acompte versé de 20,000,00 C, ainsi que les frais et honoraires de notaire de 3.451,48 C qu'ils ont inutilement exposés, et, enfin, (iii) leur condamnation au paiement de la somme de 7.500,00€ en réparation du préjudice subi.

Par la décision entreprise, le premier Juge a fait partiellement droit à la demande en prononçant l'annulation de la vente sur la base du dol dont les vendeurs se sont rendus coupables et en les condamnant au remboursement de l'acompte, ainsi que des frais et honoraires de notaire, réduisant *ex aequo et bono* l'Indemnité sollicitée à 1.000,00 C, tandis qu'il a rejeté la demande reconventionnelle formée par les XXXXXXXX visant à obtenir (I) la résolution de la vente aux torts des acquéreurs et (ii) leur condamnation solidaire ou *in solidum* au paiement de la somme de 34.075,00 £, réclamée au titre de dommages et intérêts complémentaires en réparation du préjudice financier subi.



Il a condamné les XXXXXXXX aux dépens, l'Indemnité de procédure étant liquidée à 2.200,00€.

## **2.**

Les XXXXXXXX ont interjeté appel de cette décision dont ils postulent la mise à néant. Ils réitèrent devant la cour les fins de leur demande reconventionnelle originaire et sollicitent la condamnation des XXXXXXXX aux dépens des deux instances, l'indemnité de procédure étant fixée à 2.209,00 (par instance).

Les XXXXXXXX concluent au non-fondement de l'appel et forment un appel incident en ce que le premier Juge a réduit le montant de l'indemnité réclamée à 1.000,00€ et postulent à ce titre la condamnation des XXXXXXXX au paiement de la somme de 7.500,00 € originairement demandée, ainsi qu'aux dépens d'appel, l'indemnité de procédure étant fixée à 2.200,00€,

## **II. Discussion**

### **3.**

Les XXXXXXXX ont signé, le 26 juin 2012, à l'intervention de l'agence immobilière LA., mandatée par les vendeurs, une offre d'achat ferme et irrévocable d'acquérir le bien immobilier appartenant aux XXXXXXXX au prix de 250.000,00 C, sis à XXXXXXXX (pièce 1 du dossier des XXXXXXXX).

Cette offre a été acceptée le jour-même par les vendeurs et a été suivie de la conclusion d'un compromis de vente, le 7 Juillet 2012, établi par ladite agence immobilière, et les XXXXXXXX ont payé, à cette dernière date, une « garantie » de 8%, soit 20.000,00 € en deux chèques certifiés de 10.000,00 € chacun, l'un étant établi au nom de XXXXXXXX et l'autre au

nom de XXXXXXXX, endossés par l'agence Immobilière', cette somme venant en déduction du prix de vente lors de la passation de l'acte authentique, devant intervenir au plus tard dans les quatre mois, soit pour le 7 novembre 2012 (pièce 2 du dossier XXXXXXXX).

Les XXXXXXXX ont ensuite appris, par le notaire instrumentant, Me Hervé LECLERCQ, que le certificat hypothécaire qu'Il avait requis auprès du Conservateur des Hypothèques à Ottignies, délivré le 8 août 2012, faisait mention de la transcription d'une citation en matière d'urbanisme, signifiée le 16 juillet 2012 aux XXXXXXXX par les XXXXXXXX, propriétaires de l'immeuble jouxtant, en contre-bas, l'arrière de leur propriété (pièce 4 du dossier des XXXXXXXX et pièce 6 et ses annexes de leur dossier complémentaire).

Considérant que ce litige leur avait été celé par les vendeurs, les XXXXXXXX ont proposé, dans un premier temps, de trouver un règlement amiable aux termes duquel les XXXXXXXX prendraient à leur charge toutes les conséquences de ce conflit de voisinage ou, à défaut, leur rembourseraient l'acompte versé pour solde de tout compte, la vente étant alors non avenue (cf. leur courriel au notaire LECLERCQ du 15 août 2012, pièce 3 de leur dossier).

Une réunion s'est tenue à cet effet, en l'étude du notaire des vendeurs, le 28 août 2012, sur la portée de laquelle les parties ne se sont pas entendues (pièces 3 à 5 du dossier des XXXXXXXX), de sorte que les négociations amiables n'ont pas abouti et que la présente procédure a été initiée par les XXXXXXXX le 31 décembre 2012.

Le 1er mars 2014, les XXXXXXXX ont conclu un compromis de vente avec de nouveaux acheteurs portant sur l'immeuble litigieux, vendu au prix de 200.000,00 € (pièce 29 du dossier complémentaire des XXXXXXXX).

'Qui s'est engagée à la remettre immédiatement au notaire des acquéreurs, Me Hervé LEGLERCQ, après prélèvement de sa commission, celle-ci étant remboursable dans l'hypothèse où l'acte authentique ne serait pas signé paria faute des vendeurs.



**4.**

Les XXXXXXXX soutiennent que les vendeurs ont commis un dol en ne les informant pas de l'existence d'un litige les opposant à leurs voisins, les XXXXXXXX, suite à un glissement de terres qui s'est produit le 14 novembre 2010 ayant provoqué l'effondrement du mur de soutènement se trouvant à la limite de l'immeuble litigieux, nécessitant la réalisation de travaux toujours inachevés (pièce 2 du dossier complémentaire des XXXXXXXX).

Selon eux, tant l'importance des conséquences du litige opposant les vendeurs à leurs voisins que celle des travaux à réaliser imposaient aux XXXXXXXX de les renseigner complètement, ce qu'ils ont sciemment omis de faire, alors que si les acquéreurs avaient été correctement informés au moment de la conclusion de la vente, ils n'y auraient pas consenti,

**5.**

L'article 1116 du Code civil énonce que « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté,*

*Il ne se présume pas, il doit être prouvé ».*

Le dol est donc une cause de nullité du contrat s'il est établi par la victime qu'elle n'aurait pas conclu le contrat (dol principal) ou pas aux mêmes conditions (dol Incident), si elle n'avait pas été induite en erreur par les manoeuvres dolosives *ou* par les réticences dolosives de l'autre partie.

L'erreur causée par des manoeuvres ou des réticences dolosives n'est pas une erreur au sens de l'article 1110 du Code civil (comp. Cass., 24 mai 1974, Pas., I, 991). Ainsi, elle ne doit pas nécessairement concerner la substance de la chose, tandis que l'auteur du dol ne peut opposer à l'action en annulation la négligence, même grave ou inexcusable, de la victime, en application de l'adage *fraus omnia corrumpit*, dès lors que celui-ci se rend coupable d'actes



---

frauduleux (comp. Cass., 6 novembre 2002, 1T., 2003, 210; Cass., 23 septembre 1977, Pas., I, 1978, 100; Cass., 29 mai 1980, Pas., I, 1190),

La réticence à divulguer certaines informations peut être qualifiée de dolosive lorsqu'il existe une obligation de divulguer celles-ci à l'autre partie et qu'elle porte sur un fait qui, s'il avait été connu de l'autre partie, l'aurait amenée à contracter à des conditions moins onéreuses ou à ne pas contracter. Il faut en outre que l'auteur de la réticence ait, au moment de la formation du contrat, omis sciemment de mentionner les informations, c'est-à-dire avec l'intention d'induire son cocontractant en erreur.

## 6.

Selon les XXXXXXXX, tout dol dans leur chef est exclu du seul fait que la situation était apparente aux yeux de toute personne normalement prudente et attentive compte tenu de la présence de bâches de couleur bleue, bien visibles, recouvrant un talus de terre, destinées à retenir les terres suite à l'effondrement du mur de clôture et dont il était évident « *qu'il faudrait un jour le rebâtir* » (p. 10 de leurs conclusions).

A supposer même que les bâches étaient suffisamment apparentes<sup>2</sup>, elles ne sont *in se* point révélatrices de l'ampleur du glissement de terrain, ni de celle des travaux à réaliser, ni, encore moins, de l'existence d'un litige à ce sujet entre les XXXXXXXX et les XXXXXXXX.

Il importe peu, dans un tel contexte, que les XXXXXXXX aient visité le bien litigieux à deux reprises avant la conclusion du compromis de vente et, ce qu'ils contestent, à deux reprises par la suite.

<sup>2</sup>Ce que contestent les XXXXXXXX, qui exposent que le Jardin de l'immeuble litigieux surplombe le talus bâché se situant en bordure de la propriété voisine, ce qui le rend invisible à partir dudit jardin, D'après les photographies produites au dossier, II apparaît, en effet, que les biches situées en contre-bas ne sont pas visibles depuis la propriété des XXXXXXXX qui, du reste, produisent des photographies prises depuis l'arrière de leur propriété, à la limite de la propriété voisine,





C'est en vain que les XXXXXXXX entendent se fonder sur le courriel que leur agent immobilier a adressé, le 23 mars 2013, aux XXXXXXXX, sur Interpellation de ces derniers, qui affirme, sans que cela ne soit corroboré par aucun élément objectif, les avoir dûment Informés de l'existence d'un conflit de voisinage, étant « *parfaitement conscient des risques que représente la dissimulation* » d'un tel conflit ou de tout autre vice (pièce 13 du dossier des XXXXXXXX).

Outre que ce courriel a été écrit après l'Introduction de la présente procédure et donc *in tempore suspecta*, il apparaît d'évidence qu'il ne peut, à lui seul, faire la preuve de la prétendue parfaite information des acquéreurs non autrement établie.

