

Quand un arrêt de la Cour de cassation rappelle aux notaires toute l'étendue de leur responsabilité...

Marie-Hélène DE CALLATAÏ

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

Cass., 7 mai 2020, C.19.0273.N

NOTAIRE – RESPONSABILITÉ – DEVOIR DE CONSEIL ET D'INFORMATION –
PORTÉE – ACTE DE BASE – PLANS D'URBANISME – EXACTITUDE DE LA
DESCRIPTION

Il revient au notaire, pour respecter son devoir de conseil et d'information, de tenir scrupuleusement compte des informations dont il dispose relatives au bien concerné. Le notaire ne peut se soustraire à son devoir de conseil et d'information au motif que les parties qui se trouvent devant lui auraient fait preuve de négligence.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 21 janvier 2019 par la cour d'appel d'Anvers.

Le conseiller Bart Wylleman a fait rapport.

Le premier avocat général Ria Mortier a conclu.

II. Le moyen de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

III. La décision de la Cour

Quant à la première branche

1. En vertu de l'article 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi sur le notariat, le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité. Ce devoir de conseil et d'information, qui comprend également un devoir de recherche et d'enquête, est une obligation de moyen dont le respect sera apprécié par rapport au comportement d'un notaire normalement diligent placé dans les mêmes circonstances. À cet égard, il sera notamment tenu compte de la connaissance et de l'expérience des parties, de leurs attentes légitimes et des informations dont dispose le notaire.
2. Les juges d'appel ont constaté et considéré que:
 - dans l'acte de base notarié relatif à un immeuble à appartements à construire dénommé «residential Chablis», situé à Schoten, Paalstraat 401 – coin Eksterdreef, passé devant le notaire Roevens le 2 février 2006, l'appartement C.0.1. situé au rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé C, est décrit comme suit: a) en propriété privée et exclusive: – porte d'entrée, hall d'entrée, toilettes, salon avec accès au jardin est «T5», cuisine, débarras avec installation de chauffage central, salle de bain et douche, et deux chambres, dont une avec accès au jardin ouest «T5»;
 - dans l'acte notarié passé devant le même notaire le 15 mai 2006 concernant l'achat-vente, l'appartement en question était décrit de la même manière que dans l'acte de base;
 - il est apparu par la suite que l'appartement C.0.1. a été construit conformément aux plans de construction autorisés le 30 août 2005, lesquels ne prévoyaient pas de chambre à coucher avec accès au jardin ouest «T5». Au contraire, dans cette chambre à coucher, il n'y avait qu'un œil-de-bœuf;
 - la demanderesse reproche à la défenderesse, en tant que notaire instrumentant, des «manquements manifestes», à son devoir de recherche et d'enquête, ainsi qu'à son devoir d'information. Plus précisément, la demanderesse prétend que la défenderesse a commis une faute professionnelle en

faisant figurer une description fautive du bien concerné dans l'acte de base du 2 février 2006 et dans l'acte notarié du 15 mai 2006. Spécialement, ces actes notariés stipulaient que l'appartement C.0.1. en question avait accès au jardin, alors que tel n'était pas le cas selon les plans urbanistiques que la demanderesse a transmis à la défenderesse.

3. Les juges d'appel, qui ont considéré qu'on ne peut attendre d'un notaire, dans le cadre des obligations qui lui incombent en vertu de l'article 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi sur le notariat, qu'il vérifie, lors de la description du bien immobilier concerné dans les actes qu'il doit rédiger, si celle-ci correspond aux plans techniques de construction tels qu'ils ont été approuvés sur le plan urbanistique, même s'il dispose de ces plans, sans vérifier *in concreto* si cela s'applique également à la rédaction d'actes qui concernent la construction d'un immeuble à appartements, n'ont pas légalement justifié leur décision que le notaire n'a pas commis de faute.

4. Il existe un lien de causalité entre la faute et le dommage si, sans la faute, le dommage n'eût pu se produire tel qu'il s'est réalisé.

Dans la mesure où les juges d'appel ont considéré que la responsabilité de la défenderesse n'est pas engagée parce que la demanderesse elle-même a été négligente et doit par conséquent supporter les conséquences de sa propre négligence, l'arrêt n'est pas davantage légalement justifié.

5. Le moyen, en cette branche, est fondé.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt cassé;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause devant la cour d'appel de Bruxelles.

