

Jurisprudence

Cour de cassation 3ème chambre civile

22 juin 2005
n° 04-10.415

Sommaire

La cour d'appel qui retient souverainement que les éléments dissimulés par le vendeur étaient déterminants pour l'acquéreur qui aurait à tout le moins acquis à un prix inférieur s'il avait connu la situation exacte, en déduit exactement l'existence d'une réticence dolosive entraînant la nullité de la vente.

Texte

intégral

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 22 juin 2005 N° 04-10.415

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 novembre 2003), que la société Simco a conclu avec la société de Saint-Pray une promesse de vente portant sur immeuble de grande hauteur ; que la société de Saint-Pray a assigné la venderesse en nullité de la promesse pour réticence dolosive ;

Attendu que la société Simco fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en annulant la promesse de vente du 26 décembre 2000, quand elle constate que la société de Saint-Pray "aurait, à tout le moins, acquis à un prix inférieur si elle avait connu la situation exacte", la cour d'appel, qui justifie de l'existence d'un dol incident là où elle devait justifier de l'existence d'un dol principal, a violé l'article 1116 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société Simco avait dissimulé à la société de Saint-Pray la situation exacte de l'immeuble au regard des règles des immeubles de grande hauteur et le montant réel des charges de sécurité qu'elle se devait de communiquer compte tenu de la particularité d'un tel immeuble, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que ces éléments étaient déterminants pour l'acquéreur qui devait être mis à même d'apprécier la rentabilité d'une opération et aurait à tout le moins acquis à un prix inférieur s'il avait connu la situation exacte, en a exactement déduit que les réticences dolosives imputables à la société Simco entraînaient la nullité de la vente ;

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

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;
Condamne la société Simco aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Simco à payer à la société de Saint-Pray la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la société Simco ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux juin deux mille cinq.

Composition de la juridiction : Président : M. Weber., Rapporteur : Mme Nési., Avocat général : M. Cédras., Avocats : Me Capron, la SCP Bachellier et Potier de la Varde.
Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2003-11-05 (Rejet.)