

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du vendredi 15 janvier 1971**  
**N° de pourvoi: 69-12.180**  
Publié au bulletin  
**REJET**

. **PDT M. DE MONTERA, président**  
. RPR M. ZOUSMANN, conseiller rapporteur  
. AV.GEN. M. LAGUERRE, avocat général  
Demandeur AV. MM. CHAREYRE, avocat(s)

---

## Texte intégral

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE PREMIER MOYEN, PRIS EN SES TROIS BRANCHES : ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE (PARIS, 13 MARS 1969) QUE LA SOCIETE BERANGER A SIGNALE A L'UNION POUR LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE (UCIN) ET A UNE AUTRE FILIALE DE L'UNION INDUSTRIELLE DE CREDIT, DEUX TERRAINS A BATIR, A CANNES ET A VILLEFRANCHE-SUR-MER ;

QU'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DENOMMEE SCI DALEXANDRE A ETE CONSTITUEE ET A ACQUIS LE TERRAIN A CANNES ;

QUE CETTE SOCIETE A CONSENTI A LA SOCIETE BEZANGER L'EXCLUSIVITE DES VENTES ET DES COMMISSIONS ;

QUE DES DIFFICULTES ONT SURGI ENTRE LA SCI DALEXANDRE ET LA SOCIETE BERANGER ET QUE DES PROCEDURES ONT ETE ENGAGEES ;

QUE, DE SON COTE, L'UCIM A CONCLU AVEC LA MEME SOCIETE BEZANGER UNE AUTRE CONVENTION ACCORDANT A CELLE-CI L'EXCLUSIVITE DES VENTES ET DES COMMISSIONS SUR L'IMMEUBLE A CONSTRUIRE A VILLEFRANCHE-SUR-MER ;

QUE L'UCIM AYANT DEPOSE UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, LE PREFET DES ALPES-MARITIMES LUI A FAIT CONNAITRE, PAR LETTRE DU 12 DECEMBRE 1966, QUE LE TERRAIN DE VILLEFRANCHE ETAIT COMPRIS DANS UN LOTISSEMENT ET QUE SA VENTE ETAIT ENTACHEE DE NULLITE, QUE L'ADMINISTRATION NE PRENDRAIT L'INITIATIVE D'AUCUNE POURSUITE, MAIS QU'IL APPARTENAIT AUX PROPRIETAIRES INTERESSES DE SOLLICITER LE RAPPORT DE L'ARRETE D'APROBATION, AVANT QUE SE POURSUIVE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ;

QUE L'UCIM AYANT ASSIGNE LES VENDEURS DU TERRAIN EN RESOLUTION DE LA VENTE, A FAIT CONNAITRE A LA SOCIETE BEZANGER, PAR LETTRE DU 14

MARS 1967, LE REFUS DU PREFET D'ACCORDER LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SON ACTION EN ANNULATION DE LA VENTE DU TERRAIN DE VILLEFRANCHE-SUR-MER ;

QUE, LE 24 MARS 1967, LA SCI D'ALEXANDRE, POUR L'OPERATION DE CANNES, ET L'UCIM, POUR CELLE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER, ONT CONCLU AVEC LA SOCIETE BEZANGER UN ACCORD AUX TERMES DUQUEL CETTE DERNIERE SOCIETE DEVAIT RECEVOIR DE LA SCI DALEXANDRE UNE SOMME DE 450000 FRANCS ET DE L'UCIM UNE SOMME DE 50000 FRANCS EN COMPENSATION DE SA RENONCIATION A TOUTES CONTESTATIONS ET A TOUS RAPPORTS EXISTANT ENTRE LES PARTIES, A TITRE DE REGLEMENT DEFINITIF, FORFAITAIRE ET TRANSACTIONNEL ;

QUE LE 1ER JUILLET 1967, LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ETE ACCORDE A L'UCIM ;

QUE LA SOCIETE BEZANGER, AU MOTIF QU'ELLE AVAIT ETE VICTIME D'UNE MANOEUVRE DOLOSIVE DE LA PART DE L'UCIM, L'A ASSIGNEE EN NULLITE DE LA CONVENTION DU 24 MARS 1967 ET EN DOMMAGES-INTERETS ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF AUDIT ARRET DE PRONONCER LA NULLITE DE LA TRANSACTION, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE L'INDIVISIBILITE D'UNE TRANSACTION EST LE PRINCIPE ET LA DIVISIBILITE L'EXCEPTION, ET QUE LES JUGES DU FOND DOIVENT, EN CE CAS, MOTIVER LEUR DECISION DE TELLE SORTE QUE LA VOLONTE DES PARTIES APPARAISSE CLAIREMENT, CE QUI N'EST PAS LE CAS EN L'ESPECE ;

