

Qui doit restituer le prix de vente en cas d'annulation de la vente ?

dimanche 12 janvier 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 12 janvier 2014).

Si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs.

En l'espèce, la Cour d'appel de LYON, dans un arrêt en date du 22 nov. 2007, définitif sur ce point, a constaté que Maître X, notaire, avait commis une faute à l'origine de l'annulation de la vente en l'état futur d'achèvement conclue entre les époux Y et la SCI LA CORNICHE et partant, des préjudices en résultant ; la Cour d'appel a en effet jugé que Maître X, en sa qualité de notaire rédacteur de l'acte authentique, avait manqué à son devoir de conseil en n'informant pas les acquéreurs des risques d'annulation encourus par cette opération, alors que lui-même en avait une parfaite connaissance et qu'en outre, alors qu'il ne pouvait ignorer le caractère très sérieux de ces risques, il n'avait pas assuré l'efficacité de l'acte authentique de vente qu'il avait rédigé et soumis à la signature des parties.

Suivant un acte du 14 février 2001 reçu par Maître X, notaire associé au sein d'une SCP notariale, des époux Y ont acquis auprès de la SCI un appartement et deux parkings en l'état futur d'achèvement (VEFA) ; ayant prononcé, sur l'action réhibitoire des acquéreurs, la résolution de cette vente, la cour d'appel a condamné la SCI à la restitution du prix de vente ; cette dernière ayant été mise en redressement puis liquidation judiciaires, les acquéreurs, se prévalant de l'impossibilité de recouvrer leur créance, ont assigné le notaire et la SCP en paiement. Pour rejeter leur demande, l'arrêt d'appel, après avoir constaté que la SCI a été condamnée à la restitution du prix de vente le 22 nov. 2007, relève que ceux-ci ne justifient d'aucune diligence pour faire exécuter la décision, ou prendre des garanties, avant l'ouverture de la procédure collective le 19 févr. 2008, de sorte que l'impossibilité d'obtenir ladite restitution résulte de leur passivité et non du manquement reproché au notaire.

En statuant ainsi, alors que **si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs**, la cour d'appel, qui a constaté que les acquéreurs avaient perdu toute possibilité de recouvrer leur créance auprès de la SCI placée en redressement puis liquidation judiciaires, moins de trois mois après le prononcé de la décision en ordonnant le paiement, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'art. 1382 du Code civil.

[Cour de Cassation, 1ère Chambre Civile, 10 juillet 2013 n° 12-23746](#)