



Les pages n° 165 – 15 février 2024

Dans ce numéro, les décisions commentées gravitent autour des notions de prudence et de faute.

La prudence, d'abord, est de mise dans le cadre de la notification d'un congé visant à mettre fin à un bail commercial. Dans son arrêt du 29 septembre 2023, la Cour de cassation désavoue les juges du fond qui avaient fait preuve d'un certain pragmatisme dans l'appréciation de la validité du congé notifié à temps par recommandé mais reçu un jour trop tard (alors que le locataire avait veillé à doubler son congé par l'envoi d'un email). *Dura lex, sed lex* nous dit la cour : c'est la date à laquelle le recommandé parvient (ou aurait dû parvenir) au bailleur qui importe.

La faute, ensuite, commise par le notaire qui n'a pas repéré lors de la vente d'un appartement qu'il ne disposait pas du permis d'urbanisme requis peut entraîner sa condamnation (in solidum avec le vendeur) à payer le prix de vente si la restitution de ce prix par le vendeur n'a pas eu lieu (et ce, alors que n'étant pas partie au contrat de vente, il n'est en principe pas directement tenu à l'obligation de restitution). Dans ce cas, en effet, le préjudice subi par l'acheteur du fait de l'annulation de la vente consécutive à la faute du notaire inclut le montant de cette restitution.

Enfin, la faute est également au cœur d'un (nouvel) arrêt de la Cour de justice relatif au Règlement général sur la protection des données. L'article 83 du règlement permet d'imposer une amende administrative à celui qui y contrevient. La CJUE précise cependant qu'une telle amende ne peut être infligée qu'en cas de comportement fautif de l'opérateur économique concerné, notamment afin de garantir leur traitement égal au sein de l'Union européenne en évitant des divergences de solution à cet égard.

Prudence et diligence, donc, mais rien de plus que celles qu'on peut attendre d'un locataire, notaire ou opérateur normalement prudent et diligent...

Bonne lecture !

Jérémie Van Meerbeeck

Responsable du numéro

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 (...) [Lire l'article complet](#)

Sander Van Loock

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KULeuven

Avocat au barreau du Bruxelles

[Consulter la décision](#)

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, 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 1er 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Stéphanie Mortier

Juriste

[Consulter la décision](#)

Brève

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

La C.J.U.E. a décidé le 5 décembre 2023 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 manoeuvre pour sanctionner les comportements fautifs .

Le système des amendes (...) [Lire l'article complet](#)

Cassandra Bockstael

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

