

RESOLUTION CAS PRATIQUE

Séance 5

- **Faits :** Par acte du 13 février 2002, un couple se porte acquéreur, auprès d'une société, d'une parcelle de terrain déclarée constructible dans l'acte de vente, « *sous les charges et conditions résultants du plan d'aménagement de zone et de tous les documents administratif de la zone d'aménagement concernée.* »

Les acquéreurs accomplissent les formalités administratives nécessaire à l'obtention d'un permis de construire mais celui-ci leur est refusé à deux reprises, au cours de l'année 2002, en raison de la législation relative au plan d'occupation des sols et aux dispositions du code de l'urbanisme qui classent ce site parmi les espaces naturels à préserver. (Fdt : art L. 146-6 et R. 146-1 C. Urb.)

- **Question générale :** De quels recours disposent les acquéreurs du terrain et que pourraient-ils obtenir si ces actions aboutissaient ?

- **Annonce plan :** Il s'agira d'envisager le panel d'actions qui s'offrent aux acheteurs du terrain, d'examiner leur domaine et leurs conditions d'application afin de savoir si les acquéreurs insatisfaits peuvent ou non s'en prévaloir en justice.

I/ L'action en garantie des VC

⇒ Questions :

L'inconstructibilité du terrain vendu constitue-t-il un VC ? (1)

Dans l'affirmative, quelles seront les conditions d'applications de la garantie (2) et à quoi ouvre-t-elle droit ? (3)

1) L'inconstructibilité juridique du terrain : VC rendant la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée ?

⇒ Principe :

- Art 1641 C. civ : « *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine (...)* »

- Des conditions de fond se dégagent de cette définition :

- un vice caché, inhérent à la chose vendue...
- ...antérieur à la vente...
- ...et qui la rend impropre à sa destination normale.

⇒ Espèce :

- Dans les faits => nous sommes en présence d'un contrat de vente : entre dans le champ d'application de la garantie des VC.

- On peut, sans nul doute, avancer que les époux ont acquis le bien dans l'objectif d'y faire construire un immeuble et que cette finalité constitue la destination normale d'un terrain à bâtir => considération qui se déduit notamment de la déclaration de constructibilité insérée à l'acte et surtt de la demande de permis de construire qui a immédiatement suivie la conclusion du contrat.

La construction d'un immeuble constitue un usage normal du terrain vendu.

- On pourrait, en revanche, largement douter du caractère inhérent de l'inconstructibilité étant donné que le terrain n'est pas matériellement, par lui-même, inconstructible. Son caractère inconstructible ne découle aucunement de l'impropriété des sols à subir des travaux de construction.

Ce caractère tient au régime juridique du terrain et au refus de l'administration d'autoriser l'édification (autrement dit du « fait du prince »)

L'inconstructibilité semble donc provenir d'un élément extérieur ; elle est extrinsèque au terrain vendu et on pourrait croire de prime abord, qu'elle est revêche à la qualification de VC.

- Pareillement, on pourrait douter de l'antériorité du vice puisque le caractère inconstructible du terrain découle d'une décision administrative qui intervient postérieurement à la conclusion de la vente.

Cela étant, le juge se suffit d'un vice qui existait déjà à l'état de germe, au moment de l'acte. Or, à y regarder de plus près, la décision de refus de l'autorité administrative se fonde sur une politique de protection du littoral datant d'une loi de 1995 et de 1986 (art. du code de l'urbanisme en sont issus), donc antérieurs à la vente => on peut considérer que l'inconstructibilité était latente.

=> En tout état de cause, la qualification de vice caché inhérent au bien vendu et le rendant impropre à l'usage auquel on le destinait relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (qd bien même, la C. Cass intervient parfois sur cette qualification).

Or, selon une JP antérieure constante : « *L'inconstructibilité constitue un VC de la chose vendue.* » : Cass. civ. 3^{ème}, 1^{er} octobre 1997

Cass. civ. 3^{ème}, 15 mars 2000

⇒ Solution :

A suivre les précédents jurisprudentiels, l'inconstructibilité juridique d'un terrain reçoit la qualification de VC.

2) Condition d'exercice de l'action en garantie : le respect du bref délai

⇒ Question :

Les acquéreurs du terrain peuvent-ils encore agir en justice sur le fondement de la garantie des VC ?

