

Obligations

Retour sur les contours de l'obligation d'information du notaire.

Par deux arrêts quasi simultanés, la Cour de cassation et la Cour d'appel de Bruxelles se sont prononcées sur l'obligation d'information du notaire, étayant ainsi la jurisprudence déjà abondante sur le sujet.

En vertu de l'article 9§1 al. 3 de la loi 25 ventôse an XI, le notaire est dans l'obligation de toujours informer "entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient" et doit conseiller les parties en toute impartialité. Cette disposition légale renferme une double facette, d'une part l'information, le conseil et l'avertissement des parties et d'autre part, une obligation d'enquête et de recherche de la véracité des informations fournies dans le cadre du passage de l'acte. Bien que l'obligation du notaire soit évidemment considérée comme une obligation de moyen, le notaire ne peut passer à côté d'erreurs "manifestes".

À cet égard, la Cour de cassation avait décidé à l'occasion d'un arrêt du 7 mai 2020, qu'en vertu de cette obligation d'information le notaire était tenu de vérifier la description du bien immobilier qui lui était fournie.

Dans la continuité de cette jurisprudence, par un arrêt du 23 novembre 2023^{1*}, la Cour de cassation s'est prononcée sur la nullité d'une vente pour erreur (excusable) des acquéreurs et la responsabilité des vendeurs ainsi que du notaire instrumentant pour violation de son obligation de conseil. L'arrêt de la Cour d'appel de Gand a été cassé au motif qu'il n'a pas retenu la responsabilité du notaire instrumentant, bien que ce dernier n'ait pas attiré l'attention des acheteurs sur les infractions urbanistiques du bien qu'ils prévoyaient d'acquérir. En ne vérifiant pas la conformité du bien avec les règles d'urbanisme et en omettant d'informer les parties de ces irrégularités, le notaire a violé son devoir d'information.

Par ailleurs, l'obligation d'information ne se limite pas qu'aux aspects juridiques des actes passés et suppose que, dans une certaine mesure, le notaire supplée à l'ignorance des parties. Ces principes ont été rappelés dans un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 30 novembre 2023².

Dans cette affaire, la Cour d'appel a estimé que l'obligation d'information ne se limite pas uniquement aux risques juridiques, mais s'étend également aux risques financiers liés à la création d'une société. Plus précisément, la responsabilité du notaire a été mise en cause dans une faillite car il n'avait pas attiré l'attention des fondateurs sur les insuffisances manifestes du plan financier soumis lors de la constitution de la société, alors que les parties ignoraient ces insuffisances.

Cassandra Bockstael ■

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

¹ Cass. 23 novembre 2023, C.22.0357.N, www.juportal.be

² Bruxelles (9E chambre), 30 novembre 2023, J.L.M.B., 2024/2, p. 79-85

Responsabilité civile

Fautes concurrentes et partage de responsabilités : confirmation du critère de l'incidence causale

Quoique bien établie dans le domaine de la responsabilité civile³, la règle qu'enseigne la Cour de cassation dans son arrêt du 15 décembre 2023* mérite assurément d'être rappelée. Applicable en cas de concours de fautes commises par plusieurs personnes, elle permet de déterminer la part de chacun dans la responsabilité, et donc la répartition du poids de la dette entre les fautifs.

Ainsi, contrairement à ce que l'on pourrait être tenté de penser, par esprit d'équité, ou par référence à une jurisprudence traditionnelle⁴ n'ayant pourtant plus cours⁵, la gravité des fautes commises ne peut en principe⁶ jouer aucun rôle dans le raisonnement qui conduit le juge à partager les responsabilités. Comme le souligne la Cour dans l'arrêt commenté, c'est la mesure dans laquelle chacune des fautes concurrentes a contribué à la réalisation du dommage qui détermine la part du dommage imputable à chacun des fautifs.

L'auteur d'une faute particulièrement lourde pourrait donc parfaitement obtenir la condamnation d'un coresponsable très légèrement négligent à supporter l'essentiel du poids de la dette de responsabilité, s'il démontrait la plus grande importance – ou « incidence » – causale de la légèreté coupable dans la survenance de l'accident.