QUE, D'AUTRE PART, LORSQUE LA TRANSACTION ANNULEE FAIT PARTIE D'UN ENSEMBLE TRANSACTIONNEL DANS LEQUEL LES OPERATIONS SONT INTERDEPENDANTES LES UNES DES AUTRES, IL N'EST PAS POSSIBLE D'ANEANTIR L'UNE D'ENTRE ELLES, SANS, DU MEME COUP, FAIRE DISPARAITRE LA CAUSE DES AUTRES ET QU'ENFIN L'ANNULATION PARTIELLE D'UNE TRANSACTION PRONONCEE SANS QU'UNE TELLE SOLUTION SOIT JUSTIFIEE SOUS L'ANGLE DE SA CONFORMITE AVEC L'INTENTION DES PARTIES, CONSTITUE UNE VIOLATION DU PRINCIPE DE L'AUTONOMIE DE LA VOLONTE EN DENOTANT DE LA PART DES JUGES UNE VERITABLE REFACTION DU CONTRAT EN DEHORS DES LIMITES DE LEURS POUVOIRS ET DE LEUR COMPETENCE ;

MAIS ATTENDU, QU'ANALYSANT LA CONVENTION DU 24 MARS 1967, L'ARRET RELEVE QUE CET ACTE REUNISSAIT EN UN MEME DOCUMENT UNE DOUBLE TRANSACTION, L'UNE ENTRE LA SCI DALEXANDRE ET LA SOCIETE BEZANGER SUR LES CONDITIONS DE L'ACCORD DU 21 MARS 1963 INTERESSANT LE PROJET DE CONSTRUCTION A CANNES, L'AUTRE ENTRE L'UCIM ET LA MEME SOCIETE BEZANGER SUR LE REGLEMENT DES CONDITIONS D'ABANDON DE L'ACCORD DU 15 OCTOBRE SUIVANT ;

QU'IL CONSTATE QUE CES DEUX TRANSACTIONS SONT DISTINCTES PAR LES PERSONNES QUI DONNENT LEUR CONSENTEMENT, COMME PAR LES OBLIGATIONS QUE CHACUNE SOUSCRIT ;

ATTENDU QUE, DE CES CONSTATATIONS, QUI NE DENATURENT PAS L'ACTE DU 24 MARS 1967 ET REPONDENT AUX CONCLUSIONS, LA COUR D'APPEL,

INTERPRETANT SOUVERAINEMENT LA COMMUNE INTENTION DES PARTIES LORS DE SA CONCLUSION, A PU DEDUIRE SANS EXCEDER SES POUVOIRS QUE LA SOCIETE BEZANGER DOIT ETRE ADMISE A POURSUIVRE CONTRE SON COCONTRACTANT PARTICULIER, L'ANNULATION DE LA TRANSACTION CONCERNANT LE PROJET DE CONSTRUCTION A VILLEFRANCHE-SUR-MER ;

D'OU IL SUIT QUE LE PREMIER MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE SECOND MOYEN, PRIS EN SES TROIS BRANCHES : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET D'AVOIR ANNULE PARTIELLEMENT POUR DOL LA TRANSACTION DU 24 MARS 1967, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE, D'UNE PART, C'EST AU PRIX D'UNE DENATURATION DES DOCUMENTS PRODUITS QUE LA COUR D'APPEL A ADMIS QUE LA SOCIETE BEZANGER AVAIT ETE INDUITE EN ERREUR PAR L'UCIM EN RAISON DE L'ASSERTION D'UN FAIT INEXACT, D'AUTRE PART, QUE LA SIMPLE RETICENCE, NON ACCOMPAGNEE DE MANOEUVRES DESTINEES A INDUIRE LE COCONTRACTANT EN ERREUR, N'EST PAS CONSTITUTIVE DE DOL AU SENS DE L'ARTICLE 1116 DU CODE CIVIL ET QU'A AUCUN MOMENT LA COUR D'APPEL NE RELEVE DE TELLES MANOEUVRES ET QU'ENFIN L'INTENTION DOLOSIVE NE SAURAIT ETRE DEDUITE DE LA SIMPLE CONSTATATION D'UNE RETICENCE DONT IL N'EST PAS ETABLI QU'ELLE AIT ETE FAITE DANS LE BUT DE TROMPER LA SOCIETE BEZANGER ;

