

I. FAITS ET OBJET DES DEMANDES

Les faits de la cause et l'objet des demandes ont été correctement énoncés par le premier juge à l'exposé duquel la cour se réfère.

Pour la clarté du présent arrêt, cet exposé sera reproduit in extenso :

« I. LES FAITS ET L'OBJET DE LA CAUSE:

1.

Le 21 février 1989, la commune d'Esneux a octroyé un permis de lotir "avec élargissement de voirie existante" à Madame F. et à sa mère, Madame B.. Il s'agissait en fait de lotir une propriété déjà bâtie, mais dont la surface était trop grande pour les locataires et candidats acheteurs de l'immeuble.

Le permis de lotir autorisait la création de trois lots et imposait le respect d'un certain nombre d'avis aux lotisseurs, notamment:

a) avis du Service Régional d'Incendie:

- la bouche d'incendie devra débiter 40m³/heure durant deux heures et sera signalée par le panneau adéquat.

Il ressort du courrier échangé en août 1997 entre le notaire URBIN- CHOFFRAY et l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs SCRL, que les bouches d'incendie existantes ont un débit très faible de l'ordre de 15m³/heure.

b) avis du Service Technique Provincial:

- les lotisseurs introduiront un dossier relatif à l'élargissement de la voirie communale et céderont gratuitement le terrain nécessaire.

Le permis souligne qu'afin d'éviter l'enclavement des terrains, la cession à la commune doit normalement précéder la vente des lots.

- les lotisseurs déplaceront un talus pour faire correspondre son pied avec le nouvel alignement de la voirie. L'accotement dégagé sera revêtu d'un empierrements.

c) avis de la Direction provinciale de l'aménagement du Territoire et de l'Urbanisme à Liège:

- l'alignement devra être fixé avec l'accord du Conseil communal à 5 mètres de la chaussée existante. Les lotisseurs céderont gratuitement l'emprise nécessaire. La réception par la Direction d'une attestation communale constatant cette cession et son acceptation par le Conseil précédera la délivrance de tout permis de bâtir.

- les lotisseurs respecteront l'avis du Service Régional d'Incendie.

L'acte de lotissement a été rédigé le 07 mars 1989 par le notaire MARECHAL de Neuville-en-Condroz. Le même jour, le lot 3, comportant l'immeuble bâti, a été vendu aux locataires de l'immeuble.

Le 03 novembre 1992, le lot numéro 2 a été vendu aux mêmes acquéreurs, qui souhaitaient agrandir leur terrain.

2.

Le 21 février 1997, le lot numéro 1 a été vendu, sous seing privé et par l'intermédiaire du notaire U.C., à Monsieur et Madame L.G..

Le notaire avait écrit à la Commune d'Esneux le 14 février 1997, afin de vérifier si la parcelle numéro 1 était comprise dans un lotissement non périmé.

La commune a répondu le 17 mars 1997 qu'à sa connaissance, le lotissement était périmé.

Le 22 mars 1997, le notaire a réitéré sa demande à la commune, en soulignant qu'à sa connaissance, les lots 2 et 3 avaient été vendus à l'habitant du lot 3. Il en concluait que le lot 1 restait régi par le lotissement et demandait l'avis de la commune à ce sujet.

Le 26 mars 1997, la commune a répondu que suite aux précisions apportées par le courrier du 22 mars, le lot 1 restait régi par le lotissement.

Le 29 mai 1997, l'acte authentique de vente a été dressé. Il fait notamment référence à la réponse donnée le 26 mars par la commune d'Esneux.

3.

Le 30 juin 1997, en réponse à la demande de permis de bâtir introduite le 17 juin 1997 par Monsieur et Madame L., la commune d'ESNEUX a signalé que, renseignement pris auprès de l'Administration de l'Urbanisme de Liège, le permis de lotir était périmé en vertu de l'article 55 § 4 du CWATUP et qu'aucun permis de bâtir ne serait délivré tant qu'un nouveau permis de lotir n'aura pas été délivré.

4.

Un permis de lotir de régularisation a été demandé par "les propriétaires Mr et Mme FEDDEMA-F."(sic) le 12 mars 1998. Il a été délivré le 08 juillet 1998 et portait sur deux lots.

Les conditions de ce second permis sont semblables à celles du premier, sauf que le débit de la bouche d'incendie est limité à 25 m³/heure ou à la construction d'une réserve de 50m³ accessible depuis la voirie.

Après la délivrance de ce second permis, demandé sous son nom, la vendeuse a refusé de prendre en charge les travaux à exécuter, ainsi que les démarches de cession gratuite de l'emprise (cfr. lettre du 06 décembre 1999 de son conseil, pièce II.24 du dossier des demandeurs).

5.

Les demandeurs au principal ont donc introduit la présente procédure. Ils sollicitent l'annulation du contrat de vente, ainsi que la réparation de tous leurs dommages. Ils ont étendu leur demande initiale de réparation aux défendeurs en garantie.

La vendeuse a appelé le notaire U.C. en intervention et garantie et s'est réservé le droit d'étendre son action en garantie à la commune d'Esneux.

Le notaire a appelé la commune d'Esneux en intervention et garantie et a introduit une action reconventionnelle en garantie contre la vendeuse. ».

Il suffit d'ajouter qu'en degré d'appel, Josette F. introduit une action en garantie contre la commune d'Esneux par conclusions reçues au greffe de la cour le 14 juin 2002, soit postérieurement au dépôt par la commune d'Esneux de ses conclusions.

Cependant en vertu de l'ordonnance rendue sur la base de l'article 747 §2 du Code civil, la commune pouvait déposer des conclusions additionnelles jusqu'au 14 septembre 2002, ce qu'elle s'est abstenue de faire.

II. DISCUSSION

A Demande de Jean-Marc L. et Dominique G à l'encontre de Josette F..

