



# **Examen d'aptitude professionnelle**

**Écrit 2016**

**Exemple de résolution**

**Droit civil**

Le texte ici présenté est considéré comme un bon examen.

Il ne répond pas de manière parfaite à l'ensemble des exigences relatives aux trois parties de l'exercice, et peut même contenir des erreurs.

Cette copie peut néanmoins servir d'exemple positif de ce que sont les attentes du jury.

## I. Eléments de faits pertinents et questions posées

### A. Eléments de faits pertinents

1. Les époux VALLS et SWIN (ci-après les acquéreurs ) se portent acquéreurs d'un bien sis à Courcelles, rue des Riches Claires numérotés 12 et 12/A, auprès des époux SPILLIART et DUPONT (ci- après les vendeurs), par acte authentique du 9 juin 2014. Les acquéreurs poursuivent l'anéantissement de la vente pour des raisons plus amplement développées ci- après, mais qui se fondent sur l'existence de problèmes urbanistiques et techniques d'importance préexistants à la vente.

2. L'historique de la vente se doit donc d'être retracé pour la compréhension des faits et des revendications:

- les vendeurs, sans doute par l'entremise de l'Agence immobilière à laquelle ils ont fait appel, placent -
- une annonce sur IMMOWEB, décrivant le bien comme une maison d'habitation rénovée, sans spécification urbanistique particulière (janvier 2014 - pièce 3);
- un compromis, soit un document standardisé établi par l'Agence immobilière, est signé avec les acquéreurs en date du 19 mars 2014. Il reprend la clause classique suivante : *"le vendeur garantit la conformité des constructions et leur affectation habituelle avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire. Le vendeur déclare que le bien ne recèle, à sa connaissance , aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conforme aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire"* (pièce 4);
- pour la passation de l'acte authentique, les acquéreurs font appel à un notaire "conseil" (le notaire PAULUS) afin de les conseiller utilement dans le cadre de cette vente, instrumentée par un autre notaire (le notaire DAMS).
- l'acte authentique est passé le 9 juin 2014 et enregistré le 13 juin 2014 (pièce 6). Son examen relève, en matière d'urbanisme, que le notaire a effectué les recherches nécessaires auprès de la Commune puisqu'il révèle l'existence de certificats urbanistiques mais l'absence de tout permis de construire ou d'urbanisme délivré depuis le 1<sup>e</sup> janvier 1977 (les réponses des services urbanistiques détaillées sont en pièces 5 et 5 bis). Ces certificats ne concernent pas les problèmes visés par les acquéreurs. Il reprend également la déclaration des vendeurs, *"qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1 et le cas échéant 85§2, 2<sup>e</sup> alinéa du CWATUP"*;

3. Parallèlement au déroulement de la vente, les services urbanistiques de la Commune interpellent les époux SPILLIART et DUPONT (futurs vendeurs), du constat effectué par leur service quant à l'absence de permis ou de demande d'autorisation pour les travaux de construction apportés à l'immeuble sis 12A sur des riches Claires et des travaux de modification de relief du sol à l'arrière de celle - ci. La première interpellation a lieu le 30 mai 2014, la seconde le 2 août 2014 suite à la réponse apportée par les vendeurs en date du 24 avril 2014 (pièces 8). Il semble ressortir de ces courriers que la régularisation est possible pour la première transformation, mais demande un examen plus approfondi pour la seconde.

Il est important de relever que le DIU semble sommaire puisqu'il ne présenterait que des factures d'achat de matériaux et aucune facture pour l'intervention d'un entrepreneur ou d'un architecte (constat relevé dans le rapport d'expertise amiable diligenté à l'initiative des seuls acquéreurs).

4. Les acquéreurs ont rapidement constaté l'existence de problèmes techniques et urbanistiques. Ainsi, ont-ils fait appel unilatéralement à un expert afin qu'il dresse un relevé. Le rapport, daté du 2 septembre 2014, est produit en pièce 7. Il confirme les infractions urbanistiques et relève que les travaux effectués au bien sont le fait d'un main d'œuvre peu expérimenté vu les malfaçons et problèmes d'humidité constatés. L'expert relève que certains problèmes techniques ont été "masqués" par une remise à neuf superficielle du bien.