MAIS ATTENDU QUE LE DOL PEUT ETRE CONSTITUE PAR LE SILENCE D'UNE PARTIE DISSIMULANT A SON COCONTRACTANT UN FAIT QUI, S'IL AVAIT ETE CONNU DE LUI, L'AURAIT EMPECHE DE CONTRACTER ;

ATTENDU QUE L'ARRET RELEVE QU'EN DECRIVANT A LA SOCIETE BEZANGER LE 14 MARS 1967 QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'OPERATION IMMOBILIERE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER A ETE REFUSE PAR LE PREFET SANS FAIRE ALLUSION NI A LA PRECISION QUE L'ADMINISTRATION NE PRENDRAIT L'INITIATIVE D'AUCUNE POURSUITE DU FAIT DE L'INFRACTION A LA REGLEMENTATION SUR LES LOTISSEMENTS, NI A LA SUGGESTION FAITE PAR LA MEME LETTRE POUR PARVENIR A LA REGULARISATION DE LA SITUATION PERMETTANT DE POURSUIVRE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, L'UCIM A AFFIRME UN FAIT INEXACT ET COMMIS UNE DOUBLE RETICENCE, L'ENSEMBLE DISSIMULANT LE SENS DE LA PORTEE ET LA LETTRE DU PREFET ;

QUE LA COUR D'APPEL ENONCE QUE CETTE LETTRE NE RENDAIT PAS NECESSAIRE, BIEN AU CONTRAIRE, LA POURSUITE DE L'ANNULATION DE LA VENTE, PUISQU'ELLE OFFRAIT A L'UCIM AVEC TOUS LES DELAIS NECESSAIRES, LA GARANTIE QUE L'ADMINISTRATION NE PRENDRAIT PAS D'INITIATIVES DE NATURE A FAIRE OBSTACLE A LA REMISE EN ORDRE FAVORABLE DE LA SITUATION ET CONSTATE QU'AUSSI BIEN, EN DECEMBRE 1967 L'UCIM S'EST DESISTEE DE SON ACTION EN ANNULATION DE LA VENTE DU TERRAIN ;

ATTENDU QUE DE CES CONSTATATIONS, LA COUR D'APPEL, SANS DENATURER LA LETTRE DU PREFET, A PU DEDUIRE QUE CES FAUSSES DECLARATIONS ET CES RETICENCES REVETENT, DANS LES CIRCONSTANCES OU ELLES SONT INTERVENUES ET SPECIALEMENT DE LA PART DE L'UCIM, UN CARACTERE

DOLOSIF PROPRE A INDUIRE LA SOCIETE BEZANGER EN ERREUR SUR LES MOTIFS DE SON CONSENTEMENT A LA TRANSACTION DU 24 MARS 1967 ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 13 MARS 1969, PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS ;

---

## Analyse

**Publication :** Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 38 P. 25

**Décision attaquée :** Cour d'appel Paris , du 13 mars 1969

**Titrages et résumés :** CONTRATS ET OBLIGATIONS - CONSENTEMENT - DOL - RETICENCE - DISSIMULATION D'UN FAIT QUI AURAIT EMPECHE LA CONCLUSION DU CONTRAT.

LE DOL PEUT ETRE CONSTITUE PAR LE SILENCE D'UNE PARTIE DISSIMULANT A SON COCONTRACTANT UN FAIT QUI, S'IL AVAIT ETE CONNU DE LUI, L'AURAIT EMPECHE DE CONTRACTER.

\* TRANSACTION - NULLITE - CAUSES - DOL - DOUBLE TRANSACTION REUNIE EN UN SEUL ACTE - ANNULATION DE L'UNE D'ELLES - ABSENCE DE DENATURATION - REPONSE AUX CONCLUSIONS. \* VENTE - IMMEUBLE - PERMIS DE CONSTRUIRE - REGLEMENTATION SUR LES LOTISSEMENTS - RETICENCE - ANNULATION DE LA VENTE.

**Précédents jurisprudentiels :** . CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1967-02-13 Bulletin 1967 I N. 58 (1) P. 43 (REJET) . CF. Cour de Cassation (Chambre commerciale ) 1965-10-27 Bulletin 1965 III N. 534 P. 479 (REJET) . CF. Cour de Cassation (Chambre commerciale ) 1969-10-28 Bulletin 1969 IV N. 318 P. 299 (REJET)

**Textes appliqués :**

- Code civil 1116
- Code civil 2053