Au contraire, ce courriel, émanant du mandataire des vendeurs, ne présente pas l'impartialité requise pour être pris en considération, d'autant qu'Il révèle que l'agent immobilier tente, en réalité, de se dégager de toute responsabilité dans l'exécution du devoir d'information qui lui Incombe et qu'Il reconnaît expressément, précisant qu'il ne pourrait « *en aucune façon laisser* [les acquéreurs] *mettre en doute* [son] *Intégrité* et [son] *professionnalisme* »<sup>3</sup>.

Si, réellement, l'agence immobilière avait fourni ces Informations, elle n'aurait pas manqué de l'indiquer dans le compromis de vente qu'elle a établi, ce qu'elle n'a pas fait.

Il est, au demeurant, remarquable de constater que les XXXXXXXX se fondent, dans leur défense, sur ce Gourde' pour tenter d'établir que les acquéreurs ont été complètement Informés, en ce compris quant à l'existence d'un conflit de voisinage (p. 3 de leurs conclusions), tout en soutenant qu'il ne peut leur être reproché de n'avoir pas Informé les acquéreurs de l'existence de ce même conflit, qui ne se serait matérialisé que par la citation du 16 juillet 2012, dont ils n'ont eu connaissance que postérieurement à la conclusion du compromis de vente du 7 juillet 2012 (p. 4 et p. 11 de leurs conclusions),

<sup>3</sup>La cour relève, par ailleurs, que ce courriel est inexact lorsqu'Il fait état de l'existence d'une condition suspensive relative à l'octroi d'un crédit hypothécaire, alors que cette condition ne figure pas dans le compromis de vente.



Il ne peut, partant, être valablement soutenu que les XXXXXXXX auraient été parfaitement informés avant la conclusion du compromis de vente.

## **7.**

Les XXXXXXXX soutiennent que les acquéreurs auraient néanmoins consenti à la vente en toute connaissance de cause, quand bien même n'auraient-ils pas été en mesure d'évaluer la situation par la vue des lieux, ce qui exclut également tout dol dans leur chef.

### **7.1.**

Ils se fondent, tout d'abord, sur l'article 7 du compromis de vente en ce qu'il énonce que *"L'acquéreur déclare avoir visité le bien dans tous ses détails et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention »*.

Il ne peut se déduire de cette clause, rédigée en termes généraux, qu'elle renfermerait l'information précise et particulière sur le glissement de terrain et sur ses répercussions sur les deux propriétés voisines.

### **7.2.**

Les vendeurs se fondent également sur l'article 16 du compromis de vente qui mentionne expressément que le bien litigieux *« a fait l'objet d'un permis d'urbanisme réf. 24/2011 en date du 12/05/2011 pour la construction de murs de soutènement »*.

Aucune explication relative à ce permis n'est mentionnée dans le compromis de vente, établi, pour rappel, par l'agent immobilier des vendeurs.

Il ressort des pièces versées aux débats que le permis d'urbanisme, s'il a bien été remis aux acquéreurs, ne l'a cependant été qu'au jour de la conclusion du compromis de vente, comme en atteste la lettre du 29 août 2012 du notaire des vendeurs (pièce 4 du dossier des XXXXXXXX



XXXXXXXXX), de sorte que les acquéreurs n'ont pu préalablement en prendre connaissance et s'en sont remis, sans pour autant commettre de faute, aux explications fournies par l'agent immobilier selon lesquelles ledit permis n'emportait aucune obligation d'exécuter les travaux qui y sont mentionnés.

Cette indication est confirmée par la lettre du 23 mars 2013, déjà citée, de l'agent immobilier qui, lorsqu'il évoque le permis d'urbanisme, affirme qu'il n'emportait « aucune obligation » pour les XXXXXXXX « de réaliser les travaux».

Par ailleurs, le contenu du permis d'urbanisme ne permet pas d'appréhender l'ampleur de la situation quant aux travaux proprement dits et ne vise pas le conflit avec les voisins.

Il y est seulement fait état, d'une part, de ce que le permis est accordé sous les conditions, notamment, de l'évacuation des terres de déblais excédentaires et de la construction de murs de soutènement<sup>s</sup> et, d'autre part, de ce que le Collège communal « a été *Informé par courrier d'un incident résultant d'un affaissement de terrain probablement dû à la rupture des anciens éléments de soutènement et à une accumulation trop importante de terre en contre-haut de ceux-ci* ».

C'est à tort que les XXXXXXXX se prévalent de l'article 16, alinéa 7 du compromis de vente, sans toutefois en tirer de conséquence particulière, en ce qu'il énonce que : « *L'acquéreur reconnaît dès lors avoir eu l'attention attirée sur l'intérêt de s'adresser antérieurement aux présentes au service de l'urbanisme de la commune dont dépend le bien vendu, afin de vérifier par lui-même la conformité des constructions et de leur destination actuelle avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire* ».

---

<sup>4</sup>De sorte que la discussion relative à la qualification du permis d'urbanisme comme constituant ou non un permis de régularisation est sans pertinence,

<sup>5</sup>Ce qui vaut également, par conséquent, pour les acquéreurs,

<sup>6</sup> Le permis d'urbanisme précisant que le premier mur de soutènement devra être placé à 75 cm minimum de la limite de la propriété.

Outre que cette disposition ne consacre pas une réelle obligation de se renseigner en ne visant qu'un simple Intérêt, elle n'emporte aucune dérogation à l'obligation légale d'information de l'acquéreur, pesant aussi bien sur les vendeurs que sur leur mandataire, en vertu de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), dans sa version applicable au litige.

La cour n'aperçoit pas, du reste, comment les XXXXXXXX auraient pu se renseigner auprès des services compétents « *préalablement aux présentes* », alors que le permis d'urbanisme leur a été communiqué le jour-même de la conclusion du compromis de vente.

### **7.3.**

Il ne peut être inféré de ces éléments que les XXXXXXXX auraient disposé de l'ensemble des informations concernant les conséquences d'un affaissement de terrain, non autrement décrit dans les actes Invoqués.

### **8.**

Les pièces versées aux débats démontrent que ce n'est que lorsque le notaire instrumentant a été informé, lors de la levée du certificat hypothécaire du 8 août 2012, de la transcription d'une citation en matière d'urbanisme, que le différend opposant les XXXXXXXX à leurs voisins a été porté à la connaissance des acquéreurs, en même temps que la citation signifiée le 16 juillet 2012 à la requête des XXXXXXXX (pièce 6 et ses annexes déjà citées du dossier complémentaire des XXXXXXXX),

---

'Les allégations, empreintes de suspicion, XXXXXXXX de ce que la citation aurait atterri sur le bureau du notaire instrumentant par l'effet « *d'un vent favorable* », sont inadéquates, dès lors qu'il est établi que la citation est mentionnée dans le certificat hypothécaire et que le notaire LECLERCQ a pris Immédiatement contact, sur la base des informations reprises sur ledit certificat, avec le conseil des XXXXXXXX, qui lui a communiqué, par retour de fax, la citation dont question (pièce 6 et Ses annexes delà citées du dossier complémentaire des XXXXXXXX).

**8.1.**

La citation est bien plus explicite que les vagues informations contenues dans le compromis de vente et dans le permis d'urbanisme.

Il y est, en effet, fait état de multiples travaux réalisés par les XXXXXXXX ayant modifié le relief de leur jardin, qui présente une forte déclivité, des terres situées à l'avant de leur propriété ayant été vraisemblablement déplacées vers l'arrière, à la limite du fonds appartenant aux époux XXXXXXXX.

Ces terres, contenues par un lattis de soutènement, qui a cédé lors de fortes pluies tombées le 14 novembre 2010, se sont en grande partie répandues sur la propriété des XXXXXXXX, entraînant la disparition de certaines bornes traçant la limite entre les propriétés contiguës.

C'est dans ce contexte ainsi exposé que les XXXXXXXX ont cité les XXXXXXXX comparaître devant le juge de paix du canton de Jodoigne afin, notamment, (i) que soit fixée la limite entre les deux propriétés, (ii) qu'il soit enjoint aux XXXXXXXX et à ce *quiconque occuperait les lieux de leur chef*», (11.1) de placer une nouvelle clôture de minimum 1m50 en limite de propriété, (ii.ii) de consolider les terres autrement que par des biches et de vider le bassin d'eau, le temps d'effectuer les travaux d'aménagement prévue afin d'éviter tout autre sinistre, et (KW) d'ériger un mur avec des fondations bétonnées à 75 cm des limites.

Il ressort de cette citation que les XXXXXXXX avaient déjà subi des dommages antérieurement au 16 juillet 2012 et qu'ayant appris que les XXXXXXXX avaient mis leur bien en vente, sans avoir exécuté les travaux décrits ci-dessus, dont ceux prévus par le permis d'urbanisme, ils ont décidé de préserver leurs droits en saisissant le juge de paix.

~~Quand bien même ne contiendrait-elle que des « affirmations unilatérales »~~ (p. 11 des conclusions des XXXXXXXX), d'autant que certains éléments de fait y décrits sont corroborés par diverses pièces du dossier, qui seront examinées dans la suite de l'arrêt,

<sup>9</sup>Soit les travaux prévus par le permis d'urbanisme du 12 mai 2011.



**8.1.1.**

C'est à tort que les XXXXXXXX prétendent déduire de cette citation que les XXXXXXXX auraient ainsi manoeuvré en vue d'obtenir « un *rabais sur le prix convenu* » (p. 5 de leurs conclusions) ou de se défaire d'un achat fait sur « *un coup de foudre* » ou sur « *un coup de tête* » ou encore dans « *l'espoir en définitive déçu de disposer de l'argent* » (p. 3 de leurs conclusions).