Jean-Marc L. et Dominique G sollicitent principalement l'annulation de l'acte de vente intervenu entre eux-mêmes et Josette F., portant sur le lot n°1 du lotissement « F. », commune d'Esneux, première division, anciennement commune d'Esneux, section D, « Chera de la Gombe », terrain cadastré n° 1154 r pour 14 ares 37 centiares, avec restitution du prix de vente augmenté des intérêts et avec payement de dommages et intérêts.

1.Quant à la nullité du contrat de vente

C'est par de judicieux motifs que la cour fait siens et que n'énervent pas les moyens développés en degré d'appel, que le premier juge au point II. A. a) de son jugement a retenu l'erreur, vice du consentement.

Pour la clarté du présent arrêt, cette judicieuse motivation sera reproduite in extenso :

« A. Sur la nullité du contrat de vente:

1.

Les permis de lotir litigieux impliquent l'élargissement de la voirie existante (c'est en tout cas ce qui ressort de leurs intitulés), de telle sorte qu'ils sont notamment régis par les articles 55, 66, 67 et 69 du CWATUP nouveau (la cour constate qu'il faut lire ancien).

L'article 55 interdit la mise en vente et la vente volontaires d'un lot faisant partie d'un lotissement, avant que le titulaire du permis ait exécuté les travaux et charges imposés ou qu'il ait fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Lorsque le titulaire n'a pas exécuté les charges et les travaux imposés ou n'a pas fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis de lotir est périmé dans les cinq ans de sa délivrance.

L'article 66 du CWATUP prévoit des sanctions pénales, lorsqu'une personne enfreint, de quelque manière que ce soit, les dispositions du Titre III.

L'article 67 § 4 prévoit qu'à la demande des acquéreurs, le tribunal correctionnel peut annuler, aux frais du condamné, le titre d'acquisition, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable. L'article 69 prévoit que l'article 67 § 4 est également applicable lorsque l'action est introduite devant le tribunal civil.

2.

Il est incontestable que les travaux et les charges imposés aux lotisseurs par le premier permis de lotir n'ont pas été exécutés dans le délai de 5 ans fixé par le Code, ni avant ou après la vente litigieuse.

L'argumentation de la vendeuse, selon laquelle les termes "respecter les avis..." utilisés dans la décision de la délivrance du premier permis de bâtir signifie simplement "ne pas porter atteinte, ne pas troubler", "ne poser aucun acte qui soit contraire (aux avis à respecter) ou qui en rende le respect plus difficile voire impossible" doit évidemment être rejetée.

Lorsque, par exemple, le permis de lotir est subordonné au respect de l'avis du SRI et que celui-ci impose une bouche d'incendie délivrant 40 m³/heure, prétendre que le lotisseur peut se borner à ne rien faire qui interdise le placement d'une bouche d'incendie conforme est incorrect. Le lotisseur ne peut bénéficier de son permis que s'il exécute les charges et les travaux qui en conditionnent l'octroi.

La vente du lot numéro 1 aux demandeurs était donc bien interdite par la CWATUP et le lotissement était bien périmé à la date de la vente litigieuse. L'article 67§4 du CWATUP prévoit que le Tribunal peut annuler le titre d'acquisition. Le Tribunal peut prononcer la nullité du contrat de vente.

Le Tribunal dispose donc d'un pouvoir d'appréciation.

Dans ce cadre, les remarques suivantes peuvent être faites:

a) les acquéreurs se disent les victimes d'une erreur, tandis que la vendeuse prétend qu'ils ne peuvent invoquer aucune erreur excusable.

Il est vrai que l'acte authentique du 29 mai 1997 exonère les vendeurs de tout engagement quant à la possibilité de construire sur le terrain vendu et que l'acquéreur a reçu la copie des dispositions du permis de lotir.

En l'espèce, on ne peut cependant tirer de ces faits la même conséquence que le Tribunal de GAND (25/04/1997, Tijd. Not. 1998, 148: les acquéreurs connaissaient la clause exonératoire de responsabilité accordée au bénéficiaire du vendeur et les conditions d'octroi et la date du permis de lotir; ils devaient savoir qu'à défaut d'exécution des travaux imposés, le permis de lotir serait périmé après 5 ans; leur erreur n'est donc pas excusable).

En effet, l'acte sous seing privé du 21 février 1997 n'apporte aucun renseignement aux acquéreurs et l'acte authentique du 29 mai 1997 fait expressément référence au courrier du 26 mars 1997 de l'administration communale d'Esneux, selon lequel "il appert que le lot 1 reste régi par le lotissement FEDDEMA-FOCCROULE".

Les acquéreurs pouvaient donc légitimement croire que le lotissement n'était pas périmé.

L'erreur qu'ils ont ainsi commise est excusable et porte sur un élément essentiel de leurs consentements, à savoir la possibilité de bâtir sur le terrain acheté (la parcelle vendue était évidemment un terrain à bâtir, contrairement à ce qu'indique la vendeuse). ».

Il suffit d'ajouter ou de préciser les éléments qui suivent.

1.

Le permis de lotir du 21 février 1989 implique l'élargissement de la voirie existante de telle sorte qu'il est régi par les articles 55,66, 67 et 69 du CWATUP applicable à l'époque des faits litigieux.

L'article 55 §3 énonce que « nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre...un lot faisant partie d'un tel lotissement ou d'une phase de celui-ci avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposées, soit fourni les garanties financières nécessaires à son exécution ».

Josette F. reconnaît que le permis litigieux lui imposait au titre de charges une cession à titre gratuit d'emprise pour la voirie.

Cette cession ne fut jamais réalisée.

