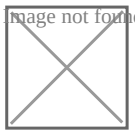

Annulation d'une vente immobilière suite à un refus de permis de construire postérieur à la vente

publié le **17/07/2014**, vu **15830 fois**, Auteur : Anthony BEM

Peut-on faire annuler une vente immobilière après la découverte d'une erreur constituant un vice du consentement ?

En cas d'erreur de la part d'une partie à un contrat, la loi prévoit la nullité de ce contrat pour vice du consentement (article 1110 du code civil).

L'erreur est une représentation erronée de la réalité.

Concrètement l'erreur vice du consentement consiste à croire vrai ce qui est faux, et faux ce qui est vrai.

Pour emporter la nullité du contrat, l'erreur doit porter sur la substance de la chose ou sur la personne du contractant en cas de contrat intuitu personae (c'est à dire conclu en considération de la personne).

Le 12 juin 2014, la Cour de cassation a annulé une vente immobilière car les acheteurs se sont vu retirer leur permis de construire par le maire. Les juges en ont déduit que les acquéreurs avaient rétroactivement été victimes d'une erreur sur la substance de la chose vendue **(Cass. Civ. III, 12 juin 2014, N° de pourvoi: 13-18446).**

En l'espèce, des propriétaires ont vendu un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation.

Quelques semaines plus tard, le permis de construire délivré aux acquéreurs a été retiré en raison de la suspicion de la présence d'une cavité souterraine.

Or, le contrat stipulait expressément que le terrain vendu était destiné à la construction d'une maison d'habitation.

Les acheteurs ont donc assigné le notaire et les vendeurs en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi.

Les cours d'appel et de cassation ont jugé que la vente devait être annulée.

Selon la jurisprudence posée par l'arrêt de la Haute Cour, la vente dont la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs doit être annulée en l'absence de constructibilité.

Il en est ainsi même si le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente.

La date à laquelle s'apprécie l'erreur est celle du jour de la conclusion du contrat.

Cet arrêt nous enseigne donc que la preuve de l'erreur peut être rapportée à l'aide d'éléments d'appréciation révélés postérieurement à la date du contrat.

La notion juridique **d'« élément déterminant du consentement »** signifie que l'élément de fait dont il s'agit est entré dans la commune intention des parties et est substantiel à l'objet du contrat.

Cet arrêt étend ainsi les possibilités d'annulation des contrats de vente.

En effet, si en principe l'erreur sur la substance doit porter sur l'obligation de l'une des parties ou la matière dont la chose est composée, aux termes de cet arrêt, l'erreur sur la substance s'étend aux qualités substantielles.

La substance est la qualité de la chose ayant déterminé le consentement du contractant.

Le retrait du permis de construire 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.

La décision de retrait du permis, ne faisait que prendre en compte la réalité de ce risque, réalisait le risque.

L'impossibilité de construire ou la non-constructibilité d'un terrain, si elle avait été connue du cocontractant, aurait dissuadé celui-ci à contracter et constitue donc une erreur vice du consentement qui permet aux acquéreurs d'obtenir l'annulation de la vente immobilière le cas échéant.

Par voie de conséquence, lorsque l'erreur sur la constructibilité immédiate d'un terrain existe au moment de la formation du contrat, la nullité de la vente peut être prononcée, peu importe que la mise en évidence de l'erreur soit apparue postérieurement à la vente.

L'erreur vice du consentement s'apprécie donc toujours au moment de la conclusion du contrat de vente mais aussi, de manière rétroactive pour savoir si elle existait au jour de la conclusion du contrat.

Une rédaction attentionnée des contrats de vente doit donc être portée pour tenir compte des spécificités particulières de l'opération et éviter ainsi une éventuelle déconvenue pouvant résulter d'éléments non mentionnés à la signature.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés