



Validité d'une vente liée à un permis de construire postérieurement caduc

Commentaire d'arrêt publié le **27/03/2023**, vu **2887 fois**, Auteur : [Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92](#)

Le 16 mars 2023 (n°21-19.460), la Cour de cassation a tranché question de savoir si la caducité d'un permis de construire prononcé postérieurement à une vente, rend celle-ci nulle ?

Dans cette affaire, une SCI vend à société étrangère une grange à démolir, située sur un terrain pour lequel un permis de construire portant sur deux immeubles a été accordé par arrêté municipal du 29 septembre 2004.

L'acte de vente comprend en annexe un certificat du 3 décembre 2007 délivré par le maire de la commune attestant de la non-caducité dudit permis de construire.

Parallèlement, un voisin dénonce la péremption du permis de construire devant le maire qui, par décision du 16 septembre 2008, rejette la requête.

L'affaire est alors portée devant le tribunal administratif de STRASBOURG qui, par jugement du 29 mai 2012, annule la décision du maire !

De fait, l'acquéreur ne pouvant plus mener son projet de construction à bien, assigne le vendeur en indemnisation de ses préjudices, au motif qu'il a failli à son obligation de délivrance conforme.

Mais il est débouté par la Cour d'appel de METZ, considérant que :

les spécifications contractuelles s'apprécient au moment de la délivrance du bien, soit pour un terrain, lors de la remise des titres de propriété.

L'acquéreur se pourvoit alors devant la Cour de cassation, qui le déboute.

En effet, la Cour de cassation approuve les juges d'appel ayant relevé qu'il résultait des termes de l'acte de vente et des documents annexés **l'absence de recours contre le permis de construire et ses transferts successifs, ainsi que son absence de caducité au jour de la signature de l'acte authentique de vente**, établie par un certificat du maire du 3 décembre 2007.

Par conséquent, si la caducité est rétroactive, elle ne remet pas en cause la vente et plus particulièrement un manquement du vendeur à son obligation de délivrance conforme, car cette caducité résulte d'un jugement rendu sur une demande postérieure à la vente.

Cette affaire rappelle que l'obligation de délivrance conforme, prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil, s'apprécie au regard de la qualité de la chose vendue au jour de la vente. Les événements postérieurs à la vente et imprévisibles ou inconnus du vendeur n'affectent pas celle-ci.

Me Grégory ROULAND - avocat au Barreau de PARIS

Tél. : 0689490792

Mail : gregory.rouland@outlook.fr

Site : <https://sites.google.com/view/gregoryrouland/accueil>