Il est, en effet, inconcevable que les XXXXXXXX aient pu, entre le 7 Juillet 2012 et le 16 juillet 2012, convaincre les XXXXXXXX d'agir en Justice, non pas dans leur intérêt personnel, comme le requièrent les articles 17 et 18 du Code judiciaire, mais dans l'intérêt des acquéreurs.

A suivre la défense des XXXXXXXX, les XXXXXXXX et les XXXXXXXX auraient ainsi ourdi un complot, ceux-ci n'hésitant pas à prétendre, en outre et de manière quelque peu contradictoire, que les XXXXXXXX auraient agi, par l'engagement de leur action, dans l'intention de compromettre la vente conclue avec les XXXXXXXX au motif qu'ils auraient convoité l'acquisition du bien litigieux (p. 5 de leur note d'audience).

Ces affirmations<sup>u</sup> ne sont corroborées par aucun élément objectif et la transcription de la citation, faite par l'autorité compétente sur la base de l'article 159 alors applicable du CWATUP, ne modifie pas l'analyse.

**8.1.2.**

C'est encore à tort que les XXXXXXXX tentent de minimiser l'action dirigée contre eux par les XXXXXXXX, prétendant que celle-ci se réduirait à une simple demande tendant au bornage de la limite séparative entre les propriétés des parties et que l'expert géomètre

---

<sup>u</sup>Mis en gras et souligné par les XXXXXXXX qui n'a jamais été sollicité par les XXXXXXXX.

Étant entendu qu'il n'appartient pas à la cour de se prononcer sur le litige porté devant le Juge de paix du canton de Jodoigne.



désigné par le juge de paix n'a pu que confirmer la limite telle qu'elle ressort du procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre LADRIERE le 5 juin 1963, annexé au compromis de vente litigieux.

Si, certes, le juge de paix du canton de Jodoigne a, par sa décision du 22 février 2013, énoncé que l'action tendait au bornage et désigné à cet effet l'expert géomètre CORTHOUS, il n'en demeure pas moins qu'il ne s'est pas dessaisi des autres chefs de la demande puisqu'il a mentionné, dans le dispositif de sa décision, qu'il « *réserv[ait] à statuer sur la totalité du surplus* » et a renvoyé la cause au rôle « *quant ei ce* » (pièce 22 du dossier des XXXXXXXX).

Les XXXXXXXX, à qui la cour avait demandé la production du dossier complet relatif à ce litige, ont cependant omis de produire les conclusions et les dossiers de pièces visés par le Juge de paix, de sorte qu'ils n'établissent aucunement que cette procédure se serait limitée ou réduite *in fine* à une simple action en bornage,

La circonstance que cette cause demeurerait au rôle de ladite juridiction sans instruction complémentaire, outre qu'elle n'est pas établie à suffisance, ne démontre pas davantage les contours étroits de l'action.

Cette circonstance, à la supposer établie, tendrait plutôt à démontrer que les XXXXXXXX ont obtenu satisfaction d'une autre manière, soit par l'effet des clause reprises, cette fois, dans le second compromis de vente, sur le contenu desquelles il sera revenu dans la suite de l'arrêt.

### **8.1.3.**

Enfin, c'est de façon Inexacte également que les XXXXXXXX tentent de soutenir que la citation du 16 juillet 2012 a été, pour eux, une réelle surprise car elle n'aurait été « *précédée d'aucun avertissement quelconque* », ce en quoi Ils ne seraient « *pas contredits* » (p. 11 de leurs conclusions).



---

Or, le dossier complémentaire produit par les XXXXXXXX révèle l'existence d'une mise en demeure préalable, envoyée par lettre recommandée du 10 mars 2011 par les XXXXXXXX aux XXXXXXXX, par ailleurs visée dans la citation (pièce 3 dudit dossier).

Celle-d fait référence aux conséquences dommageables encore non résolues du glissement de terrain survenu le 14 novembre 2010 et à une précédente lettre recommandée du 17 novembre 2010, valant également mise en demeure, de remédier aux désordres causés par l'effondrement du mur de soutènement, ayant entraîné le glissement d'une « *grande partie de [la] propriété [des XXXXXXXX] sur la [leur], écrasant [leurs] plantes et arbres*» (pièce 2 du dossier complémentaire des XXXXXXXX).

Ces lettres avaient elles-mêmes été précédées de deux autres courriers par lesquels les XXXXXXXX ont dénoncé aux XXXXXXXX des problèmes liés à la clôture que ces derniers avaient placées dix ans plus tôt, la palissade retenant des terres et des déblais rejetés à l'arrière de leur terrain, menaçant de s'écrouler (lettres des 11 et 27 octobre 2010, pièces 4 et 1 du dossier complémentaire des XXXXXXXX), ce qui s'est finalement produit le 14 novembre 2010.

