



UCL Université catholique de Louvain

Faculté de droit et de criminologie

Travail de fin d'étude en droit administratif notarial

TFE réalisé par :

Amandine Perdaens

Promoteur :

Damien Jans

INTRODUCTION

L'urbanisme est un domaine florissant en droit de la responsabilité. Ceci s'explique notamment par la complexité de la matière et la pluralité d'acteurs présents à ce type de litiges.

Dans la présente contribution, nous avons fait le choix d'aborder le thème du droit de la responsabilité civile en matière d'urbanisme sur la base d'un dossier traité en l'étude notariale de Maître Olivier JAMAR, illustrant les questions que nous pouvons nous poser sur la mise en cause de la responsabilité civile de certains acteurs tels que le notaire et les pouvoirs publics.

Les faits sont les suivants :

Le Notaire Olivier JAMAR a été investi de la vente publique d'un immeuble par jugement rendu par le juge des saisies du tribunal de première instance de Nivelles en date du 29 septembre 2012.

Par lettre recommandée, Maître JAMAR a demandé aux Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Chaumont-Gistoux de fournir les informations suivantes:

- les renseignements urbanistiques prévus à l'article 84 du CWATUPE ;
- deuxièmement, des informations complémentaires dont notamment : est-ce qu'une infraction à la réglementation relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme a été constatée pour ledit bien et, dans la mesure où un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien prédécrit, si la déclaration d'achèvement ou d'inexécution des travaux ou actes autorisés a été adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins, conformément à l'article 139 du CWATUPE ;
- les informations visées à l'article 85, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, du CWATUPE (les informations visées à l'article 150bis, §1^{er}, et l'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que les certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans).

Le courrier de la commune reçu en date du 29 novembre 2012, répondant à cette demande, mentionnait qu'un seul permis d'urbanisme avait été accordé le 8 décembre 2010 et qu'aucune infraction n'avait été constatée par procès-verbal.

Cependant, en analysant la matrice cadastrale, nous avons pu constater que ledit bien a été construit en 1975. Eu égard à cette année de construction, il nous paraissait étonnant qu'un seul permis d'urbanisme datant de 2010 ait été délivré. Suite à ce constat, nous avons adressé un deuxième courrier à la commune lui demandant s'il n'existait pas d'autres permis d'urbanisme.

En réponse à notre demande, la commune nous a fourni les informations suivantes afin de corriger le caractère partiellement erroné des renseignements urbanistiques fournis initialement:

- Un permis de bâtir a été octroyé le 22 mars 1975 pour construire une maison ;
- Un permis de bâtir a été octroyé le 2 février 1988 pour l'extension dudit bien ;
- Un procès-verbal a été adressé à charge du propriétaire dudit bien le 21 mars 2006 par l'inspecteur de police pour réalisation de divers travaux sans permis d'urbanisme préalable ;
- Un permis de régularisation a été délivré le 8 décembre 2010 ;
- Une amende transactionnelle a été fixée et n'a pas encore été payée,
- Le permis de régularisation n'a pas été respecté dans les deux ans à dater de la notification. Ainsi, il est périmé.

Étant dans le cadre d'une vente publique sur saisie-exécution, nous avons constitué et transmis aux candidats adjudicataires, un dossier d'informations comprenant : une ébauche d'historique urbanistique du bien établi par nos soins et validé par la Région wallonne, les permis d'urbanisme avec plans consultables en l'étude, les copies des courriers émanant de la commune de Chaumont-Gistoux et de la Région wallonne, ainsi que la copie des articles 155 et 159bis du CWATUPE.

Par ailleurs, nous avons fait remarquer dans ce dossier d'information que : le bien est en infraction urbanistique ; l'amende pénale enrôlée reste dans le chef du propriétaire actuel ; le permis d'urbanisme délivré le 8 décembre 2010 serait périmé ; l'administration est en droit de dresser un nouveau procès-verbal de constatation d'infraction urbanistique dans le chef de l'adjudicataire définitif.

Dans le procès-verbal d'adjudication, nous avons inséré des clauses particulières concernant la situation urbanistique du bien. Parmi celles-ci :

« Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le caractère partiellement erroné des renseignements urbanistiques communiqués par la commune de Chaumont-Gistoux en date du 29 novembre 2012 dont question dans le cahier spécial des charges du 15 janvier 2013, et qu'il y a dès lors lieu de rectifier ledit cahier des charges sur les différents points qui suivent.

Préalablement aux présentes, le notaire a communiqué à l'adjudicataire, qui déclare en avoir parfaite connaissance, l'historique du statut urbanistique du bien, tel qu'il a été avalisé par l'administration de la Région wallonne par courriel daté du 14 mars 2013, dont le contenu est littéralement reproduit ci-dessous [...] ».

Ce dossier a soulevé certaines questions juridiques. Parmi celles-ci, deux questions juridiques ont retenu en particulier notre attention en raison du contentieux que peut générer la transmission d'informations en matière d'urbanisme:

- La responsabilité civile des pouvoirs publics peut-elle être engagée en cas de délivrance d'informations urbanistiques erronées dans le cadre de la vente d'un immeuble en Région wallonne ? (Partie I)
- Le notaire engage-t-il sa responsabilité civile en matière d'information urbanistique dans le cadre de la vente d'un immeuble en Région wallonne? (Partie II)

Ces deux questions vont faire l'objet du présent travail.

PARTIE I. LES POUVOIRS PUBLICS ENGAGENT-ILS LEUR RESPONSABILITÉ CIVILE EN FOURNISSANT DES INFORMATIONS URBANISTIQUES ERRONÉES DANS LE CADRE DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE EN RÉGION WALLONNE?

Avant de traiter de la responsabilité des pouvoirs publics eu égard à la fourniture d'informations urbanistiques erronées, il convient d'examiner préalablement les obligations qui leurs incombent à ce sujet.

Section I. Les fondements de l'accès du public aux documents administratifs

L'obligation incombant aux pouvoirs publics de communiquer l'information environnementale aux administrés qui la demandent trouve sa source, d'une part, dans la spécificité des dispositions relatives à la liberté d'accès à l'information dans le domaine de l'environnement et, d'autre part, dans la « transparence administrative » contraignant l'administration à mettre en œuvre une publicité active (information fournie d'initiative par l'autorité compétente au public) et une publicité passive (réponse aux demandes d'information adressées par le citoyen)¹. Dans la présente contribution, nous traiterons uniquement de la publicité passive.

§1^{er}. Au niveau international et européen

Le droit d'accès à l'information environnementale est essentiellement issu, tout d'abord, de la convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et à l'accès de la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998, dite Convention d'Aarhus². Elle a été ratifiée par la Belgique le 21 janvier 2003 et est entrée en vigueur, pour la Belgique, le 21 avril 2003. Le législateur wallon a transposé la Convention d'Aarhus par un décret du 16 mars 2006³.

¹ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 64.

² Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et à l'accès de la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998, Nations Unies, *Recueil des Traités*, vol. 2161, p. 447.

³ Décret du 16 mars 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement pour ce qui concerne le droit d'accès du public à l'information en matière d'environnement, *M.B.*, 6 avril 2006, p. 19.284.

Ensuite, la directive n°2003/4/CE du Parlement et du Conseil du 28 janvier 2003 concernant l'accès du public en matière d'environnement et abrogeant la directive 90/313/CEE du Conseil⁴ a été adoptée sur la base de la Convention d'Aarhus.

Au niveau fédéral, la législation spécifique à cette matière est la loi du 5 août 2006 relative à l'accès du public à l'information en matière d'environnement⁵.

Au niveau régional, la Région wallonne a adopté le décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du Code de l'environnement⁶ et l'arrêté du gouvernement wallon du 17 mars 2005⁷.

Le décret du 16 mars 2006⁸ a revu les dispositions du livre 1^{er} du Code de l'environnement pour ce qui concerne le droit d'accès du public à l'information en matière d'environnement. S'agissant des dispositions relatives à la participation du public en matière d'environnement, c'est le décret du 31 mai 2007⁹ qui a apporté des modifications.

L'article 10 de la Convention européenne des droits de l'homme vise également « *la liberté [...] de recevoir [...] des informations* ».

§2. Au niveau constitutionnel

L'article 32 de la Constitution inséré en 1993 consacre le principe général du droit d'accès à l'information selon lequel « *chacun a le droit de consulter chaque document administratif et de s'en faire remettre copie, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134* ». Le droit d'accès aux documents administratifs est considéré comme un droit fondamental que les législateurs fédéral, régionaux et communautaires sont appelés à consacrer sous le contrôle de la Cour constitutionnelle¹⁰.

En vertu des travaux préparatoires à l'adoption de l'article 32 de la Constitution, le document administratif est défini comme « *toute information, sous quelque forme que ce soit, dont les autorités disposent [...] toutes les informations disponibles, quel que soit le support :*

⁴ Directive 2003/4/CE du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2003 concernant l'accès du public à l'information en matière d'environnement et abrogeant la directive 90/313/CEE du Conseil, *J.O.*, L.41, p. 26.

⁵ Loi du 5 août 2006 relative à l'accès du public à l'information en matière d'environnement, *M.B.*, 28 août 2006, p. 42.538.

⁶ Décret du 27 mai 2004 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'environnement, *M.B.*, 9 juillet 2004, p. 54.654.

⁷ Arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'environnement, *M.B.*, 4 mai 2005, p. 21.184.

⁸ *Op. cit.*

⁹ Décret du 31 mai 2007 relatif à la participation du public en matière d'environnement, *M.B.*, 10 juin 2007, p. 37649.

¹⁰ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration, op. cit.*, p. 68.

documents écrits, enregistrements sonores et visuels, y compris les données reprises dans le traitement automatisé de l'information. Les rapports, les études, même de commissions consultatives non officielles, certains comptes rendus et procès-verbaux, les statistiques, les directives administratives, les circulaires, les contrats et licences, les registres d'enquête publique, les cahiers d'examen, les films, les photos dont dispose une autorité »^{11, 12}.

Chaque collectivité a adopté sa loi, son décret ou son ordonnance concernant l'accès aux documents administratifs. Par ailleurs, à côté de ces législations génériques, l'Etat fédéral et les trois régions ont adopté des dispositions spécifiques en matière d'accès à l'information environnementale¹³.

Le droit d'accès aux documents administratifs et aux informations environnementales n'est pas absolu. En effet, les législateurs ont élaboré un régime d'exception où l'autorité saisie d'une demande d'information doit refuser d'y faire droit dans certaines circonstances, en raison de la protection due aux droits fondamentaux ou à un intérêt public supérieur, ou encore en raison de la nécessaire fluidité de l'action administrative¹⁴.

Section II. La publicité passive de l'information en Région Wallonne

§1^{er}. La publicité en matière d'environnement

En Région wallonne, les dispositions relatives à l'accès à l'information environnementale sont reprises aux articles D.10 à D.20.18 du livre 1^{er} du Code de l'environnement. Conformément à ces articles, les autorités publiques ont l'obligation de fournir des informations en matière d'environnement.

L'article D.6.11° du Code de l'environnement définit ce que recouvre la notion d'information environnementale. Celle-ci comprend notamment l'aménagement du territoire. En effet, au regard des décisions rendues par la Commission de recours, les informations relatives aux permis d'urbanisme, en cours d'instruction ou délivrés, et les plans

¹¹ *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1992-1993, n° 839/1, p.5.

¹² D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration, op. cit.*, p. 79.

¹³ *Ibidem*, p. 71.

¹⁴ Voy. D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration, op. cit.*, p. 86.

d'aménagement doivent être communiquées à celui qui en fait la demande sur pied des articles D.10 à D.20 du Code de l'environnement¹⁵.

Conformément à l'article D.10, le droit d'accès appartient à « tout membre du public », sans qu'il ne doive justifier d'un intérêt, ni de nationalité, ni de résidence¹⁶.

Par « autorité publique », il y a lieu d'entendre en vertu de l'article D.11, parmi les institutions relevant de la compétence de la Région wallonne, toute personne de droit public, toute autorité administrative, tout service administratif ou tout organe consultatif public, mais également tout particulier ou toute personne morale de droit privé qui gère un service public en rapport avec l'environnement, excepté lorsqu'elles exercent une fonction juridictionnelle ou collaborent à l'administration de la justice.

