

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 12 juin 2014**

**N° de pourvoi: 13-18446**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300793

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier , président**

Mme Le Boursicot, conseiller apporteur

M. Charpenel (premier avocat général), avocat général

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Tiffreau, Marlange et de La Burgade, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 23 janvier 2013), que le 27 novembre 2008, les époux X... ont vendu à M. Y... et Mme Z... (les consorts Y...) un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation ; que le permis de construire délivré aux acquéreurs le 13 octobre 2008 a été retiré le 5 janvier 2009 en raison de la suspicion de la présence d'une cavité souterraine ; que les consorts Y... ont assigné le notaire et les époux X... en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes des consorts Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; que la parcelle vendue était constructible à la date de la signature de l'acte, le 27 novembre 2008 ; que la cour d'appel qui a déduit du caractère rétroactif du retrait du permis de construire intervenu postérieurement à la vente, le 5 janvier 2009, que l'erreur sur la constructibilité immédiate du terrain existait au moment de la formation du contrat, pour prononcer la nullité de celui-ci, a violé l'article 1110 du code civil ;

2°/ que l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat ; que la cour d'appel, qui a constaté que le retrait du permis de construire était intervenu à la suite d'une suspicion de cavité souterraine et que cette suspicion avait été mise en évidence postérieurement à la vente, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en retenant,

pour statuer comme elle l'a fait, que la cause du retrait de permis de construire préexistait à la vente, et a violé l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs et constaté que le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente, la cour d'appel a pu en déduire que la décision de retrait du permis n'avait fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire et que la vente était nulle ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à Mme Z... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré nulle la vente passée entre M. et Mme X... et les consorts Y... le 27 novembre 2008 et d'avoir en conséquence condamné solidairement les époux X... à restituer à M. Y... et Mme Z... le prix de vente de 53.000 € avec intérêts au taux légal à compter du 31 mars 2010 ;

Aux motifs que la promesse synallagmatique a été signée le 20 mai 2008, la vente étant réitérée le 27 novembre 2008 ; qu'il résulte des pièces produites que la commune de Montreuil en Caux a décidé de réviser la carte communale et de procéder au recensement des cavités souterraines et a, à cette fin, missionné en juin 2006 un bureau d'études, le cabinet Géodéveloppement ; que les résultats des recherches de cavités souterraines n'ont abouti que le 16 décembre 2008, la carte en ayant été dressée en juin 2009 ; que dans l'intervalle, le certificat d'urbanisme délivré au notaire le 26 juin 2008, s'il mentionnait les travaux de Géodéveloppement et le recensement des indices de vides en cours d'élaboration, excluait expressément la présence de marnières ou cavités souterraines ; que le retrait du permis de construire le 5 janvier 2009 à la suite d'une suspicion de cavité souterraine, mise en évidence postérieurement à la vente, mais dont la cause était préexistante, a fait disparaître rétroactivement, et donc nécessairement au moment de la formation du contrat, toute constructibilité immédiate du terrain, alors qu'il est incontestable que dans la commune intention des parties, elle constituait un élément déterminant et substantiel de la vente ; que si le retard pris par les consorts Y... à déposer leur demande et leur précipitation à signer la vente définitive sont en effet regrettables, ils sont cependant indifférents pour l'appréciation de la validité de leur consentement, dans la mesure où l'erreur commise ne peut être considérée comme inexcusable, puisqu'elle était partagée par les vendeurs et les services de l'urbanisme de la mairie de Montreuil en Caux, que les parcelles voisines, notamment celle précédemment vendue aux époux A... par les époux X... avaient elles aussi fait l'objet de permis de construire, devenus définitifs, et que le notaire lui-même n'a pas envisagé le risque d'un retrait du permis de construire ;

ALORS D'UNE PART QUE la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; que la parcelle vendue était constructible à la date de la signature de l'acte, le 27 novembre 2008 ; que la cour d'appel qui a déduit du caractère rétroactif du retrait du permis de construire intervenu postérieurement à la vente, le 5 janvier 2009, que l'erreur sur la constructibilité immédiate du terrain existait au moment de la formation du contrat, pour prononcer la nullité de celui-ci, a violé l'article 1110 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat ; que la cour d'appel, qui a constaté que le retrait du permis de construire était intervenu à la suite d'une suspicion de cavité souterraine et que cette suspicion avait été mise en évidence postérieurement à la vente, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que la cause du retrait de permis de construire préexistait à la vente, et a violé l'article 1110 du code civil.

**Publication** : Bull. 2014, III, n° 83

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Rouen , du 23 janvier 2013

**Titrages et résumés** : VENTE - Nullité - Erreur - Erreur sur la substance - Terrain - Caractère inconstructible - Appréciation - Moment

La cour d'appel a pu annuler la vente d'un terrain pour erreur après avoir relevé que sa constructibilité immédiate était un élément du consentement des acquéreurs et constaté que le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente, la décision postérieure de retrait du permis n'ayant fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire

VENTE - Nullité - Erreur - Erreur sur la substance - Terrain - Caractère inconstructible - Appréciation - Décision de retrait du permis de construire postérieure à la vente - Portée

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Consentement - Erreur - Erreur sur la substance - Appréciation - Moment

**Textes appliqués** :

- article 1110 du code civil