

Obligations

Restitution et faute d'un tiers

Un appartement est vendu alors qu'il fait l'objet d'une infraction aux règles urbanistiques. Les acheteurs obtiennent l'annulation du contrat de vente pour erreur excusable. En conséquence, les vendeurs sont condamnés à rembourser le prix d'achat de 316.000 euros et à payer des dommages-intérêts de 10.000 euros pour frais de courtage. Le notaire instrumentant ayant commis une faute en ne vérifiant pas si l'immeuble disposait du permis d'urbanisme requis, les acheteurs ont réclamé sa condamnation *in solidum* au remboursement du prix et aux dommages-intérêts. La Cour d'appel de Gand a rejeté cette demande dans la mesure où elle concerne la restitution, le notaire n'étant pas partie au contrat de vente. Les acheteurs se sont pourvus en cassation et la Cour de cassation a mis à néant l'arrêt de la Cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2023 (C.22.0357.N)*. La Cour de cassation décide que le juge d'appel qui rejette la demande en paiement de dommages-intérêts correspondant au montant du prix d'achat sans constater que la restitution du prix d'achat a eu lieu ne justifie pas sa décision en droit.

L'arrêt confirme d'abord que l'annulation d'une convention, qui produit ses effets *ex tunc*, oblige en règle chacune des parties à restituer les prestations reçues en vertu de la convention annulée. L'obligation de restitution repose dès lors uniquement sur les parties. Sous l'ancien Code civil, le fondement juridique des restitutions était controversé et plusieurs fondements ont été invoqués : la répétition de l'indu, l'enrichissement sans cause et une obligation *sui generis*.¹ Maintenant, l'article 5.62, al. 2 du Code civil prévoit expressément que les prestations fournies en vertu d'un contrat annulé donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 5.115 à 5.124 du même Code.

Le notaire n'étant pas partie au contrat de vente, il n'est donc pas directement tenu à l'obligation de restitution. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il est à l'abri de toute condamnation.

Ensuite, la Cour de cassation précise que, lorsqu'un contrat de vente annulé a été conclu en partie à la suite d'une faute du notaire instrumentant, celui-ci est aussi responsable du préjudice subi par l'acheteur du fait de l'annulation. La Cour de cassation ajoute que le prix d'achat qui fait l'objet de l'obligation de restitution peut faire partie du préjudice subi par l'acheteur, et que le notaire pourrait être condamné à indemniser, tant que la restitution de ce prix n'a pas eu lieu. Le fondement cette obligation d'indemnisation du notaire est dès lors la responsabilité extracontractuelle.

L'arrêt commenté montre qu'un tiers qui a fautivement contribué à l'annulation du contrat, peut être condamné *in solidum* avec les parties pour restitution des prestations reçues, tant que la restitution par les parties n'a pas eu lieu. La même solution s'impose sous le livre 5 du Code Civil.

Sander Van Loock ■

Collaborateur scientifique KU Leuven
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ P. WÉRY, *Droit des obligations - Volume 1*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 376, n° 345.

Contrats

Bail commercial : l'information du bailleur par courriel ne permet pas de compenser la réception tardive du courrier recommandé notifiant le congé

Par un arrêt du 29 septembre 2023^{2*}, la Cour de cassation s'est prononcée en matière de notification du congé d'un bail commercial. Les faits de la cause sont les suivants : ID a donné à bail commercial un immeuble à H. Celle-ci a mis fin au bail à l'expiration d'un triennat, moyennant un préavis de 6 mois notifié par courrier recommandé le 28 août 2020. Le même jour, H a également informé ID par courriel de la lettre envoyée par la poste. Le courrier recommandé n'est toutefois parvenu à ID que le 1^{er} septembre 2020, soit avec un jour de retard pour que le délai de préavis de 6 mois prenne fin à l'expiration du triennat. ID a fait valoir que le congé était tardif et donc irrégulier.

L'article 3, alinéa 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit à cet égard que « *le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice, ou par lettre recommandée à la poste* ».

Tant en première instance qu'en appel, les juridictions ont validé le congé litigieux.

Dans son arrêt, la Cour de cassation rappelle que « *La manifestation par le preneur de son intention de mettre fin au bail en cours à l'expiration d'un triennat est un acte unilatéral destiné au bailleur, de sorte que cet acte n'est parfait que lorsque le congé parvient au bailleur* ». Le congé doit dès lors être notifié par le preneur selon un des modes prévus par l'article précité et parvenir au bailleur avant l'échéance du triennat pour qu'il soit mis fin au bail. La Cour rappelle également que « *La notification du congé parvient au bailleur lorsque celui-ci en prend connaissance ou aurait raisonnablement pu en prendre connaissance, notamment, lorsque le congé est notifié par lettre recommandée, à la date de la présentation de celle-ci à son domicile* ».

En l'espèce, le jugement attaqué a considéré que le congé a été notifié par lettre recommandée du 28 août 2020, de sorte qu'il aurait normalement dû parvenir à ID le lundi 31 août 2020 car « *le délai 'normal' de réception pour un envoi recommandé est effectivement le premier jour ouvrable suivant le jour de l'envoi: il ne s'agit pas d'une règle de droit mais d'une obligation de B-post (...) sur la base de ses conditions générales (...)* ». Le jugement attaqué a également considéré que « *s'il n'est pas contesté que la lettre recommandée n'a été réceptionnée par [ID] que le second jour ouvrable suivant le jour de l'envoi (...), il reste que [H] a doublé cet envoi recommandé par l'envoi de plusieurs courriels* » envoyés le 28 août 2020 et que « *les adresses destinataires de l'envoi étaient celles qui étaient utilisées habituellement dans le cadre des relations contractuelles existant entre les parties* ».

La Cour de cassation met à néant cette décision. La Cour estime en effet que par ces énonciations, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision que « *c'est à bon droit que le premier juge a validé le congé notifié par [H] mettant fin au bail le 28 février 202[0]* ».

Stéphanie Mortier ■

Juriste

² Cass, 29 septembre 2023, C.22.0471.F, <https://juportal.be>.

Brève

Amende administrative et R.G.P.D, une faute est-elle nécessaire ?

La C.J.U.E. a décidé le 5 décembre 2023^{3*} qu'un comportement fautif est nécessaire pour imposer une amende administrative en cas de violation du R.G.P.D. en application de l'article 83 du Règlement.

Cet article circonscrit les critères à prendre en compte par l'autorité afin de déterminer l'amende à imposer, dont notamment *"le fait que la violation a été commise délibérément ou par négligence"* (art. 83.2. sub. b). Une des questions soumises à la Cour était de savoir si cette violation nécessite un comportement fautif pour être sanctionnée et si les États membres disposent d'une marge de manœuvre pour sanctionner les comportements non fautifs.

Le système des amendes administratives vise à encourager le respect du Règlement par les opérateurs économiques et à garantir une protection uniforme et minimale pour les personnes au sein de l'Union européenne. Sur base de l'économie générale du Règlement, la Cour considère qu'il n'est pas nécessaire de sanctionner les violations non fautives pour atteindre cet objectif. En effet, permettre à certains États de condamner la violation non fautive du Règlement, tandis que d'autres ne le font pas, perturberait la concurrence entre les opérateurs économiques soumis alors à des niveaux de responsabilité différents, ce qui contreviendrait à l'objectif d'homogénéité.

Cassandra Bockstael ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

³ C.J.U.E., arrêt du 5 décembre 2023 (C-683/21), ECLI:EU:C:2023:949.