Aucune pièce n'établit qu'elle ait veillé d'une quelconque façon à la réalisation de cette cession, alors que le permis de lotir du 21 février 1989 lui imposait d'introduire le dossier relatif à l'élargissement de la voirie communale prévu dans le dit permis et de céder gratuitement le terrain nécessaire.

Les pièces 1 et 2 du dossier de Louis U.-C. auxquelles elle fait référence, soit deux délibérations du conseil communal antérieures au permis de lotir du 21 février 1989, témoignent uniquement de ce que la commune avait marqué son accord sur le principe de la cession gratuite et avait décidé de proposer à la députation permanente l'élargissement du tronçon du chemin vicinal n° 13.

Josette F. aurait dû à tout le moins interpellier la commune quant à l'état d'avancement de cette cession et de l'élargissement de la voirie, ce qu'elle n'a pas fait, alors qu'en vertu de l'article 55 précité, elle ne pouvait pas vendre avant la réalisation de cette cession –

obligation rappelée par le permis de lotir : « ..*la cession doit normalement précéder la vente des lots* », même si l'utilisation du terme « *normalement* » évoque une certaine tolérance laquelle doit être prise en considération en envisageant la régularisation éventuelle de la situation avant de prononcer la nullité -.

En outre, il apparaît de la rédaction des avis reproduits dans le permis de lotir du 21 février 1989 qui impose d'en respecter les conditions prescrites, que Josette F. aurait dû exécuter certains travaux – la circonstance que le permis de lotir postérieur sera rédigé dans des termes encore plus clairs est sans incidence -.

Ainsi, elle devait placer une bouche d'incendie débitant 40 m³ /heure et elle devait déplacer un petit talus, ce qui ne fut pas réalisé.

2.

L'erreur vice de consentement doit porter sur la substance même de la chose, soit tout élément qui a déterminé principalement à contracter, de telle sorte que, sans cet élément, le contrat n'aurait pas été conclu.

L'erreur ne doit pas avoir été nécessairement commise par les deux parties contractantes mais la qualité substantielle de la chose sur laquelle a porté l'erreur doit avoir été comprise comme telle dans la commune intention des deux parties contractantes.

En l'espèce, l'erreur des acquéreurs a porté sur la possibilité de bâtir sur le terrain acheté; or, il s'est avéré qu'ils ne pouvaient pas bâtir au motif que le permis de lotir était périmé.

Cette possibilité de bâtir était une qualité substantielle de la chose vendue entrée dans la sphère contractuelle.

L'acte de vente sous seing privé du 21 février 1997 désigne le bien vendu comme suit : « *Une parcelle de terrain à bâtir ...étant la parcelle numéro 1 du lotissement autorisé le 21 février 1989* ».

Cette erreur n'était pas inexcusable dans le chef des acquéreurs.

L'acte authentique de vente du 29 mai 1997 contient une rubrique concernant expressément le lotissement : « *Un permis de lotir a été délivré par le Collège Echevinal de la Commune d'Esneux, en sa séance du vingt et un février mil neuf cent quatre-vingt neuf* » et sous la rubrique « *Urbanisme* » il est précisé dans l'acte : « *Interrogée à ce sujet par lettre du Notaire soussigné du quatorze février mil neuf cent nonante-sept, l'administration communale de Esneux, a par lettre datée du vingt-six mars mil neuf cent nonante sept, communiqué la réponse suivante :*

« *..., nous avons l'honneur de vous faire savoir que, suite aux précisions apportées, il appert que le lot 1 reste régi par le lotissement F.F.* ».

Il s'en déduit que, même si l'acte authentique énonce également que l'acquéreur a eu connaissance, et copie, de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement, et des dispositions du permis de lotir, les acquéreurs, en croyant que le permis de lotir était toujours valide, ont commis une erreur qu'aurait commise tout acquéreur normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances.

3.

La clause contenue dans l'acte authentique sous la rubrique « *Urbanisme* » selon laquelle « *le vendeur déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien objet des présentes ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.*

Aucune construction ni aucune de ces dites installations ne peut être édifiée sur ce bien, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu. »

ne démontre nullement que la possibilité de construire sur le terrain acheté n'était pas une qualité substantielle de la chose vendue.

Par cette clause, le vendeur s'exonère de toute responsabilité au cas où postérieurement à la vente, l'autorité compétente rendrait ce terrain impropre à l'usage auquel il était destiné par exemple par un refus de permis de bâtir ou par un classement.

Elle ne signifie pas que le vendeur s'exonère de sa responsabilité dans le cas où le permis de lotir serait périmé.

L'interpréter autrement serait contraire aux mentions contenues dans le même acte quant à l'existence du permis de lotir- voir les mentions reprises ci-dessus- ; en sus, lorsque la loi prévoit qu'une infraction pénale est imputable, la personne ainsi visée ne peut s'exonérer de sa responsabilité civile attachée à cette infraction.

C'est bien le cas en l'espèce puisque les dispositions du CWATUP énoncées ci-dessus interdisent, sous peine de sanctions pénales, la vente avant que le titulaire du permis de lotir visé par ces dispositions n'ait exécuté les charges et travaux imposés ou fourni les garanties financières ad hoc-.

Enfin la clause de l'acte authentique de vente selon laquelle

« L'acquéreur prendra le bien à lui vendu dans son état actuel qu'il déclare bien connaître, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour vices apparents ou cachés, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur »

est sans incidence sur le problème rencontré en l'espèce à savoir l'impossibilité de bâtir suite à la péremption du permis de lotir.

4.

La situation n'a pas été régularisée par la suite, sans que cela soit imputable à une quelconque faute de Jean-Marc L. et Dominique G, en sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande d'annulation de la vente – un nouveau permis de lotir fut délivré mais les travaux qu'il imposait ne furent pas réalisés -.

2. Quant aux effets de la nullité

1.

