

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du mercredi 15 novembre 2000**  
**N° de pourvoi: 99-11.203**  
Publié au bulletin  
**Rejet.**

**Président : M. Beauvois ., président**  
Rapporteur : M. Pronier., conseiller rapporteur  
Avocat général : M. Baechlin., avocat général  
Avocats : MM. Blanc, Blondel., avocat(s)

---

## Texte intégral

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 8 décembre 1998), que, suivant un acte des 7 et 13 mai 1996, les consorts Z... X... se sont engagés à vendre une parcelle à M. Y... avec faculté pour celui-ci de se substituer toute personne physique ou morale de son choix ; que la réitération par acte authentique, qui devait intervenir au plus tard le 1er juillet 1996, n'ayant pas eu lieu, la société Carrières de Brandefert, substituée à M. Y..., a assigné les consorts Z... X... pour se faire reconnaître la qualité de propriétaire de la parcelle ; que les consorts Z... X... se sont prévalus de la nullité de la vente pour dol ;

Attendu que la société Carrières de Brandefert fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1° que le dol suppose une erreur provoquée ; que tel n'est pas le cas lorsque le vendeur ayant offert le bien à la vente par l'intermédiaire d'un notaire, un acquéreur accepte d'acheter ledit bien sans indiquer au vendeur offrant le projet qu'il compte faire dudit bien, en l'occurrence exploiter une carrière (violation de l'article 1116 du Code civil) ;

2° que la bonne foi contractuelle ne va pas jusqu'à imposer à l'acquéreur d'informer son vendeur des qualités de la chose vendue et de la destination projetée de celle-ci ; qu'ainsi, la société Carrières de Brandefert n'avait pas à informer les vendeurs de ce que le terrain pouvait être exploité pour un usage de carrière (violation de l'article 1134 et 1176 du Code civil) ;

3° que la clause de substitution d'acquéreur, licite, n'est pas de nature à caractériser un dol de celui-ci, l'acquéreur effectif n'ayant nulle obligation de révéler son identité aux vendeurs ayant accepté la clause de substitution (violation de l'article 1116 du Code civil) ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les vendeurs ignoraient la qualité du sous-sol de leurs terres, que l'acte de vente avait été signé sans que M. Y... ne révèle pour le compte de qui il contractait, que le fait qu'une clause de substitution ait été prévue ne pouvait justifier que la société Carrières de Brandefert se soit dissimulée derrière un prête-nom, son propre directeur général, alors qu'elle avait connaissance de la richesse de la

composition du sol, qu'elle s'était tue, jusqu'à la signature du " compromis ", sur son projet d'exploitation, maintenant ses cocontractants dans l'ignorance et que le projet d'acte authentique qu'elle entendait soumettre aux vendeurs stipulait que l'immeuble était destiné pour partie à l'habitation et le surplus à usage agricole, la cour d'appel a pu en déduire que le dol était constitué ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

---

## Analyse

**Publication :** Bulletin 2000 III N° 171 p. 119

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 8 décembre 1998

**Titrages et résumés :** CONTRATS ET OBLIGATIONS - Consentement - Dol - Manoeuvres d'une partie - Dissimulations de faits qui auraient empêché la conclusion du contrat .

La cour d'appel qui relève que les vendeurs ignoraient la qualité du sous-sol de leurs terres, que l'acte de vente avait été signé sans que l'acquéreur ne révèle pour le compte de qui il contractait, que le fait qu'une clause de substitution avait été prévue ne pouvait justifier que la bénéficiaire de la substitution se soit dissimulée derrière un prête-nom, son propre directeur général, alors qu'elle avait connaissance de la richesse de la composition du sol, qu'elle s'était tue jusqu'à la signature du " compromis ", sur son projet d'exploitation, maintenant ses cocontractants dans l'ignorance et que le projet d'acte authentique qu'elle entendait soumettre aux vendeurs stipulait que l'immeuble était destiné pour partie à l'habitation et le surplus à usage agricole, la cour d'appel a pu déduire que le dol était constitué.

VENTE - Nullité - Dol - Manoeuvres d'une partie - Terres agricoles - Dissimulation au vendeur de la destination réelle de l'immeuble - Preuve

**Précédents jurisprudentiels :** A RAPPROCHER : Chambre civile 3, 1991-03-27, Bulletin 1991, III, n° 108, p. 62 (cassation) ; Chambre civile 3, 1995-12-20, Bulletin 1995, III, n° 268, p. 179 (rejet) ; Chambre commerciale, 1996-02-27, Bulletin 1996, IV, n° 65, p. 50 (rejet).

**Textes appliqués :**

- Code civil 1116, 1134, 1176