

Qu'il fut convenu que l'acte authentique serait reçu au plus tard le 31 décembre suivant par le notaire Frédéric Van Bellinghen (qui, soit dit en passant, avait préparé le compromis); que, sur l'entrefaite, des questions se posèrent au sujet de la régularité urbanistique du bien, qui rendirent assez difficiles les relations entre acheteurs et venderesse; que ces difficultés sont demeurées et qu'on les examinera plus bas, puisqu'elles sont au cœur du procès;

Attendu que l'acte authentique ne fut pas signé à la date convenue et que, mise en demeure de le passer dans les quinze jours et en ayant soin d'avoir obtenu la régularisation du bien, M^{me} Bergling ne s'exécuta pas; que l'action en résolution fut alors entamée; qu'il faut toutefois noter qu'une mise en demeure de passer l'acte authentique avait aussi été adressée par M^{me} Bergling à ses adversaires le 29 décembre 2011;

3.- Discussion

a) Incidents de procédure

Attendu que le dernier conseil qui assista M^{me} Bergling ne se présenta pas à l'audience de ce 6 décembre, où la cause avait été fixée pour plaidoiries sur pied de l'article 747, § 2, du code judiciaire; que le conseil des demandeurs entendant plaider et M^{me} Bergling étant là, celle-ci se défendit en personne mais qu'une difficulté survint au sujet de ses pièces;

Que, d'une part, elle n'était pas en possession du dossier que son avocat aurait dû déposer car, selon ce qu'elle explique, elle ignorait qu'il ne viendrait pas au tribunal; que ce problème fut résolu par la mise en continuation de la cause au vendredi suivant, 13 décembre, et que le conseil des demandeurs précisa qu'il interpellerait son confrère (d'autant que M^{me} Bergling devait partir à l'étranger);

Attendu qu'un deuxième problème se posa, étant que M^{me} Bergling fit, à l'appui de ses explications, usage de pièces qu'elle avait en sa possession et qu'elle entendait déposer, alors que son adversaire ne les connaissait pas ou, qu'à tout le moins, il ne s'attendait pas à ce qu'on les remît au tribunal; qu'il s'y opposa donc et que lesdites pièces furent versées dans une chemise séparée pour que l'incident fût tranché;

Que M^{me} Bergling n'ignorait manifestement pas qu'elle ne pouvait faire usage de pièces inconnues de son adversaire ou dont elle n'avait pas annoncé le dépôt, mais qu'elle demanda qu'une exception fût faite à son égard car elle se trouvait fort dépourvue d'avoir eu à se défendre sans l'assistance de son conseil;

Attendu que les règles de l'échange des pièces sont fixées par le code judiciaire pour assurer, notamment, la loyauté des débats ; que le juge n'a pas le pouvoir de les remettre en question pour venir au secours d'une des parties qui n'est plus assistée par un avocat ; qu'au demeurant, et comme il fut dit à l'audience, c'est aux conclusions que le tribunal doit répondre ; que ceci n'enlève rien à l'intérêt des plaidoiries mais, malgré tout, en relativise l'importance puisque si des arguments nouveaux sont développés à cette occasion, le juge ne sera pas tenu d'y avoir égard, alors qu'il ne pourra ignorer un argument qui figurerait dans les conclusions et que pourtant l'on aurait tu à l'audience ;

Que par là, le respect des droits de la défense de M^{me} Bergling est assuré ; que, pour le surplus, ses pièces nouvelles doivent être écartées des débats ;

Attendu que, le vendredi 13 décembre, personne ne se présenta à l'audience, mais que le tribunal constata que les pièces de M^{me} Bergling avaient été déposées au greffe dès le lundi 9 ; qu'il releva également que des conclusions avaient aussi été déposées pour la précitée le jeudi 12, relatives, selon leur titre, à une demande reconventionnelle ; que, dès lors que le dossier était complet, la cause fut prise en délibéré ;