En vertu de l'article D.14, §1^{er}, la demande d'information peut être écrite ou verbale.

Le droit d'accès à l'information en matière d'environnement n'est pas un droit absolu. D'une part, l'autorité, disposant d'un pouvoir d'appréciation, peut refuser de donner suite à une demande d'information environnementale dans certains cas énoncés à l'article D. 18 du livre 1^{er} du Code de l'environnement. D'autre part, l'autorité publique peut limiter le droit d'accès dans la mesure où cela peut porter atteinte à certains droits énoncés à l'article D.19, dont notamment les droits de propriété intellectuelle¹⁷.

Par ailleurs, conformément à l'article D.20.5, si une personne constate qu'une information environnementale détenue par l'autorité publique ou pour son compte est inexacte, incomplète, peut demander la suppression des erreurs ou la correction de l'information.

Un recours préalable du demandeur s'estimant lésé par le traitement insuffisant de sa demande est organisé auprès de la Commission de recours pour le droit de d'accès à l'information en matière d'environnement lorsque les conditions de l'article D.20.6 sont rencontrées. Si sa demande est rejetée, le requérant peut introduire un recours juridictionnel devant le Conseil d'Etat ou les juridictions judiciaires¹⁸.

¹⁵ V. PAUWELS, « Un acquéreur averti en vaut deux », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 90.

¹⁶ B. HAVET (sous la dir.), *Memento de l'Urbanisme en Région wallonne*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 434.

¹⁷ B. HAVET, *Les informations urbanistiques préalables au compromis de vente en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale*, Cercle d'Etude du Brabant Wallon, 28 février 2013.

¹⁸ *Ibidem*.

§2. La publicité des documents relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire

La loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'environnement prévoyait déjà la possibilité pour les citoyens d'obtenir des renseignements urbanistiques¹⁹.

En Région wallonne, en vertu des articles 150 et 443 du CWATUPE, tout intéressé peut solliciter de l'administration communale copie ou extrait des :

- Des plans et projet de plan d'aménagement ;
- Des règlements d'urbanisme ;
- Des plans parcellaires ;
- Des plans d'alignement.

Ces copies ou extraits doivent être délivrés dans les trente jours de la demande.

Les articles 150, 444 et 445 du CWATUPE consacrent le droit pour les propriétaires riverains d'obtenir de l'administration communale, deux jours au moins par semaine, les renseignements concernant le contenu des permis de bâtir et de lotir délivrés ou portant sur les demandes de permis de bâtir ou de lotir introduites, et pour lesquelles aucune décision n'a encore été prise. Ces renseignements sont fixés dans l'annexe 34. Il ne peut toutefois pas être donné communication des pièces du dossier²⁰.

Conformément à l'article 151 du CWATUPE, toute personne qui en fait la demande peut prendre connaissance d'un inventaire des terrains à bâtir dressé par la commune. Dans la pratique, il semble que peu de communes aient établi cet inventaire²¹.

S'agissant d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, les administrations communales sont tenues de fournir tout renseignement en leur possession au sujet de ce bien, soit à la demande de tout intéressé, soit lorsqu'elles délivrent un certificat d'urbanisme en application de l'article 150, 5° du CWATUPE.

Outre ces renseignements, toute personne, sans qu'elle ne doive justifier d'un intérêt, peut formuler une demande plus spécifique à propos du statut urbanistique d'un bien, au

¹⁹ F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », in B. DUBUISSON et P. JADOUL, (sous la dir.), *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil*, Bruxelles, FUSL, 2000, p. 119.

²⁰ B. HAVET, *Les informations urbanistiques préalables au compromis de vente en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale*, op. cit.

²¹ *Ibidem*.

moyen d'un certificat d'urbanisme. Les certificats d'urbanisme concernent une parcelle cadastrale ou une partie de parcelle cadastrale²².

Deux certificats d'urbanisme ont été créés par le législateur wallon.

Le certificat d'urbanisme n°1 doit indiquer les mentions prévues à l'article 150bis du CWATUPE. Ce certificat ne vaut qu'à titre de simple renseignement administratif²³. À cet égard, le formulaire de délivrance énonce que les informations « *ne valent que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée* » ou « *sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où une demande de permis de bâtir ou de lotir serait introduite* ».

Le certificat d'urbanisme n°1 n'a pas de durée de validité. Il consiste en une indication précise d'informations à un moment précis²⁴.

Le certificat d'urbanisme n°2 donne, quant à lui, des renseignements sur la faisabilité urbanistique d'un projet, préalablement à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis de lotir. L'appréciation faite par l'autorité compétente est valable pendant deux ans après sa délivrance.

Par ailleurs, aucune disposition ne prévoit la mise en place d'une sanction en cas de dépassement du délai d'ordre fixé pour la délivrance du certificat d'urbanisme n°1 (quarante jours) et du certificat d'urbanisme n°2 (septante-cinq jours).

Aucun recours n'est organisé par le CWATUPE concernant ces deux certificats.

Comme le souligne J. van YPERSELE et L. OLIVIER, il arrive souvent que la mention de l'affectation dans les renseignements urbanistiques procède d'une analyse erronée de la situation par l'administration qui se limite souvent à relever l'affectation mentionnée dans le dernier permis d'urbanisme, sans se demander si depuis lors un changement de destination n'a pas été régulièrement acquis à une époque où aucun permis ne s'imposait pour ce faire²⁵.

²² C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles » in B. KHOL (sous la dir.), *La vente immobilière Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, p. 130.

²³ Doc. Parl. w., 309 (2001-2002), n°1, p. 58.

²⁴ V. PAUWELS, « Un acquéreur averti en vaut deux », *op. cit.*, p. 99.

²⁵ J. van YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 100.

Malgré la valeur de simples renseignements administratifs du certificat d'urbanisme, les informations contenues dans ce dernier doivent être exactes, sous peine d'être susceptible d'engager la responsabilité de l'administration pour faute, pour autant qu'un lien causal avec le dommage soit établi.

Section III. La responsabilité extracontractuelle de l'administration

Etant donné les obligations d'informations environnementales passives qui incombent à l'administration, tout défaut à ces obligations est susceptible d'entraîner sa responsabilité extracontractuelle.

§1^{er}. Les fondements

Depuis la jurisprudence de l'arrêt *La Flandria* de la Cour de cassation du 5 novembre 1920²⁶, il est établi que l'Etat et toute autre personne de droit public, ainsi que les justiciables, sont soumis aux règles de droit et notamment, aux règles relatives à la réparation du dommage résultant de la violation de droits subjectifs et des intérêts légitimes des particuliers ensuite d'une faute. L'autorité administrative qui exerce ses pouvoirs a l'obligation de réparer le dommage causé à autrui par sa faute, résultant des articles 1382 et 1383 du Code civil. En effet, les pouvoirs légalement attribués à l'autorité administrative dans l'intérêt public ne l'exonèrent pas de l'obligation générale de prudence qui s'impose à tous²⁷.

De ce fait, il faut pouvoir faire la preuve de l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre ces deux éléments afin d'engager la responsabilité extracontractuelle de l'administration.

Les actes et omissions de l'administration doivent respecter les obligations qui incombent à celle-ci. Parmi ces obligations, on retrouve le « devoir général de prudence » qui s'impose à tous en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil²⁸.

²⁶ Cass., 5 novembre 1920, *Pas.*, I, p. 193.

²⁷ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, e.a., *La responsabilité civile : chronique de jurisprudence 1996-2007. 1, Le fait générateur et le lien causal*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 548.

²⁸ D. RENDERS et F. PIRET, « La responsabilité pénale et civile des mandataires provinciaux et communaux », in *Droit de la démocratie provinciale et communale : La désignation et la responsabilité des mandataires*, Namur, Fucam, 2006, p. 107.

Conformément à l'article 144 de la Constitution, les cours et tribunaux ont la compétence exclusive pour connaître du contentieux de la responsabilité extracontractuelle de l'administration ou de l'un de ses agents ou mandataires.

§2. La responsabilité des pouvoirs publics dans le cadre d'une vente immobilière

Les pouvoirs publics peuvent engager leur responsabilité dans le cadre d'une vente immobilière.

En vertu de l'article 85, §1^{er} du CWATUPE, les pouvoirs publics sont tenus d'informer le notaire de la situation urbanistique du bien. Ces informations sont contenues dans le certificat d'urbanisme n°1 (voy. *supra*). L'autorité communale rédige le certificat d'urbanisme n°1 sur la base de l'avis rendu par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne. La commune et la Région sont tenues de fournir « *des renseignements complets, clairs, exacts et précis* » concernant la situation urbanistique du bien²⁹. En effet, à défaut, elles peuvent engager leur responsabilité sur la base de l'article 1382 du Code civil.

Afin d'éviter que leur responsabilité soit mise en cause, les communes doivent veiller à transmettre des avis ou certificats « *complets, clair et précis permettant aux destinataires de connaître la destination du bien immédiatement, exactement et sans recherche particulière* »³⁰.

A. La faute

L'administration est soumise dans l'exercice de sa mission à la même obligation de prudence et de diligence que celle qui s'impose à tout citoyen dans sa vie sociale en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil (voir *supra*). La norme générale de diligence est concrétisée par le développement des principes généraux de bonne administration. Par ces principes, la faute de l'administration acquiert une réelle consistance³¹.

Ainsi, l'administration doit, d'une part, respecter les normes qui s'imposent à elle et, d'autre part, la norme générale de prudence traduite par l'article 1382 du Code civil³².

²⁹ P. HENRY et E. MORATI, « Permis d'urbanisme et responsabilité », in *Droit de la responsabilité. Domaines choisis*, Liège, CUP, Anthemis, vol. 119, p. 175.

³⁰ T.P.I. Liège, 14 janvier 2008, *Tasset*, inédit.

³¹ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, e.a., *La responsabilité civile : chronique de jurisprudence 1996-2007. 1, Le fait générateur et le lien causal, op. cit.*, p. 561.

³² J. WILDEMEERSCH, « La responsabilité des pouvoirs publics : valse à trois temps sur un air de 1382 », in KHOL, B. (sous la dir.), *Droit de la responsabilité*, Liège, Anthemis, CUP, vol. 107, 2008, p. 235.

Dans le cadre de la présente contribution, nous nous intéresserons uniquement à cette deuxième obligation.

La faute civile

Pour qu'il y ait engagement de la responsabilité extracontractuelle de l'administration, il faut que cette dernière ait commis une faute civile.

Lorsque l'action ou l'omission de l'administration porte atteinte à l'obligation de prudence et de diligence, elle commet, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, une illégalité qui constitue une faute civile³³. En effet, l'erreur de la commune devient une faute lorsqu'elle n'adopte pas le comportement de toute autorité normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances³⁴.

Ce principe connaît un tempérament. La Cour de cassation admet que si l'administration a commis une erreur invincible, elle n'engage pas sa responsabilité civile³⁵. Les jurisprudences ayant trait à la matière sont nombreuses³⁶. Dans un arrêt du 16 septembre 2005, la Cour de cassation dit à propos de l'erreur invincible : « *L'erreur de droit peut, en raison de certaines circonstances, être considérée par le juge comme étant invincible à la condition que de ces circonstances il puisse se déduire que l'autorité administrative a agi comme l'aurait fait toute personne raisonnable et prudente placée dans la même situation* »³⁷.

D'autre part, l'administration commet une faute si elle se trompe alors qu'elle n'aurait pas dû ou qu'elle ne fait pas les investigations nécessaires soit pour donner une information pertinente, soit pour attirer l'attention de l'administré sur l'incertitude liée à l'information donnée³⁸.

L'autorité administrative manque à son devoir général de prudence lorsqu'elle fournit un renseignement inexact à un administré. L'erreur commise constitue une faute si l'information a été formulée sans investigations suffisantes ou sans laisser apparaître

³³ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, op. cit., p. 183.

³⁴ N. van DAMME, « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers », *Revue pratique de l'immobilier*, 2/2012, p. 376.

³⁵ Cass., 13 mai 1982, *J.T.*, 1982, p. 772.

³⁶ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, op. cit., p. 183.