⇒ Principe :

- Art 1648 ancien est applicable ici car les faits remontent à l'année 2002 (Directive pas encore transposée et délai de 2 ans n'a pas encore fait son entrée en droit interne => ord du 17 février 2005)

- Cet article dispose : « *L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite* »

- Son point de départ est le moment de la découverte du vice (Cass. civ. 3^{ème}, 14 juin 1989 ; 21 janv 1992) et sa durée qui n'est pas exactement déterminée par la loi, est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass. com, 18 juillet 1966 ; 1^{er} mars 1983 ; civ.

1^{ère}, 16 juillet 1987). Ceux-ci devront adapter la durée du délai eu égard à la nature du vice et de la chose ainsi qu'aux qualités et aux aptitudes de l'acheteur. (Svt, il n'excède pas 6 mois)

- En outre l'action doit être exercée dans le respect du délai de droit commun : 30 ans. On combine le bref délai avec le délai de droit commun, de sorte que l'action est encadrée entre ces 2 exigences de durée. L'acquéreur doit agir dans un bref délai à compter de la découverte du vice et cette découverte ne devra pas être postérieure au délai de 30 ans à compter de la vente.

- Enfin, ce délai n'est interrompu qu'en cas d'exercice d'une action en justice.

⇒ Espèce :

Dans les faits, la vente a été conclue le 13 février 2002 et le refus d'octroyer le permis de construire, à l'origine du défaut de constructibilité du terrain date du 21 août et 2 décembre 2002.

⇒ Solution :

Par sécurité, les époux acquéreurs devront prendre garde à exercer leur action en garantie dans la limite de l'écoulement de 2 mois après la notification de la décision de refus de l'autorité administrative. (L'on prendra en compte le 21 août étant donné que c'est à ce jour que le vice d'inconstructibilité a été découvert).

3) Issues envisageables

⇒ Question :

Quelles sont les sanctions encourues par la société qui a vendu le terrain ?

⇒ Principe :

- En cas de mise en œuvre de la garantie, l'article 1644 énonce que « (...) *l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix (...)* »

Cette disposition consacre une option de l'acquéreur qui peut au choix, exercer une action dites rédhibitoire ou préférer une action estimatoire. Son choix est libre et n'a pas à être justifié.

- En outre, l'exercice de ces actions n'exclut pas la possibilité de solliciter des d et i, en complément ou en substitution de celles-ci.

L'octroi de cette réparation implique de se soumettre aux règles du droit commun : l'acquéreur devra prouver la faute, la MF du vendeur : sa connaissance du vice. (Et là encore : différence de régime selon que le vendeur est ou non professionnel. Dans l'affirmative, présomption irréfragable de connaissance du vice, quand bien même l'acheteur est également professionnel => sévérité).

⇒ Espèce :

- En l'espèce, le terrain est inconstructible et le restera puisque cette qualité découle d'une décision administrative appliquant les dispositions législatives et réglementaires en matière de littoral.

Les époux ne peuvent pas espérer pouvoir construire sur ce terrain. La sanction la plus adéquate semble donc être l'action rédhibitoire : la restitution du prix contre celle du terrain. Conserver la propriété n'a pas d'intérêt pour les acquéreurs.

- Ils peuvent avoir intérêt à demander des d et i.

Encore faut-il qu'ils parviennent à prouver la MF du vendeur profane (autrement dit, sa connaissance de l'inconstructibilité). Cette connaissance n'est pas avérée en l'espèce mais on peut la soupçonner au vu de la clause contractuelle selon laquelle la vente est conclue sous les charges et conditions des plans d'aménagement et des documents administratifs. Le vendeur a tout du moins envisagé l'hypothèse. En avait-il la certitude ? La réponse dépendra de l'appréciation souv des juges du fond.

Dans l'hypothèse où la société venderesse serait professionnelle (dans la vente immobilière), sa connaissance du vice serait présumée, de manière irréfragable.

⇒ Solution :

- Les acquéreurs qui auront déclenché la garantie des vices pourront librement résoudre la vente et obtenir restitution de la somme versée.

- En présence d'un vendeur professionnel ou d'un vendeur de MF, les époux se verront, en prime, accorder des d et i.

III/ L'action en violation de l'obligation de délivrance conforme

⇒ Question :

Les acquéreurs peuvent-ils intenter une action en délivrance non-conforme du bien, en complément ou en substitution de la garantie pour vice caché ?

⇒ Principe :

- Art. 1604 C. civ : « *La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur* »

- Il est admis que le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui était convenu par les parties. La conformité s'entend de l'identité du bien aux spécifications contractuelles, aux caractéristiques définies par les parties.

- Et si la JP avait pris la fâcheuse habitude d'étendre l'obligation de délivrance caché au cas où la chose était affectée d'un VC, on a désormais la certitude que le défaut de la chose la rendant impropre à sa destination normale correspond à un VC et n'est aucunement englobé dans le régime de l'obligation de délivrance. Cass. civ. 1^{ère}, 5 mai 1993, réitéré : 8 décembre 1993 => La non-conformité se distingue du VC.

- La C. Cass ajoute que lorsque le défaut affectant la chose ressortit à la définition du VC et non à celle du défaut de conformité, la garantie de l'article 1641 constitue l'unique fondement de l'action de l'acquéreur.

- En outre, un arrêt de la 3^{ème} chambre civile, en date du 15 mars 2000, censure un arrêt d'appel qui avait qualifié de défaut de conformité, l'inconstructibilité du terrain. La Haute Juridiction rappelle que ce caractère inconstructible constitue un vice caché et non pas une violation de l'obligation de délivrance conforme, quand bien même cette inconstructibilité serait entrée dans le champ contractuel.

⇒ Espèce :

Dans les faits, le doute est permis du fait de l'insertion, dans le contrat, donc dans le champ des stipulations contractuelles, de la déclaration de constructibilité du terrain vendu.

Pour autant, quand bien même la qualification de défaut de conformité serait envisageable, la JP qualifie l'inconstructibilité de VC => Le caractère inconstructible du terrain reçoit la qualification de VC.

⇒ Solution : Aucune solution jurisprudentielle ne peut être considérée comme immuable s'agissant du concours d'actions VC/défaut de conformité quand l'usage du bien est entré dans le champ contractuel.

On peut cependant déduire des tendances jurisprudentielles que l'inconstructibilité est un VC et que le juge fera primer, comme à son habitude, l'action en garantie des VC sur celle en délivrance non-conforme. (Selon JP : en cas de VC, l'action en garantie de l'article 1641 est exclusive de toute autre action)

L'enjeu réside dans le régime des actions : les conditions de mises en œuvre (responsabilité automatique en k de VC alors que la responsabilité contractuelle de droit commun doit être rapporté pour le défaut de conformité), les sanctions qui s'offrent à l'acquéreur (option entre une action réhibitoire et estimatoire pour le VC ; exécution forcée ou résolution et/ou d et i pour le défaut de conformité) et le délai de l'action. (Bref délai ou 30 ans)

III/ L'action en nullité pour vice : dol / erreur

A/ L'erreur

⇒ Question :

- Les acquéreurs du terrain peuvent-ils en raison de son inconstructibilité, se prévaloir d'une erreur sur la substance du bien vendu pour obtenir la nullité de la vente ? (1)

- Dans l'affirmative, cette action peut-elle se cumuler avec les autres fondements examinés précédemment ? (2)

1) La mise en œuvre de l'action en nullité pour erreur

⇒ Principe :

- L'art. 1108 C. civ exige un consentement exempt de vice et l'art. 1110 C. civ nous livre la définition de l'erreur et les conditions d'exercice de l'action en nullité.

- Art. 1110 C. civ : « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.* »

- Conditions :

⇒ L'erreur n'est une cause de nullité que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet : elle s'entend de celle qui porte sur la matière composant la chose mais aussi de ce qui a trait à ses qualités substantielles (conception objective + subjective du vice adopté en JP).

=> La nullité pour erreur ne peut être prononcée que dans la mesure où elle tombe sur une qualité dite « convenue », cad dans la mesure où l'autre partie connaissait l'importance que l'errans attachait à la qualité défailante (inconstructibilité). On aura notamment égard aux stipulations contractuelles des parties.

=> L'erreur doit être déterminante du consentement de la partie qui s'en prévaut. Elle est donc appréciée au moment de la formation du contrat.

=> Elle doit, en outre, être excusable.

⇒ Espèce :

- Les époux acquéreurs ont contracté et ont consenti à l'acte de vente comptant pouvoir y faire construire un immeuble.

Il ne fait aucun doute que les acquéreurs croyaient au caractère constructible du terrain dans la mesure où l'acte le déclarait comme tel. Il n'est pas non plus douteux, au vu de cette déclaration, que les parties entendaient en faire une qualité substantielle, un élément déterminant de leur engagement.

- Or, dans les faits, cette qualité fait défaut et peu importe que sa défaillance apparaisse postérieurement à la formation du contrat. S'il est admis que l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat, cette erreur peut être examinée à la lumière d'éléments postérieurs et la JP affirme que le fait qu'un terrain devienne inconstructible après la vente, par application de la législation en vigueur ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action (Civ. 3^{ème}, 13 juillet 1999).

- Enfin, le caractère excusable de l'erreur commise par les époux acquéreurs est plus discutable dans la mesure où l'acte de vente était passé sous les charges et conditions (...) zone d'aménagement concernée. Le vendeur a attiré leur attention sur ces plans d'aménagement et sur la nécessité d'une autorisation administrative.

On aura du mal à considérer que les acheteurs ne pouvait pas s'en douter et on pourra au contraire estimer qu'ils ont manqué de diligence en ne se renseignant pas à ce sujet.

Pour autant, la JP est assez souple et a tendance à préférer protéger un consentement éclairé.

⇒ Solution :

Les conditions d'exercice de l'action en nullité pour erreur sont satisfaites (seul le caractère excusable étant discutable). Les acquéreurs peuvent donc a priori engager une action sur ce fondement.

Transition : Mais peuvent-ils cumuler cette action avec celle intentée sur le fondement d'un VC ou d'un défaut de conformité ?

2) Le cumul d'action erreur / VC

⇒ Principe :

- Le concours d'action entre nullité pour erreur et garantie des VC a fait l'objet de nombreuses solutions jurisprudentielles, traduisant un manque de stabilité en la matière.

- Pendant un temps, la C. Cass avait fait le choix d'admettre que l'acquéreur insatisfait se fonde à la fois sur le terrain du vice du consentement et à la fois sur celui du VC. (JP des années 60 et 80). Pour autant, elle exigeait de l'acheteur qu'il agisse dans le bref délai prévu par l'article 1648 alors même que l'action en nullité pour erreur se prescrit par 5 ans.

- Depuis 1996 (Civ. 1^{ère} 14 mai 1996), la C. Cass énonce que « *La garantie des VC constitue l'unique fondement possible de l'action exercée pour défaut de la chose vendue la rendant impropre à sa destination normale* » et que la CA n'a pas à rechercher « *si l'acheteur peut prétendre à des d et i sur le fondement de l'erreur* » => L'action en garantie exclut celle pour erreur.

⇒ Espèce :

- En l'espèce, nous avons vu que l'action en garantie des VC pouvait être actionnée par les acquéreurs à condition qu'ils se plient au respect de l'exigence du bref délai.
- Mais les faits répondent également à la qualification d'erreur sur une qualité substantielle du terrain.

⇒ Solution :

Quand bien même les faits de l'espèce répondent à l'action en nullité pour erreur, la JP décide que l'action en garantie est exclusive de celle pour erreur => la garantie constitue l'unique fondement de l'action.

Conformément à la JP actuelle, il ne semble pas que les acquéreurs puissent se prévaloir de cette action en nullité (ils auraient pu le faire à la condition que l'inconstructibilité ne reçoive pas la qualification de VC déclenchant la garantie de l'article 1641 C. civ).

B/ Le dol

⇒ Question :

- Les acquéreurs du terrain peuvent-ils en raison de son inconstructibilité et à la lecture de la clause du contrat leur indiquant le caractère, au contraire, constructible de ce terrain, agir en nullité pour dol ? (1)
- Dans l'affirmative, cette action peut-elle se cumuler avec les fondements évoqués dans les développements précédents ? (2)

1) La mise en œuvre de l'action en nullité pour dol

⇒ Principe :

- Art. 1116 C. civ : « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.* »

- Conditions :

=> Un dol émanant du cocontractant. (Le dol n'est une cause de nullité de la convention que s'il émane de la partie envers laquelle l'obligation est contractée ou de son représentant)

=> Des manœuvres illicites ou un silence gardé par l'auteur du dol (réticence dolosive), destinés à provoquer une erreur de nature à vicier le consentement de la partie qui s'oblige.

Il faut, en outre, prouver l'intention dolosive, malveillante du contractant.

=> Le caractère déterminant du dol.

⇒ Espèce :

- La clause du contrat déclarant le terrain constructible désigne le vendeur comme étant à l'origine de l'erreur commise par les acquéreurs.