Attendu qu'il faut immédiatement relever qu'il n'est pas admissible de déposer un nouveau jeu de conclusions la veille d'une audience où il ne s'agissait plus que de vérifier que le dossier était complet et de le prendre en délibéré ; que cette déloyauté doit être sanctionnée par l'écartement desdites conclusions ;

b) Au fond

Attendu que le problème gît dans l'éventuelle affectation d'une partie du sous-sol en « pièce de vie » ;

Attendu qu'il semble, au vu des explications des parties, qu'une des caves vendue avec le studio eût été aménagée en bureau ou en chambre d'ami, peut-être en contravention avec les règles actuellement en vigueur sur le plan urbanistique ; qu'il y a là matière à s'étonner ;

Qu'en effet, le compromis décrit le bien comme un appartement meublé comprenant un living, une salle de douche avec w.-c. et un local à usage de buanderie, outre trois caves, soit une cave à vin, une grande cave et une petite cave - toutes ces entités étant dénommées « B1 » ; qu'il n'est nullement question d'un bureau ou d'une chambre ; que, certes, dans un courrier électronique du 20 décembre 2011, le notaire signala qu'à l'occasion d'une réunion tenue la veille, il avait noté que l'affectation effective de la petite cave était celle d'un bureau ou d'une chambre et que le bien avait été présenté à la vente avec cette affectation ;

Que, probablement, n'avait-il pas visité l'immeuble, mais que les acheteurs, eux, le connaissaient (voir leur déclaration en page 4 du compromis), et qu'on peut donc s'étonner qu'ils eussent signé un compromis où il n'était question que de caves si la réalité était autre ; que, sans doute, il était aussi question d'une modification de l'acte de base au sujet de la grande cave (et donc pas de la petite) ; que, sans doute encore, la venderesse garantissait la conformité aux prescriptions urbanistiques des actes et des travaux qu'elle avait personnellement effectués dans le bien, actes et travaux qui, cependant, n'étaient ni décrits ni même énumérés ; que la déclaration d'une affectation à usage d'habitation devait s'entendre, dans ces conditions, comme visant le studio proprement dit et non les annexes que constituent ses caves ;

Attendu que l'existence d'un système de chauffage dans la petite cave aurait eu pour conséquence, semble-t-il, de modifier sa nature réelle, et ainsi de la transformer en un espace habitable qui, pourtant, n'aurait pu être aménagé sans autorisation ; que le notaire confirma qu'il avait vu un panneau publicitaire sur lequel cette cave avait été présentée comme un bureau ou une chambre ;

Attendu que de tout ceci on doit déduire qu'il existe en réalité un désaccord au sujet de l'objet même de la vente ; que les demandeurs prétendent qu'ils ont acquis un studio dont une des caves avait été aménagée en bureau ou en chambre mais qu'ils n'en veulent plus car il y aurait là une infraction urbanistique, cependant que de part adverse on soutient qu'on ne leur vendit qu'un studio et des caves à l'usage que leur nom indique ;

Que ce genre de difficulté, où la parole de l'un se heurte à celle de l'autre, se résout par l'application des règles de la preuve, et plus précisément par celles de la preuve écrite, non seulement parce que l'objet du contrat a une valeur supérieure à 375 €, mais aussi parce que ce contrat a été conclu par écrit ; que, dans ce cas, l'article 1341, alinéa 1^{er}, du code civil impose de recourir à l'écrit si l'on veut rapporter la preuve contraire ; qu'autrement dit, s'ils entendent contester le compromis qu'ils ont signé et par lequel ils ont acquis un studio et des caves, M^{me} Cossu et M. Crusiau doivent établir par écrit qu'en réalité on leur avait vendu autre chose (notamment, une cave aménagée en chambre ou en bureau) ;

Attendu que dans aucune des pièces auxquelles le tribunal peut avoir égard on ne trouve d'écrit en sens contraire ; que, certes, y a-t-il le courrier électronique du notaire, auquel on fit allusion ci-dessus, mais qu'il ne s'agit pas là d'un écrit au sens où l'entend l'article 1341, alinéa 1^{er}, car ce n'est, en réalité, qu'un *témoignage*, eût-il été couché sur papier après sa transmission par des ordinateurs ; que nul n'ignore que depuis