

Cour d'appel de Versailles, du 25 janvier 2002, 2000-3206

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	25/01/2002
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006939102

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - VENTE - Garantie - Vices cachés - Définition - Terrain à bâtir - Inconstructibilité - /

Par acte authentique du 9 décembre 1995, les époux X... ont vendu aux époux Y... une parcelle de terre sise lieudit "Le Marais Roche", d'une contenance cadastrale de 83 ares 30 centiares, au prix de 289.653,13 euros (1.900.000,00 francs) H.T. Il était précisé à l'acte que le terrain était "destiné ... à la construction d'une maison individuelle dont les trois/quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation". Par jugement du 7 juillet 1998, le tribunal administratif de NANTES, sur le déferé du préfet de la Vendée, a annulé le permis de construire qui avait été délivré le 20 mars 1997 par le maire de la commune de l'Ile d'YEU. Le recours formé par monsieur Y... à l'encontre de cette décision a été rejeté par un arrêt de la cour administrative d'appel de NANTES du 3 novembre 1999. Auparavant, les époux Y... avaient fait assigner, par acte du 22 février 1999, monsieur X... et madame Z..., divorcée X..., devant le tribunal de grande instance de NANTERRE, afin de voir prononcer la résolution de la vente. Par jugement contradictoire du 19 janvier 2000, le tribunal a : - rejeté la demande de sursis à statuer, - reçu les époux Y... en leur action en garantie des vices cachés, - déclaré la demande bien fondée, - prononcé la résolution de la vente des terrains cadastrés section B1 n° 93, pour une contenance de 47a 25 ca, et section B1 n° 94, pour une contenance de 36a 05 ca à KER CHIRON, lieudit "Le Marais des Roches" à l'Ile d'Yeu (VENDEE), intervenue entre les époux GUY Y..., d'une part, monsieur Jean Bertrand X... et madame Christiane Z..., d'autre part, suivant acte reçu le 09 décembre 1995 par maître DEBIERRE, notaire à l'Ile d'Yeu, - condamné solidairement monsieur X... et madame Z... à rembourser aux époux Y... ensemble : . 289.653,13 euros (1.900.000,00 francs), avec intérêts au taux légal à compter du 22 février 1999, . 69.516,75 euros (456.000,00 francs), représentant les frais de notaire, avec

intérêts au taux légal à compter du 22 février 1999, . 4.297,54 euros (28.190,00 francs) correspondant au montant des taxes foncières acquittées par les époux Y... pour les années 1996, 1997, 1998 et 1999, - condamné en outre et sous la même solidarité monsieur X... et madame Z... à verser aux époux Y... ensemble 1.524,49 euros (10.000,00 francs) sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et à supporter les dépens. Madame Z... a interjeté appel de ce jugement. Monsieur X... et madame Z... concluent à la réformation du jugement et au rejet de la demande de résolution de la vente. Au cas où la cour confirmerait le jugement sur ce point, ils demandent que ses dispositions les condamnant à rembourser les frais de notaire et les taxes foncières soient infirmées. Ils sollicitent 7.622,45 euros (50.000,00 francs) à titre de dommages-intérêts et 3.048,98 euros (20.000,00 francs) sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Pour s'opposer à l'action des époux Y... fondée sur les dispositions des articles 1641 et suivants du code civil, ils soutiennent que le vice par eux allégué, à savoir l'inconstructibilité du terrain, est postérieur à la vente, celle-ci résultant des décisions des juridictions administratives prononcées après la régularisation de l'acte authentique de vente. Ils se prévalent des termes du certificat d'urbanisme selon lesquels il était délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de

son délégué chargé des sites, pour en déduire que les époux Y... étaient informés de la possibilité d'une opposition du préfet, en sorte que l'inconstructibilité serait un vice apparent et non pas caché. Ils exposent avoir rempli leur obligation de délivrance. Ils s'opposent à la demande de remboursement des frais de notaire, en faisant valoir qu'ils ne les ont pas encaissés, et prétendent qu'il appartient aux époux Y... de faire leur affaire auprès de l'administration fiscale du

remboursement des taxes foncières. Ils reprochent aux époux Y... d'avoir eu une volonté de nuire, en ayant refusé de rapporter les inscriptions d'hypothèque sur des biens leur appartenant, contre séquestration du montant des condamnations entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau des Hauts-de-Seine, d'où leur demande de dommages-intérêts. Les époux Y... concluent à la confirmation du jugement déféré, sauf, y ajoutant, à condamner les époux X... in solidum à leur rembourser la taxe foncière acquittée pour l'année 2000 et par provision celle afférente à l'année 2001, soit une somme globale de 1.049,15 euros (6.882,00 francs). Ils sollicitent, en sus, 3.048,98 euros (20.000,00 francs) par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Rappelant qu'ils avaient fait l'acquisition du terrain pour y édifier une maison d'habitation, ils soutiennent que la vente est entachée d'un vice caché, à savoir l'inconstructibilité du terrain, qui existait au jour de la vente. Ils exposent à cet égard que le terrain était atteint par une servitude d'urbanisme instaurée par la loi "littoral" du 3 juillet 1986 qui a seulement été révélé par l'annulation du permis de construire. Ils estiment que, profanes en la matière, ce vice était caché pour eux, dès lors qu'ils ont obtenu successivement un certificat d'urbanisme positif, puis un permis de construire. A titre subsidiaire, ils sollicitent la résolution de la vente sur le fondement du défaut de conformité de la chose vendue, ou à défaut l'annulation sur le fondement de l'erreur sur une qualité substantielle. Ils se prévalent des dispositions de l'article 1646 du code civil au soutien de leur demande de remboursement des frais de notaire. Ils soutiennent que, du fait de l'effet rétroactif de la résolution, ils sont censés n'avoir jamais été propriétaires du terrain, en sorte qu'il est logique que les taxes foncières leur soient remboursées. En ce qui concerne la demande de

