

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

**Remboursements à caractère indemnitaire et non restitatoire dus à la suite de l'annulation d'un
contrat : quelle garantie du notaire ?**

Anne-Catherine Richter

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Remboursements à caractère indemnitaire et non restitutoire dus à la suite de l'annulation d'un contrat : quelle garantie du notaire ?

note sous Cass. 3^e civ. 12 oct. 2022, n°20-22.911

La semaine juridique édition notariale et immobilière 2022, comm. 1276

Solution. – Les condamnations prononcées à la charge du vendeur, à la suite de l'annulation d'un contrat de vente d'un immeuble, au titre du remboursement des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières acquittés par l'acquéreur présentent un caractère indemnitaire, et permettent de ce fait de faire jouer la garantie du notaire.

Impact. – L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 12 octobre 2022 rappelle donc que, quoique subsidiaire pour les restitutions proprement dites, la responsabilité du notaire peut toujours être recherchée lorsque le remboursement présente en réalité un caractère indemnitaire.

Anne-Catherine Richter, docteure en droit privé qualifiée aux fonctions de maître de conférences, enseignante-chercheuse contractuelle à l'université Toulouse 1 Capitole (IEJUC)

Cass. 3^e civ., 12 oct. 2022, n° 20-22.911 : JurisData n° 2022-016563

La distinction entre restitution et indemnisation, jugée « *conceptuellement fragile* » et « *peu opportune* » par d'aucuns (F. Rouvière, *La distinction entre restitution et indemnisation* : D. 2015, p. 657), est cependant d'autant plus nécessaire qu'elle conduit à l'application de régimes distincts, et ce notamment sur la question, en jeu en l'espèce, de l'appel en garantie du professionnel, tel le notaire, ayant participé à l'acte, et dont la faute a causé ou a concouru à causer l'annulation du contrat.

Par acte authentique reçu par un notaire, un vendeur avait vendu à un acquéreur plusieurs lots d'un bien immobilier. Par la suite un procès-verbal d'infractions au Code de l'urbanisme et au plan local d'urbanisme a été dressé à l'encontre de l'acquéreur et du notaire. L'acquéreur a alors assigné le vendeur et le notaire en annulation de la vente et en indemnisation.

La cour d'appel de Paris, le 11 septembre 2020, a prononcé la nullité de la vente, mais a refusé au vendeur la garantie du notaire pour le remboursement de certaines des dépenses effectuées par l'acquéreur, estimant que ce remboursement constituait une restitution et non la réparation d'un préjudice indemnisable. La Cour de cassation censure partiellement la décision en distinguant entre les dépenses dont le remboursement constitue une restitution, et celles dont le remboursement constitue une réparation (Cass. 3^e civ., 12 oct. 2022, n° 20-22.911 : JurisData n° 2022-016563 ; JCP N 2022, n° 43, act. 981). Elle estime en effet que les dépenses engagées pour les travaux de mise en conformité de l'électricité, de réfection de la toiture, des parquets, des plafonds et de peinture des murs devaient effectivement donner lieu à des restitutions, qui en tant que telles ne pouvaient permettre la garantie du notaire.

En revanche, elle retient la qualification de réparation pour le remboursement des dépenses correspondant aux charges de copropriété, à l'assurance et aux taxes foncières, et censure donc sur ce point les juges du fonds qui avaient retenu la qualification de restitutions.

La Cour de cassation vient donc ici utilement rappeler la distinction entre restitutions et réparation après l'annulation d'un contrat (1), et la met en œuvre pour les dépenses litigieuses (2).

1. Le rappel de la distinction entre restitutions et réparation

L'annulation d'un contrat s'accompagne, lorsque ce contrat a donné lieu à une exécution, de restitutions, destinées à revenir sur cette exécution pour l'effacer de la scène juridique, comme le contrat lui-même a été effacé de la scène juridique du seul fait du prononcé de la nullité. Les restitutions viennent ainsi permettre d'aligner le fait sur le droit, et faire en sorte qu'un contrat nul ne produise aucun effet, conformément à la maxime selon laquelle *quod nullum est nullum producit effectum*. L'annulation d'un contrat peut cependant également s'accompagner de dommages et intérêts venant réparer les préjudices qu'ont pu causer tant l'annulation du contrat, que l'exécution d'un contrat

nul. Causées par le même fait générateur, l'annulation du contrat, et tendant au même but, remettre les parties dans l'état dans lequel elles se seraient trouvées si le contrat nul n'avait pas été exécuté, restitutions et réparations peuvent être difficiles à distinguer. Il s'agit dans les deux cas d'un transfert de valeur d'un patrimoine à un autre, que seules les circonstances permettront de qualifier de restitution ou de mesure de réparation.

