

RTD Civ.

RTD Civ. 2000 p. 121

Préjudice consécutif à l'annulation d'une vente : l'acquéreur peut-il demander au notaire réparation d'un préjudice correspondant à sa créance de restitution du prix ?

(Civ. 1^{re}, 1^{er} juin 1999, Bull. civ. I, n° 184 ; Resp. civ. et assur. 1999.comm.300 ; Defrénois, 1999. 1340, obs. J.-L. Aubert ; Civ. 1^{re}, 13 oct. 1999, Resp. civ. et assur. 1999.comm.366)

Patrice Jourdain, Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

La responsabilité des notaires est régulièrement engagée lorsque les actes de ventes qu'ils dressent viennent à être annulés (ou résolus) par suite d'une faute qui leur est imputable. L'acquéreur prétend alors que la nullité de la vente fait naître une créance de restitution du prix payé indûment représentant un préjudice que le notaire doit être condamné à réparer. Le bien-fondé de cette prétention suscite des hésitations et semble d'ailleurs donner naissance à deux courants jurisprudentiels distincts.

Dans certaines décisions, la Haute juridiction avait placé le débat sur le terrain du *lien de causalité* pour admettre, conformément à la théorie de l'équivalence des conditions, que la faute commise par un notaire engage sa responsabilité dès lors qu'elle a été une cause nécessaire de l'entier dommage, peu important à cet égard que d'autres personnes - et notamment un débiteur - soient à l'origine du dommage. C'est ainsi, en particulier, que dans des espèces où, à la suite de l'annulation ou de la résolution d'une vente, un acquéreur se trouvait créancier de la restitution du prix versé, la Cour de cassation a admis la condamnation de notaires à rembourser le prix payé au vendeur (Civ. 3^e, 16 mai 1990, Bull. civ. III, n° 119 ; Civ. 1^{re}, 13 févr. 1996, Bull. civ. I, n° 81 ; 26 mars 1996, *ibid.* n° 154, déclarant que le notaire est tenu *in solidum* avec le vendeur du montant de la restitution). Pour justifier cette attitude, la Cour de cassation n'a pas hésité à énoncer clairement que « la mise en jeu de la responsabilité du notaire n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs » (Civ. 3^e, 13 mai 1990, préc. Civ. 1^{re}, 13 févr. 1996, préc.). D'où l'on pouvait déduire que la responsabilité du notaire n'est pas subsidiaire par rapport à celle d'un débiteur.

Pourtant d'autres arrêts révèlent la fragilité de la prétention de l'acquéreur au regard cette fois de la condition de *certitude du préjudice*. Il y a peu, la Haute juridiction avait entendu faire preuve de rigueur dans l'application de cette condition en subordonnant la responsabilité du notaire, qui avait fait perdre à un créancier une garantie, à la preuve que l'exercice des autres garanties existantes ne lui permettaient pas de recouvrer sa créance (Civ. 1^{re}, 2 avr. 1997, RTD civ. 1997.665 *🔪*). C'était exiger du demandeur la preuve d'une perte certaine de sa créance comme préalable à toute recherche de responsabilité notariale. Et même si, tout récemment, la Cour de cassation a semblé assouplir sa position sur le terrain probatoire (Civ. 1^{re}, 4 mai 1999, RTD civ. 1999.840 *🔪*), l'exigence de certitude du préjudice, qui n'était pas remise en cause dans son principe, affectait la responsabilité des notaires d'une certaine subsidiarité par rapport à l'obligation du débiteur. Transposée au préjudice allégué par les acquéreurs à la suite d'une annulation, cette jurisprudence restrictive semble difficilement conciliable avec celle rappelée ci-dessus car elle conduit à exiger de l'acquéreur la démonstration préalable de la perte définitive du prix.

Or voici que la Cour de cassation vient de préciser sa position sur l'existence d'un préjudice pour l'acquéreur créancier de la restitution du prix.

Dans un premier arrêt (Civ. 1^{re}, 25 nov. 1997, Bull. civ. I, n° 330), elle a déjà approuvé une cour d'appel d'avoir énoncé que les demandes dirigées contre un notaire n'avaient pas un caractère indemnitaire dès lors qu'elles tendaient à la restitution d'un prix de vente indûment perçu et décidé que l'acquéreur ne démontrait pas l'existence d'un préjudice distinct, tout en

soulignant qu'il n'était pas soutenu en l'espèce que les vendeurs, qui avaient été condamnés, ne se trouvaient pas dans l'impossibilité d'obtenir cette restitution. Se dégagent de cet arrêt un principe (l'acquéreur ne subit pas de préjudice) et une exception possible (à moins que la restitution soit impossible), que la Cour suprême allait bientôt confirmer.

Un nouvel arrêt de la *première chambre civile de la Cour de cassation* en date du 1^{er} juin 1999 (*Société Gubikes c/ société Kacy et Lentulus et autres*, Bull. civ. I, n° 184 ; Resp. civ. et assur. 1999.comm.300 ; Defrénois, 1999.1340, obs. J.-L. Aubert) apporte en effet des précisions intéressantes sur les conditions dans lesquelles le préjudice allégué par l'acquéreur peut être réparé. En l'espèce, une vente de parts sociales avait été établie par acte notarié bien que, au jour de la vente, la société fût dissoute par arrivée du terme. L'acquéreur agit en nullité de la vente et demanda au notaire réparation de ses dommages. Une cour d'appel ayant condamné le notaire au seul remboursement des frais de l'acte, l'acquéreur lui faisait grief de ne pas lui avoir alloué des dommages-intérêts correspondant au prix de vente dont la perte était la conséquence directe de la nullité. Le pourvoi est rejeté au motif que « *la nullité d'un acte de vente n'entraîne pas pour l'acquéreur la perte du prix que la nullité l'autorise, au contraire. à se faire restituer par le vendeur, le notaire pouvant seulement, en cas d'insolvabilité de ce dernier, être tenu de garantir la restitution* ». On retrouve ici plus nettement formulé le principe et l'exception qui s'évinçaient déjà de l'arrêt précédent : pas de préjudice pour l'acquéreur sauf insolvabilité du vendeur qui établit l'impossibilité de restitution.

Ces arrêts se situent dans le prolongement de la jurisprudence rappelée ci-dessus relative à la condition de certitude du préjudice. Si la Cour de cassation se place ici plus en amont sur le terrain de l'*existence* même du préjudice, le raisonnement est le même : le créancier du prix (à payer ou à restituer, peu importe) ne subit pas de préjudice certain tant qu'il dispose encore d'actions ou de voies d'exécution lui permettant d'exercer ou de recouvrer sa créance ; le préjudice ne naît ou ne devient certain que lorsqu'il est acquis que le prix ne pourra être payé ou restitué, ce qui est le cas lorsque le débiteur apparaît insolvable. Il incombe donc au créancier de poursuivre d'abord le débiteur avant de rechercher la responsabilité du notaire qui bénéficie ainsi d'une sorte de bénéfice de discussion rendant sa responsabilité subsidiaire.

Cette attitude est préférable à celle observée dans les arrêts précités engageant immédiatement la responsabilité du notaire parallèlement à l'obligation du vendeur. S'il n'est pas contestable en effet que le notaire doit entière réparation du dommage causé, quelle que soit l'existence d'autres débiteurs, sa responsabilité demeure conditionnée à l'existence d'un préjudice certain. Or, à cet égard, on ne peut que nourrir de sérieux doutes lorsque l'acquéreur se prévaut d'une créance de restitution d'un prix. Le préjudice invoqué ne naît ou n'acquiert un degré de certitude suffisant que lorsque la créance de prix est perdue. Et elle ne l'est pas tant qu'elle peut être recouvrée, c'est-à-dire tant que les voies d'exécution ne sont pas épuisées, à moins que - c'est l'apport de l'arrêt du 1^{er} juin 1999 - l'insolvabilité du débiteur voue à l'échec toute tentative d'exécution forcée et démontre ainsi l'impossibilité de restitution.

On remarquera que, lorsque la responsabilité du notaire peut être retenue, celui-ci fait figure de *garant* de la restitution. Pratiquement, cela signifie que si le notaire est appelé à indemniser la victime, il pourra exercer un recours subrogatoire intégral contre le débiteur (V. J.-L. Aubert, obs. préc.). Sans doute le notaire a-t-il commis une faute, ce qui dans les recours en contribution exercés entre coresponsables d'un dommage, conduit en principe à un partage de responsabilité. Mais, précisément, il n'y a pas ici de « coresponsables » du dommage puisque le vendeur n'est pas à proprement parler un responsable au même titre que le notaire mais plutôt le débiteur d'une obligation de restitution pécuniaire. En outre le caractère subsidiaire de la responsabilité du notaire par rapport à l'obligation du débiteur justifie une hiérarchie des coobligés et le recours intégral de celui qui n'est qu'un débiteur secondaire.

On peut rapprocher de cette jurisprudence sur la responsabilité du notaire envers les acquéreurs celle qui concerne les actions de *vendeurs* qui sollicitent la garantie des notaires en arguant du préjudice causé par l'obligation de restituer le prix perçu après annulation de la

vente. Bien que le problème soit différent, car le préjudice allégué ne réside plus dans une créance de restitution mais au contraire dans une *dette de restitution*, il donne lieu à des solutions assez semblables, ainsi que le rappelle un récent arrêt. En l'espèce, une cession de bail établie par acte notarié ayant été annulée, le cédant appelait le notaire en garantie de la condamnation à la restitution du prix de cession. La Cour de cassation (*Civ. 1^{re}, 13 oct. 1999, Société Les Gémeaux c/ SCP D., K... L. et autres*, à paraître au Bulletin ; Resp. civ. et assur. 1999. comm.366) approuve un arrêt de l'avoir débouté de son action au motif que « la restitution à laquelle un contractant est condamné à la suite de l'annulation d'un contrat ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable ; qu'elle ne peut donc, en l'absence d'autres circonstances, donner lieu à réparation, ni à garantie, au profit du débiteur de la restitution ».

Cette décision est totalement justifiée. L'obligation de restituer ne représente pas un préjudice ; elle n'est que la conséquence naturelle de l'annulation de la vente et a d'ailleurs une contrepartie puisque le vendeur, en retour, récupérera le bien vendu. Ce n'est certes pas à dire que le vendeur ne subisse aucun dommage, car des dépenses inutiles ont pu être générées par la vente, le bien a pu perdre de sa valeur, se détériorer ou être détruit, et des revenus ou profits d'exploitation du bien ont pu être perdus. On remarquera d'ailleurs que l'arrêt réserve prudemment « d'autres circonstances » qui pourraient justifier une indemnisation du vendeur, ce qui évoque les pertes diverses et gains manqués qui peuvent résulter de l'annulation. Mais, comme l'énonce l'arrêt, le dommage ne consiste pas dans la restitution du prix. Solution finalement comparable à celle qui repousse les prétentions des acquéreurs contre les notaires.

Mots clés :

NOTAIRE * Responsabilité * Réparation du préjudice * Préjudice né de l'annulation de l'acte * Equivalence des conditions