³⁷ Cass. (1^{ère} ch.), 16 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1.663.

³⁸ F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », op. cit., p. 137.

l'incertitude de la solution. En effet, l'administré peut « *légitimement croire en l'exactitude des informations qui lui sont données* »³⁹.

De plus, comme le remarque F. HAUMONT, nous pouvons considérer que « *l'Administration commet une faute lorsqu'elle commet une erreur de repérage de la situation d'un terrain aux plans d'aménagement en vigueur. Elle pourrait également commettre une faute en donnant des informations lacunaires quant au niveau de contamination du sol et du sous-sol si elle n'attire pas l'attention du destinataire de l'information que cette dernière est sujette à caution* »⁴⁰.

Notons également que P. COENRAETS constate que la jurisprudence en matière de responsabilité des pouvoirs publics révèle plusieurs cas où les communes ont été sanctionnées pour délivrance de renseignements erronés, sur base de « l'attente légitime des administrés »⁴¹.

Le Conseil d'Etat n'est pas compétent dans la démonstration de la faute lorsque le manquement de l'autorité administrative dans son obligation d'information n'est pas lié à un acte administratif⁴². Tel est le cas du certificat d'urbanisme qui selon la jurisprudence du Conseil d'Etat n'est pas un acte administratif susceptible de faire grief⁴³.

L'imputabilité de la faute civile

Les personnes morales lorsqu'elles posent des actes juridiques interviennent via des personnes physiques qui peuvent engager directement la responsabilité propre de la personne morale⁴⁴.

En effet, les fautes commises par l'administration peuvent être le fruit d'agents, statutaires ou contractuels, qui, certains exercent une parcelle de la puissance publique, d'autres pas.

³⁹ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM e.a., *La responsabilité civile : chronique de jurisprudence 1996-2007. 1, Le fait générateur et le lien causal*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 562.

⁴⁰ F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », *op. cit.*, p. 137.

⁴¹ P. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale. Droit administratif notarial*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 16 à 19.

⁴² F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », *op. cit.*, p. 140.

⁴³ Not. C.E., n° 41.113, 20 novembre 1992, *Cremer*.

⁴⁴ C. BERTOUILLE et D. LAMBRICKX, *Mandataire public, un métier à risque ? La responsabilité pénale et civile des Bourgmestres et Echevins*, Courtrai, UGA, 2012, p. 23.

En principe, la faute commise par les personnes qui œuvrent dans le cadre de l'administration est imputable à l'administration proprement dite. Dans ce cas, c'est le régime juridique de l'article 1382 du Code civil qui est applicable⁴⁵.

Le tout est de savoir si, la personne physique peut se voir également imputer la faute.

a. La loi du 10 février 2003 relative à la responsabilité des et pour les membres du personnels au service des personnes publiques⁴⁶

La loi du 10 février 2003 met fin à la distinction entre agent sous contrat de travail et agent statutaire. Elle s'applique à « *l'ensemble des personnes qui se trouvent placées dans une situation hiérarchique à l'égard d'une personne publique* ». ⁴⁷ La Région et la commune sont des personnes publiques au sens de l'article 2 de la loi.

La notion de membre du personnel est plus restrictive que celle d'agent public. Les agents au sens strict du terme, même s'ils exercent une fonction dirigeante, entrent dans le champ d'application de la loi. Ainsi, la loi s'applique au fonctionnaire dirigeant, au secrétaire communal.

Par contre, n'entrent pas dans le champ d'application, notamment les bourgmestres et échevins et les membres du conseil communal⁴⁸. Pour ces personnes exclues du champ d'application de la loi, la théorie de l'organe et la responsabilité sur la base de l'article 1382 du Code civil qui en découle, continuent à s'appliquer, sauf dispositions particulières (voy. *infra*)⁴⁹.

La loi du 10 février 2003 a limité l'application de la théorie de l'organe aux agents non subordonnés de l'Etat et elle a étendu le domaine d'application de l'article 1384, alinéa 3 du Code civil (voy. *infra*)⁵⁰.

Les membres du personnel des personnes publiques ne peuvent voir leur responsabilité engagée que sur la base d'un dol, d'une faute lourde ou d'une faute légère habituelle.

⁴⁵ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration, op. cit.*, p. 191.

⁴⁶ Loi du 10 février 2003 relative à la responsabilité des et pour les membres du personnels au service des personnes publiques, *M.B.*, 27 février 2003, p. 9.558.

⁴⁷ Doc. Parl. Ch., sess. Ord. 2001-2002, n° 1.736/1, p. 16.

⁴⁸ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration, op. cit.*, p. 192.

⁴⁹ P. HENRY et B. DE COCQUÉAU, « Le point sur la responsabilité du commettant », in *Droit de la responsabilité*, CUP, Liège, Anthemis, 2008, p. 175.

⁵⁰ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM e.a., *La responsabilité civile : chronique de jurisprudence 1996-2007. 1, Le fait générateur et le lien causal, op. cit.*, p. 597.

La faute doit avoir été commise dans l'exercice de la fonction de la personne en cause.

En vertu de la loi du 10 février 2003, le fonctionnaire dispose d'une immunité de responsabilité semblable à celle dont bénéficie le travailleur en vertu de l'article 18 de la loi relative au contrat de travail. Par ailleurs, la responsabilité de la personne publique pour les faits commis par ses agents est identifiée à celle du commettant conformément à l'article 1384, alinéa 3, du Code civil⁵¹.

b. Loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail⁵²

S'agissant de la loi du 3 juillet 1978, le régime de la responsabilité est similaire à celui de la loi du 10 février 2003. L'agent de la fonction publique employé sous contrat de travail est soumis au régime de la loi du 3 juillet 1978⁵³.

c. Le droit commun/la théorie de l'organe

Le mandataire local qui n'entre ni dans le champ d'application de la loi du 10 février 2003, ni dans celui de la loi du 3 juillet 1978, est soumis au régime de la responsabilité de droit commun applicable aux personnes qui agissent pour le compte de l'administration. Ce régime varie selon que la personne ait agi en tant qu'agent organe ou en tant qu'agent préposé. Cela étant, le mandataire local détient une parcelle de la puissance publique et de ce fait, il est soumis au régime de la responsabilité civile applicable à l'agent organe.

Selon la théorie de l'organe, dont les exigences ont été adoucies notamment par la théorie de l'apparence de fonctionnalité: l'organe pourra, par son fait, entraîner la responsabilité du pouvoir public « [...] lorsqu'il agit dans les limites de ses attributions légales, ou qu'il doit être tenu comme agissant dans les limites de celles-ci par tout homme raisonnable et prudent [...] ». Grâce à cet assouplissement, la responsabilité de l'autorité publique pourra être mise en œuvre même si l'organe a excédé les limites de ses fonctions, pour autant qu'il ait pu être tenu comme agissant dans les limites de celles-ci « *par tout homme raisonnable et prudent* »⁵⁴.

La Cour de cassation a défini les organes de l'Etat comme étant « *ceux qui en vertu de la loi ou de décisions prises ou des délégations données dans le cadre de la loi, disposent*

⁵¹ P. HENRY et B. DE COCQUÉAU, « Le point sur la responsabilité du commettant », *op. cit.*, p. 173.

⁵² Loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, *M.B.*, 22 août 1978, p. 9277.

⁵³ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, *op. cit.*, p. 196.

⁵⁴ S. BOLLEN et S. SMOOS, *La responsabilité civile et pénale des communes, de leurs mandataires, et de leurs agents*, Union des Villes et des Communes, 2008.

d'une parcelle, si minime soit-elle, de la puissance publique exercée par lui ou qui ont le pouvoir de l'engager vis-à-vis des tiers »⁵⁵.

Les agents préposés sont ceux qui ne disposent pas d'une parcelle de la puissance publique ou qui n'ont pas le pouvoir d'engager la personne publique vis-à-vis des tiers⁵⁶.

Au niveau communal, le bourgmestre et le collège communal sont des organes de la commune. Ils agissent en son nom et engagent celle-ci dans des rapports juridiques. La responsabilité civile des personnes qui interviennent en tant qu'organes d'administrations locales peut être engagée directement par les fautes qu'ils commettent en cette qualité. La mise en cause de la commune n'exclut pas la mise en cause de l'organe qui peut être condamné *in solidum*⁵⁷.

L'agent organe est soumis au régime de l'article 1382 du Code civil. Ainsi, il répond de toutes les fautes qu'il commet. L'agent organe fait corps avec la personne publique qu'il incarne et de ce fait, il répond en cette qualité, des seules fautes qu'il aurait commises dans les limites de ses fonctions. Lorsqu'il commet une faute dans l'exercice de ses fonctions mais pas dans les limites de ses fonctions, cela relève de sa responsabilité en sa qualité de particulier⁵⁸.

B. Le dommage causé par la faute

Le dommage causé à autrui peut être matériel, corporel ou moral. Ce dommage doit exister mais aussi, il doit s'inscrire dans un rapport de causalité indispensable avec la faute. La victime doit pouvoir démontrer que c'est la faute imputable à l'administration qui a provoqué le dommage dont elle se prétend victime⁵⁹.

Comme le souligne F. HAUMONT, l'information erronée peut entraîner un préjudice plus ou moins important. Si une attestation de sol délivrée par l'OVAM contient une erreur au niveau de la contamination, cela peut constituer un dommage « *ne fût-ce que par le fait que l'acquéreur devra éventuellement procéder contre le vendeur sur base de la responsabilité contractuelle de celui-ci* »⁶⁰.

⁵⁵ Cass., 27 mai 1963, *Pas.*, I, p. 1034.

⁵⁶ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, op. cit., p. 197.

⁵⁷ C. BERTOUILLE et D. LAMBRICKX, *Mandataire public, un métier à risque ? La responsabilité pénale et civile des Bourgmestres et Echevins*, op. cit., p. 25.

⁵⁸ D. RENDERS, (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, op. cit., p. 197.

⁵⁹ *Ibid.*, p. 199.

⁶⁰ F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », op. cit., p. 141.

Par ailleurs, est victime d'un dommage l'administré qui reçoit un certificat d'urbanisme n°1 ou n°2 erroné le conduisant à acquérir un bien qui s'avère en définitive inconstructible⁶¹.

Lorsque la faute de l'autorité administrative consiste à avoir donné des informations erronées, le lien de causalité entre la faute et le dommage sera évident dès lors que ces informations erronées sont sans aucun doute à l'origine du dommage⁶².

§3. L'information erronée : cas de jurisprudence

La question de savoir si l'autorité publique qui fournit à un administré une information erronée peut voir sa responsabilité engagée dépend du caractère fautif ou non de l'erreur. En effet, l'administration pourrait détenir une information erronée sans que cette erreur puisse être imputée à l'autorité administrative et sans que l'on puisse, notamment, reprocher à cette dernière de n'avoir pas investigué d'avantage afin de vérifier l'exactitude de l'information⁶³.

Dans un arrêt du 19 décembre 2008⁶⁴, la cour d'appel de Gand affirme que la commune qui indique que le bien est situé en zone d'habitat alors qu'il est en zone agricole commet une faute. Elle ne peut pas s'en exonérer en affirmant que les renseignements fournis n'ont qu'une valeur indicative et sont dépourvus de toute valeur juridique. Les informations ainsi obtenues par le notaire ne doivent pas être vérifiées car la commune est soumise à l'obligation essentielle de bonne administration.

La fourniture de renseignements corrects au citoyen par la commune consiste en une obligation de bonne administration. Le comportement de la commune sera contrôlé au titre de la norme générale de prudence. Si les renseignements erronés ont été fournis sans un examen suffisant ou sans faire apparaître l'incertitude de la solution constitue une faute⁶⁵.

Le tribunal a estimé dans une décision du 21 janvier 1986, que la ville de Liège était responsable pour avoir donné des informations inexactes à des administrés quant à la situation et à la profondeur d'un raccordement de canalisations privées à l'égout public. En effet,

⁶¹ Cass., 14 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1159.

⁶² F. HAUMONT, « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », *op. cit.*, p. 145.

⁶³ *Ibidem*, p. 136.

⁶⁴ Gand (9^{ème} ch.), 19 décembre 2008, *T. Not.*, 2010, p. 117.