Or, la distinction peut gouverner des enjeux importants, tels que, comme en l'espèce, la mise en jeu de la garantie du notaire, admise pour l'indemnisation due par le vendeur à l'acquéreur mais non pour les restitutions. La garantie définie par la jurisprudence comme « l'obligation qui incombe à une personne d'indemniser une autre personne lorsque celle-ci est recherchée à raison d'une faute imputable à la première » (Reims, *aud. sol.*, 25 juin 1974 : JCP 1975, *jur.* 18120), et qui relève donc du mécanisme de la responsabilité, ne peut en effet transférer que la charge de la réparation, non celle des restitutions sur l'auteur de la faute. Les restitutions, qui s'entendent de l'ensemble des opérations ayant pour objet *stricto sensu* de « réintègre[r] un bien dans le patrimoine d'origine » (M. Malaurie-Vignal, *Les restitutions en droit civil, th., préf. G. Cornu : Cujas, 1991, spéc. p. 271*), et *lato sensu* de rétablir l'équilibre entre les patrimoines des parties au contrat annulé tel qu'il existait avant la conclusion du contrat, ne peuvent avoir lieu par définition qu'entre les parties au contrat. Trouvant leur équivalent sinon dans des restitutions dans l'autre sens, tout du moins dans l'équilibre restauré entre les patrimoines des parties, les restitutions ne peuvent alors pour leur débiteur être considérées comme un préjudice indemnisable. La jurisprudence a eu l'occasion de le rappeler à de nombreuses reprises, à propos de restitutions dues dans différents contextes : sur le fondement de la moindre mesure de l'article 1619 du Code civil (*V. par ex. Cass. 3^e civ.*, 8 nov. 2006, n° 05-16.948 : *JurisData* n° 2006-035787 ; *Constr.-Urb.* 2007, *comm.* 4, *note M.-L. Pagès-de Varenne* ; JCP G 2007, II, 10061, *note A. Pinna*), sur celui de l'article 46 de la loi du 16 juillet 1965 (*V. par ex. Cass. 3^e civ.*, 29 mars 2011, n° 10-13.588), restitutions dues en raison d'une insuffisance de contenance (*V. par ex. Cass. 3^e civ.*, 25 oct. 2006, n° 05-17.427 : *JurisData* n° 2006-035538 ; *Bull. civ. III*, n° 2005 ; JCP N 2007, n° 13, 1139, *note L. Leveneur*), d'une éviction partielle (*V. par ex. Cass. 1^{re} civ.*, 30 avr. 2014, n° 13-16.290) ou bien encore en raison de l'annulation d'un contrat, de prêt (*V. par ex. Cass. 1^{re} civ.*, 2 juill. 2014, n° 12-28.615 : JCP N 2014, n° 51-52, 1383, *note Ph. Pierre*), de vente (*V. par ex. Cass. 3^e civ.*, 3 mai 2018, n° 17-11.132 et 17-14.090 : *JurisData* n° 2018-007524 ; *Bull. civ. III*, n° 48 ; JCP N 2019, n° 28, 1243, *note J.-M. Delpérier*), ou de bail (*V. par ex. Cass. 1^{re} civ.*, 28 oct. 2015, n° 14-17.518 : *JurisData* n° 2015-023958). La formule selon laquelle la restitution « ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable » est désormais classique en jurisprudence.

