

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 4 novembre 1976**

**N° de pourvoi: 75-12178**

Publié au bulletin

**REJET**

**PDT M. Costa, président**

RPR M. Charliac, conseiller apporteur

AV.GEN. M. Tunc, avocat général

Demandeur AV. M. Vidart, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU QUE LES EPOUX Z... ET LES EPOUX X... FONT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR ACCUEILLI LA DEMANDE EN DOMMAGES-INTERETS FORMEE PAR LA SOCIETE CONSORTIUM GENERAL DE PROMOTION IMMOBILIERE DITE COGEPRIM, POUR NON REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE D'UN IMMEUBLE QU'ILS AVAIENT CONSENTIE A CETTE SOCIETE, ALORS, D'APRES LE POURVOI, QUE, SELON LES TERMES CLAIRS DE L'ACTE, LA PROMESSE DE VENTE ETAIT SUBORDONNEE A L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE, EN VERTU D'UNE CLAUSE STIPULEE EN PARTICULIER DANS L'INTERET DES VENDEURS, A QUI LE PRIX DEVAIT ETRE REGLE EN PARTIE SOUS LA FORME DE DATION EN PAIEMENT D'UN APPARTEMENT GARANTIE PAR DES SURETES INSCRITES SUR L'IMMEUBLE A CONSTRUIRE, QUE PAR SUITE, LA RENONCIATION DE L'ACHETEUR N'AVAIT PU FAIRE ECHEC A LA CADUCITE DE LA PROMESSE RESULTANT DE PLEIN DROIT AU PROFIT DES VENDEURS DE LA DEFAILLANCE DE LA CONDITION ET QUE L'ARRET, QUI DENATURE LA CLAUSE SUS-ENONCEE N'A PAS VALABLEMENT RETENU LA PRETENDUE ABSENCE DE PREJUDICE CAUSE AUX VENDEURS PAR LA POSSIBILITE D'OBTENIR, POUR LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE DIMENSIONS MOINDRES, UN PERMIS QUI, DE TOUTE FACON, N'AVAIT PAS ETE DELIVRE A LA DATE LIMITE FIXEE PAR LE CONTRAT ;

MAIS ATTENDU QUE, TANT PAR MOTIFS PROPRES QUE PAR ADOPTION DES MOTIFS DU JUGEMENT, LA COUR D'APPEL A DECIDE, PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE DE LA VOLONTE DES PARTIES, QUE LA CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE AVAIT ETE STIPULEE

DANS LE SEUL INTERET DE L'ACQUEREUR, QUE LA SOCIETE COGEPRI, ETAIT DONC EN DROIT D'Y RENONCER ET QUE LA DATION EN PAIEMENT D'UN APPARTEMENT AUX CONSORTS A... N'AVAIT PAS ETE COMPROMISE PAR L'IMPOSSIBILITE D'OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC UN COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) EGAL A 1,5 ET UNE HAUTEUR DE 18 METRES, DES LORS QUE L'OBTENTION D'UN PERMIS AVEC COS Y... A 1 ET HAUTEUR DE 12 METRES PERMETTAIT TOUT AUTANT, A LA SOCIETE DE METTRE A LA DISPOSITION DES VENDEURS UN APPARTEMENT SEMBLABLE, ET A CEUX-CI D'INSCRIRE LEUR PRIVILEGE SUR UN IMMEUBLE DONT LA VALEUR RESTAIT TRES SUPERIEURE A LEUR CREANCE ;

ATTENDU QU'AINSI, SANS DENATURER LES CLAUSES DE LA CONVENTION, LES JUGES DU FOND ONT JUSTIFIE LEUR DECISION ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 3 FEVRIER 1975 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE.

**Publication** : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 382 P. 290

**Décision attaquée** : Cour d'appel Aix-en-Provence (Chambre 1 ) , du 3 février 1975

**Titrages et résumés** : VENTE - Modalités - Condition suspensive - Terrain à bâtir - Permis de construire - Délivrance - Condition stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur - Appréciation des juges du fond. C'est par une appréciation souveraine de la volonté des parties qu'une Cour d'appel a décidé que la condition suspensive, relative à la délivrance d'un permis de construire, insérée dans une promesse de vente, avait été stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur qui était donc en droit d'y renoncer.

\* CONTRATS ET OBLIGATIONS - Modalités - Condition - Condition suspensive - Partie y ayant intérêt - Détermination - Pouvoir souverain des juges du fond. \* URBANISME - Permis de construire - Délivrance - Condition de la vente - Condition stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur - Pouvoir souverain des juges du fond.

**Précédents jurisprudentiels** : ID. Cour de Cassation (Chambre civile 3) 1970-05-22 Bulletin 1970 III N. 357 p.260 (2) REJET

**Textes appliqués** :

- Code civil 1181