⁶⁵ Gand, 31 mai 2011, *T.M.R.*, 2012, liv.1, p. 66.

selon le tribunal, ce n'est pas aux administrés qu'il incombe de réaliser des investigations afin de vérifier les renseignements fournis⁶⁶.

Le tribunal de première instance de Namur a retenu la responsabilité conjointe de la Région wallonne et de la commune pour avoir fourni un certificat d'urbanisme erroné. Selon le jugement rendu le 16 mars 2007, « *la faute des autorités publiques, qui ont accès au plan de secteur et disposent de services permettant d'effectuer un repérage correct, tient dans l'absence de vérification correcte pour déterminer si le lotissement concerné était partiellement ou non situé en zone d'habitat. Le lien de causalité est établi à suffisance dès lors que, sans les documents erronés, les demandeurs auraient su d'emblée que la parcelle n'était pas constructible, ne l'auraient pas achetée ou, à tout le moins, pas aux mêmes conditions et n'auraient pas consenti à l'ensemble des frais déboursés en vue d'y construire leur maison d'habitation* »⁶⁷.

Par ailleurs, une décision du tribunal de première instance de Bruxelles du 23 avril 1993 a considéré que la commune qui ne respecte pas le délai d'ordre fixé par la réglementation pour communiquer le certificat d'urbanisme engage sa responsabilité⁶⁸.

Dans un arrêt du 10 novembre 2008⁶⁹, la cour d'appel d'Anvers a considéré que le préjudice subi par l'acquéreur était dû à la seule faute, grave, de la commune. Cette dernière avait délivré une attestation inexacte aux termes de laquelle l'activité autorisée dans le bien vendu n'est pas reprise dans la liste des établissements et activités qui peuvent provoquer une pollution du sol.

Le tribunal civil de Liège, dans une décision du 14 janvier 2008, a considéré que « *l'article 446 du CWATUP impose aux administrations communales de délivrer aux personnes intéressées un certificat d'urbanisme n°1. Il s'agit donc d'une obligation et d'une responsabilité propre aux administrations communales. Celles-ci doivent personnellement veiller à ce que le certificat d'urbanisme qu'elles délivrent soient complets, clairs et précis comme dit ci-dessus. Elles ne peuvent se contenter de reprendre l'avis du fonctionnaire délégué sans vérification* »⁷⁰.

⁶⁶ Civ. Liège, 21 janvier 1986, *J.L.M.B.*, 1987, p. 385.

⁶⁷ Civ. Namur, 16 mars 2007, *Amén.*, 2008, p. 208.

⁶⁸ Civ. Bruxelles, 29 avril 1993, *Res et jur. Imm.*, 1993, p. 135.

⁶⁹ Anvers, 10 novembre 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 269.

⁷⁰ Civ. Liège, 14 janvier 2008, inédit, R.G. 06/5012/A.

§4. La prescription

Les actions personnelles contre la commune se prescrivent, conformément à l'article 2262bis du Code civil, « *par cinq ans à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable* ».

§5. L'assurance ?

Lorsque le mandataire est seul condamné, le législateur oblige la province et la commune à contracter une assurance pour dédommager la victime d'une faute civile commise par certains mandataires. Ainsi, la victime ne se retrouve pas face à un mandataire insolvable⁷¹. Ainsi, l'article 329bis de la Nouvelle loi communale⁷² stipule que « *La commune est tenue de contracter une assurance visant à couvrir la responsabilité civile, en ce compris l'assistance en justice, qui incombe personnellement au bourgmestre et à l'échevin ou aux échevins dans l'exercice normal de leurs fonctions* ».

Lorsque c'est la personne publique qui est condamnée seule, elle devra elle-même prendre en charge la sanction civile. Pour le cas où elle est condamnée pour la faute commise par l'un de ses mandataires, et que ce mandataire ne tombe pas dans le champ d'application de la loi du 10 février 2003 mais dans celui de l'article 1382 du Code civil, la personne publique pourra se retourner contre ledit mandataire⁷³.

Enfin, si la personne publique et le mandataire sont condamnés *in solidum*, la victime a le choix. De ce fait, elle peut décider de s'adresser à l'un ou à l'autre de ses débiteurs⁷⁴.

⁷¹ D. RENDERS et F. PIRET, « La responsabilité pénale et civile des mandataires provinciaux et communaux », *op. cit.*, p. 124.

⁷² Nouvelle loi communale du 24 juin 1988, *M.B.*, 3 septembre 1988, p. 12.482.

⁷³ D. RENDERS et F. PIRET, « La responsabilité pénale et civile des mandataires provinciaux et communaux », *op. cit.*, p. 126.

⁷⁴ *Ibidem*, p. 127.

PARTIE II. LE NOTAIRE ENGAGE-T-IL SA RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE
D'INFORMATION URBANISTIQUE DANS LE CADRE DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE EN
RÉGION WALLONNE?

**Section I. Les informations urbanistiques fournies par le notaire dans le
cadre de la vente en Région wallonne : devoir de conseil, devoir
d'information, obligation d'investigation**

§1^{er}. Les informations urbanistiques

Les mentions obligatoires dans la publicité relative à la vente

Lors de la publicité relative à la vente, le CWATUPE impose certaines informations.

Cette publicité comprend toute forme de communication qui permet de rendre publique une communication : presse écrite, dépliants publicitaires, les annonces via un site internet ou via des courriels⁷⁵.

L'article 152 du CWATUPE stipule que :

« Dans la publicité relative à la vente, à la location pour plus de neuf ans ou de la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie portant sur des biens immobiliers, le notaire, le vendeur ou son mandataire doit indiquer sans équivoque la destination urbanistique la plus récente de ces biens, en utilisant les appellations prévues à l'article 25. Ces personnes doivent également faire mention de manière détaillée des permis en vigueur ou des certificats d'urbanisme relatifs aux biens à vendre ».

Par ailleurs, conformément à l'article 206, §5 du CWATUPE, lorsque le bien fait partie d'un patrimoine immobilier protégé, le notaire instrumentant doit faire mention de l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde ou du classement.

Les informations urbanistiques devant figurer dans les actes de vente

Les exigences légales imposent aux notaires des mentions obligatoires dans les actes. Parmi celles-ci, conformément à l'article 85 du CWATUPE, l'acte doit reprendre toutes les

⁷⁵ B. HAVET, *Les informations urbanistiques préalables au compromis de vente en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale*, op. cit.

informations contenues dans le certificat d'urbanisme n°1. Ces informations peuvent être sollicitées auprès de l'administration communale qui est tenue d'y répondre dans les quarante jours de la réception de la demande (voir *supra*). Ces informations sont également mises à la disposition des notaires par le Gouvernement.

En cas de dépassement du délai, l'article 85, §1^{er}, dernier alinéa du CWATUPE précise que l'acte mentionne « *que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration* ».

Par ailleurs, l'acte doit indiquer la mention de l'existence, de l'objet et de la date des permis d'urbanisme et de lotir, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, le fait qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, ainsi que la mention des certificats d'urbanisme de moins de deux ans et le fait que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

En outre, les actes contiennent parmi diverses informations, l'information selon laquelle il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §§1^{er} et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Le notaire est tenu de respecter les obligations qui lui sont faites par les différentes législations, sous peines de sanctions spécifiques qu'elles prévoient, mais également sous peine d'engager sa responsabilité civile⁷⁶.

§2. Les informations fournies en vertu du devoir de conseil et d'information et de l'obligation d'investigation

À côté de l'information provenant des exigences légales, le notaire fournit des informations à l'acquéreur sur les contraintes auquel l'usage de l'immeuble est soumis, en raison de son devoir de conseil⁷⁷.

En effet, en vertu de l'article 9, §1^{er} de la loi contenant organisation du notariat⁷⁸, le notaire est tenu d'un devoir général d'information et de conseil à l'égard des parties

⁷⁶ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité du notaire ? », in B. DUBUISSON et P. JADOUL, (sous la dir.), *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil*, Bruxelles, FUSL, 2000, p. 153.

⁷⁷ *Ibidem*, p. 154.

⁷⁸ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

contractantes. Il s'agit d'une obligation d'ordre public⁷⁹. Ce devoir découle de la confiance et du crédit attachés à la mission que les parties confient au notaire⁸⁰.

Le devoir général de conseil du notaire implique également un devoir d'investigation afin d'éclairer les parties à l'acte. Comme le souligne J. van YPERSEL et L. OLIVIER, le devoir d'investigation du notaire lui impose « *de soulever toute question résultant d'un examen attentif des informations urbanistiques en sa possession et de nature à remettre en cause la régularité de la situation urbanistique de l'immeuble* »⁸¹. Un autre aspect du devoir de conseil est le devoir de se substituer aux parties dans l'accomplissement des formalités ultérieures à la réception des actes⁸².

La Cour de cassation, dans son arrêt du 24 octobre 2002⁸³, considère que le champ d'application de l'article 9 de la loi de ventôse s'applique également au notaire qui est commis par justice. Le notaire qui procède à l'adjudication publique sur saisie d'un immeuble doit veiller à l'intérêt des parties à la procédure et se faisant, leur donner tous les conseils et toutes les informations relatives à la sauvegarde de cet intérêt⁸⁴.

Selon la majorité de la jurisprudence et de la doctrine, le notaire est tenu à une obligation de de moyen et non de résultat. Par ailleurs, le caractère supplétif du devoir de conseil est également fréquemment rappelé. En effet, le notaire doit suppléer à l'ignorance des parties⁸⁵. À cet égard, dans une décision du 15 juin 2009, la cour d'appel d'Anvers rappelle que l'article 9, §1^{er}, alinéa 3 de la loi de ventôse impose un devoir de conseil et d'information, qu'elle qualifie d'obligation de moyen. Par la même occasion, elle rappelle que le comportement du notaire doit être analysé par une comparaison abstraite avec le comportement de tout notaire normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances concrètes⁸⁶.

⁷⁹ Bruxelles (2^{ème} ch.), 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13204.

⁸⁰ Liège (20^{ème} ch.), 18 décembre 2008, *R.G.C.F.*, 2010, p. 218, note de A. PÜTZ.

⁸¹ J. van YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, *op. cit.*, p. 72.

⁸² J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité du notaire ? », *op. cit.*, p. 150.

⁸³ Cass., 24 octobre 2002, *Pas.*, 2002, I, p. 2.043.

⁸⁴ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *Chroniques notariales*, octobre 2010, vol. 52, p. 157.

⁸⁵ *Ibidem*, p. 158.

⁸⁶ Anvers, 15 juin 2009, *N.j.W.*, 2010, p. 154.

Le devoir de conseil est une obligation personnelle du notaire. Cette obligation a un caractère supplétif car son importance varie en fonction de la qualité des parties et de leurs compétences personnelles⁸⁷.

S'agissant des mentions imposées par la loi, le notaire est tenu d'une obligation de résultat, tandis que pour les autres informations relevant de son devoir général d'information, l'obligation est de moyen⁸⁸.

Le devoir de conseil porte non seulement sur la nature juridique des opérations qui lui sont soumises, mais également sur l'efficacité de ces opérations, et leurs conséquences économiques⁸⁹.

Le devoir d'information vise à éviter que les parties soient laissées ou confortées dans l'illusion qu'aucun problème ne peut se manifester, alors qu'il existe un risque certain. L'acquéreur doit avoir la possibilité de faire un choix sur le fait qu'il va décider de prendre ou non un risque lors de l'acquisition⁹⁰.

L'obligation d'investigation consiste, pour le notaire, à vérifier certaines informations fournies par les parties ou de procéder à certaines recherches⁹¹. Le notaire doit rassembler toutes les informations utiles au sujet de la situation du bien immobilier⁹². Par exemple, le notaire doit rechercher s'il existe un permis de bâtir et si ce dernier est valable. Il peut exiger qu'on lui produise la preuve que le permis n'est pas périmé⁹³.

Selon certains auteurs, l'obligation d'information, de conseil et d'investigation est une obligation qui doit être envisagée concrètement, selon les circonstances particulières de fait et en fonction des informations fournies par les clients⁹⁴.

Comme le remarque J.-F. TAYMANS, dans le cas d'une vente publique, étant donné que l'adjudicataire n'a pas négocié directement avec le vendeur, il n'a pas le temps d'aller prendre

⁸⁷ P. GOVERS, « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, CUP, Larcier, 2006, vol. 86, p. 137.

