

COUR DE CASSATION

Audience publique du **12 juin 2014**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 793 FS-P+B

Pourvoi n° U 13-18.446

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1^o/ M. Mickaël Perchet,

2^o/ Mme Nadège Lecarpentier, épouse Perchet,

domiciliés tous deux 513 chemin du Grand Quesnay,
76850 Montreuil-en-Caux,

contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2013 par la cour d'appel de Rouen
(1^{re} chambre civile), dans le litige les opposant :

1^o à M. Marc Sellier, domicilié 17 cité des 40 Maisons,
76770 Malaunay,

2^o à Mme Yolène Mezet, domiciliée 1 résidence Baron Bigot,
76710 Montville,

3°/ à M. Patrice Danet, domicilié 47 rue Guy de Maupassant, 76890 Tôtes,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 6 mai 2014, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. Pronier, Jardel, Nivôse, Maunand, Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, M. Jariel, conseillers référendaires, M. Charpenel, premier avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme Perchet, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. Danet, de la SCP Tiffreau, Marlange et de La Burgade, avocat de Mme Mezet, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 23 janvier 2013), que le 27 novembre 2008, les époux Perchet ont vendu à M. Sellier et Mme Mezet (les consorts Sellier) 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 Sellier ont assigné le notaire et les époux Perchet en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi ;

Attendu que M. et Mme Perchet font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes des consorts Sellier, 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 Perchet aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Perchet à payer à Mme Mezet 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 Perchet.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré nulle la vente passée entre M. et Mme Perchet et les consorts Sellier le 27 novembre 2008 et d'avoir en conséquence condamné solidairement les époux Perchet à restituer à M. Sellier et Mme Mezet 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 Sellier 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 Pierrain par les époux Perchet 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.