La nullité de la convention implique que les parties doivent être replacées dans le même état que si elles n'avaient jamais contracté. Elles doivent se restituer tout ce qu'elles ont reçu.

Cette restitution se fait en principe en nature ou, si cela s'avère impossible, par équivalent.

En l'espèce, les restitutions réciproques sont possibles.

Il s'impose d'ordonner à Josette F. de restituer le prix de la vente augmenté des intérêts comme demandé, et Jean-Marc L. et Dominique G. restitueront le terrain, objet de la vente.

2.

Jean-Marc L. et Dominique G. sollicitent également la condamnation de Josette F. au payement de dommages et intérêts.

Cette demande implique pour qu'elle aboutisse qu'il soit établi que Josette F. a commis une faute en relation causale nécessaire avec le dommage allégué.

Il est établi que Josette F. a commis une culpa in contrahendo laquelle a fait verser les acquéreurs dans l'erreur, sans cependant que son comportement soit assimilable à un dol – il n'est pas démontré qu'il y aurait eu manœuvres intentionnelles et malicieuses, ni réticence dolosive dans son chef ; il n'est pas établi qu'elle avait été interrogée lors de la vente litigieuse sur l'exécution des travaux imposés par le permis de lotir- .

Ainsi, c'est elle qui avait demandé et obtenu le permis de lotir du 21 février 1989. Elle aurait dû savoir que ce permis de lotir lui imposait des charges et la réalisation de travaux, ce que tout homme, normalement intelligent et diligent, placé dans les mêmes circonstances, aurait su à la lecture dudit permis. De la même façon, elle aurait dû savoir que la non exécution de ces travaux ou l'absence de fourniture des garanties financières exigées, dans les cinq ans de la délivrance du permis, impliquait la péremption dudit permis - nul n'est censé ignorer la loi - .

N'ayant pas exécuté les travaux imposés – ou fourni les garanties financières - dans le délai imparti en sorte que le permis de lotir fut périmé -, elle a offert à la vente le terrain litigieux destiné à être bâti avec mention expresse de l'existence d'un permis de lotir, alors qu'elle aurait dû savoir que ce permis était périmé et en conséquence en informer les acquéreurs.

De la sorte, elle a commis une faute.

Sans cette faute, Jean-Marc L. et Dominique G. n'auraient pas versé dans l'erreur vice de consentement et ils ne subiraient pas des dommages du chef de l'annulation de la vente.

En agissant comme elle l'a fait, elle a adopté un comportement qui n'aurait pas été celui de tout homme , normalement raisonnable et intelligent, placé dans les mêmes circonstances.

Ni le comportement des notaires qui se sont succédés, le notaire Maréchal pour l'acte de lotissement du 7 mars 1989 et pour la vente des deux premiers lots, le notaire U.C. pour la vente litigieuse, qui n'ont à aucun moment averti les parties contractantes de l'obligation d'exécuter charges et travaux imposés par le permis de lotir et des conséquences juridiques du non respect de cette obligation – bien au contraire en ce qui concerne le notaire U.C., il a pris des renseignements et a inscrit dans l'acte authentique de vente :« Interrogée à ce sujet par lettre du Notaire soussigné du quatorze février mil neuf cent nonante-sept, l'administration

communale de Esneux, a par lettre datée du vingt-six mars mil neuf cent nonante sept, communiqué la réponse suivante :

« ..., nous avons l'honneur de vous faire savoir que, suite aux précisions apportées, il appert que le lot 1 reste régi par le lotissement F.F.»-,
ni celui de l'administration communale d'Esneux qui a fourni cette réponse erronée, n'ont créé dans le chef de Josette F. une erreur invincible.

Etant la personne qui avait en son temps sollicité et obtenu l'octroi du permis de lotir, elle aurait dû connaître les obligations qui lui étaient imposées par ce permis de lotir.

En outre, nul n'est censé ignorer la loi et l'article 66 du CWATUP précité assortit de sanctions pénales toute infraction, de quelque manière que ce soit, aux dispositions du titre III.

La demande en dommages et intérêts est fondée à concurrence des montants évalués ci-dessous.

3. Quant à la faute de Jean-Marc L. et Dominique G

Les acquéreurs n'ont commis aucune faute qui aurait aggravé leur dommage.

Josette F. est malvenue de leur reprocher de ne pas avoir sollicité le nouveau permis de lotir et de n'avoir pas supporté le coût des travaux à réaliser alors qu'ils ont cru légitimement acheter un terrain avec un permis de lotir non périmé, qu'elle s'est proposée dans un premier temps de solliciter elle-même l'octroi du nouveau permis de lotir et qu'ils n'avaient aucune garantie de ce qu'elle accepterait de participer au coût de ces travaux puisqu'au contraire il apparaissait clairement des courriers échangés entre conseils qu'elle estimait n'avoir commis aucune faute.

Il n'est pas davantage établi qu'ils auraient commis une faute dans la façon de mener leur action à l'encontre de Josette F. et qu'ils auraient par « *leurs attermoiments majoré le dommage* » de celle-ci « *dans l'hypothèse où l'annulation de l'acte était prononcée* ».

Ainsi, par courrier du 14 juillet 1997, leur conseil avertissait Josette F. du refus d'octroi d'un permis de bâtir pour cause de péremption du permis de lotir et l'invitait à régulariser la situation ce qu'elle s'engagea à faire « dans les limites du possible » par courrier du 22 juillet 1997.

De nombreux courriers furent échangés ensuite entre parties.

Josette F. entama les démarches et obtint un nouveau permis de lotir le 8 juillet 1998.

Constatant qu'elle ne réalisait pas les charges imposées par ce nouveau permis de bâtir, les acquéreurs via leur avocat la mirent en demeure de les réaliser – lettre du 3 novembre 1999 -.

Vu le refus que celle-ci leur opposa et la motivation développée par son conseil en sa lettre du 6 décembre 1999, ils furent dans l'obligation, après l'échange encore de quelques courriers, de l'assigner en annulation de la vente – citation du mois d'avril 2000 -.

B. Demandes de Jean-Marc L. et Dominique G à l'encontre de Louis U.C. et de la commune d'Esneux

1.Faute du notaire Louis U.C.

C'est par de judicieux motifs que la cour fait siens que le premier juge a estimé que la faute du notaire était établie.

Cette motivation est rédigée comme suit :

« Le notaire est tenu d'un devoir de conseil et doit veiller à la légalité, à la validité et à l'efficacité juridique des actes qu'il passe (cfr. R.BOURSEAU sur ces points).

Il doit examiner le permis de lotir préalablement à toute vente, sous seing privé ou authentique, d'un lot. Dès lors qu'il constate que le permis de lotir est apparemment soumis à l'élargissement de la voirie et que la vente intervient, de surcroît, plus de cinq ans après la délivrance, il doit, avant toute vente, exiger qu'on produise la preuve légale de ce que ce permis n'est pas périmé.

Ce n'est pas le bourgmestre et son secrétaire qui peuvent délivrer ce certificat, mais le Collège des bourgmestre et échevins (article 57 bis du CWATUP ancien).

Maître U.C. prétend avoir demandé à la vendeuse si elle avait exécuté les travaux et charges imposés par le permis de lotir et avoir reçu une réponse positive.

Il est établi que la vendeuse connaissait la première réponse du 17 mars 1997 de l'administration communale (lettre du 22 mars 1997, transmettant à la vendeuse la copie du courrier de l'administration qui indique que le lotissement est périmé). Mais la seule demande que le notaire a faite dans son courrier à Madame F. était relative aux ventes antérieures et non à la réalisation des charges imposées par le permis de lotir.

Le notaire ne prouve pas son allégation, alors qu'il aurait été aisé, soit d'écrire un courrier plus circonstancié, soit de mentionner son interpellation et la réponse du lotisseur dans l'acte notarié, de la même façon qu'il a mentionné avoir interpellé la commune et en avoir reçu une réponse.

D'autre part, il est particulièrement léger, de la part d'un notaire, de se contenter de vérifier si des lots ont été vendus antérieurement, alors qu'il sait que le permis de lotir prévoyait un élargissement de la voirie et qu'il a reçu de la commune l'avertissement que le lotissement était périmé (comparer les articles 54 et 55 du CWATUP ancien).

Il lui était facile de vérifier que la cession d'emprise et les travaux n'avaient pas été réalisés (la matrice cadastrale n'a pas évolué depuis la création du lotissement et aucune cession d'une partie de la parcelle n'est reprise dans la partie "origine de la propriété").

La faute du notaire est donc bien établie. Il n'a respecté ni son devoir de conseil, ni son obligation de veiller à la légalité, à la validité et à l'efficacité juridique des actes. ».

Il est ainsi établi que le notaire U.C. a adopté un comportement qui n'aurait pas été celui d'un notaire normalement compétent et avisé, placé dans les mêmes circonstances.

2. Faute de la commune d'Esneux

En répondant par lettre du 26 mars 1997 au notaire U.C. que le lot 1 restait régi par le lotissement « F.-F. », alors que le permis de lotir était périmé – ce qui motivera son refus d'octroi d'un permis de bâtir aux acquéreurs en date du 30 juin 1997-, la commune d'Esneux a commis une erreur que n'aurait pas commise toute commune normalement avisée et prudente, placée dans les mêmes circonstances.

La question d'un concours de responsabilités contractuelle et quasi-délictuelle ne se pose pas puisque les demandeurs, Jean-Marc L. et Dominique G, n'étaient liés par aucun contrat avec la commune.

Il s'agit en l'espèce d'une faute quasi-délictuelle commise par un tiers, la commune, à l'égard d'une partie par ailleurs elle-même contractante d'autres.

Il y a coexistence de responsabilités et non concours.

La commune n'explique pas en quoi lui serait applicable la jurisprudence de la Cour de cassation lorsque la faute est commise, non par le cocontractant lui-même, mais par celui qu'il s'est substitué dans l'exécution de ses obligations.

L'agent d'exécution est celui qui est chargé par le débiteur principal de tout ou partie des obligations découlant du contrat de base qu'il a souscrit avec le créancier ; il peut être préposé du débiteur principal ou sous-traitant indépendant ; la Cour de cassation a assimilé les organes des personnes morales aux agents d'exécution.

Si l'agent d'exécution est bien « tiers » au regard de la formation du contrat, il ne l'est pas au regard de son exécution en sorte que l'action en responsabilité quasi délictuelle, seule ouverte à son encontre, ne peut être intentée contre lui qu'aux deux conditions du concours – faute consistant dans la violation d'un devoir général de prudence et dommage causé autre que celui résultant de la mauvaise exécution du contrat-.

On ne voit pas en l'espèce comment la commune pourrait être qualifiée d'agent d'exécution alors que seul un renseignement lui fut demandé en sa qualité d'autorité administrative.

La violation de l'article 1165 du Code civil n'est pas davantage établie.

Cet article établit le principe de la relativité des effets internes des conventions ; il s'oppose à ce qu'une personne puisse se prévaloir de la violation d'une obligation découlant d'un contrat auquel elle n'a pas été partie, pour demander réparation de son dommage.

En l'espèce, la commune n'était le cocontractant d'aucune des autres parties en cause...

3.Relation causale entre les fautes du notaire U.C. et de la commune d'Esneux et le dommage du chef de l'annulation

La faute du notaire est en relation causale nécessaire avec le dommage des acquéreurs tel qu'il sera évalué ci-dessous – la restitution du prix est le corollaire de la restitution du terrain, et non pas la réparation d'un dommage causé par une faute -.