Évidente de prime abord, la distinction se fait cependant quelque peu évasive lorsque l'on cherche à la saisir plus précisément. Et ce parce qu'en soi préjudice non indemnisable, la restitution peut cependant parfois se transformer en préjudice lorsqu'elle ne trouve pas son équivalent et conduit donc, à l'opposé de son but initial, à un nouveau déséquilibre entre les patrimoines des contractants. Cette absence d'équivalent peut tenir à une circonstance extérieure à la nature du transfert. Il s'agit alors d'une absence d'équivalent en fait. C'est ici l'hypothèse, largement discutée en jurisprudence et en doctrine, de l'insolvabilité du débiteur de la restitution, qui crée donc un préjudice indemnisable pour le créancier de la restitution et une hypothèse de garantie du notaire qui vient se substituer au débiteur dans la restitution (*V. not. Cass. 1^{re} civ.*, 4 mai 1999, n° 97-10.105 : *JurisData* n° 1999-001911. – *Cass. 1^{re} civ.*, 9 mars 2022, n° 20-15.194 : *JurisData* n° 2022-003586). En revanche, et c'est ce que mettait en évidence l'arrêt sous étude, l'absence d'équivalent peut tenir à la nature même du transfert, lorsqu'il ne constitue pas en lui-même une restitution mais une mesure de réparation. Il s'agit alors d'une absence d'équivalent en droit : parce que le transfert d'un patrimoine à l'autre est qualifié de mesure de réparation et non de restitution, il ne peut donc en tant que tel recevoir un équivalent. L'hypothèse n'est pas non plus inconnue en jurisprudence, quoique moins fréquente. Ainsi il a pu être jugé par exemple que la restitution des intérêts par un établissement bancaire constituait un préjudice non compensé par une restitution symétrique, et, comme telle, appelant le jeu de la garantie du notaire (*Cass. 3^e civ.*, 18 févr. 2016, n° 15-12.719 : *JurisData* n° 2016-002604 ; JCP N 2016, n° 19, 1154, *note C. Coulon* ; JCP N 2016, n° 37, 1270, *note M. Poumarède*).

En l'espèce cependant, la qualification de mesure de réparation et non de restitution du

remboursement des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières acquittés par l'acquéreur peut prêter à discussion.

2. La mise en œuvre de la distinction entre restitutions et réparation

La mise en œuvre de la distinction faite par la Cour de cassation dans cet arrêt ne fait guère état de justifications, comme si l'évidence de la solution permettait de s'en passer.

Tout au plus pour qualifier le remboursement de certaines des dépenses de restitution, est-il fait référence au fait que ces dépenses engagées par l'acquéreur étaient nécessaires à la conservation du bien. Dès lors qu'elles sont qualifiées de restitution, il faut comprendre qu'elles trouvent leur équivalent dans la propriété restaurée du bien. Pourtant, le vendeur faisait valoir que « *les restitutions des impenses par le vendeur après l'annulation de la vente sont susceptibles d'être qualifiées de préjudices indemnisables dès lors qu'est prise en compte la valeur du bien au jour du prononcé de la nullité* ».

Il semble en effet possible de considérer de prime abord que la prise en considération de la valeur du bien au jour du prononcé de la nullité permet d'inclure dans cette évaluation le résultat des dépenses engagées pour sa conservation, de sorte qu'elle permettrait une équivalence entre la restitution d'un bien évalué au moment de la restitution, et la restitution du prix, symétriquement réévalué, du bien.

Ainsi, le remboursement des dépenses ferait double emploi avec la restitution du prix du bien réévalué. L'argument ne convainc cependant pas, dans la mesure où les dépenses de conservation peuvent ne pas correspondre exactement au changement de valeur du bien, d'autres paramètres que les simples qualités du bien entrant en jeu dans la fixation de son prix. Mais il présente l'intérêt d'attirer l'attention sur le fait que l'équivalent, constituant le critère de la distinction entre restitution et réparation, peut ne pas consister exactement dans un mouvement en sens inverse.

C'est d'ailleurs ce qui conduit également à discuter du caractère indemnitaire du remboursement des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières. Ici, la Cour de cassation ne donne aucune justification à la qualification. Cela est d'autant plus regrettable que la qualification relève moins de l'évidence que cette absence de justification ne semble le laisser croire. Il reste loisible en effet d'estimer que le remboursement des taxes trouve son équivalent dans la propriété retrouvée, et plus exactement dans la fiction, celle attachée à la rétroactivité et que les restitutions visent à réaliser, selon laquelle le vendeur est resté propriétaire du bien restitué. Resté propriétaire du bien, il est censé s'être acquitté lui-même des différentes charges et taxes dont il est question, de sorte que leur remboursement ne saurait lui causer de préjudice : il ne paye rien d'autre que ce qu'il doit. Le remboursement établit au contraire l'équilibre entre les patrimoines qui aurait eu lieu si le contrat annulé n'avait pas été exécuté.