La règle vaut aussi bien lorsqu'il s'agit – comme c'était le cas dans le contexte de l'arrêt commenté – de déterminer la part du dommage à laisser à charge d'une victime fautive, que lorsqu'il est question de permettre l'exercice d'un recours contributoire entre coresponsables⁷.

Le futur livre 6 du Code civil, bientôt en vigueur après son adoption définitive au début du mois de février dernier, consolide cette jurisprudence, par ses articles 6.20, § 1^{er} (dans l'hypothèse d'une faute de la victime) et 6.21, § 1^{er} (pour ce qui concerne le recours contributoire)⁸.

Thomas Malengreau ■

Collaborateur scientifique à l'UCLouvain
Avocat au barreau de Bruxelles

³ Malgré le trouble qu'a pu jeter, en la matière, un arrêt du 14 octobre 2020 (P.20.0098.F, www.juportal.be).

⁴ Voy. p. ex. Cass., 11 juin 1981, Pas., 1981, I, p. 1159.

⁵ La chose est particulièrement claire depuis Cass., 4 février 2008, Pas., 2008, p. 329. Voy., encore récemment, Cass., 26 mai 2020, R.G.A.R., 2020, n° 15.707.

⁶ Sous réserve, en effet, de l'application de l'adage *Fraus omnia corrumpit* (voy., pour une présentation synthétique des derniers arrêts en la matière, B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK, F. GEORGE et N. SCHMITZ, *Droit de la responsabilité. Chronique de jurisprudence 2008-2020, vol. 1, Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les dossiers du JT, n° 119, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 465-466 et 485-487, nos 448-449 et 464-465).

⁷ Nous laissons de côté l'hypothèse d'un concours entre une responsabilité du fait d'autrui (ou des choses) et une responsabilité du fait personnel (voy. not., à ce sujet, B. DE CONINCK, « Les recours après indemnisation... », J.T., 2010, pp. 759 et s., nos 16 et s.).

⁸ On lira utilement, en parallèle de ces dispositions, le commentaire qui en a été fait par la Commission chargée de la réforme (voy. Doc. parl., ch. repr., sess. ord. 2022-2023, n° 3213/001, spéc. pp. 99 et 104).

Brève

Conciliation judiciaire et généralisation des chambres de règlement à l'amiable

La loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire contient pas moins de vingt-cinq dispositions⁹ visant à « *encourager le recours aux modes amiables de résolution des conflits en créant des chambres de règlement à l'amiable* »¹⁰ dans presque¹¹ toutes les juridictions. Elle offre ainsi davantage de sécurité juridique aux justiciables et praticiens qui recourent à la conciliation en ces chambres (jusqu'alors officieuses en dehors des matières familiales) : audience à huis clos¹², possibilité de caucus¹³, caractère volontaire de la conciliation¹⁴, obligation de déport et nouvelle hypothèse de récusation des magistrats qui y siègent¹⁵, devant être spécialement formés au règlement amiable... La loi ne se limite toutefois pas à ces nouveautés puisqu'elle opère également une refonte des dispositions du Code judiciaire en ce qui concerne la conciliation dite « de droit commun », c'est-à-dire celle pratiquée par le juge en audience classique.

Alice Dejonghe ■

Assistante et doctorante à l'UCLouvain
Formée en médiation civile, commerciale et sociale

⁹ Art. 16 à 23, 27 à 40 et 52 à 54.

¹⁰ *Projet de loi portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire, 13 septembre 2023, Doc. parl., Ch., 2022-2023, n° 55-3552/001, Exposé des motifs*, p. 16.

¹¹ A l'exclusion des justices de paix.

¹² Art. 734/4, §1, al. 1 C. jud.

¹³ *Ibid.*, al. 2.

¹⁴ Art. 734/4, §3.

¹⁵ Art. 734/4, §4, qui renvoie à 828, 9°.