5. La citation des acquéreurs est datée du 14 janvier 2015, sans qu'aucune tentative de conciliation ne soient rapportées. Les demandes sont les suivantes:

- avant dire droit et sur pied des débats succincts, ils sollicitent la désignation d'un expert judiciaire aux seuls frais des parties vendeuses;

- sur le fond:

- la dissolution de la vente est sollicitée à titre principal, aux motifs que cela serait dicté par les articles 155 §7 et 157 du CWATUP. L'objet de la vente en serait en outre illicite. Ils prétendent également que les circonstances établissent qu'ils ont été victimes d'une fraude, d'un dol qui entache la validité du contrat;
- à titre subsidiaire, la vente doit être dissolue, avec dommages et intérêts, en raison du défaut de conformité (visé par l'article 1604 et s du Code Civil).

6. Les vendeurs ont quant à eux cités en garantie les notaires DAMS et PAULUS le 22 mai 2015, soutenant que leur responsabilité est engagée en raison du fait que l'acte qu'ils auraient établi n'est pas conforme à la réalité des faits et à la volonté des parties. Il s'agit d'une obligation de résultat à laquelle les deux notaires ont failli et doivent dès lors, en réparation, être garant d'une éventuelle condamnation dans le litige opposant acquéreurs et vendeurs.

## B. Questions posées

1. Le cas pose de nombreuses questions contractuelles mais reflète également la mutation du contrat de vente immobilière et sa complexité croissante. Ce dernier constat s'impose tant aux particuliers, très actifs sur le marché immobilier belge, qu'aux professionnels amenés à tout titre à assister ces derniers dans le processus d'acquisition (notaires, agents immobiliers, architecte, entrepreneurs,...).

Cette complexité croissante, justifiée à certains titres, fait peser sur les premiers de nombreux risques que les seconds sont sensés, selon leur qualité et degré d'intervention, repérer et en informer les parties et aider à les résoudre. Ceci sera abordé tant dans l'analyse juridique, sous l'angle de la responsabilité civile des intervenants, que sociétale.

2. Quant aux questions contractuelles, elles se concentrent tout d'abord sur la qualité du consentement et la détermination de l'objet de la vente immobilière.

Le consentement semble ici important dans la mesure où il semble que celui des acquéreurs n'a pu être donné de manière éclairée et en toute connaissance de cause. Il faut examiner quelle est l'intervention exacte des vendeurs quant à ce, plus particulièrement quant à leur propre connaissance des problèmes de l'immeuble. L'objet de la vente semble de même être en cause et cette question doit également être explorée.

L'obligation des vendeurs de délivrer une chose conforme au contrat doit également être approfondie et analysée, tant la chose achetée par les acquéreurs semble différer de celle qu'ils ont finalement reçue et dont la jouissance paraît difficile voire impossible. Le degré de non-conformité est également une question déterminante.

Enfin, les acquéreurs évoquent la valeur d'ordre public des prescriptions urbanistiques et en tire argument. Ceci devra être également exploré.

## **II. Analyse juridique**

### **A. Sur la procédure**

1. A ce stade, il peut être relevé que la demande d'expertise du bien est adéquate dans la mesure où les critiques élevées contre l'objet de la vente sont d'importance et nécessitent l'intervention d'un expert en matière de constructions. Il ne paraît toutefois pas adéquat de mettre à charge des seuls vendeurs la provision de l'expert, qui doit conformément à la pratique, être assumée provisoirement par les parties au procès et par la suite, entièrement pris en charge par le défaillant ou partagée selon l'issue du procès.

2. En ce qui concerne l'appel en garantie des vendeurs diligentés à l'égard du notaire PAULUS, celui-ci ne semble pas fondé. Ce notaire est en réalité le conseil des parties acquéreuses, venant les conseiller et non pas instrumenter l'acte de vente. Il n'y a pas de rapport contractuel entre ces deux parties, de sorte que l'appel en garantie ne peut être fondé que sur sa responsabilité civile extra contractuelle (difficile dans ce cadre) ou sur la seule responsabilité civile contractuelle du notaire instrumentant.

3. Il paraît étonnant par contre que les acquéreurs n'aient pas engagé la responsabilité des deux notaires dont le devoir de conseil est inhérent au contrat d'entreprise noué avec chacun d'entre eux : soit les vendeurs, les acheteurs et le notaire DAMS d'une part et, d'autre part entre les acquéreurs et le notaire PAULUS. Cette action en responsabilité doit être actionnée, en complément de celle intentée à l'égard des vendeurs, au-delà même du simple appel en garantie. Cette piste est envisagée ci-après.

