



Les pages n° 169 – 15 avril 2024

Voici un numéro des Pages résolument placé sous le signe de la...responsabilité !

Responsabilité du notaire d'abord. Dans un arrêt du 23 novembre 2023, que commente Cassandra Bockstael, la Cour de cassation a rappelé que le devoir d'information et de conseil du notaire lui imposait notamment d'attirer l'attention des acquéreurs d'un bien immobilier sur les éventuelles infractions urbanistiques dont ce bien était manifestement l'objet. Dans un autre registre, la Cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 30 novembre 2023, a également retenu la responsabilité d'un notaire qui n'avait pas suffisamment attiré l'attention des fondateurs d'une société sur les insuffisances manifestes du plan financier établi à cette occasion.

Responsabilité des auteurs de fautes concurrentes, ensuite. Dans sa contribution, Thomas Malengreau épingle un arrêt de la Cour de cassation du 15 décembre 2023 qui rappelle que ce n'est pas la gravité des fautes commises par les différents auteurs d'un dommage qui détermine la part de ce dommage imputable à chacun des fautifs, mais bien la mesure dans laquelle chacune de ces fautes concurrentes a contribué à la réalisation de celui-ci. Une jurisprudence constante que consacre désormais le nouveau livre 6 du Code civil, récemment adopté.

Responsabilité des parties, enfin ! En généralisant les chambres de règlement amiable devant presque toutes les juridictions civiles, la loi du 19 décembre 2023 offre la possibilité aux justiciables et aux praticiens de recourir plus aisément qu'avant à la conciliation, comme le relève Alice Dejollier. Une manière de les responsabiliser et de les amener à trouver, avec l'aide du juge, une solution amiable à leur litige, plutôt que de se laisser imposer une décision.

Bonne lecture !

Arnaud Hoc

Responsable du numéro

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, la Cour de cassation s'est (...) [Lire l'article complet](#)

Cassandra Bockstael

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de bruxelles

[Consulter la première décision](#)

[Consulter la seconde décision](#)

Responsabilité civile

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

Quoique bien établie dans le domaine de la responsabilité civile, 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 traditionnelle n'ayant pourtant plus cours, la gravité des fautes commises ne peut (...) [Lire l'article complet](#)

Thomas Malengreau

Collaborateur scientifique à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

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 dispositions visant à « encourager le recours aux modes amiables de résolution des conflits en créant des chambres de règlement à l'amiable » dans presque toutes les juridictions. Elle offre ainsi davantage de (...) [Lire l'article complet](#)

Alice Dejonghe

Assistante et doctorante à l'UCLouvain

Formée en médiation civile, commerciale et sociale