La Cour de cassation, en retenant la qualification de préjudice réparable pour ce remboursement, semble adopter une conception différente de la rétroactivité en matière de nullité. La rétroactivité ne permettrait pas d'établir l'équilibre entre les patrimoines des contractants qui aurait eu lieu si le contrat n'avait pas été exécuté, mais permettrait un véritable retour dans le temps pour rétablir l'équilibre qui existait avant la conclusion du contrat. En effet, ce n'est qu'en se plaçant au moment de la conclusion du contrat qu'il est possible de considérer que le vendeur n'aurait pas eu à s'acquitter des différentes dépenses litigieuses qui sont l'accessoire de la propriété du bien, pour la simple raison que ces obligations n'étaient alors pas exigibles. Et ce n'est que parce qu'il n'avait pas à s'acquitter de ces dépenses que leur remboursement, en créant une perte dans son patrimoine, constitue un préjudice indemnisable.

Selon la première conception de la rétroactivité, les effets du temps qui s'est écoulé entre la conclusion et l'annulation du contrat ne sont pas niés mais seulement modifiés : à partir du moment du prononcé de la nullité, on réécrit le passé. Il s'agit d'une conception que l'on peut qualifier de modérée de la rétroactivité. Selon la seconde conception, adoptée donc ici par la Cour de cassation, l'écoulement du temps est carrément nié : il s'agit de revenir parfaitement au *statu quo ante*, c'est-à-dire au moment de la conclusion du contrat annulé. Ici, la conception de la rétroactivité est radicale : il s'agit de faire table rase du passé.

On le voit, la qualification des dépenses litigieuses est donc tributaire de la vision de la rétroactivité

attachée à la nullité, et c'est sans doute ce qui explique la complexité de la question. Le problème est qu'il n'est guère d'argument décisif pour pencher en faveur de l'une ou l'autre des conceptions de la rétroactivité. Subjectivement, il est possible de regretter l'adoption d'une vision radicale de la rétroactivité qui, d'un point de vue théorique accentue son caractère fictionnel, et d'un point de vue pratique aboutit à une solution que l'on peut estimer injuste, si l'on définit, avec Ulpian, la justice comme l'art d'attribuer à chacun le sien. La solution aboutit en effet à permettre au vendeur, pour la période entre la conclusion du contrat nul et son annulation, de jouir de la propriété du bien sans avoir à payer les charges afférentes à cette propriété.

Il est vrai que le vendeur qui doit rembourser ces dépenses à l'acquéreur subit un préjudice du fait de ce remboursement, et ce, indépendamment de la qualification de ce remboursement, car même une restitution, compensée sur le strict plan patrimonial, peut causer un préjudice à son débiteur qui au moment de la restitution n'aurait pas la somme demandée ou aurait voulu la consacrer à une autre finalité. Et comme ce préjudice est causé par la faute du notaire, il semble juste que ce dernier puisse également devoir en répondre. Ainsi, la solution retenue ici par la Cour de cassation permet la réalisation du juste sur un autre plan, non pas entre les parties à l'acte annulé, mais entre l'une d'elles et le notaire. Il n'est cependant pas besoin pour atteindre ce juste de qualifier le remboursement de mesure de réparation entre les parties à l'acte. Il suffit de faire jouer la responsabilité, et non la garantie, du notaire dans les relations entre la partie et le notaire.

En attendant que la cohérence des qualifications soit rétablie, le notaire doit donc savoir que sa garantie peut toujours être recherchée, même en l'absence d'insolvabilité du débiteur des restitutions, lorsque la restitution est qualifiée de mesure de réparation, à caractère indemnitaire.

L'essentiel à retenir

- Après l'annulation de la vente d'un immeuble, le remboursement par le vendeur des charges de copropriété, des dépenses d'assurance et des taxes foncières acquittées par l'acquéreur présente un caractère indemnitaire et non restitutoire.
- Ce caractère indemnitaire permet de faire jouer la garantie du notaire dont la faute a causé l'annulation de l'acte.
- L'arrêt rappelle ainsi l'importance de la distinction entre restitution et réparation après l'annulation d'un contrat, et montre toute la difficulté de la mettre en œuvre en pratique.

Mots-clés : Notaire - Responsabilité - Nullité de l'acte de vente - Restitution et réparation