Note

1. En matière de transaction immobilière, chacun peut légitimement s'attendre à ce que la description du bien immobilier figurant dans l'acte de base et dans l'acte de vente, tous deux passés devant notaire, soit conforme à la réalité.

Il peut cependant arriver que tel ne soit pas le cas.

La responsabilité du notaire instrumentant est-elle engagée pour autant?

La Cour de cassation, dans son arrêt annoté du 7 mai 2020, a jeté une lumière nouvelle sur la question.

Pour comprendre la portée de cet arrêt, il convient d'abord de rappeler les principes élémentaires qui gouvernent la responsabilité notariale.

I. Principes

2. La responsabilité notariale trouve un écho dans la loi, à l'article 9 de la loi de Ventôse¹. Cette disposition impose au notaire un devoir de conseil et d'information à l'égard des parties. À cet égard, la Cour de cassation a précisé que la situation « doit être appréciée dans chaque cas particulier compte tenu des circonstances de la cause »².

Le manquement à cette obligation est le grief le plus souvent invoqué contre le notaire dans le cadre de la mise en cause de sa responsabilité. Il est vrai que la profession notariale consiste précisément dans la transmission de l'information ou dans la délivrance du conseil³.

3. Le devoir de conseil est généralement considéré comme une obligation de moyen⁴. La responsabilité du notaire ne peut donc être retenue que s'il est démontré qu'une faute professionnelle a été commise dans son chef. Il doit donc exister des éléments objectifs qui démontrent que le devoir de conseil n'a pas été donné. Si la preuve de ces éléments ne peut pas être apportée, le notaire ne peut être considéré comme responsable⁵.

Nous constatons qu'il n'y a donc pas de renversement de la charge de la preuve par rapport au droit commun : la charge de la preuve d'un manquement du notaire dans son devoir de conseil incombe à celui qui s'en prévaut. Les cours et tribunaux partent donc généralement du postulat que le notaire remplit ses fonctions avec conscience et que les difficultés rencontrées par le demandeur n'impliquent pas automatiquement une violation du devoir de conseil par le notaire⁶.

4. En ce qui concerne le lien causal, nous pouvons observer que, dans les décisions rendues en matière de responsabilité notariale, le juge essaie souvent de savoir si, de manière concrète, la situation aurait été différente si la

¹ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, art. 9.

² Cass., 13 juin 1983, *J.T.*, 1984, p. 9.

³ B. DUBUISSON et P. JADOUL, *La responsabilité civile liée au devoir de conseil. Questions d'actualité*, Bruxelles, Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, 270 p.

⁴ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. 1, *Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les Dossiers du *J.T.*, n° 74, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 135.

⁵ N. ESTIENNE, « La responsabilité des notaires. Rapport belge », in S. PORCHY-SIMON et O. GOUT (coord.), *La responsabilité liée aux activités juridiques*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 317-324.

⁶ Voy. Bruxelles, 8 mars 1993, *R.G.A.R.*, 1994, n° 12.302.; voy. également les décisions citées par C. VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire. Dix années de jurisprudence belge (1980-1989)*, Averbode, Altiora, 1991, pp. 53 à 57.

faute reprochée au notaire n'avait pas été commise⁷. Un examen attentif de la jurisprudence révèle que, régulièrement, les cours et tribunaux constatent que le notaire a commis une faute mais estiment qu'il ne sera pas tenu pour responsable du seul fait de l'absence de lien causal certain⁸.

II. L'arrêt du 21 janvier 2019 de la cour d'appel d'Anvers

5. Dans l'arrêt annoté, le pourvoi est dirigé contre un arrêt prononcé le 21 janvier 2019 par la cour d'appel d'Anvers.

Les faits de la cause sont les suivants.

Une société achète un immeuble à appartements à construire. L'acte de base notarié relatif à cet immeuble décrit l'un des appartements en précisant qu'une des chambres à coucher a un accès direct au jardin.

L'acte notarié concernant l'achat-vente de l'immeuble, passé quelques mois plus tard devant le même notaire, décrit l'appartement en question de la même manière que dans l'acte de base.

L'appartement litigieux a par la suite été construit conformément aux plans de construction autorisés par l'urbanisme, lesquels ne prévoyaient pas de chambre à coucher avec un accès vers le jardin: dans cette chambre à coucher, seule une petite fenêtre ronde était prévue.

