Immobilier – Notaire

Le notaire fautif doit garantir le vendeur des condamnations présentant un caractère indemnitaire

Les condamnations prononcées au titre des charges de copropriété, du coût de l’assurance et des taxes foncières constituent des préjudices indemnisables, et non des restitutions, pour lesquels le vendeur peut demander la garantie du notaire.

Cass. 3e civ. 12-10-2022 n° 20-22.911 FS-D, SCI le 101
Par **Séverine JAILLOT**



​Publié le 21/12/2022 ©Gettyimages

Par acte authentique, une SCI vend plusieurs lots d’un bien immobilier. Un procès-verbal d’infractions au Code de l’urbanisme et au PLU (plan local d'urbanisme) relatif au changement de destination du bien est dressé à l’encontre de l’acquéreur et du notaire. L’acquéreur assigne le vendeur et le notaire en annulation de la vente et en indemnisation. Le vendeur demande la condamnation du notaire à le garantir de toutes les condamnations qui seront prononcées contre lui.

La cour d’appel de Paris annule la vente, condamne le vendeur à payer à l’acquéreur des sommes au titre des travaux de mise en conformité, des charges de copropriété, du coût de l’assurance et des taxes foncières et rejette la demande de garantie du vendeur au motif que ces condamnations ne correspondent pas à des préjudices indemnisables, mais à des restitutions.

**Cassation partielle**: si la Cour de cassation confirme l’annulation de la vente et les condamnations du vendeur, elle retient, au visa de l’ancien article 1382 du Code civil, que les condamnations prononcées au titre des charges de copropriété, du coût de l’assurance et des taxes foncières ne constituent pas des restitutions consécutives à l’annulation de la vente, mais présentent un caractère indemnitaire.

**A noter :**
​L’existence d’une faute commise par le notaire ne suffit pas à entraîner sa condamnation. Il faut qu’il en résulte un préjudice. En cas d'annulation de la vente, le notaire ne peut pas être condamné à supporter la restitution du prix de vente, car elle ne constitue pas par elle-même un préjudice indemnisable (Cass. 3e civ. 14-12-2017 n° 16-24.170 FS-PBI :  BPIM 1/18 inf. 84). Dans l’arrêt commenté, les juges précisent que les condamnations prononcées au titre des charges de copropriété, du coût de l’assurance et des taxes foncières constituent un préjudice indemnisable, permettant ainsi au vendeur de demander la garantie du notaire.