

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 1 juin 1983**

**N° de pourvoi: 82-10945**

Publié au bulletin

**Cassation**

**Pdt M. Joubrel, président**

Rpr M. Jouhaud, conseiller apporteur

Av.Gén. M. Gulphe, avocat général

Av. Demandeur : Mme Luc-Thaler, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LES FAITS : ATTENDU, SELON LES ENONCIATIONS DES JUGES DU FOND, QUE M Z..., SYNDIC DE LA LIQUIDATION DES BIENS DES EPOUX X..., A MIS EN VENTE, PAR L'INTERMEDIAIRE DE M Y..., AGENT IMMOBILIER, UN TERRAIN LEUR APPARTENANT ;

QUE LE 12 MARS 1977 A ETE SIGNEE, DANS LE CABINET DE CET AGENT, UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE CE TERRAIN AUX EPOUX A... QUI SUBORDONNAIT EXPRESSEMENT SA VALIDITE A LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ;

QUE, LE 25 AVRIL 1977, M Y..., QUI S'ETAIT ENTREMIS POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME, RAPPORTAIT CE CERTIFICAT QUI NE COMPORTAIT AUCUNE MENTION D'INTERDICTION DE CONSTRUIRE NI DE SERVITUDES PARTICULIERES ;

QUE LE 9 JUILLET 1977, ET SUR LA FOI DE CE CERTIFICAT, ETAIT DRESSE, EN L'ETUDE DE M B..., NOTAIRE, L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE DE CE TERRAIN SANS QU'IL Y FUT FAIT MENTION D'UNE QUELCONQUE CONDITION SUSPENSIVE ;

QUE, LE 25 SEPTEMBRE 1977, CEPENDANT, M Y... A COMMUNIQUE AUX EPOUX A... UNE DECISION DU PREFET RAPPORTANT LE CERTIFICAT D'URBANISME, PARCE QUE DELIVRE SELON UNE PROCEDURE IRREGULIERE ET COMPORTANT

DES "CONTRE-VERITES MANIFESTES" LE "FRAPPANT D'ILLEGALITE" ;

QUE LES EPOUX A... ONT ALORS ASSIGNE LEURS VENDEURS, L'AGENT IMMOBILIER ET LE NOTAIRE EN RESTITUTION DU PRIX DU TERRAIN ET CES DEUX DERNIERS EN REPARATION DES FAUTES QU'ILS AURAIENT COMMISES ;

QUE LA COUR D'APPEL N'A PAS ACCUEILLI CES DEMANDES ;

SUR LE PREMIER MOYEN, QUI EST DE PUR DROIT ET DONC RECEVABLE : VU L'ARTICLE 1109 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU QU'AUX TERMES DE CE TEXTE IL N'Y A POINT DE CONSENTEMENT VALABLE S'IL N'A ETE DONNE QUE PAR ERREUR ;

ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL A ESTIME QUE LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE AVAIT ETE DETERMINANTE DU CONSENTEMENT DES EPOUX A..., MAIS QUE CE CONSENTEMENT N'AVAIT PAS ETE VICIE, DES L'INSTANT QU'AU MOMENT OU LA VENTE AVAIT ETE CONCLUE LE TERRAIN SE PRESENTAIT BIEN COMME CONSTRUCTIBLE AINSI QUE L'ATTESTAIT LE CERTIFICAT D'URBANISME ULTERIEUREMENT RETIRE ;

ATTENDU CEPENDANT QUE LE RETRAIT POUR ILLEGALITE D'UN ACTE ADMINISTRATIF A POUR EFFET SON ANNULATION RETROACTIVE ET QUE, DES LORS, LE CERTIFICAT D'URBANISME AINSI ANNULE ETAIT REPUTE N'AVOIR JAMAIS EXISTE ;

QUE C'EST DONC A TORT QUE LA COUR D'APPEL A DECLARE SANS PORTEE LE MOYEN TIRE D'UN VICE DU CONSENTEMENT, AU SEUL MOTIF QU'AU MOMENT DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE LE TERRAIN SE PRESENTAIT COMME CONSTRUCTIBLE ;

ET SUR LES DEUXIEME ET TROISIEME MOYENS (SANS INTERET) ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 25 NOVEMBRE 1981 PAR LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE ;

REMET, EN CONSEQUENCE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'AGEN.

**Décision attaquée :** Cour d'appel Toulouse (Chambre 2) , du 25 novembre 1981

**Titrages et résumés :** SEPARATION DES POUVOIRS - Acte administratif - Retrait - Retrait pour illégalité - Effet rétroactif - Portée. Le retrait pour illégalité d'un acte administratif a pour effet son annulation rétroactive et un certificat d'urbanisme ainsi annulé est réputé n'avoir jamais existé ; Par suite, c'est à tort qu'une cour d'appel qui a estimé que la possibilité de construire avait été déterminante du consentement des acquéreurs, déclare sans portée le moyen tiré d'un vice du consentement au seul motif qu'au moment de l'acte authentique de vente le terrain se présentait comme constructible.

\* CONTRATS ET OBLIGATIONS - Consentement - Erreur - Erreur sur la substance - Vente - Terrain - Caractère constructible - Retrait du certificat d'urbanisme - Retrait pour illégalité. \* URBANISME - Certificat d'urbanisme - Retrait - Retrait pour illégalité - Effet rétroactif - Portée. \* VENTE - Immeuble - Terrain - Caractère constructible - Motif déterminant du consentement de l'acquéreur - Retrait du certificat d'urbanisme - Retrait pour illégalité - Effet.

**Textes appliqués :**

- Code civil 1109 CASSATION
- Code civil 1147 CASSATION
- Code civil 1382 CASSATION