⁸⁸ P. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale. Droit administratif notarial*, op. cit., p. 7.

⁸⁹ T.P.I. Bruxelles, 17 décembre 2009, *R&J*, 1/2010, p. 72.

⁹⁰ Cass., 24 septembre 2004, *Rev. not. belge*, 2009, p. 214.

⁹¹ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité du notaire ? », op. cit., p. 157.

⁹² Cass., 24 septembre 2004, op. cit.

⁹³ C. MÉLOTTE, *La responsabilité des professions juridiques*, Waterloo, Kluwer, 2006, p. 37.

⁹⁴ H. CASMAN, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 251.

les informations nécessaires auprès de l'administration communale. Ainsi, le notaire devra pousser davantage ses investigations afin d'obtenir en plus du certificat d'urbanisme, des renseignements complémentaires relatifs à l'existence de plans d'alignement, de projets d'aménagement ou d'expropriation⁹⁵.

Section II. La responsabilité civile du notaire liée à ses obligations légales en matière d'urbanisme en matière d'urbanisme et à son devoir d'information et de conseil au travers de décisions de jurisprudence

§1^{er}. Les fondements

Comme dit précédemment, le notaire est tenu de respecter les obligations expresses d'informations qui lui sont faites par les différentes législations, sous peine notamment, d'engager sa responsabilité civile⁹⁶.

Dans le cadre des informations urbanistiques, la responsabilité du notaire est limitée aux obligations imposées par les articles 85 et 152 du CWATUPE. Dès lors que ces obligations ont été respectées, le notaire aura rempli ses obligations légales⁹⁷.

En effet, le devoir d'information du notaire instrumentant trouve sa base légale dans l'article 152 du CWATUPE. Par ailleurs, l'article 85, §1^{er} du CWATUPE impose au notaire d'interroger les pouvoirs publics afin de connaître la situation urbanistique du bien et d'en faire mention dans l'acte de vente. Ainsi, le notaire doit fournir cette information, sur bases des informations données par l'administration.

Lorsque le notaire instrumente une vente, il est tenu à un devoir de conseil et d'information envers les parties. Eu égard à cela, un manquement à ces devoirs de conseil et d'information, en lien causal avec un dommage éventuel que subirait la partie acquéreuse, est susceptible d'engager la responsabilité du notaire⁹⁸.

⁹⁵ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité du notaire ? », *op. cit.*, p. 160.

⁹⁶ *Ibidem*, p. 153.

⁹⁷ V. PAUWELS, « Un acquéreur averti en vaut deux », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 85.

⁹⁸ P. HENRY et E. MORATI, « Permis d'urbanisme et responsabilité », *op. cit.*, p. 169.

La responsabilité du notaire par rapport à son devoir de conseil et d'information lorsqu'il reçoit un acte authentique est une responsabilité extracontractuelle⁹⁹. En effet, depuis un arrêt de la cour de Cassation du 24 septembre 2004¹⁰⁰, la responsabilité civile du notaire instrumentant est de nature aquilienne et les articles 1382 et 1383 du code civil s'appliquent.

Tel que le rappelle la Cour de cassation dans son arrêt du 24 septembre 2004, le notaire instrumentant ne peut être tenu responsable que « *dans la mesure où il est établi qu'il n'a pas agi comme un notaire compétent et prudent et qu'il existe un lien causal entre une éventuelle faute et le dommage qui en découle. En ce qui concerne sa responsabilité, le notaire doit satisfaire notamment à un devoir de recherche, d'investigation et d'information* »¹⁰¹.

La nature de la responsabilité du notaire est importante pour déterminer le délai de prescription (voir *infra*) et pour déterminer la faute dont découlera l'obligation de réparer le dommage subi. Dans le cas de la responsabilité extracontractuelle, le juge prendra sa décision au regard du critère du notaire normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances et au regard des obligations légales imposées au notaire¹⁰².

La faute

Eu égard à la portée du devoir de conseil du notaire, certains comportements sont susceptibles d'engager la responsabilité du notaire. En effet, l'information délivrée peut s'avérer incorrecte, inadéquate ou incomplète. Le notaire peut également commettre une faute s'il omet de communiquer aux parties des données ou de les informer des risques inhérents à une opération. Il peut également lui être reproché de ne pas s'être suffisamment préoccupé du cas qui lui était confié et d'avoir omis de vérifier certaines données ou d'entreprendre des démarches utiles afin de conseiller et d'informer correctement les parties¹⁰³.

Le dommage en lien causale avec la faute

La majorité des décisions qui admettent la faute du notaire font application des règles de causalité. Le dommage s'apprécie *in concreto*. Le dommage doit s'être produit, tel qu'il

⁹⁹ J. GOEMAERE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. b.*, 2009, p. 143.

¹⁰⁰ Cass., 24 septembre 2004, *op. cit.*

¹⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰² H. CASMAN, *Précis du notariat*, *op. cit.*, p. 245.

¹⁰³ Liège (20^{ème} ch.), 18 décembre 2008, *op. cit.*

s'est réalisé, par la survenance de la faute. Il n'y a pas de relation causale si le dommage se serait néanmoins réalisé en l'absence de ladite faute¹⁰⁴.

Selon la majorité de la jurisprudence, la charge de la preuve repose sur le client et, de plus, le notaire jouit d'une présomption selon laquelle il a convenablement rempli son devoir de conseil¹⁰⁵.

Conformément à la théorie de l'équivalence des conditions, c'est à la victime qu'il incombe de démontrer que sans la faute reprochée au notaire, le dommage subi ne se serait pas produit tel qu'il s'est réalisé *in concreto*. De ce fait, la faute doit être la condition *sine qua non* du dommage¹⁰⁶.

Pour le cas où le juge écarte l'existence d'un lien causal entre la faute et le dommage subi, la victime pourrait invoquer la théorie de la perte d'une chance afin d'être partiellement indemnisée du dommage réellement subi. À cet égard, la Cour de cassation, dans un arrêt du 5 juin 2008¹⁰⁷ et dans un arrêt du 17 décembre 2009¹⁰⁸, confirme la possibilité d'invoquer la perte d'une chance d'éviter la réalisation d'un risque et qu'elle constitue un dommage réparable¹⁰⁹.

Le principe de la perte d'une chance est défini dans un arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} avril 2004 comme étant : « *Le dommage que constitue la perte d'une chance de gain ou le risque de survenance d'une perte suppose que la faute du défendeur n'ait pas causé à la victime un préjudice consistant en l'absence de réalisation d'un profit ou en la survenance d'une perte, que la faute du défendeur empêche de savoir si la victime aurait obtenu un gain ou aurait subi une perte, de sorte que la réalisation future de cette chance perdue restera à jamais incertaine* »¹¹⁰.

La prescription

En vertu de l'article 2276^{quinquies} du Code civil, les délais de prescription de droit commun sont applicables à la responsabilité professionnelle des notaires. Etant donné la

¹⁰⁴ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 163.

¹⁰⁵ *Ibidem*, p. 160.

¹⁰⁶ Liège (20^{ème} ch.), 18 décembre 2008, *op. cit.*.

¹⁰⁷ Cass., 5 juin 2008, *J.T.*, 2009, p. 28, note A. PÜTZ.

¹⁰⁸ Cass., 19 décembre 2009, R.G. n° C.08.0145.N.

¹⁰⁹ Liège (20^{ème} ch.), 18 décembre 2008, *op. cit.*

¹¹⁰ Cass., 1^{er} avril 2004, *J.T.*, 2005, liv. 6182, p. 357.

nature de la responsabilité du notaire, l'action civile se prescrit par cinq an à dater de la prise de connaissance du dommage, conformément à l'article 2262*bis*, §1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

§2. Cas de jurisprudence

Le devoir d'information

Afin de respecter son devoir d'information, le notaire doit veiller à la clarté des mentions de l'acte authentique. En effet, la cour d'appel de Liège dans une décision du 6 juin 2005¹¹¹, a considéré que la clause selon laquelle « *il est rappelé qu'aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée par l'habitation ne peut être édifiée sur les biens objet du présent acte, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu* » n'informe pas l'acquéreur que le bien est partiellement couvert par un permis de lotir, même s'il fait référence à l'usage d'habitation. Selon la cour, cette clause « *rappelle simplement à l'acquéreur son obligation d'obtenir un permis de bâtir pour une telle installation sur le bien acquis qui est d'ailleurs visé dans sa globalité dans l'acte et non pas individualisé en ces parcelles visées par le permis de lotir* »¹¹².

De plus, le notaire doit avoir un regard critique sur les informations fournies par les parties. Ainsi, le cour d'appel de Gand, le 23 février 2001¹¹³, a sanctionné un notaire qui n'a pas consulté les autorités communales afin de connaître les permis délivrés sur le bien à vendre et de ce fait, ce dernier n'a pas remarqué que le permis mentionné dans l'acte n'était pas relatif au bien mais à une parcelle voisine. Cependant, comme le constate N. van Damme, cette décision peut paraître sévère au regard du texte selon lequel la consultation des autorités communales est facultative¹¹⁴.

A également été sanctionné, le notaire qui, ayant reçu des informations contradictoires de la venderesse ainsi que de la commune quant à la réalisation des charges d'urbanisme imposées pour la réalisation d'un lotissement, n'a pas exigé une preuve légale que le permis de lotir n'était pas périmé. En effet, selon la cour d'appel de Liège lorsque « *le notaire constate que le permis de lotir est soumis à l'élargissement de la voirie et que la vente*

¹¹¹ Liège, 6 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, p. 260.

¹¹² N. van DAMME, « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers, *op. cit.*, p. 372.

¹¹³ Gand, 23 février 2001, *T.N.*, 2001, p. 622.

¹¹⁴ N. van DAMME, « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers, *op. cit.*, p. 373.

*intervient plus de cinq ans après la délivrance, il doit avant toute vente exiger la preuve légale de ce que le permis n'est pas périmé »*¹¹⁵.

Par ailleurs, lorsque le notaire interroge les autorités compétentes en la matière, il est tenu de vérifier les renseignements obtenus en cas de doute. Le notaire doit informer l'acquéreur de manière précise, fiable et complète¹¹⁶.

Comme le constate V. Pauwels, les fautes les plus fréquemment commises sont « *l'absence d'actualisation, la mauvaise interprétation et les omissions* »¹¹⁷.

À cet égard, dans une décision du 11 décembre 1989, la cour d'appel de Liège a considéré que le devoir de conseil impose au notaire de « *signaler aux acheteurs l'opportunité d'une vérification de l'état des lieux s'il est de commune renommée que le terrain vendu par lui comme « terrain à bâtir » n'est en réalité qu'un terrain de remblai peu solide ou s'il sait de science personnelle qu'il est en bien ainsi* »¹¹⁸.

La jurisprudence a considéré que le notaire était responsable en cas d'absence de vérifications urbanistiques dans les cas suivants :

- Le notaire qui ne vérifie pas la validité d'une attestation de sol et qui reproduit dans l'acte ladite attestation commet une faute extracontractuelle à l'égard de toutes les parties intéressées par la réception de l'acte¹¹⁹.
- Le notaire doit vérifier l'information donnée par la commune. La cour rattache ce devoir de vérification au devoir de conseil et à l'unicité de la mission d'authentification et de celle de conseil¹²⁰. Dans le cas d'espèce, la faute du notaire a été reconnue mais pas le lien causal avec le dommage.
- Le notaire doit examiner la possibilité de bâtir lorsqu'il sait que l'acheteur souhaite acheter une parcelle à bâtir pour construire. Il doit veiller à ce que l'acte puisse sortir ses effets, non seulement sur le plan juridique, mais aussi dans les faits¹²¹.

Cela étant, la jurisprudence considère que le devoir de vérification des informations par le notaire est limité dans certains cas. En effet, la jurisprudence considère que le notaire,

¹¹⁵ Liège, 7 avril 2003, *Rev. not. b.*, octobre 2004, p. 525.

¹¹⁶ V. PAUWELS, « Un acquéreur averti en vaut deux », *op. cit.*, p. 85.