*Le procès-verbal de constat établi le 17 novembre 2017 par l'huissier de justice Philippe PIRON atteste de l'importance de l'éboulement consécutif à l'effondrement de la palissade posée par les XXXXXXXX (pièce 3 du dossier des XXXXXXXX).*

*En effet, il y est fait état de ce que « l'affaissement a entraîné l'effondrement d'une grande quantité de terres, lesquelles sont tombées sur le terrain [des XXXXXXXX] » et de ce que « toute la végétation plantée par lies XXXXXXXX] le long du mur de soutènement a été ensevelie et écrasée par la structure en bois du mur de soutènement et les terres que ce dernier retenait ».*

Les photographies jointes au procès-verbal démontre l'ampleur de la situation.



## 8.2.

Aussi, est-ce encore en vain que les XXXXXXXX prétendent que, dans un tel contexte, les XXXXXXXX auraient agi contrairement à la bonne foi en rompant « *ex abrupto* » les pourparlers qui avaient été entamés (p.6 de leurs conclusions).

Non seulement, ces pourparlers avaient été engagés sur proposition des XXXXXXXX, mais ceux-ci ont été rompus par les vendeurs.

En effet, suite à la réunion qui s'est tenue le 28 août 2012 en l'étude du notaire des XXXXXXXX celui-ci a établi un compte-rendu, le 29 août 2012, indiquant *in fine* qu'il avait été convenu que les acquéreurs s'engageaient à faire établir et à communiquer, pour le 30 septembre 2012, un devis pour l'exécution des travaux prévus au permis d'urbanisme, en suite de quoi ceux-ci formuleront une proposition aux vendeurs (pièce 4 du dossier des XXXXXXXX),

Cette mention est précédée de considérations relatives à l'information qui aurait été donnée aux acquéreurs quant aux travaux prévus par le permis d'urbanisme et que ceux-ci avaient été entamés, mais n'étaient pas terminés par les vendeurs.

Ce compte-rendu a dû être rectifié pour partie par le notaire LECLERCQ qui, par lettre du 30 août 2012, a précisé qu'il avait été convenu que les vendeurs prenaient à l'entière décharge des acquéreurs les frais et les conséquences de la procédure en cours devant le Juge de paix et que les acquéreurs avaient déclaré que l'agence Immobilière leur avait bien indiqué que le permis d'urbanisme n'impliquait aucune obligation de faire exécuter des travaux<sup>11</sup> (pièce 5 du dossier des XXXXXXXX), ce à quoi le notaire des vendeurs a répondu qu'en « *l'état, [son] client n'a pas pris d'autre engagement que de discuter sur base d'un devis et établir par l'acquéreur. Les autres engagements seront pris dans le cadre d'un accord transactionnel global* » (pièce 6 du dossier des XXXXXXXX).

---

<sup>12</sup>Courriel déjà cité adressé à leur notaire le 15 août 2012 (pièce 3 du dossier des XXXXXXXX).

<sup>11</sup>Dont il a été vu, au point 6, que l'agence immobilière l'avait confirmé dans sa lettre du 23 mars 2013.

---

Ce faisant, les XXXXXXXX ont, en effet, empêché la poursuite des négociations, dès lors que le sort de la prise en charge des travaux demeurerait incertain,

### **8.3.**

Il ressort de l'ensemble de ces éléments (I) qu'il ne peut en aucun cas être fait grief aux XXXXXXXX d'avoir recouru à de prétendues manoeuvres pour se délier de la vente et (ii) que ce sont, au contraire, les XXXXXXXX qui ont recouru à de telles pratiques frauduleuses en s'abstenant sciemment d'informer les acquéreurs des difficultés majeures engendrées par l'accumulation, à l'arrière de leur fonds, de terres et de gravas, à l'origine d'un litige de voisinage qui leur était bien connu depuis près de deux ans.

Ils avaient à cet égard une obligation de révéler ces importantes informations afin de permettre aux XXXXXXXX d'émettre librement leur volonté de consentir à la vente, en toute connaissance de cause, leur volonté réelle ne correspondant pas, en l'espèce, à la volonté qu'ils ont exprimée en raison de l'ignorance dans laquelle Ils se trouvaient et ont été maintenus par le silence frauduleux des vendeurs.

La réticence dolosive qui résulte de la violation délibérée, par les vendeurs, de leur obligation de parler est établie à suffisance, dès lors que ceux-ci avaient parfaitement connaissance de ces éléments particulièrement défavorables qu'il leur appartenait de révéler aux acquéreurs *en* application du principe d'exécution de bonne fol qui doit présider aux pourparlers préliminaires à la vente.

Il est, partant, démontré à suffisance, compte tenu de l'importance des éléments celés, que les vendeurs ont conservé le silence dans l'intention de déterminer les acquéreurs à consentir à la vente, sans lequel Ils n'auraient pas, à l'évidence, signé le compromis de vente.