La société acquéreuse reproche au notaire instrumentant des manquements manifestes à son devoir de recherche et d'enquête, ainsi qu'à son devoir d'information. En effet, la description du bien concerné dans l'acte de base rédigé par le notaire, puis dans l'acte notarié de l'achat-vente, était erronée: selon la demanderesse, l'existence de cette erreur dans la description du bien constituait une faute professionnelle dans le chef du notaire.

6. Saisie de cette question de responsabilité notariale, la cour d'appel d'Anvers a considéré que, même si les plans de construction sont en la possession du notaire, on ne pouvait attendre de lui, dans le cadre des obligations qui lui incombent en vertu de l'article 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi de Ventôse sur le notariat, qu'il vérifie, lors de la description du bien immobilier concerné dans les actes qu'il doit rédiger, si cette description correspond aux plans techniques de construction.

Selon la cour d'appel, on ne pouvait donc pas attendre du notaire qu'il compare la description figurant dans les actes passés devant lui avec les plans de construction qui lui avaient été remis.

La cour d'appel d'Anvers a également considéré que la responsabilité du notaire instrumentant n'était pas engagée parce que la société acquéreuse

⁷ C. MELOTTE, « Responsabilité du notaire et lien de causalité », *For.ass.*, 2008, p. 152.

⁸ Voy. les décisions citées par C. VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire. Dix années de jurisprudence belge (1980-1989)*, *op. cit.*, pp. 53 à 57.

avait elle-même été négligente. Selon la cour, il appartenait donc à la société demanderesse de supporter les conséquences de sa propre négligence.

La société acquéreuse a intenté un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

III. L'arrêt du 7 mai 2020 de la Cour de cassation

7. Dans son arrêt du 7 mai 2020, notre Haute Cour a considéré que la décision de la cour d'appel d'Anvers n'était pas légalement justifiée.

Selon la Cour de cassation, la cour d'appel n'a pas vérifié *in concreto* si l'absence d'obligation par le notaire de comparer la description figurant dans les actes notariés avec les plans urbanistiques de l'immeuble s'appliquait également à l'établissement des actes relatifs à la construction d'un immeuble à appartements.

Par ailleurs, la cour d'appel avait estimé que la responsabilité du notaire n'était pas engagée parce que la société acquéreuse avait elle-même été négligente. Selon la Cour de cassation, ce raisonnement ignore le principe selon lequel le lien de causalité et le dommage existent à partir du moment où, en l'absence de faute, le dommage n'aurait pas pu survenir tel qu'il s'est réalisé.

8. Dans son raisonnement, la Cour de cassation a relevé le fait qu'en l'espèce, le notaire instrumentant était en possession des permis d'urbanisme. En effet, le bien acheté par la société acquéreuse était un immeuble encore à construire. Il appartenait dès lors au notaire de rédiger l'acte de base et donc de vérifier que la description contenue dans cet acte était bien conforme aux plans d'urbanisme qu'il avait en sa possession. Selon la Cour, en ne procédant pas à cette vérification, le notaire a manqué à son obligation de recherche et d'enquête. La position de la Cour signifie donc qu'un notaire normalement prudent et diligent, confronté aux mêmes informations, n'aurait pas manqué de rédiger une description correcte.

9. La Cour de cassation rappelle également que le notaire ne peut se soustraire à son devoir de conseil et d'information au motif que les parties qui se trouvent devant lui auraient fait preuve de négligence.

En effet, la faute qui pourrait éventuellement être reprochée à la partie acquéreuse n'exonère en rien le notaire de sa responsabilité dans la mesure où il existe un lien de causalité entre la faute commise par le notaire et le dommage subi par la société: en l'absence de la faute du notaire, le dommage n'aurait pas pu survenir⁹.

⁹ C. MELOTTE, «La responsabilité professionnelle des notaires», in *Responsabilité – Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2005, titre II, livre 28, p. 3.

La leçon à tirer du raisonnement de la Cour de cassation est claire : la faute d'une autre partie ne peut en aucun cas exonérer le notaire des obligations qui lui incombent.

Il lui reviendra donc, pour respecter son devoir de conseil et d'enquête, mais aussi son devoir d'information, de recueillir auprès de ses clients toutes les informations nécessaires et de les examiner avec toute la diligence requise.

10. Pour les notaires, cet arrêt de la Cour de cassation n'est pas dénué d'importance. Il leur rappelle l'obligation où ils se trouvent, lorsqu'ils rédigent un acte, de tenir toujours scrupuleusement compte des informations dont ils disposent relatives au bien concerné. Toute négligence à cet égard pourrait donc leur être reprochée.