dommages-intérêts, ils allèguent qu'ils étaient fondés à protéger leur créance par une mesure conservatoire. L'instruction de l'affaire a été déclarée close le 11 octobre 2001. DISCUSSION ET MOTIFS DE LA DECISION Considérant que les époux Y... fondent d'abord leur demande sur la garantie des vices cachés ; Que le vice consiste en une défectuosité empêchant la chose de rendre les services que l'on en attend ; Que l'inconstructibilité du terrain était antérieure à la vente, l'inconstructibilité résultant, non pas du fait des décisions des juridictions administratives postérieures à la vente, mais de l'application de la loi du 3 janvier 1986 dite "loi Littoral", que le tribunal administratif, puis la cour administrative d'appel n'ont fait qu'appliquer, en annulant le permis de construire délivré au mépris des dispositions de ladite loi ; Que, toutefois, ce vice d'inconstructibilité n'était pas caché pour les acquéreurs ; Qu'en effet, le certificat d'urbanisme annexé à l'acte de vente précisait que ce document était délivré, compte tenu de la situation

du terrain dans un espace proche du rivage, sous réserve de l'accord du préfet ; Que, par ces indications du certificat d'urbanisme, les époux Y... étaient informés que la constructibilité du terrain était aléatoire, puisque leur projet de construction était subordonné à une autorisation préfectorale dont rien ne permettait de dire qu'elle était acquise lors de la conclusion de l'acte authentique de vente ; Que, contrairement à l'appréciation des premiers juges, les conditions d'application de l'article 1641 du code civil ne sont pas réunies ; Que les époux Y... invoquent, à titre subsidiaire, un manquement des vendeurs à leur obligation de délivrance ; Qu'à ce titre, le vendeur répond de la différence entre la chose promise et la chose livrée ; que l'inconstructibilité du terrain ne relève pas de cette garantie ; Que l'action en résolution de la vente ne peut donc pas aboutir sur le fondement de la non-conformité ; Que les

époux Y... se prévalent ensuite d'une erreur qui aurait vicié leur consentement ; Qu'eu égard aux énonciations du certificat d'urbanisme, ils ne pouvaient pas ignorer que le préfet pouvait refuser de donner son accord à l'édification de la construction projetée, en sorte qu'ils n'ont été victimes d'aucune erreur sur la constructibilité du terrain, celle-ci ne pouvant pas être considérée comme acquise au jour de la vente ; Que l'action des époux Y... est également mal fondée en ce qu'elle est fondée sur l'erreur sur une qualité substantielle ; Que le jugement sera, par conséquent, réformé et les époux Y... déboutés de toutes leurs demandes ; Considérant qu'en application du jugement déferé, les époux Y... ont procédé à une inscription d'hypothèque judiciaire sur des biens appartenant aux époux X... ; Que monsieur X... a saisi le juge de l'exécution d'une demande tendant à voir radier cette inscription contre consignation du montant des condamnations prononcées par le jugement déferé entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau des Hauts-de-Seine ; Que le juge de l'exécution, par décision du 14 novembre 2000, a rejeté cette demande ; Que monsieur X... et madame Z... ne peuvent donc maintenant valablement soutenir que le refus qui leur a été opposé par les époux Y... était abusif ; que leur demande en paiement de dommages-intérêts à ce titre est mal fondée ; qu'elle sera rejetée ; Qu'en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, l'équité commande d'allouer à monsieur X... et à madame Z... une somme de 1.524,49 euros (10.000,00 francs) ; PAR CES MOTIFS Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort, Réforme le jugement déferé en toutes ses dispositions, Et statuant à nouveau : Déboute les époux Y... de toutes leurs demandes, Déboute monsieur X... et madame Z... de leur demande de dommages-intérêts, Condamne les époux Y... à leur payer 1.524,49 euros (10.000,00

francs) au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, Les condamne également aux dépens de première instance et d'appel et dit que ceux d'appel pourront être recouvrés directement par la SCP FIEVET-ROCHETTE-LAFON, société titulaire d'un office d'avoué, conformément à l'article 699 du nouveau code de procédure civile. Arrêt prononcé par madame SIMONNOT, conseiller, Assisté de madame MOREAU, greffier, Et ont signé le présent arrêt, Madame GUIRIMAND, président, Madame MOREAU,

greffier.

RÉFÉRENCE

JURI, 25 janvier 2002. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006939102> (consulté le 21 juin 2026).