

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article748>

POS annulé, commune lésée ?

- Jurisprudence -



Publication date: mercredi 17 juin 2009

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous
droits réservés

Une commune qui a vendu un terrain devenu constructible par l'effet de l'annulation rétroactive du POS peut-elle obtenir l'annulation de la vente ?

[1]

Une commune des Bouches-du-Rhône (4 000 habitants) vend, en janvier 2000, une parcelle de 4500 m² pour un montant d'un peu plus de 12 500 euros. Le terrain n'est en effet pas constructible, la superficie minimale exigée dans cette zone étant de 10 000 m².

Mais en octobre 2000 le tribunal administratif de Marseille annule le plan d'occupation des sols approuvé le 16 mars 1999, avec pour effet la remise en vigueur du plan d'occupation des sols approuvé le 11 décembre 1984. Or, ce dernier fixe la superficie minimale d'une parcelle, pour être constructible, à... 4000 m².

Autant dire que la commune a vendu un terrain constructible pour le prix d'un terrain non constructible. La commune sollicite par conséquent la rescision de la vente pour lésion [2]. En effet, aux termes de l'article 1674 du code civil : « Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value ».

La commune obtient gain de cause en première instance mais est déboutée en appel puis devant la Cour de cassation : la lésion doit s'apprécier au moment de la conclusion du contrat. Peu importe que l'annulation de la révision du POS ait, par effet rétroactif, conféré au terrain un caractère constructible.

PS:

– La lésion doit s'apprécier au moment de la conclusion du contrat sans que la rétroactivité de l'annulation de la révision du POS ait une incidence. Peu importe donc, en l'espèce, que l'annulation postérieure du POS ait eu pour effet rétroactif de rendre constructible un terrain vendu au prix d'un terrain non constructible.

Articles de référence :

[Article 1674 à 1685 du code civil](#)

[1] Photo : © Frank Ungrad

[2] Une action en rescision pour lésion a pour effet de replacer les parties où elles se trouvaient avant la signature du contrat. L'action n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente