

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 mars 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 171 F-D

Pourvoi n° A 22-24.445

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 MARS 2024

La société CW Immo, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° A 22-24.445 contre l'arrêt rendu le 18 octobre 2022 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Z] [N],

2°/ à Mme [L] [K], épouse [N],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

3°/ à la société [P] et associés, société civile professionnelle de notaires, dont le siège est [Adresse 2],

4° / à M. [J] [P], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société civile immobilière CW Immo, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société civile professionnelle [P] et associés et de M. [P], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme [N], après débats en l'audience publique du 6 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 18 octobre 2022), par acte du 2 septembre 2013 dressé par M. [P], notaire, M. et Mme [N] (les vendeurs) ont vendu à la société civile immobilière CW Immo (l'acquéreur) une parcelle située à [Localité 3], avec transfert du permis d'y construire un chalet, permis dont les effets ont été prorogés jusqu'au 24 janvier 2014.

2. Le préfet de la Haute-Savoie, qui avait initialement autorisé les travaux de prolongement du busage du ruisseau longeant la parcelle, a demandé le 18 novembre 2014 leur arrêt immédiat, le délai accordé pour leur réalisation étant largement expiré et le permis de construire caduc. La remise en état du terrain a été sollicitée par le maire de la commune.

3. Par actes du 11 mai 2017, l'acquéreur a assigné le notaire, la société civile professionnelle [P] et associés (la SCP) et les vendeurs en annulation de la vente, notamment pour erreur, restitution du prix de vente et réparation de ses préjudices.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en annulation de la vente et en réparation dirigées contre les vendeurs, le notaire et la SCP, alors « que l'erreur est une cause de nullité lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; qu'elle s'apprécie à la date de la vente ; que l'acte de vente du 2 septembre 2013 avait pour objet le transfert de la propriété du terrain à bâtir B603 et du bénéfice du permis de construire du 24 janvier 2011 ; que l'acte de vente précisait que « aux termes dudit permis de construire, il a été autorisé le busage du ruisseau » ; que la cour d'appel a constaté que le busage était nécessaire à la réalisation des travaux de construction du chalet ; qu'il résultait de la disparition, au jour de l'acte, de l'autorisation à busage, une erreur sur la chose vendue ; que cette erreur portait sur une qualité substantielle, à savoir la possibilité de réaliser la construction prévue ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1110 dans sa rédaction applicable. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1110, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. Aux termes de ce texte, 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.

6. Pour rejeter la demande en nullité pour erreur de l'acte de vente formée par l'acquéreur, l'arrêt relève que le permis de construire initialement accordé, dont les effets avaient été prorogés au 24 janvier 2014, était toujours valable le 2 septembre 2013, date de la vente, que la modification du plan de prévention des risques naturels classant une partie de la parcelle en zone inondable n'en affectait pas la validité, que les travaux de busage du ruisseau longeant la parcelle acquise, autorisés par arrêté préfectoral du 14 janvier 2011, ne constituaient pas une condition de sa délivrance et que si le maire de la commune, à l'invitation du préfet, avait, courant novembre 2014, fait cesser les travaux entrepris par l'acquéreur sur la parcelle, leur délai d'exécution autorisé jusqu'au 31 octobre 2011 étant expiré, l'intéressé ne démontrait pas qu'il était dans l'impossibilité, au jour de l'acquisition, de solliciter une nouvelle autorisation de busage.

7. En statuant ainsi, après avoir retenu qu'il était déterminant pour l'acquéreur que la construction soit réalisable et que le projet de ce dernier rendait nécessaire le busage du ruisseau, dont les travaux étaient soumis à autorisation, et constaté, qu'au jour de la vente, ladite autorisation, qui n'était pas annexée à l'acte de vente, était expirée, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

8. La cassation de l'arrêt objet du pourvoi n'emporte pas celle non nécessaire des chefs du dispositif ordonnant la jonction des procédures ainsi que la mise hors de cause de Mme [I].

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour,

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il ordonne la jonction des procédures et confirme la mise hors de cause de Mme [I], l'arrêt rendu le 18 octobre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne M. et Mme [N], M. [P] et la société civile professionnelle [P] et associés aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M. et Mme [N], M. [P] et la société civile professionnelle [P] et associés, et condamne M. et Mme [N] ainsi que M. [P] à payer à la société civile immobilière CW Immo la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mars deux mille vingt-quatre.