

Obligations

Restitution et faute d'un tiers

Un appartement est vendu alors qu'il fait l'objet d'une infraction aux règles urbanistiques. Les acheteurs obtiennent l'annulation du contrat de vente pour erreur excusable. En conséquence, les vendeurs sont condamnés à rembourser le prix d'achat de 316.000 euros et à payer des dommages-intérêts de 10.000 euros pour frais de courtage. Le notaire instrumentant ayant commis une faute en ne vérifiant pas si l'immeuble disposait du permis d'urbanisme requis, les acheteurs ont réclamé sa condamnation *in solidum* au remboursement du prix et aux dommages-intérêts. La Cour d'appel de Gand a rejeté cette demande dans la mesure où elle concerne la restitution, le notaire n'étant pas partie au contrat de vente. Les acheteurs se sont pourvus en cassation et la Cour de cassation a mis à néant l'arrêt de la Cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2023 (C.22.0357.N)*. La Cour de cassation décide que le juge d'appel qui rejette la demande en paiement de dommages-intérêts correspondant au montant du prix d'achat sans constater que la restitution du prix d'achat a eu lieu ne justifie pas sa décision en droit.

L'arrêt confirme d'abord que l'annulation d'une convention, qui produit ses effets *ex tunc*, oblige en règle chacune des parties à restituer les prestations reçues en vertu de la convention annulée. L'obligation de restitution repose dès lors uniquement sur les parties. Sous l'ancien Code civil, le fondement juridique des restitutions était controversé et plusieurs fondements ont été invoqués : la répétition de l'indu, l'enrichissement sans cause et une obligation *sui generis*.¹ Maintenant, l'article 5.62, al. 2 du Code civil prévoit expressément que les prestations fournies en vertu d'un contrat annulé donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 5.115 à 5.124 du même Code.

Le notaire n'étant pas partie au contrat de vente, il n'est donc pas directement tenu à l'obligation de restitution. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il est à l'abri de toute condamnation.

Ensuite, la Cour de cassation précise que, lorsqu'un contrat de vente annulé a été conclu en partie à la suite d'une faute du notaire instrumentant, celui-ci est aussi responsable du préjudice subi par l'acheteur du fait de l'annulation. La Cour de cassation ajoute que le prix d'achat qui fait l'objet de l'obligation de restitution peut faire partie du préjudice subi par l'acheteur, et que le notaire pourrait être condamné à indemniser, tant que la restitution de ce prix n'a pas eu lieu. Le fondement cette obligation d'indemnisation du notaire est dès lors la responsabilité extracontractuelle.

L'arrêt commenté montre qu'un tiers qui a fautivement contribué à l'annulation du contrat, peut être condamné *in solidum* avec les parties pour restitution des prestations reçues, tant que la restitution par les parties n'a pas eu lieu. La même solution s'impose sous le livre 5 du Code Civil.

Sander Van Look ■

Collaborateur scientifique KU Leuven
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ P. WÉRY, *Droit des obligations - Volume 1*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 376, n° 345.