S'il avait rempli correctement sa mission, il se serait aperçu que le permis de lotir du 22 février 1989 était périmé vu l'inexécution des charges et travaux qu'il imposait, il en aurait avisé les candidats acquéreurs et la vente telle qu'elle a été réalisée n'aurait pas eu lieu.

La faute de la commune est en relation causale nécessaire avec le dommage subi par les acquéreurs du chef de l'annulation, même si sa lettre du 26 mars 1997 est postérieure à la signature du compromis de vente sous seing privé.

Si la commune avait communiqué à cette date une réponse correcte, la procédure de la vente n'aurait pas été poursuivie, les acquéreurs n'auraient pas passé l'acte authentique de vente, n'auraient pas payé le prix de vente et n'auraient pas subi de préjudice puisqu'à ce moment l'acte d'ouverture des crédits hypothécaire n'avait pas encore été dressé – acte du 29 mai 1997-.

La commune d'Esneux, tout comme le premier juge, considère qu'elle n'est pas responsable de l'aggravation du dommage survenue après la délivrance du second permis de lotir dès lors que la vendeuse a refusé d'exécuter les charges imposées par le nouveau permis.

Le notaire U.C. pousse le raisonnement plus loin et considère que le comportement fautif qu'il aurait le cas échéant adopté vis-à-vis des acquéreurs ne pourrait jamais être considéré comme en relation causale nécessaire avec le dommage dont ils demandent réparation et qui découle exclusivement de l'annulation de la vente, imputable à Josette F. qui n'a pas réalisé les charges qui lui incombent en vertu du second permis de lotir et à la commune d'Esneux qui n'aurait pas réceptionné l'acte de cession d'emprise, empêchant de la sorte toute régularisation, et non d'un quelconque retard dans la réalisation de leur projet de construction.

Leur raisonnement n'est pas pertinent.

Le reproche adressé par le notaire à la commune, est sans fondement dans la mesure où la cession d'emprise n'était pas litigieuse et n'a pas été une cause de blocage de la situation ; ce qui a posé problème, c'est la réalisation des travaux imposés par le nouveau permis de lotir principalement la réalisation d'un réservoir d'eau de 50 m³.

L'absence de régularisation par Josette F. n'est pas fautive.

Ayant vendu son bien, il ne lui appartenait pas en principe de solliciter un second permis de lotir, nonobstant son erreur fautive initiale.

Il appert des courriers qu'elle a adressés au conseil des acquéreurs que si elle l'a fait, c'était pour remédier à la situation dans la mesure du possible, consciente de la situation dans laquelle se trouvaient les acquéreurs suite au refus d'octroi d'un permis de bâtir. C'est à cette fin qu'elle a sollicité l'octroi d'un permis de lotir.

Le demandeur d'un permis de lotir ne commet pas une faute par la seule non exécution des charges et travaux imposés (il devra seulement subir la péremption du permis par l'écoulement du temps).

En l'espèce, elle a renoncé à la procédure de régularisation vu l'importance des charges imposées, principalement la construction d'un réservoir d'eau de 50 m³ afin d'assurer la protection incendie.

Tout homme normalement raisonnable, placé dans les mêmes circonstances, aurait également renoncé à la solution initialement envisagée.

En outre, son refus de prendre à sa charge les travaux imposés par le second permis de lotir se situe dans le cadre de la demande formulée initialement par les acquéreurs avant l'introduction de leur procédure judiciaire .

Par cette demande, ils n'entendaient pas renoncer à la vente mais exigeaient de Josette F. qu'elle régularise la situation par la demande d'un nouveau permis de lotir avec réalisation des travaux qui seraient imposés et qu'elle prenne en charge le préjudice subi – voir la lettre de leur conseil du 14 juillet 1997-.

Dans le cadre de cette demande, les fautes du notaire et de la commune telles qu'elles sont décrites ci-dessus demeurent identiques et en relation causale nécessaire avec la situation des acquéreurs qui croyaient avoir acquis pour 800.000 francs un terrain sur lequel ils pouvaient bâtir, régi par un permis de lotissement, alors que le permis de bâtir leur fut refusé pour cause de péremption du permis de lotir ; s'ils l'avaient su avant de contracter, les conditions financières de la vente auraient été différentes; le notaire et la commune étaient tout comme Josette F., tenus à la réparation intégrale du dommage formulé dans le cadre de cette demande.

La cour constate que ni le notaire, ni la commune n'ont jamais proposé de financer le coût des travaux à réaliser ou de verser une indemnité financière aux acquéreurs.

C. Fautes concurrentes

Le dommage subi par Jean-Marc L. et Dominique G de chef de l'annulation a été causé par les fautes concurrentes de Josette F., du notaire U.C. et de la commune d'Esneux en sorte que chacun de ceux-ci est tenu à la réparation intégrale de leur dommage, les différences de fondement de responsabilité étant sans incidence quant à ce.

D. Demande de Marcel G à l'encontre de Josette F., le notaire Louis U.C. et la commune d'Esneux

Jean-Marc L. et Dominique G ont souscrit par acte du 29 mai 1997 un prêt hypothécaire.

Ils ont introduit une demande de remboursement total anticipé – voir la lettre du 12 octobre 1999 de la banque - .

Marcel G, père de Dominique G, afin d'aider sa fille et son gendre, a remboursé ledit prêt avec subrogation aux droits et actions de la banque .

Il sollicite l'indemnisation du dommage qu'il a subi suite à sa prise en charge du prêt hypothécaire.

La cour constate qu'aucun moyen spécifique n'est soulevé à l'encontre du fondement de sa demande.

Il y sera fait droit dans la mesure déterminée ci-dessous.