¹¹⁷ *Ibidem.*

¹¹⁸ Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210.

¹¹⁹ Bruxelles, 25 novembre 2003, *R.W.*, 2003, p. 59.

¹²⁰ Anvers, 10 novembre 2008, *op. cit.*

¹²¹ Bruxelles (1^{ère} ch.), 11 octobre 2011, *Res Jur. Imm.*, 2012, liv. 3, p. 245.

n'étant pas un professionnel de la construction, ne doit pas vérifier qu'un permis a été correctement exécuté¹²².

La jurisprudence a également considéré que le notaire peut être trompé par des informations « *imprécises et qui ne peuvent qu'induire en erreur même un lecteur attentif et prudent* »¹²³. En effet, le notaire ne commet pas de faute lorsqu'il n'effectue pas d'investigations complémentaires si rien ne laissait penser que les informations fournies par l'autorité communale étaient erronées. Dans le cas d'espèce, seules la commune et la Région ont été condamnées à indemniser l'acquéreur¹²⁴.

S'agissant de la vente publique, le notaire a une obligation renforcée car dans cette situation, « *les candidats acquéreurs n'auront pour base d'informations que le cahier des charges établi par le notaire* »¹²⁵.

Le tribunal civil de Bruges a considéré que le notaire a failli à la norme de prudence qui s'impose à lui et qu'il n'a pas respecté la loi de ventôse car « *il avait l'obligation d'informer complètement les candidats – acheteurs lors de la vente publique, même en ce qui concerne tous les permis intéressant le bien vendu par son ministère ; il s'est borné à spécifier expressément que le bien exposé en vente était situé en zone d'habitation/zone d'extension d'habitat comme cela lui avait été communiqué par l'autorité communale, mais sans spécifier quelle partie était comprise dans chacune de ces deux zones, ce qui était pourtant de la plus grande importance* »¹²⁶. La demanderesse a été induite en erreur par des informations incomplètes fournies par le notaire. En cas de vente publique, le notaire a l'obligation de recueillir toutes informations utiles et de les fournir aux amateurs¹²⁷.

Le devoir de conseil

Supportant un devoir de conseil, le notaire a « *l'obligation de rédiger l'acte d'une façon claire, précise et complète, d'éclairer les parties dans le domaine juridique plus précisément sur l'étendue des droits et engagements qui découlent de l'acte, sur les dangers*

¹²² N. van DAMME, « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers, *op. cit.*, p. 374.

¹²³ T.P.I. Liège, 14 janvier 2008, *op. cit.*

¹²⁴ N. van DAMME, « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers, *op. cit.*, p. 375.

¹²⁵ P. HENRY et E. MORATI, « Permis d'urbanisme et responsabilité », in *op. cit.*, p. 171.

¹²⁶ Civ. Bruges, 14 mai 2003, *T.G.R.*, 2006, p. 108.

¹²⁷ R. BOURSEAU, « Le droit de la responsabilité notariale », *Chr. Not. Ulg*, vol. 48, octobre 2008, p. 302.

qu'il comporte, de procéder à des investigations »¹²⁸. Ainsi, la transmission de l'information ne suffit pas. Le notaire doit également « proposer les solutions possibles et conseiller celle qu'il considère comme la plus adaptée »¹²⁹.

Par ailleurs, l'importance du devoir de conseil varie en fonction de la qualité des parties et de leurs compétences propres¹³⁰.

La cour d'appel de Liège, dans un arrêt du 6 juin 2005¹³¹, a considéré qu'il appartient au notaire qui connaissait l'existence du permis de lotir litigieux de préciser avec soin le contenu dudit permis, les parcelles objet de la vente concernées par ce permis ainsi que, les conséquences d'un tel permis quant aux droits de l'acquéreur sur les parcelles. De plus, les prescriptions urbanistiques du permis prévoient que le bien est destiné à l'habitation isolée unifamiliale et de caractère résidentiel et non comme propriété agricole tel qu'indiqué dans l'acte. Le notaire est responsable au motif qu'il n'est pas établi que « les dispositions de ce permis de lotir aient été portées à la connaissance de l'acquéreur par le notaire comme l'article 54, §8 du CWATUP l'impose » et qu'en manquant à son devoir de conseil, il n'a pas adopté le comportement qui aurait été celui de tout notaire normalement compétent et placé dans les mêmes circonstances. Le notaire, qui a dressé l'acte de division du lotissement, a manqué à son devoir de conseil en ne précisant pas les conséquences d'un tel permis sur les droits de l'acquéreur, alors que le bien était vendu comme une « propriété agricole » et que le notaire n'ignorait pas l'intention de l'acquéreur d'exploiter les lieux à cette fin¹³².

Par ailleurs, la cour d'appel de Liège dans son arrêt du 6 juin 2005 fait remarquer qu'il ne revient pas au notaire, ni aux parties, de décider de la péremption d'un permis même si, lors de la passation de l'acte il est clair dans l'esprit de toutes les parties que ledit permis est périmé. Le notaire doit s'en assurer auprès de la commune¹³³.

¹²⁸ Liège, 6 juin 2005, *op. cit.*

¹²⁹ Liège (20^{ème} ch.), 10 janvier 2011, *Rev. not. belge*, 2011, p. 297.

¹³⁰ P. GOVERS, « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », *op. cit.*, p. 137.

¹³¹ Liège (3^{ème} ch.), 6 juin 2005, *op. cit.*

¹³² J. van YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, *op. cit.*, p. 63.

¹³³ R. BOURSEAU, « Le droit de la responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 325.

§3. Les Assurances du Notariat

Le notaire n'est pas légalement obligé d'assurer sa responsabilité mais l'article 18 du Règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale le lui impose. C'est la compagnie d'assurances « Assurances du Notariat » qui assure la responsabilité professionnelle des notaires belges.

Ces assurances couvrent les dommages résultant de l'erreur, de l'omission de droit ou de fait commis par le notaire, ses collaborateurs, lors d'opérations entrant dans le cadre normal de leur activité professionnelle. L'assureur est exonéré en cas de faute lourde ou de sinistre causé intentionnellement¹³⁴.

§4. La clause de prudence

Le notaire ne peut pas s'exonérer de sa responsabilité étant donné le caractère d'ordre public de ses obligations. Cependant, le notaire peut introduire dans l'acte une clause de prudence attestant qu'il a rempli son devoir de conseil pour tel aspect juridique. Cela étant, cette clause n'exonère pas le notaire, elle lui permet d'éviter un certains nombres d'action en justice et de se protéger de la mauvaise foi des clients. On retrouve fréquemment cette clause lorsque les parties ont opté pour la voie la moins sûre et ce malgré les conseils du notaire¹³⁵.

C'est le juge qui appréciera la suffisance des précautions prises par le notaire afin de le libérer totalement ou partiellement de sa responsabilité. Ainsi, le notaire doit veiller à ne pas utiliser des formules trop vagues ou trop générales¹³⁶.

Par ailleurs, il faut constater qu'il existe un mouvement visant à reconnaître pour le notaire exerçant une profession libérale, la faculté d'établir « *une limitation de responsabilité à concurrence seulement des montants pour lesquels le notaire est assuré pour autant que ces montants soient déterminés raisonnablement* »¹³⁷.

¹³⁴ H. CASMAN, *Précis du notariat, op. cit.*, p. 264.

¹³⁵ C. MÉLOTTE, *La responsabilité des professions juridiques, op. cit.*, p. 54.

¹³⁶ H. CASMAN, *Précis du notariat, op. cit.*, p. 263.

¹³⁷ *Ibidem*, p. 264.

Section III. *Quid de la responsabilité partagée avec les pouvoirs publics ?*

Lorsque la responsabilité du notaire est engagée, celle-ci est souvent partagée entre plusieurs intervenants dont les communes ou la Région.

Toutes les administrations auxquelles le notaire demande des renseignements peuvent voir leur responsabilité engagée à côté de celle du notaire. Les administrations sont tenues d'un devoir d'information à l'égard du justiciable (voy. *supra*), et de ce fait, le notaire peut invoquer ce principe pour tenter de s'exonérer de sa responsabilité¹³⁸.

Deux cas de jurisprudence illustrent ce partage de responsabilité entre le notaire et les pouvoirs publics.

Dans une décision rendue le 7 avril 2003, la Cour d'appel de Liège a partagé la responsabilité entre le vendeur, le notaire et la commune en raison de renseignement erronés fournis par cette dernière quant à la péremption d'un permis de lotir¹³⁹. La Cour a estimé que « *la commune [...] a commis une erreur que n'aurait pas commise toute commune normalement avisée et prudente, placée dans les mêmes circonstances* » et que, de ce fait, elle a commis une faute quasi-délictuelle. S'agissant de la faute du notaire, elle consistait à ne pas s'être aperçu de la péremption du permis de lotir, ce qui n'aurait pas été le cas s'il avait correctement effectué sa mission. La Cour a constaté que les fautes de la venderesse, du notaire et la commune sont en relation causale avec le dommage des acquéreurs¹⁴⁰.

D'autre part, nous pouvons également citer l'arrêt du 6 juin 2005¹⁴¹ dans lequel la Cour d'appel de Liège a retenu la responsabilité partielle du notaire ainsi que celle de la commune et de la Région wallonne. Ainsi, elle affirme que ces derniers ont commis des fautes en relation causale nécessaire avec le dommage de la victime. La commune a délivré un permis de bâtir en mentionnant à tort que le bien n'était pas compris dans le périmètre d'un permis de lotir. « *En agissant de la sorte la commune ne s'est pas comportée comme toute commune normalement prudente et compétente se serait comportée, dans les mêmes circonstance. Chargée d'une mission d'intérêt général et vu l'importance des conséquences qui peuvent être celles d'un permis de lotir, elle devait procéder à une recherche quant à la situation urbanistique de la parcelle concernée par la demande et ne pas se contenter des*

¹³⁸ C. MÉLOTTE, *La responsabilité des professions juridiques*, op. cit., p. 44.

¹³⁹ Liège, 7 avril 2003, op. cit.

¹⁴⁰ J. van YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, op. cit., p. 66.

¹⁴¹ Liège, 6 juin 2005, op. cit.

affirmations du demandeur de permis ». Par ailleurs, dans l'avis rendu par le fonctionnaire délégué de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne, suite à la demande de permis de bâtir, il est écrit indiqué que « *le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé* ». La Cour estime que : « *Si elle avait effectué son travail correctement c'est à dire si elle avait agi comme tout pouvoir public normalement diligent et compétent, elle aurait découvert l'existence du permis de lotir et aurait mentionné son existence dans son avis, comme elle le découvrira par la suite* ». (S'agissant de la faute du notaire, voy. *supra*).

CONCLUSION GÉNÉRALE

Tout d'abord, notons qu'il n'y a aucun doute à ce que la responsabilité des pouvoirs publics puisse être engagée pour les fautes civiles commises telle que la fourniture d'une information urbanistique erronée.

Nous avons pu également constater que le nombre de décisions de jurisprudence liées à la responsabilité des pouvoirs publics en matière d'information erronée n'est pas conséquent.

D'autre part, nous pouvons épinglez le fait que certaines évolutions législatives sont bénéfiques pour la victime du dommage tandis que d'autres sont bénéfiques, par exemple, pour certains mandataires. En effet, d'un côté, l'obligation de contracter une assurance par la commune profite à la victime, d'un autre côté, l'adoption de la loi du 10 février 2003 qui exonère de responsabilité pour fautes légères occasionnelles est bénéfique aux mandataires.

S'agissant du notaire, comme nous avons pu le remarquer, les devoirs de ce dernier sont traités avec sévérité et sa responsabilité souvent engagée.

Eu égard aux nombreux cas de jurisprudence qui précèdent et qui engagent la responsabilité des notaires, ces derniers ont tendance à de plus en plus conserver la preuve écrite de leurs conseils que ce soit dans l'acte ou en dehors de celui-ci, afin d'échapper à un recours en responsabilité. Le dossier mentionné dans l'introduction de la présente contribution illustre parfaitement cela. En effet dans le procès-verbal d'adjudication, le notaire a pris la précaution d'insérer des clauses précises afin d'éviter de voir sa responsabilité engagée (voy. *supra*).