## B. Sur le fond

### *1. Quant au contrat de vente immobilière*

#### a) Analyse

1. Les articles 155§7 et 157 du CWATUP sont argués par les acquéreurs, estimant qu'ils "*dictent de constater l'illégalité de la vente, et ce pour un motif d'ordre public. Elle est donc inexistante. Ayant un objet illicite, la vente est illégale et doit être anéantie.*" (p. 8 de la citation<sup>14</sup> janvier 2015). Ceci ne doit pas être suivi.

Ces articles se réfèrent à l'action dont dispose l'autorité publique, à l'égard d'infractions constatées en vue de la réparation des infractions poursuivies devant le tribunal correctionnel et permet au tiers, acquéreurs notamment, de solliciter à cette occasion l'annulation de la vente. Il n'y a aucun caractère automatique entre l'existence d'une infraction urbanistique reconnue et poursuivie par l'autorité et l'annulation du contrat. Le Juge doit apprécier au regard des circonstances. En outre, cette base paraît prématurée en l'absence de toute poursuite de la Commune devant le tribunal correctionnel. L'examen du dossier relève que les irrégularités ont été constatées et que les vendeurs, dans un premier temps, et les acquéreurs dans un second temps sont amenés à régulariser.

2. L'analyse du consentement des vendeurs doit être menée. De prime abord, au vu des circonstances évoquées, il paraît essentiel de vérifier que ce dernier n'ait pas été vicié, soit par dol, soit par l'erreur substantielle (articles 1109 et 1110 du Code civil).

2.1. Rappelons que le dol est une manœuvre volontaire, soit une action soit une abstention, d'une partie contractante pour amener l'autre partie à conclure le contrat. Sans ces manœuvres, le cocontractant n'aurait pas conclu de convention (dol principal sanctionné par la nullité), soit pas dans les mêmes conditions (dol incident). Les manœuvres dolosives entraînent en réalité un erreur dans le chef de l'autre partie, erreur qui, quel que soit sa qualité, est susceptible de justifier l'annulation du contrat, sa révision et l'attribution de dommages et intérêts.

En l'espèce, il n'est pas de prime abord établi que les parties venderesses avaient connaissance des infractions urbanistiques et des malfaçons avant la conclusion du compromis de vente intervenu le 19 mars 2014. Le dossier ne contient pas de traces de notification des autorités communales antérieures à celle survenue le 30 mai 2014.

Si la vente d'immeuble implique l'accomplissement de formalités pour être conclue, ces formalités ont une vocation publicitaire et ne sont pas des conditions de formation du contrat. Il faut donc s'en référer au compromis, qui entre les parties, a concrétisé l'accord sur l'objet et le prix. Sans autre élément, il ne semble pas être établi que les parties venderesses connaissaient l'existence des irrégularités urbanistiques, même si il est vraisemblable que cela soit pourtant le cas (vu l'importance des modifications apportées).

La découverte de cet état de fait est au mieux intervenue entre le compromis et l'acte authentique, ce qui me semble ressortir d'une violation manifeste du principe de bonne foi au regard de l'exécution d'une convention mais n'implique pas le dol, viciant le consentement.

L'abstention quant aux problèmes techniques du bien n'est pas non plus de nature à être qualifiée de dol, d'autant plus qu'à ce stade, il n'est pas contradictoirement établi que les dits-problèmes techniques auraient pu se révéler à l'occupation du bien et à la jouissance (ils ne sont relevés que par un rapport d'expertise unilatéral - bien que non contesté au vu du dossier).

2.2. L'erreur n'implique pas d'intervention de l'autre partie contractante. Il s'agit d'une erreur substantielle que la partie qui s'est engagée, a commis, de nature à invalider son consentement. L'erreur doit être excusable dans le chef d'une personne diligente et responsable, normalement prudente et de bonne foi.

Les parties acquéreuses ont - elle été victime de leur erreur substantielle, invalidant la vente ? La vente a probablement été précédée de visites, au cours desquelles ils ont raisonnablement pu constater que le bien avait été profondément rénové (ajout d'une construction, remise à neuf). Il appartiendra à l'expert de déterminer l'état du bien au moment de la vente, permettant ainsi de déterminer si les acquéreurs ont pu se tromper sur l'objet de leur vente de manière excusable ou non.

