



Nullité d'une vente : les conséquences sur les charges de copropriété

Jurisprudence publié le **06/01/2023**, vu **2726 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

La vente d'un lot de copropriété peut être annulée pour plusieurs raisons : erreur sur le bien, dol... La nullité doit alors replacer les parties dans leur état antérieur. Mais qu'en est-il des restitutions?

La nullité engendre des restitutions.

Cela signifie, en premier lieu, que le bien doit être rendu au vendeur et que le prix doit être restitué à l'acquéreur.

Cependant, au vu de la durée d'une procédure en annulation, il arrive que la nullité soit prononcée une ou plusieurs années après la vente.

Se pose alors la question de l'éventuelle restitution des frais engagés sur le bien et des charges de copropriété.

L'arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, du 12 octobre 2022 n°20-22911

Il était question de la responsabilité du notaire suite à l'annulation d'une vente.

Une Cour d'appel avait annulé une vente en condamnant le vendeur à restituer : le prix et le coût des travaux de mise en conformité ou de conservation du bien engagés par l'acquéreur entre temps. Elle l'avait condamné aussi au remboursement des charges de copropriété, au coût de l'assurance et de la taxe foncière.

Le vendeur avait ensuite assigné son notaire pour être indemnisé de toutes ses condamnations.

La Cour de cassation distingue deux choses : les restitutions et les préjudices.

Selon elle, sont des restitutions « automatiques » : le prix de vente (évidemment) et le coût des travaux de conservation.

Ce sont donc des éléments qui doivent être restitués automatiquement à l'acquéreur en cas de nullité.

Mais pour la Cour de cassation, les charges de copropriété, le coût de l'assurance et la taxe foncière ne sont pas des restitutions mais constituent des préjudices.

Ainsi, il faudra solliciter la condamnation du vendeur à des dommages et intérêts (à hauteur de ces montants) mais pas la restitution (de ces montants).

Cela peut paraître théorique mais a un impact sur la responsabilité du notaire rédacteur d'acte.

En effet, le notaire ne pourra être condamné à indemniser le vendeur **que pour les préjudices réparables et non pour les restitutions** (qui sont la conséquence légale de la nullité de la vente).

En l'espèce, le notaire a donc été condamné à indemniser le vendeur à hauteur du montant des charges de copropriété, de l'assurance et de la taxe foncière.

Pour les travaux, il s'agit, selon la Cour de cassation, d'une restitution légale et le vendeur devra la supporter sans pouvoir en demander indemnisation au notaire qui aurait commis une faute dans la rédaction de l'acte.