Cour d'appel Bruxelles - 2014/AR/870 -p.19

## 9.

Par ailleurs, il se constate que les XXXXXXXX admettent, indirectement certes, mais certainement, qu'ils avalent l'obligation de parler lors de la conclusion de la vente litigieuse, dès lors qu'il apparaît du second compromis de vente<sup>14</sup>, conclu 1er mars 2014 avec XXXXXXXX, que le bien litigieux a été vendu au prix de 200.000,00 € et qu'il y est prévu, en page 10, sous le titre « **accords entre les parties** » que :

*«1) La partie acquéreuse reconnaît avoir parfaite connaissance du permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Incourt le 12 mai 2011 (dossier N) 24/2011) pour la construction de murs de soutènement  
(..) La partie venderesse fera son affaire personnelle en ce qui concerne les frais de procédure et expertise liés à ce litige", en ce compris les frais à venir.*

### *L'acquéreur*

- *prendra à sa charge les frais liés à la construction de murs de soutènement*
- *déclare savoir qu'il n'aura pas d'instruction à donner au vendeur quant à sa façon de mener la suite du litige*
- *déclare savoir que le litige pourrait avoir une suite qui lui est dommageable. Il déclare l'accepter sans recours contre le vendeur et s'engage à exécuter toute décision Judiciaire ou amiable qui interviendrait au terme du litige. (,,) »* (pièce 29 du dossier complémentaire des XXXXXXXX, produit à la demande de la cour).

La cour relève que ce compromis de vente a été précédé d'une offre d'achat signée par les candidats acquéreurs le 23 octobre 2013 et acceptée le lendemain par les vendeurs (pièce 27 du dossier complémentaire des XXXXXXXX), établissant que le permis d'urbanisme leur a été remis à ce stade du processus contractuel<sup>16</sup> et dont ils reconnaissent « *avoir parfaite connaissance* »,

<sup>14</sup> Conclu à l'intervention d'une autre agence immobilière.

<sup>15</sup> S'agissant du litige toujours pendant devant le Juge de paix du canton de Jodoigne,

<sup>16</sup> Qui a perduré durant un certain temps, puisque le compromis de vente n'a été signé que le 1er mars 2014.

Tel n'a pas été le cas pour les XXXXXXXX qui n'ont reçu que de vagues informations sur le permis d'urbanisme, ignorant tout du contexte ayant justifié sa délivrance, au moment de la conclusion du compromis de vente et n'ayant obtenu que postérieurement les Informations nécessaires sur l'existence du conflit avec les XXXXXXXX, par la communication du contenu du certificat hypothécaire.

La circonstance qu'il est normal que ces informations aient été données lors de la conclusion de la seconde vente au motif que le litige était né ne Justifie en aucun cas le silence frauduleux des vendeurs à l'égard des XXXXXXXX, dès lors que le permis était antérieur de plus d'un an à la conclusion du compromis de vente et que le conflit de voisinage avec les XXXXXXXX l'était depuis près de deux ans.

Au demeurant, les XXXXXXXX peinent à justifier l'importante réduction du prix (20%) qu'ils ont consentie à l'occasion de la seconde vente, prétextant qu'ils auraient été contraints de vendre dans l'urgence, dès lors qu'ils avaient fait l'acquisition d'un appartement qu'ils comptaient payer au moyen du prix de vente de leur maison.

Il ressort des pièces versées aux débats que la vente litigieuse est intervenue à très bref délai après l'annonce de la mise en vente de leur bien, le 16 Juin 2012, l'offre d'achat ayant été signée le 26 Juin 2012 et le compromis le 7 Juillet 2012.

Les XXXXXXXX exposent d'ailleurs qu'ils ont remis leur bien en vente dès le mois de janvier 2013, soit immédiatement après la signification de la citation du 31 décembre 2012 devant le premier Juge.

Il a été vu que l'offre d'achat a été formulée le 23 octobre 2013 et le compromis de vente conclu le 1er mars 2014, de sorte qu'Il n'apparaît pas que la seconde vente aurait été faite dans l'urgence.

Au contraire, celle-ci a très vraisemblablement tardé en raison de l'attitude des vendeurs qui n'ont jamais voulu prendre à leur charge les travaux résultant du permis d'urbanisme,



comme en atteste la clause ci-dessus visée du second compromis, justifiant de plus longues négociations, notamment, sur le prix de vente,

**10.**

Il résulte des constats et considérations ci-dessus développés qu'il y a lieu de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle prononce la nullité de la vente du chef de réticence dolosive dans le chef des vendeurs et rejette la demande reconventionnelle des XXXXXXXXX tendant à la résolution du contrat aux torts des acquéreurs et à l'Indemnisation du préjudice complémentaire résultant de cette résolution,

**11.**

Les XXXXXXXXX sont, par conséquent, fondés à réclamer, au titre des restitutions consécutives à l'annulation de la vente, le remboursement de l'acompte versé, soit 20.000,00 €, majorés des intérêts moratoires au taux légal depuis la demeure du 4 septembre 2012 (pièce 5 de leur dossier) jusqu'au parfait paiement.

Ils sont pareillement fondés à réclamer, au même titre, le remboursement des frais et honoraires exposés en vain en vue de la vente, soit la somme de 3.451,41 € payée à leur notaire, Me LECLERCQ (pièce 10 de leur dossier), majorée des intérêts moratoires au taux légal depuis la date de la citation, le 31 décembre 2012, jusqu'au parfait paiement.

Quant au dommage complémentaire, évalué *ex aequo et bono* à 7.500,00 €, résultant pour eux (i) de l'impossibilité de concrétiser leur projet d'acquisition d'une maison et y fonder une famille, (II) du blocage de la somme de 20,000,00 € jusqu'à l'issue du présent procès *et* (iii) des pertes et tracasseries liés à la renonciation au crédit qui leur avait été accordé en vue de l'acquisition du bien litigieux et au bail de leur appartement qu'ils ont dû rétablir suite au non-aboutissement de la vente', Il y a lieu de le fixer, *en* l'absence d'éléments permettant de l'évaluer *in concreto*, d'autant qu'il inclut également un dommage moral, à la somme de 2.500,00€.

---

<sup>17</sup> Etant précisé que les XXXXXXXXX sont actuellement toujours domiciliés dans cet appartement, preuve qu'ils n'ont pu se lancer dans une seconde opération d'acquisition.

Cour d'appel Bruxelles- 2014/AR/670- p 21

Cette somme réparera ainsi adéquatement le dommage ainsi caractérisé, étant entendu qu'elle n'inclut pas la réparation du blocage de la somme de 20.000,00 €, dès lors que les XXXXXXXX n'établissent pas que ce poste du préjudice n'est pas réparé à suffisance par l'allocation des intérêts moratoires,

## **1 2 .**

Lorsque, comme en l'espèce, l'action porte à la fois sur une demande qui n'est pas évaluable en argent (la nullité de la vente) et sur une demande évaluable en argent (la restitution de l'acompte et l'indemnisation du préjudice), il y a lieu de fixer l'Indemnité de procédure sur la base de la demande pour laquelle l'indemnité la plus élevée est légalement due (comp. not. Cass., 11 mai 2010, [wwwcass.be](http://www.cass.be), n° P.10.0109.N).

L'enjeu du litige se situant dans la fourchette allant de 20.000,01 €, à 40,000,00 E, l'indemnité de procédure sera liquidée à 2.200,00€, conformément à la demande des XXXXXXXX

Les XXXXXXXX réclament, erronément au titre de dépens, les frais de signification de la décision entreprise, soit 464,85€.

En effet, les frais de signification ne constituent pas des dépens au sens de l'article 1022 du Code Judiciaire, mais bien des frais d'exécution (article 1024 du même Code). Ils peuvent être récupérés sans taxation ni condamnation, sur simple présentation du titre mis à exécution (comp. Cass, 27 février 1995, Pas. I, 1995, p. 229).

## **1 3 .**

Aucun recours ne pouvant suspendre l'exécution du présent arrêt, la demande qui tend à lui conférer un caractère exécutoire est sans objet.

Cour d'appel Bruxelles - 2014/AR/620 - p.22

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR**, Statuant contradictoirement,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière Judiciaire,

Reçoit les appels et dit l'appel Incident seul partiellement fondé, dans la mesure ci-après précisée,

Confirme la décision entreprise, sauf en ce qu'elle a réduit l'indemnité complémentaire à 1.000,00 €,

En conséquence et statuant à nouveau quant à ce,

Condamne XXXXXXXX et XXXXXXXX à payer à XXXXXXXX et à XXXXXXXX la somme de 2.500,00€,

Condamne XXXXXXXX et XXXXXXXX à payer les dépens d'appel de XXXXXXXX et de XXXXXXXX, liquidés dans le chef de ces derniers à 2.200,00€ (indemnité de procédure d'appel),

Délaisse à XXXXXXXX et à XXXXXXXX leurs propres dépens d'appel,

Déboute les parties du surplus de leur demande.


---

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 7<sup>ème</sup> chambre de la cour d'appel de Bruxelles, le **22 février 2018**

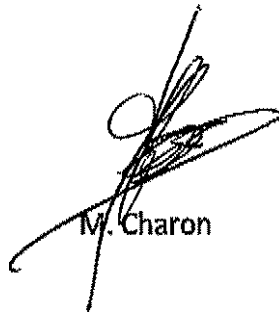
Où étaient présentes

M, Charon, conseiller unique

L. Willem, greffier



L. Willem



M. Charon