E. Dommage

1. Dommage de Jean-Marc L. et Dominique G

Les acquéreurs avaient acquis le terrain en vue d'y construire leur habitation.

A cette fin, ils avaient chargé un architecte de la réalisations de plans et d'introduire les demandes de permis nécessaires, et ils avaient souscrit auprès de la banque Argenta un prêt hypothécaire.

Le dommage sera évalué comme suit.

1. Frais d'architecte : 2.099,66 euros (84.700 francs belges) non contestés

2. Coûts et frais engendrés par l'achat du terrain, le prêt hypothécaire et son remboursement :

a) frais d'acte notarié relatif au prêt hypothécaire : 2.821,95 euros (113.837 francs belges) non contestés

b) frais d'acte notarié relatif à l'achat du terrain : 138.621 francs belges

Ce montant est dû sous déduction des frais d'enregistrement de 100.000 francs belges qui en principe seront restitués en vertu de l'article 209 du Code des droits d'enregistrement. Il est dû en conséquence **957,39 euros** (38.621 francs belges).

Il sera réservé à statuer pour vérification dudit remboursement et détermination des intérêts dus.

c) indemnité de remploi pour solde du prêt : 46.000 francs belges

Initialement, il était réclamé de ce chef 55.000 francs belges sur la base de la pièce III/13 du dossier des demandeurs.

Cette somme fut ramenée à 46.000 francs belges sur la base des explications fournies par la banque -pièce III/14-2 -.

Or il appert de ces explications que la somme de 55.000 francs belges ne correspondait pas à une indemnité de remploi, mais qu'il y aurait eu payement d'une indemnité de remploi de 46.000 francs lors du remboursement partiel de 4.000.000 de francs belges.

Il s'impose que les demandeurs s'expliquent davantage sur ce remboursement de 4.000.000 de francs belges qui n'apparaît pas des pièces déposées.

d) assurances vie liées au prêt hypothécaire

Il est constant que Dominique G avait payé une prime de 47.722 francs belges et a été remboursée de 20.002 francs belges. Il subsiste donc en principal 27.720 francs belges ou 687,16 euros à augmenter de 4.200 francs belges soit 104,12 euros au titre d'intérêts au taux légal calculés sur le montant remboursé durant trois ans : **791,28 euros**.

Il appert de la pièce III/12 du dossier des demandeurs que Jean-Marc L. avait payé une prime de 82.033 francs belges – le montant de 108.943 francs belges était repris sur la pièce erronée III/12-3 qui indiquait un capital assuré de 3.000.000 de francs belges au lieu du montant exact de 2.700.000 francs belges voir la réponse de Generali Belgium en la pièce III/12-4 -.

Il lui a été remboursé 56.305 francs belges en sorte qu'il lui est dû 25.728 francs belges soit 637,78 euros à augmenter de 5.403 francs belges soit 133,94 euros au titre d'intérêts calculés au taux légal sur le montant remboursé durant trois ans: **771,72 euros**.

e) intérêts remboursés :39.439 francs belges

Selon la pièce III/13 du dossier des demandeurs, il sera accordé le montant non contesté de 38.148 francs belges, soit **945,66 euros**, le surplus semblant avoir été payé au titre de pénalités non imputables aux défendeurs.

Il n'est pas contesté que le crédit avait été dénoncé par la banque avant la demande de remboursement anticipé.

f) frais d'avocat :30.639 francs belges

Ces frais d'avocat ne font pas partie du dommage, mais constituent des frais exposés par les demandeurs pour se faire assister dans leur demande.

g) dommage moral :250.000 francs belges

Il est certain que les demandeurs ont subi un dommage moral : ils ont dû renoncer à construire sur le terrain qu'ils avaient choisi, ils ont subi de nombreuses tracasseries durant la période des discussions antérieures à leur action en justice puis durant la procédure judiciaire .

Ce dommage sera réparé de façon adéquate par l'octroi de **2.500 euros**.

h) Il y a lieu de leur accorder des réserves pour le cas où le paiement de la taxe sur parcelles non bâties serait exigé.

i) Il est nécessaire d'ordonner la réouverture des débats afin qu'ils s'expliquent davantage sur la somme de 2.420,46 euros du chef des « frais d'acte notarié de remboursement anticipé et indemnités diverses » qui apparaît telle quelle uniquement dans le dispositif de leurs conclusions à la rubrique du calcul des intérêts.

2. Dommage de Marcel G

a) indemnité de emploi :5.822 francs belges soit **144,32 euros**, dommage établi par les pièces III/14 et III/14-2 de son dossier.

b) frais d'acte du 17 février 2000 : 34.879 francs belges soit **864,63 euros**, démontrés par la pièce III/8 de son dossier

c) intérêts : 2.273 francs belges soit **56,35 euros** – voir ses conclusions additionnelles par lesquelles il renonce au montant de 62.721 francs vu les renseignements fournis par la banque -

F. Demandes en garantie et contribution à la dette

Le notaire U.C. a introduit une demande en garantie à l'encontre de Josette F. et de la commune d'Esneux.

Josette F. a introduit une demande en garantie contre le notaire U.C. et contre la commune d'Esneux – pour la première fois en degré d'appel contre cette partie mais la recevabilité n'est pas contestée-.

Ces demandes en garantie doivent être déclarées fondées dans la mesure de la contribution à la dette.

En ce qui concerne celle-ci, vu la gravité respective des fautes commises par Josette F., le notaire U.C. et la commune d'Esneux, il convient de laisser à la première 10 % de la responsabilité dans les conséquences dommageables subies, le deuxième 60 % et la troisième 30 %.

La faute commise par le notaire dont l'intervention en cas de mutation immobilière est indispensable, et de surcroît rémunérée, qui est un professionnel du droit, qui était le conseil non seulement des acquéreurs mais aussi de Josette F. – le compromis de vente sous seing privé le renseigne comme le notaire choisi tant par le vendeur que l'acquéreur; il encaissera pour elle l'acompte de la vente -, qui avait l'obligation de veiller à la légalité, à la validité et à l'efficacité des actes juridiques qu'il passe, qui avait l'obligation de vérifier le permis de lotir préalablement à la vente d'un lot et d'exiger la remise du certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins constatant l'accomplissement des travaux et charges imposés ou la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, est la plus grave.

Au lieu de procéder lui-même à cette vérification du permis de lotir et d'exiger la remise dudit certificat, il s'est contenté d'adresser un courrier daté du 14 février 1997 à la commune d'Esneux lui demandant de confirmer que la parcelle était bien comprise dans un lotissement non périmé ; bien plus suite à la réponse de la commune selon laquelle le permis de lotir était périmé, il a par courriers du 22 mars 1997, d'une part, demandé à Josette F. non pas si elle avait réalisé les charges et travaux imposés par le permis de lotir en temps voulu mais si elle confirmait la vente des lots 2 et 3, et d'autre part, sollicité un nouvel avis de la commune énonçant que selon lui, les lots 2 et 3 avaient été vendus et que le lot 1 restait en conséquence régi par le lotissement, ce qui révèle une méconnaissance totale de la réglementation en vigueur.

Son affirmation selon laquelle il avait demandé à Josette F. si elle avait exécuté les charges et travaux imposés par le permis de lotir n'est pas établie et n'est d'ailleurs pas crédible puisque ces courriers démontrent que ce qui importait à ses yeux c'était la vente des lots 2 et 3.

Le dol qu'il reproche à Josette F. n'est pas davantage démontré, n'étant pas établi qu'elle aurait volontairement tu l'absence de réalisation des travaux imposés et la péremption du permis de lotir.

Si la faute de la commune est plus grave que celle commise par Josette F. – celle-ci a certes commis une erreur fautive en croyant que le permis de lotir ne lui imposait pas des charges et travaux, mais elle n'est ni une professionnelle du droit, ni une spécialiste en matière d'urbanisme, alors que c'est la commune qui délivre le permis de lotir -, elle est par contre nettement moins grave que celle du notaire, s'étant trompée lors d'une demande de renseignements après avoir dans un premier temps donné une réponse correcte.

PAR CES MOTIFS,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935,

La cour, statuant contradictoirement, reçoit les appels hormis celui dirigé par Josette F. contre la commune d'Esneux.

Confirme le jugement entrepris.

Dit la demande en garantie dirigée en degré d'appel par Josette F. contre la commune d'Esneux recevable.

Dit les demandes de Jean-Marc L., Dominique G et Marcel G contre Josette F., le notaire Louis U.C. et la commune d'Esneux partiellement fondées.

Condamne Josette F. à payer à Jean-Marc L. et Dominique G 19.831,48 euros (soit 800.000 francs belges) augmentés des intérêts au taux légal depuis le 29 mai 1997 jusqu'à complet paiement.

Condamne Josette F., le notaire Louis U.C. et la commune d'Esneux, à payer, in solidum,

A Jean-Marc L. et Dominique G :

- 2.099,66 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 9 mai 1997 sur 839,86 euros et depuis le 15 juin 1997 sur 1.259,79 euros
- 2.821,95 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 31 mars 1998
- 957,39 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 31 mars 1998
- 791,28 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 29 mai 1997
- 771,72 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 29 mai 1997
- 945,66 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 1^{er} septembre 1998

- 2.500 euros (dommage moral)

A Marcel G :

- 1.065,30 euros augmentés des intérêts au taux légal depuis le 17 février 2000

Accorde des réserves à Jean-Marc L. et Dominique G pour le cas où le paiement de la taxe sur parcelles non bâties serait exigé.

Réserve à statuer sur le surplus éventuellement dû à Jean Marc L. et Dominique G du chef des frais d'acte notarié relatif à l'achat du terrain.

Ordonne la réouverture des débats quant à leur demande du chef de l'indemnité de remplacement pour solde du prêt et quant à leur demande du chef « des frais d'acte notarié de remboursement anticipé et indemnités diverses », aux fins énoncées dans les motifs.

Fixe date au **29 avril 2003 à 9 heures 30' pour 40' de débats.**

Les condamne in solidum aux dépens des deux instances de Jean-Marc L., Dominique G et Marcel G, liquidés à 938,89 euros.

Dit qu'en ce qui concerne la contribution à la dette, les responsabilités sont partagées à raison de 60 % à charge du notaire Louis U.C., 30 % à charge de la commune d'Esneux et 10 % à charge de Josette F..

Dit les demandes en garantie, en principal, intérêts et frais, de Josette F. contre le Notaire Louis U.C. et contre la commune d'Esneux, et du Notaire Louis U.C. contre Josette F. et la commune d'Esneux fondées dans les limites de la contribution à la dette.

Condamne le Notaire Louis U.C. à payer à Josette F. le coût de sa citation en intervention et garantie soit 147,67 euros.

Condamne la commune d'Esneux à payer au Notaire Louis U.C. le coût de sa citation en intervention et garantie soit 170,23 euros.

Délaisse à Josette F., au Notaire Louis U.C. et à la commune d'Esneux, à chacun d'eux, leurs autres dépens des deux instances.

Ainsi prononcé, en langue française, au Palais de Justice, à l'audience publique de la TROISIEME chambre de la Cour d'appel de LIEGE,

Le SEPT AVRIL DEUX MILLE TROIS

Présents :

Bernadette PRIGNON, conseiller ff de président

**Marie-Anne LANGE, conseiller,
Marie-Françoise HUBERT, conseiller,
Yvonne GERMAIN, greffier.**