Enfin, nous avons vu que la responsabilité civile de l'administration et la responsabilité civile du notaire peuvent être engagées toutes deux dans une même affaire. Cette responsabilité trouve son origine dans l'article 1382 du Code civil. De ce fait et eu égard à ce qui a été analysé dans la présente contribution, les administrés ne doivent pas hésiter à mettre en cause la responsabilité des pouvoirs publics, de son agent ou encore celle du notaire, afin de se trouver face à une personne solvable, tout en tenant compte de l'existence d'assurances imposées dans le domaine. Étant donné les enjeux financiers, les pouvoirs publics ainsi que le notaire doivent veiller à ce que l'information urbanistique fournie soit exacte au risque de devoir faire face à une action en justice. La sécurité des transactions reposent ainsi sur l'information.

BIBLIOGRAPHIE

Législation

- Loi du 5 août 2006 relative à l'accès du public à l'information en matière d'environnement, *M.B.*, 28 août 2006, p. 42.538.
- Loi du 10 février 2003 relative à la responsabilité des et pour les membres du personnels au service des personnes publiques, *M.B.*, 27 février 2003, p. 9.558.
- Nouvelle loi communale du 24 juin 1988, *M.B.*, 3 septembre 1988, p. 12.482.
- Loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, *M.B.*, 22 août 1978, p. 9.277.
- Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.
- Articles 84, 85, 150, 150bis, 151, 152, 155 à 159, 206, 443, 444, et 445 du CWATUPE.
- Articles D.6, D.10 à D.20.18 du Code de l'Environnement.
- Articles 1382, 1383 et 1384 du Code civil.
- Articles 32 et 144 de la Constitution.
- Article 10 de la Convention européenne des droits de l'homme.
- Décret du 31 mai 2007 relatif à la participation du public en matière d'environnement, *M.B.*, 10 juin 2007, p. 37.649.
- Décret du 16 mars 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement pour ce qui concerne le droit d'accès du public à l'information en matière d'environnement, *M.B.*, 6 avril 2006, p. 19.284.
- Décret du 27 mai 2004 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'environnement, *M.B.*, 9 juillet 2004, p. 54.654.
- Arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'environnement, *M.B.*, 4 mai 2005, p. 21.184.
- Doc. Parl. w., 309 (2001-2002), n°1, p. 58.
- Doc. Parl. Ch., sess. ord. 2001-2002, n° 1.736/1, p. 16.
- Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 1992-1993, n° 839/1, p.5.
- Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et à l'accès de la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998, Nations Unies, *Recueil des Traités*, vol. 2161, p. 447.

- Directive 2003/4/CE du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2003 concernant l'accès du public à l'information en matière d'environnement et abrogeant la directive 90/313/CEE du Conseil, *J.O.*, L.41, p. 26.

Jurisprudence

- Gand, 31 mai 2011, *T.M.R.*, 2012, liv.1, p. 66.
- Bruxelles (1^{ère} ch.), 11 octobre 2011, *Res Jur. Imm.*, 2012, liv. 3, p. 245.
- Liège (20^e ch.) 10 janvier 2011, *Revue du notariat belge*, avril 2011 pp. 297 et s.
- Cass., 19 décembre 2009, R.G. n° C.08.0145.N.
- T.P.I. Bruxelles, 17 décembre 2009, *R&J*, 1/2010, p. 72.
- Anvers, 15 juin 2009, *N.j.W.*, 2010, p. 154.
- Gand (9^{ème} ch.), 19 décembre 2008, *T. Not.*, 2010, p. 117.
- Liège (20^{ème} ch.), 18 décembre 2008, *R.G.C.F.*, 2010, p. 218, note de A. PÜTZ.
- Anvers, 10 novembre 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 269.
- Cass., 5 juin 2008, *J.T.*, 2009, p. 28, note de A. PÜTZ.
- T.P.I. Liège, 14 janvier 2008, *Tasset*, inédit.
- Civ. Liège, 14 janvier 2008, inédit, R.G. 06/5012/A.
- Civ. Namur, 16 mars 2007, *Amén.*, 2008, p. 208.
- Cass. (1^{ère} ch.), 16 septembre 2005, *Pas.*, 2005, p. 1.663.
- Liège, 6 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, p. 260.
- Cass., 24 septembre 2004, *Rev. not. belge*, 2009, p. 214.
- Cass., 1^{er} avril 2004, *J.T.*, 2005, liv. 6182, p. 357.
- Bruxelles, 25 novembre 2003, *R.W.*, 2003, p. 59.
- Civ. Bruges, 14 mai 2003, *T.G.R.*, 2006, p. 108.
- Liège, 7 avril 2003, *Rev. not. belge*, 2004, p. 525.
- Cass., 24 octobre 2002, *Pas.*, 2002, I, p. 2043.
- Gand, 23 février 2001, *T.N.*, 2001, p. 622.
- Bruxelles (2^{ème} ch.), 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13204.
- Cass., 14 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, 1159.

- Civ. Bruxelles, 29 avril 1993, *Res et jur. Imm.*, 1993, p. 135.
- C.E., n° 41.113, 20 novembre 1992, *Cremer*.
- Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210.
- Civ. Liège, 21 janvier 1986, *J.L.M.B.*, 1987, p. 385.
- Cass., 13 mai 1982, *J.T.*, 1982, p. 772.
- Cass., 27 mai 1963, *Pas.*, I, p. 1034.
- Cass., 5 novembre 1920, *Pas.*, I, p. 193.

Doctrine

- BERTOUILLE, C., et LAMBRICKX, D., *Mandataire public, un métier à risque ? La reponsabilité pénale et civile des Bourgmestres et Echevins*, Courtrai, UGA, 2012.
- BOLLEN, S., et SMOOS, S., *La responsabilité civile et pénale des communes, de leurs mandataires, et de leurs agents*, Union des Villes et des Communes, 2008.
- BOURSEAU, R., « Le droit de la responsabilité notariale », *Chr. Not. Ulg*, vol. 48, octobre 2008, pp. 300 et s.
- CASMAN, H., *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- COENRAETS, P., *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale. Droit administratif notarial*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 16 à 19.
- DUBUISSON, B., CALLEWAERT, V., DE CONINCK, B., GATHEM, G., e.a., *La responsabilité civile : chronique de jurisprudence 1996-2007. 1, Le fait générateur et le lien causal*, Bruxelles, Larcier, 2009.
- GOEMARE, J., « La responsabilité notariale », *Chroniques notariales*, octobre 2010, vol. 52, pp. 153 et s.
- GOEMAERE, J., « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. b.*, 2009, p. 143.
- GOVERS, P., « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, CUP, Larcier, 2006, vol. 86, p. 113.
- HAUMONT, F., « L'information environnementale : la responsabilité des pouvoirs publics », in DUBUISSON, B., et JADOU, P. (sous la direction de), *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil*, Bruxelles, FUSL, 2000, pp. 103 et s.

- HAVET, B. (sous la dir.), *Memento de l'Urbanisme en Région wallonne*, Waterloo, Kluwer, 2012.
- HENRY, P., et DE COCQUÉAU, B., « Le point sur la responsabilité du commettant », in *Droit de la responsabilité*, CUP, Liège, Anthemis, 2008, pp. 167 et s.
- HENRY, P., et MORATI, E., « Permis d'urbanisme et responsabilité », in *Droit de la responsabilité. Domaines choisis*, CUP, Anthemis, 2010, vol. 119, p. 141.
- MÉLOTTE, C., *La responsabilité des professions juridiques*, Waterloo, Kluwer, 2006.
- PAUWELS, V., « Un acquéreur averti en vaut deux », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 61-104.
- RENDERS, D., (sous la dir.), *Droit administratif : Tome III. Le contrôle de l'administration*, Bruxelles, Larcier, 2010.
- RENDERS, D., et PIRET, F., « La responsabilité pénale et civile des mandataires provinciaux et communaux », in *Droit de la démocratie provinciale et communale : La désignation et la responsabilité des mandataires*, Namur, Fucam, 2006, p. 83.
- TAYMANS, J.-F., « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité du notaire ? », in DUBUISSON, B., et JADOUL, P., (sous la direction de), *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil*, Bruxelles, FUSL, 2000, p. 147.
- van DAMME, N., « Information et certification urbanistique en Région wallonne - Rapports avec les principaux contrats immobiliers », *Revue pratique de l'immobilier*, 2/2012, p. 335.
- van DAMME, N., « Le droit administratif notarial », *Chro. Not. Ulg*, vol. 45, mars 2007, pp. 381 et s.
- van YPERSELE, J., et OLIVIER, L., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011.
- VERCHEVAL, C., « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles » in KHOL, B., *La vente immobilière Aspects civils, administratifs et fiscaux*, (sous la direction de), Liège, Anthemis, 2010, p. 127.
- WILDEMEERSCH, J., « La responsabilité des pouvoirs publics : valse à trois temps sur un air de 1382 », in KHOL, B. (sous la direction de), *Droit de la responsabilité*, Liège, Anthemis, CUP, vol. 107, 2008, p. 231.

Cercle d'étude

- HAVET, B., *Les informations urbanistiques préalables au compromis de vente en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale*, Cercle d'Etude du Brabant Wallon, 28 février 2013.

Introduction

La profession de notaire, l'une des plus anciennes professions juridiques qui aurait vu le jour au III^{ème} siècle après J-C., en quoi consiste-t-elle réellement ?

Depuis le début de ma formation universitaire, je n'avais jamais eu l'occasion de me confronter au monde professionnel, que ce soit dans un cabinet d'avocats ou dans une étude notariale. Ainsi, c'est avec un grand enthousiasme que j'ai commencé mon master complémentaire en notariat. En effet, ce dernier étant assorti d'un stage facultaire de la pratique notariale propose une formule mélangeant les cours et la pratique, ce qui m'a paru très intéressant.

De façon générale, ce stage a été pour moi l'occasion d'appréhender au mieux le métier de notaire auquel j'aspire. Au-delà d'enrichir mes connaissances, ce stage m'a permis de faire le lien entre les cinq années de droit et l'année complémentaire du master en notariat, et la pratique. Le stage permet de réaliser concrètement en quoi consiste le métier de juriste après toutes ces années passées sur les bancs de l'université ainsi que de valoriser les connaissances théoriques acquises durant ces six années d'étude.

Description de l'étude de Maître JAMAR

Maître Olivier JAMAR, mon maître de stage, est depuis 1990 le notaire d'une étude située à (1325) Chaumont-Gistoux, 15, rue Colleau. L'équipe est constituée de cinq licenciés/master en notariat, ainsi que d'une comptable, trois personnes chargées des formalités et une secrétaire. Grâce à cette équipe très complète, j'ai pu apprendre dans d'excellentes conditions.

Cette étude date de 1896 et le prédécesseur de Maître Olivier JAMAR est le notaire honoraire Maître Maurice JAMAR.

Au sein de cette étude, les collaborateurs disposent d'une grande autonomie dans la gestion de leurs dossiers. Ils reçoivent les clients et les conseils. Le notaire attribue les dossiers à chaque collaborateur. Certains collaborateurs sont plus spécialisés en droit des

sociétés, d'autres en droit de la famille et des successions, d'autres encore sont plus généralistes.

Durant mon stage, ce sont les collaborateurs qui se sont chargés de me faire découvrir les ficelles du métier, de me faire travailler dans des dossiers et de m'initier au contact avec la clientèle que ce soit par téléphone ou en rendez-vous à l'étude. Maître Jamar était disponible en cas de questions et m'a permis d'assister en sa présence à des entretiens avec les clients, à des lectures d'actes, des ventes publiques, des tentatives de conciliation de liquidation après divorce.

Mon intégration au sein de l'étude, le travail effectué et les apports de ce stage

Le mercredi 12 septembre 2012, j'ai découvert pour la deuxième fois les coulisses de l'étude de Maître Olivier JAMAR. En effet, la première fois que j'ai entrouvert les portes de l'étude, c'était au mois de juillet de la même année afin d'obtenir le stage facultaire au sein de ladite étude.

Mon premier jour de stage a commencé par une lecture d'un dossier complet de vente, ce qui m'a plongé instantanément dans le monde du notariat. J'ai pu me familiariser avec le compromis de vente, l'acte de vente, les formalités, les courriels de contact avec le client et le notaire, etc.

