

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 préoyaient 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

