

Obligations

Dépréciation monétaire et réparation du dommage

Les faits de l'espèce peuvent être synthétisés comme suit. Il a été reproché à un vendeur d'un immeuble ainsi qu'au notaire de ne pas avoir averti l'acquéreur, lors de l'acte authentique, de l'existence d'un jugement de démolition du bien. Les juges du fond ont estimé que ces fautes étaient en lien causal avec le dommage subi par les acquéreurs, lequel comprenait, notamment, la moins-value enregistrée par l'immeuble (par comparaison au prix payé lors de la délivrance). L'arrêt attaqué a décidé que l'évaluation de la réparation doit se faire à un moment aussi proche que possible de celui où le juge statue sur l'indemnisation. Il a, en outre, octroyé des dommages et intérêts compensatoires, à compter du jour où le dommage s'est produit (soit à partir du 7 août 1985). Dans un arrêt du 7 septembre 2018¹, la Cour de cassation ne censure pas les juges du fond et confirme que les deux correctifs peuvent être combinés. En d'autres termes, le juge peut accorder des intérêts compensatoires sur une indemnisation qui est estimée au jour de sa décision : « De vergoedende interest vergoedt de schade die voortvloeit uit de vertraging in de schadeloosstelling, terwijl de aanpassing van de vergoeding een berekeningswijze is die wordt toegepast om rekening te houden met de vermindering van de koopkracht. Dit zijn twee verschillende correctieven, ook al houden beide verband met een tijdsverloop. De rechter kan aldus vergoedende interest toekennen op de door hem op de dag van zijn beslissing geraamde vergoeding ».

L'on sait que le juge doit tenir compte de la dépréciation de la monnaie, car il s'agit d'une circonstance qui n'est pas étrangère au dommage². À cet égard, la Haute juridiction semble estimer que les intérêts compensatoires ont pour seul objectif de réparer le préjudice né du retard de l'indemnisation³. La prise en compte de l'érosion monétaire serait, quant à elle, assurée par l'évaluation de l'indemnité au jour (le plus proche) de la décision judiciaire. Une doctrine autorisée enseigne d'ailleurs que lorsque le préjudice est évalué en fonction de la valeur de la monnaie au jour où le juge statue, le taux des éventuels intérêts compensatoires ne peut comprendre que « le loyer de l'argent et non le terme correspondant à l'inflation, à peine de réparer deux fois le même dommage »⁴.

Jean VAN ZUYLEN ■

Charge d'enseignement à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Conseiller juridique FEDNOT

¹ Cass., 7 septembre 2018, R.G. n° C.17.0703.N.

² Cass., 20 septembre 1979, R.C.J.B., 1982, p. 100 et note F. MAUSSON, pp. 106 et s., spéc. p. 119, n° 5. Sur les éléments à prendre en compte pour apprécier un dommage, voy. Cass., 1^{er} juin 2016, R.G. n° P.16.0085.F.

³ En ce sens, voy. Cass., 13 octobre 1999, R.G.D.C., 2002, p. 313. Comp. Cass., 20 février 2004, Pas., 2004, p. 297.

⁴ P. VAN OMMESELAGHE, *Traité de droit civil belge*, t. II, Les obligations, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 1665-1666, n° 1126 ; I. SAMOY et M. AGUIRRE, « De raadvlakken tussen de contractuele en de buitencontractuele aansprakelijkheid - Schadeherstel, schadevergoeding en interesten », in *Les rapports entre les responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, Bruges, la Charte, 2010, pp. 111 et 112.