Suite à cela, je suis entrée directement dans le vif du sujet.

Comme tout novice, la première chose à apprendre sont les formalités. Quelles sont les recherches qui se cachent derrière notamment une vente ou une succession ?

Un collaborateur m'a appris à faire les notifications fiscales et sociales, les recherches de certificats hypothécaires, la lettre de demande de renseignements urbanistiques au collège des Bourgmestre et Echevins, les recherches cadastrales, la levée d'un registre national, les recherches de testaments, etc. Pour cela, j'ai notamment découvert le site internet www.e-notariat.be. J'ai également eu droit à une carte personnelle de connexion au site. Ainsi, par la suite j'ai pu effectuer par moi-même toutes sortes de recherches nécessaires au traitement de mes dossiers.

Après cet apprentissage des prémisses d'un dossier notarial, les collaborateurs m'ont permis de rédiger mon premier compromis de vente. Par la suite, les dossiers se sont enchainés en passant par des testaments, des déclarations de succession, des donations, des ouvertures de crédit, des contrats de mariage, des modifications de contrat de mariage, des constitutions de société, des modifications de statuts, etc. Ceci m'a permis de prendre conscience de la grande diversité que représente le métier de notaire. En effet, chaque journée est différente étant donné les nombreux domaines juridiques traités.

Pour chaque dossier traité, un collaborateur était présent en cas de questions ou de doutes. Ce qui est intéressant avec la pratique, c'est que, confrontés à diverses situations, cela suscitent des interrogations quant à la matière juridique, ou encore quant à la manière de rédiger certaines clauses et cela nous permet d'en apprendre d'avantage à chaque fois. Par ailleurs, j'ai pu bénéficier de l'expérience de chacun dans le domaine. Chaque situation étant différente, cela permet de balayer un ensemble de domaines du droit différent. Tous les jours, j'ai pu apprendre des notions nouvelles et bénéficier de l'expertise de chacun.

L'esprit d'équipe est une donnée importante. Les collaborateurs traitent seuls un dossier mais tout le monde met son savoir à la disponibilité des autres. De ce fait, être entouré de plusieurs juristes procure un avantage indéniable.

Les diverses problèmes que j'ai pu rencontrer, une fois solutionnés, m'ont permis d'acquérir plus de compétences et de m'améliorer pour la prochaine situation. Par exemple, le respect des délais, la communication entre moi et le collaborateur lorsque nous traitons à deux un même dossier. C'est en faisant des erreurs que l'on apprend.

Un autre point intéressant de ce stage consiste dans le fait que j'ai pu assister à des entretiens, avec les collaborateurs, préalables à la rédaction d'un acte. Ceci m'a permis de traiter un dossier du début à la fin, de connaître le client que je contacte et de mieux visualiser la situation.

D'autre part, j'ai pu traiter des dossiers en relation avec les cours universitaires enseignés au même moment. Ceci m'a permis d'appréhender de façon concrète les situations juridiques expliquées aux cours et de mieux assimiler la matière.

Une certaine autonomie m'a été accordée dans les gestions de mes dossiers. En effet, j'ai eu l'occasion de recevoir seule des clients afin de leur expliquer ce sur quoi j'avais travaillé dans leur dossier. J'ai également eu l'occasion de lire et de commenter un compromis

de vente en présence du vendeur et de l'acquéreur. D'autre part, j'ai eu de nombreux contacts téléphoniques et par courriels avec les clients des dossiers dont je traitais. Ceci m'a permis de prendre confiance en mes capacités et de prendre des initiatives.

Par ailleurs, à côté des dossiers classiques traités par un notaire, j'ai pu effectuer certaines tâches juridiques pour les clients telle que la rédaction d'une requête en restitution des droits d'enregistrement conformément à l'article 212 du Code de droit d'enregistrement, ou encore la rédaction d'une lettre de rappel d'indexation des loyers.

S'agissant du dossier qui fait l'objet de la présente contribution, j'ai pu réellement faire un travail d'investigation. En effet, j'ai notamment rencontré un fonctionnaire délégué de l'urbanisme à la commune afin de consulter des permis d'urbanisme avec plan, de vérifier l'historique urbanistique du bien, de demander des renseignements quant à l'amende transactionnelle concernant l'infraction urbanistique. J'ai également eu des contacts avec la Région wallonne au sujet de renseignements quant à l'infraction urbanistique d'un bien et la vente publique dudit bien. Afin de mieux réaliser la situation et de pouvoir fournir les meilleures informations possibles aux candidats adjudicataires, nous nous sommes également déplacés pour constater l'état actuel du bien par rapport aux plans et aux informations en notre possession.

Par ailleurs, l'étude disposant d'une bibliothèque assez complète, les collaborateurs me posaient régulièrement des questions juridiques lorsqu'ils avaient un doute dans un dossier. Ce travail de recherche a été très enrichissant. J'ai pu découvrir les différents ouvrages utiles à la profession et apprendre énormément au niveau juridique. Cette bibliothèque a été également pour moi d'une grande utilité pratique dans le traitement de mes dossiers ainsi que pour la réalisation de mon travail de fin d'étude. D'autre part, Maître JAMAR étant spécialisé dans le droit de l'urbanisme qui est la thématique de mon travail, ce dernier m'a aiguillé vers certaines idées et dispose de nombreux ouvrages sur le sujet.

Dans le même ordre d'idées, les cercles d'étude, organisés un midi par mois, ont été très instructifs. Ces derniers portaient sur : « La nouvelle disposition fiscale anti-abus » ; « Les notifications successorales » ; « La vente d'un bien ayant un titre précaire » ; « Les informations en matière d'urbanisme ».

Pour ce qui est de certains types de dossier que je n'ai pas traité, telle la liquidation judiciaire d'un régime matrimoniale ou encore un divorce par consentement mutuel, j'ai pu

prendre le temps de lire attentivement ce type de dossiers afin de comprendre au mieux leur cheminement.

Lorsque j'ai assisté à une tentative de conciliation amiable après divorce, j'ai pu constater d'autres caractéristiques de la fonction notariale. En effet, nous étions en présence des deux ex-époux accompagnés de leur avocat, ainsi que d'un deuxième notaire. Cette réunion a duré pas moins de quatre heures. Ce que j'ai relevé c'est que le notaire doit rester impartial. Il doit essayer de maintenir l'église au milieu du village. Ce qui contrastait nettement avec le rôle des avocats de chacune des parties. En effet, ces derniers tentent de défendre aux mieux les intérêts de leurs clients. Le notaire, lui, a plus un rôle de médiateur. Ainsi, il essaye de dégager de la situation une solution qui paraît acceptable pour l'ensemble des parties concernées. Par ailleurs, le notaire doit pouvoir garder son sang-froid face à une situation qui peut rapidement devenir électrique.

Ce que j'apprécie dans la fonction notariale, c'est le rôle de conseiller du notaire, qui accompagne son client dans tous les actes d'une vie : achat d'une maison, mariage, vente d'une maison, donation, testament, divorce, etc. Le notaire propose les meilleures solutions à chaque moment clé rencontré par le client.

D'autre part, les relations humaines entre les différents collaborateurs de l'étude et le notaire, indépendamment de l'activité exercée par chacun d'eux, m'a appris sur le comportement à adopter en toute circonstance. En effet, le fait de pouvoir observer une équipe composée d'une dizaine de personnes permet d'appréhender aux mieux le contact humain.

Conclusion

Ce stage m'a permis de découvrir concrètement le métier de notaire, de me familiariser avec les moyens mis à disposition du notaire, ainsi que de sonder l'importance de son rôle.

J'ai pu constater la diversité que représente le métier de notaire. En effet, au-delà du côté juridique, de l'authentification des actes, j'ai réalisé que la fonction notariale demande également de fournir une écoute attentive au client. En effet, il y a un côté social qui ressort de façon constante. Le relationnel est une dimension tout aussi importante que le savoir

juridique. Que ce soit dans un cas de tentative de liquidation après divorce, ou lors d'une vente forcée, il faut savoir gérer cette dimension humaine.

D'autre part, ce que j'apprécie dans ce métier, c'est que chaque situation et chaque client est différent, il faut pouvoir apporter la meilleure solution en tenant compte de ces données.

Par ailleurs, ce qui est ressorti de ce stage c'est que le métier de notaire ou de collaborateur demande beaucoup de rigueur, de précision, de constamment se mettre à jour ainsi que de conserver une trace de ce que l'on a fait dans un dossier car, dans quinze ans, on peut devoir rouvrir un dossier et il faut savoir ce qu'il en était à l'époque, notamment en matière de responsabilité comme nous l'avons vu dans la présente contribution. Il s'agit d'un métier qui demande une formation continue.

Au-delà de ces éléments, il faut noter que le métier de notaire est complexe eu égard aux législations florissantes.

Enfin, je pense que le métier de notaire est, contrairement à ce que le public pourrait penser, un métier moderne. Même si certains efforts sont encore à faire, utilisant les nouvelles technologies, le notaire a su s'adapter à la société actuelle. Ce métier est moins poussiéreux qu'il n'y paraît. Il y a une certaine dynamique qui s'installe dans la relation avec le client. Ce n'est plus réellement l'époque du Notaire derrière son grand bureau. D'autre part, on constate que les femmes sont de plus en plus présentes au sein de la profession.

Pour terminer, je pense que cet avant-gout de formation demande d'acquérir une vision plus large du métier en poursuivant l'apprentissage dans d'autres études notariales car chaque étude fonctionne d'une façon différente et apporte son lot de savoir.

Table des matières

INTRODUCTION	3
PARTIE I. LES POUVOIRS PUBLICS ENGAGENT-ILS LEUR RESPONSABILITÉ CIVILE EN FOURNISSANT DES INFORMATIONS URBANISTIQUES ERRONÉES DANS LE CADRE DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE EN RÉGION WALLONNE?	6
Section I. Les fondements de l'accès du public à l'information urbanistique	6
§1 ^{er} . Au niveau international et européen	6
§2. Au niveau constitutionnel	7
Section II. La publicité passive de l'information en Région Wallonne	8
§1 ^{er} . La publicité en matière d'environnement	8
§2. La publicité des documents relatifs l'urbanisme et à l'aménagement du territoire	10
Section III. La responsabilité extracontractuelle de l'administration	12
§1 ^{er} . Les fondements	12
§2. La responsabilité des pouvoirs publics dans le cadre d'une vente immobilière	13
A. La faute	13
La faute civile	13
L'imputabilité de la faute	14
a. La loi du 10 février 2003 relative à la responsabilité des et pour les membres du personnels au service des personnes publiques	15
b. Loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail	17
c. Le droit commun/la théorie de l'organe	17
B. Le dommage causé par la faute	18
§3. L'information erronée : cas de jurisprudence	18
§4. La prescription	20
§5. L'assurance	20
PARTIE II. LE NOTAIRE ENGAGE-T-IL SA RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE D'INFORMATION URBANISTIQUE DANS LE CADRE DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE EN RÉGION WALLONNE?	22
Section I. Les informations urbanistiques fournies par le notaire dans le cadre de la vente en Région wallonne : devoir de conseil, devoir d'information, obligation d'investigation	22
§1 ^{er} . Les informations urbanistiques	22
Les mentions obligatoires dans la publicité relative à la vente	22
Les informations urbanistiques devant figurer dans les actes de vente	22

§2. Les informations fournies en vertu du devoir de conseil et d'information et de l'obligation d'investigation	23
Section II. La responsabilité civile du notaire liée à ses obligations légales en matière d'urbanisme en matière d'urbanisme et à son devoir d'information et de conseil au travers de décisions de jurisprudence	26
§1er. Les fondements	26
La faute	27
Le dommage en lien causal avec la faute	27
La prescription	28
§2. Cas de jurisprudence	29
Le devoir d'information	29
Le devoir de conseil	31
§3. La clause de prudence	33
§4. Les Assurances du Notariat	33
Section III. <i>Quid</i> de la responsabilité partagée du notaire avec les pouvoirs publics ?	34
CONCLUSION GÉNÉRALE	36
BIBLIOGRAPHIE	37
RAPPORT DE STAGE	41