Table des matières

Sommaire	5
La responsabilité du notaire dans le cadre de la vente immobilière	7
<i>Catherine MÉLOTTE</i>	
Introduction	7
Section 1 Responsabilité contractuelle ou extracontractuelle?	8
§ 1. Responsabilité contractuelle	8
A. Doctrine et jurisprudence	8
B. Obligation de moyens et obligation de résultat	10
§ 2. Responsabilité extracontractuelle	12
A. Doctrine et jurisprudence	12
B. Obligations du notaire	14
§ 3. L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 décembre 2012 et ses conséquences	14
A. Arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 décembre 2012	14
B. Conséquences de l'arrêt du 13 décembre 2012 sur la jurisprudence et la doctrine	16
§ 4. Intérêt de la distinction	17
§ 5. Conclusion	19
Section 2 Devoir de conseil	19
§ 1. Les bases du devoir de conseil	19
A. Une obligation légale	20
B. Doctrine et jurisprudence	21
§ 2. Vers une définition	22
A. Définition générale	22
B. L'information	22
C. L'investigation	24
D. La substitution	24
§ 3. Caractéristiques du devoir de conseil	25
A. Conseil impartial	25
B. Caractère supplétif du devoir de conseil	27
§ 4. La charge de la preuve	28
A. Principe	28
B. Un écrit par précaution	29

Section 3	Devoir d'investigation	31
§ 1.	Principe	31
§ 2.	Devoir d'investigation découlant de la loi	31
A.	Principes	31
B.	L'article 11 de la loi du 25 ventôse an XI	32
§ 3.	Corollaire du devoir de conseil	33
Section 4	Quelques illustrations dans le cadre de la vente immobilière	35
§ 1.	Introduction	35
§ 2.	La négociation immobilière	36
A.	Considérations générales	36
B.	Descente sur les lieux	36
§ 3.	Vérification de la situation hypothécaire	37
A.	Principes	37
B.	L'angle mort	38
§ 4.	Vérification de la situation urbanistique	39
A.	Permis de bâtir	39
B.	Permis de lotir	41
C.	Servitudes	41
§ 5.	La fiscalité	42
§ 6.	Vérification sur place	43
A.	Principes	43
B.	Information connue	45
Section 5	L'obligation de prêter son ministère	45
	Conclusion	47
	Bibliographie	47

Le syndic et ses responsabilités 55

Corinne MOSTIN

	Introduction	55
Section 1	La responsabilité civile du syndic	56
§ 1.	Le statut juridique du syndic : organe et mandataire	56
§ 2.	La responsabilité du syndic à l'égard de l'association des copropriétaires	59
A.	La responsabilité contractuelle du syndic	59
B.	La responsabilité extracontractuelle du syndic : le concours de responsabilité	67

§ 3. La responsabilité du syndic à l'égard des tiers	68
A. Responsabilité contractuelle de l'association des copropriétaires et responsabilité du syndic organe : absorption	68
B. Responsabilité extracontractuelle de l'association des copropriétaires et responsabilité du syndic organe	68
§ 4. La décharge	78
A. À l'égard de l'association des copropriétaires	78
B. À l'égard des tiers	80
§ 5. La mise en œuvre de la responsabilité	81
A. Par l'association des copropriétaires	81
B. Par les tiers	82
§ 6. L'action en responsabilité	85
Section 2 La « responsabilité » déontologique du syndic	91
Section 3 La responsabilité pénale du syndic	93
La responsabilité de l'agent immobilier	95
<i>Gilles CARNOY</i>	
Section 1 Principes généraux	95
Section 2 Cas d'application	98
§ 1. Les caractéristiques essentielles des biens commercialisés	98
§ 2. Les renseignements urbanistiques	101
§ 3. Les autres mentions et vérifications	104
§ 4. Conclusion sur le devoir d'information	113
§ 5. L'évaluation	113
§ 6. La condition suspensive	115
§ 7. La solvabilité de la contrepartie	117
§ 8. L'infraction d'urbanisme	118
§ 9. Le devoir de conseil	119
Les responsabilités du promoteur immobilier	121
<i>André DELVAUX et Renaud SIMAR</i>	
Introduction	121
Section 1 Définition	122
Section 2 La promotion : contrat de vente, contrat d'entreprise ou contrat <i>sui generis</i> ?	125

Section 3	Garanties et responsabilités du promoteur	126
§ 1.	Responsabilité du promoteur jusqu'à la livraison de l'immeuble	126
§ 2.	Responsabilité du promoteur après livraison de l'ouvrage	128
A.	Importance de la distinction entre promotion-vente et promotion-entreprise	128
B.	Régimes de responsabilité distincts	129
C.	Les vices cachés	130
D.	Les vices graves	132
E.	Délai pour agir	133
§ 3.	Régime spécifique de responsabilité organisé par la loi Breyne	134
A.	Assimilation de la convention à une vente ou à un contrat d'entreprise	135
B.	Unification partielle des responsabilités du vendeur et de l'entrepreneur	135
C.	Transfert de la propriété et des risques	135
D.	Réception	136
E.	Responsabilité pénale du promoteur	136
§ 4.	Cas particuliers de responsabilités du promoteur pour non-respect des prescriptions administratives	136
A.	Prescriptions urbanistiques	136
B.	Défaut du sol	137
C.	Permis de lotir ou d'urbanisation	137
D.	Certificat P.E.B.	138
E.	Attestation de sol	138
Section 4	Transmission des droits et obligations du promoteur à l'acheteur	139
§ 1.	Transmission des droits	139
A.	Promotion assimilée à un contrat de vente : transmission des actions	139
B.	Promotion assimilée à un contrat d'entreprise : absence d'action directe	143
§ 2.	Transmission des obligations	143
Section 5	Les pratiques du marché, la protection du consommateur et la promotion immobilière	144
§ 1.	Champ d'application	144
§ 2.	La protection du consommateur et la promotion-entreprise	145
§ 3.	La protection du consommateur et la promotion-vente	146
	En guise de conclusion	147

Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier 149

Jean-Luc FAGNART

Introduction	149
Section 1 L'article 1386 du Code civil: un texte menaçant ruine	150
§ 1. Les conditions de la responsabilité du propriétaire du bâtiment	151
A. La ruine du bâtiment	152
B. Le défaut d'entretien ou le vice de construction	156
§ 2. Les effets de la responsabilité	158
A. L'action en responsabilité contre le propriétaire	158
B. La nature et les contours de la responsabilité	165
§ 3. La conjugaison de l'article 1386 avec d'autres régimes de responsabilité extracontractuelle	170
A. L'action dirigée contre une personne autre que le propriétaire	171
B. L'action dirigée contre le propriétaire	172
§ 4. L'avenir de l'article 1386 du Code civil	174
Section 2 Théorie des troubles de voisinage: toujours aussi trouble	175
§ 1. Le droit de causer le trouble anormal	176
A. Le propriétaire	176
B. Le bien immobilier	177
C. Le fait non fautif	178
D. Le voisinage	184
E. Le trouble excédant les inconvénients ordinaires du voisinage	185
§ 2. La compensation adéquate	190
A. La notion et les modalités de la compensation adéquate	190
B. Les facteurs pouvant influencer le montant de la compensation	193
C. La prescription de l'action en compensation	197
§ 3. Appréciation générale	198