Il n'apparaît pas qu'ils aient été conseillé, au stade précontractuel, par un expert technique qui aurait pu attirer leur attention sur les problèmes relevés. L'erreur sur l'objet ne paraît pas toutefois pouvoir aboutir, tant la question de l'adéquation du bien à l'usage est prégnante, en ce compris sous cet angle.

3. La contrariété de l'objet à l'ordre public ne doit pas être retenue pour les motifs repris ci avant ( 1.), tenant à la prématurité du raisonnement tenu dans la citation des acquéreurs.

4. L'obligation de délivrer un objet conforme au contrat fait partie des obligations essentielles du vendeur (article 1604 du Code Civil). Elle doit être conforme à l'usage espéré et concevable par la partie acquéreuse. Son défaut entraîne la mise en œuvre de la responsabilité du vendeur sur base du contrat.

Il faut ici distinguer les problèmes techniques, des problèmes urbanistiques. Les premiers semblent clairement relever de l'obligation de conformité. La réparation en nature étant privilégiée, ceci ne permettra sans doute pas d'obtenir la résiliation de la vente dans la mesure où les dits problèmes techniques pourront être chiffrés et faire l'objet d'une indemnisation par les vendeurs à due concurrence. Leur ampleur doit toutefois être appréciée au regard du rapport d'expertise judiciaire à venir.

Les problèmes urbanistiques ont, à la lecture de l'acte, été expressément visé dans l'acte par une clause dérogatoire, qui en l'état, peut être opposée aux acquéreurs : l'acte authentique du 9 juin 2014 contient en effet la clause suivante, sur les engagements des vendeurs "*qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1 et le cas échéant 85§2, 2e alinéa du CWATUP*". Le premier de ces articles, en son 5°, vise d'ailleurs expressément le type de modification subie par le bien (travaux d'aménagement intérieur et extérieur du bien portant atteinte au structure et impliquant une modification de son volume).

Cette clause peut être opposée, et pourrait, complétée par d'autres pièces, également révéler l'existence d'une connaissance préalable des acquéreurs des dites infractions urbanistiques ou du fait que leur existence a été expressément évoquée par les parties.

L'efficacité de cette clause paraît également renforcée par la présence du notaire - conseiller des acquéreurs.

#### b) Solution retenue

Selon les résultats de l'expertise judiciaire, la responsabilité contractuelle des vendeurs est engagée en ce que l'objet délivré n'est pas conforme à l'usage prévu au contrat. Ceci ne vise toutefois que les problèmes techniques et non les problèmes urbanistiques qui font l'objet d'une clause exonératoire de responsabilité. La réparation sera déterminée en conséquence des défauts et problèmes techniques qui seront listés par l'expert judiciaire.

### *2. Quant à la responsabilité des intervenants*

Les intervenants dont la responsabilité peut être valablement être engagée sont les notaires, l'un instrumentant, l'autre conseillant les parties acquéreuses.

Il ressort de leur mission et du contrat d'entreprise qu'ils ont un devoir de conseil à l'égard de leur co-contractant. La nature même de leur mission implique qu'il s'agit d'une obligation de résultat : la victime peut donc démontrer que le conseil n'a pas été délivré pour que la responsabilité soit engagée.

Il peut être relevé que les notaires auraient pu s'étonner du résultat des recherches urbanistiques (concernant deux parcelles cadastrales différentes et attestant de l'absence de délivrance de permis depuis de nombreuses années), les plans et la description du bien qui leur en a été faite par les parties (et qui aboutit dans l'acte notarié à devenir une maison).

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que ces problèmes urbanistiques n'aient été soulevé ou débattus par aucun des notaires ou qu'ils l'aient au contraire été. Il est difficile de tirer argument de l'existence de la clause dérogatoire dans l'acte notarié sur ce point: est-elle de style/standardisée ou résulte-t-elle d'une volonté des parties concrétisée dans l'écrit?

