

15 mars 2000

Cour de cassation

Pourvoi n° 97-19.959

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

VENTE - garantie - vices cachés - définition - terrain à bâtir - inconstructibilité - action en résultant - action en responsabilité contractuelle - exclusion - défaut rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel elle était destinée - action rédhibitoire - différence avec l'action en inexécution du contrat - vendeur - obligations - délivrance - chose conforme - différence avec l'action en garantie des vices cachés

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.

## Texte de la décision

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause Mme Gastaldi Y... et M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1641 et 1648 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 juillet 1997), que, suivant un acte du 1er août 1990, les sociétés X... Graham et compagnie, International Amalgamated Investors et Société d'immeubles commerciaux locatifs (sociétés) ont vendu, à la société Thoretim, deux parcelles auxquelles l'aménageur a attribué une constructibilité exprimée en superficie de plancher développée hors oeuvre nette, la vente étant passée notamment sous les charges et conditions résultant du plan d'aménagement de zone, du règlement d'aménagement de zone et de tous les documents administratifs de la zone d'aménagement concertée ; qu'à la suite de l'annulation du plan d'occupation des sols par le tribunal administratif, la société Thoretim, se prévalant de l'inconstructibilité des terrains, a assigné les sociétés en nullité de la vente pour vice du consentement, résolution pour défaut de délivrance conforme et paiement de sommes ;

Attendu que, pour prononcer la résolution de la vente, l'arrêt retient que les sociétés n'ont délivré que deux terrains qui

n'étaient pas conformes à la chose que la société Thoretim 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 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'inconstructibilité constituait un vice caché de la chose vendue, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, si l'action de la société Thoretim avait été intentée à bref délai, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 juillet 1997, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence, 1997-07-28  
28 juillet 1997

## **Textes appliqués**

Code civil 1641, 1648

## **Rapprochements de jurisprudence**

Chambre civile 3, 1997-10-01, Bulletin 1997, III, n° 181, p. 120 (cassation) et les arrêts cités