

# Fiche de jurisprudence

## DÉCHETS

### L'erreur commise quant au caractère pollué d'un site n'entraîne pas nécessairement l'annulation de la vente

**À retenir :** Un contrat de vente d'un terrain pollué par la présence de nombreux déchets peut être annulé si l'acheteur démontre qu'il a commis une erreur quant à la substance même de la chose vendue et si l'erreur a été déterminante dans son consentement.

En l'espèce la Cour d'appel de Rouen estime que le caractère constructible du terrain constitue l'élément substantiel de la vente. Dès lors que ni la nature d'ancienne carrière du terrain, ni la pollution constatée ne remettent en cause ce caractère constructible, l'acheteur ne peut être considéré comme ayant commis une erreur sur l'élément substantiel de la chose vendue.

### Références jurisprudence

CA Rouen, 1 ch. Civ., n°13-06804 du 13 mai 2015

[Article 1132 du code civil \(ex-1110 du code civil\)](#)

### Précisions apportées

Les litiges liés aux atteintes environnementales sont traditionnellement de la compétence du juge administratif. Cependant, le juge judiciaire, civil comme pénal, est de plus en plus souvent amené à trancher des litiges au vu des nuisances ou dommages subis par l'environnement.

L'acheteur d'un terrain à bâtir demande l'annulation d'une vente arguant avoir commis une erreur déterminante, en ignorant que le terrain qu'il a acquis est situé sur une ancienne carrière et a été remblayé avec des matériaux polluants et de nombreux déchets, en particulier du sulfate de cuivre.

#### **1. L'erreur sur des caractéristiques environnementales comme vice du consentement**

Dans le cadre d'un contentieux contractuel relatifs à des sites pollués, le juge civil peut être conduit à constater une erreur de l'acquéreur sur des éléments relatifs à l'état de l'environnement et admettre le vice de son consentement, et ainsi la nullité du contrat. L'erreur consiste dans le décalage entre la croyance d'un contractant quant à un élément déterminant du contrat et la réalité.

Toutefois, une telle erreur ne peut entraîner la nullité de la vente que si elle a porté sur la substance même de la chose vendue et si elle a été déterminante dans le consentement de l'acheteur, conformément à l'article 1132 du code civil (ex-article 1110 C. civ.)

En ce sens, la Cour de cassation a admis qu'un acheteur a commis une erreur entraînant la nullité du contrat, dans un cas d'espèce où le terrain acquis était devenu inconstructible du fait de l'exploitation antérieure d'une décharge publique (Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., n°95-12969, du 21 juin 1995).

#### **2. La difficile mise en œuvre de l'erreur sur les caractéristiques environnementales comme vice du consentement**

L'arrêt commenté de la Cour d'appel de Rouen rejette la demande de l'acheteur pour deux raisons. Tout d'abord, l'erreur invoquée ne concerne pas la substance de la chose, car la pollution ne remet pas en cause la qualité de terrain à bâtir. Ensuite, l'erreur n'apparaît pas déterminante du consentement, le juge fait primer ici, les termes du contrat, et relève l'existence d'une clause par laquelle l'acquéreur a renoncé à exercer tout recours contre le vendeur au titre du mauvais état du sol et du sous-sol. Le juge en déduit que l'acheteur acceptait ainsi la possibilité de conclure un contrat opérant la vente d'un terrain éventuellement pollué.

Référence : 4019-FJ-2017

Mots-clés : [Contrat de vente – erreur- vice du consentement – sites et sols pollués – carrière .](#)