Les acquéreurs, fondés à mettre en cause la responsabilité des deux notaires intervenants, devront toutefois établir que le devoir de conseil n'a pas été fourni sur les problèmes urbanistiques et faire face à toute la difficulté d'une preuve négative (à moins d'avoir un écrit, une consultation de leur notaire conseil par exemple), renforcée par l'existence de ladite clause et le fait que les demandes urbanistiques d'usage ont été faites. C'est la comparaison

Une fois l'écueil de cette preuve passé, il faudra encore établir le dommage résultant de ce défaut, et là encore réside une difficulté majeure : la vente aurait-elle eu lieu, dans quelles conditions?

Si le recours paraît ouvert, sa mise en œuvre sera difficile voire infructueuse.

L'appel en garantie des vendeurs connaîtra les mêmes écueils sur le seul problème urbanistique (la problématique des problèmes techniques étant étrangère à l'intervention du notaire).

### **III. Efficacité de la solution retenue au point de vue social**

La solution dégagée est socialement insatisfaisante au regard de plusieurs ordres de considérations.

D'une part, les parties en présence seront insatisfaites. Les acquéreurs ont sans doute légitimement le sentiment d'avoir été dupés, alors que les vendeurs pourront s'estimer de bonne foi.

La complexité de la législation urbanistique, particulièrement accrue en un laps de temps relativement court, laisse le justiciable face à un immense incompréhension. Le propriétaire ne sait pas toujours si un permis est nécessaire au moment où il envisage les travaux, ni s'il deviendra nécessaire par la suite ou les sanctions qu'il encourt si la situation perdure. Les services urbanistiques pèchent par le manque de transparence de leur action, voire, le retard de celle-ci, ainsi qu'illustré dans le cas : les notifications reprises au dossier semblent être les premières (en 2014) alors que les vendeurs sont propriétaires depuis 2007. Les constructions et adaptations volumétriques ne sont sans doute pas effectuées dans les mois qui précèdent la vente.

Dans un pays où l'immobilier fait partie des gênes, ce manque de transparence et d'information claire est préjudiciable à tous.

D'autre part, le développement important - mais néanmoins nécessaire pour "le vivre ensemble" et l'équilibre des propriétés immobilières - de la législation urbanistique participe également à la transformation du contrat de vente. Outre l'urbanisme, la législation s'attache ces dernières années à vouloir sécuriser ses ventes en édictant diverses obligations, à sanctions diverses mais existantes : DIU, certificat PEB, attestation de conformité électrique, ... Si ces démarches sont louables, puisqu'elles garantissent une information technique et détaillée visant tant à la sécurité publique qu'aux parties concernées, force est de constater qu'elles donnent lieu à une avalanche d'informations qu'il est difficile de traiter et qui transforme la nature consensuelle du contrat de vente d'immeuble, fut-il soumis à des formalités de publicité.

Dans le chef d'un justiciable, les objectifs de sécurité sont couverts par la complexité et l'incompréhension des informations délivrées. Toutes ces démarches, ces gardes fous, sont en réalité ressenties comme autant d'obstacles et de difficultés à l'acquisition. Juridiquement, c'est interpellant dans un régime dominé par le consensualisme et la volonté des parties, ces dernières ayant peu l'impression d'être protégées mais certainement celle d'être entravée.

Enfin, cette complexité entraîne également l'arrivée de nouveaux intervenants devenus indispensables (autorités certificatrices, expert immobilier, ...) dont les responsabilités sont encore peu définies en dehors du cadre contractuel général. Les intervenants existants sont, quant à eux, confrontés à une obligation accrue de conseil et de connaissance technique qui, sans l'excuser au préalable, rend possible et compréhensible la faute dans une mission de conseil et d'expertise.



L'extension du devoir de conseil des notaires, par exemple, résulte d'une interprétation actuelle et moderne de leur devoir au regard des nombreuses règles qui émaillent le domaine immobilier. C'est au regard de leur pratique que s'étend cette mission de conseil, et non au regard d'un texte actualisé de leur responsabilité professionnelle. Sans texte, il reviendra donc à la pratique de préciser l'étendue de leur devoir de conseil, ce qui est inconfortable pour eux d'une part, mais également pour les personnes qu'ils sont amenées à conseiller et assister.

Outre une insécurité juridique tenant à l'étendue de l'obligation et à sa réparation, cet alourdissement se traduit également par une frilosité des intervenants classiques, tels les notaires et l'intervention de nouveaux conseils dans le cadre d'une opération immobilière (l'avis d'un avocat est par exemple requis pour le financement d'une acquisition). Ceci est regrettable parce que le justiciable y perd en clarté.