- Cela étant, encore faut-il démontrer que le vendeur n'avait pas lui-même cette croyance erronée que le terrain était constructible. Pour pouvoir agir sur le fondement de la nullité pour

dol, il faudra prouver que le terrain a été déclaré comme constructible par le vendeur dans le but de tromper les acquéreurs... Une fausse déclaration intentionnelle.

On peut, en l'espèce, présumer le dol du vendeur : celui-ci aurait dû savoir que le terrain se situait sur un site naturel protégé. D'autant qu'en tant que vendeur, il a le devoir de bien connaître la chose qu'il vend et d'informer son cocontractant.

- A supposer ces conditions de preuve remplies, le caractère déterminant de la tromperie serait difficilement contestable puisque les époux acquéreurs ont consentis à la vente du terrain dans le but d'y faire construire. La déclaration de constructibilité du terrain était donc sans doute déterminante de leur consentement.

⇒ Solution :

- Dans les faits, à supposer l'intention malveillante de la société établie, les conditions de l'action en nullité pour dol seraient remplies.

Transition : Mais les acquéreurs peuvent-ils cumuler cette action en nullité pour dol avec l'action en garantie des VC ?

2) Le cumul d'action dol / VC

⇒ Principe :

- La C. Cass décide que l'action en garantie pour VC n'exclut pas celle en nullité pour dol. (Cass. civ. 3^{ème}, 29 nov 2000 ; 1^{ère}, 6 nov 2002) : « *Attendu que l'action garantie des VC n'est pas exclusive de l'action en nullité pour dol.* »

⇒ Espèce :

- En l'espèce, nous avons vu que l'action en garantie des VC pouvait être actionnée par les acquéreurs à condition qu'ils se plient au respect de l'exigence du bref délai.

- Mais les faits répondent également à la qualification de dol.

⇒ Solution :

L'action en garantie des VC n'est pas exclusive de l'action en nullité pour dol.

Dès lors, dans la mesure où les faits remplissent les conditions d'exercice de l'action sur le fondement du dol, les acquéreurs victimes peuvent agir sur les 2 terrains.

IV/ La caducité de la vente conditionnelle (Pas de sanction si cet aspect n'est pas envisagé)

⇒ Question :

La clause du contrat selon laquelle la vente est passée « *sous les charges et conditions résultant du plan d'aménagement de zone et de tous les documents administratifs de la zone d'aménagement concernée* » peut-elle être envisagée sous l'angle d'une condition suspensive rendant la vente caduque si elle défaille ?

⇒ Principe :

- Art. 1181 C. civ : « *L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.* »

- Si la condition est accomplie, la vente est définitivement conclues et produit ses effets.
- Si la condition défaille, c'est l'existence même de l'obligation qui est atteinte : la vente devient caduque.

⇒ Espèce :

En l'espèce, la clause du contrat rend la vente conditionnelle : la vente est conclue sous la condition de l'octroi des autorisations administratives nécessaires et sous réserve de l'absence d'interdiction résultant du plan d'aménagement de la zone.

On peut considérer que l'obligation contractée dépend d'un évènement futur et incertain, qui de surcroît, ne dépend pas de la volonté ni de l'une ni de l'autre des parties (pas de potestativité)

Dès lors, le terrain étant finalement déclaré inconstructible par le juge administratif, en application du plan d'aménagement des sols et des dispositions légales protégeant cette zone, la condition doit être considérée comme défaillie.

⇒ Solution :

La condition est défaillie et les acquéreurs auraient donc pu invoquer la caducité de la vente conditionnelle.

Cass. Civ. 3, 15 mars 2000 (Bull. civ. III, n° 61, p. 42) :

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles 1641 et 1648 du Code civil, la cour d'appel qui, pour prononcer la résolution de la vente, retient que les venderesses n'ont délivré que deux terrains qui n'étaient pas conformes à la chose que l'acquéreur avait achetée, telle que désignée et définie dans la convention, pour être dépourvus de toute possibilité de construire et que cette différence entre la chose promise au contrat et la chose délivrée constitue un défaut de conformité lequel relève de l'obligation de délivrance de droit commun,

alors que l'inconstructibilité constituant le vice caché de la chose vendue, elle devait rechercher, comme il le lui était demandé, si l'action de l'acquéreur avait été intentée à bref délai.

➔ **La CA qualifie de défaut de conformité le caractère inconstructible des terrains vendus.**

La C. Cass exerce sa censure et rappelle que l'inconstructibilité d'un terrain constitue un VC.