

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

20 décembre 1995
n° 94-14.887

Publication : Bulletin 1995 III N° 268 p. 179

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1116

Revue :

- Revue de droit immobilier 1996. p. 229.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Dol, n° 47
- Rép. civ., Dol, n° 51
- Rép. civ., Dol, n° 70
- Rép. civ., Dol, n° 88

Sommaire :

Justifie légalement sa décision d'annuler une vente la cour d'appel qui, ayant constaté que la présence d'un jardin à l'ensoleillement duquel les garages et remises, alors existants, ne faisaient pas écran, avait été le critère déterminant du consentement des acquéreurs, ce que les vendeurs ne pouvaient ignorer, et que ces derniers, qui avaient connaissance, avant la vente de ce qu'un projet immobilier allait se réaliser sur le terrain voisin de nature à priver l'appartement du principal intérêt que les acquéreurs y trouvaient, avaient volontairement négligé de les en informer, caractérise ainsi la réticence dolosive imputable à l'un des cocontractants.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 20 décembre 1995 N° 94-14.887 Bulletin 1995 III N° 268 p. 179

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 1er février 1994), que les époux Y... ont, par acte authentique du 17 mai 1988, vendu un appartement aux époux X... ; que se prévalant d'une réticence dolosive des époux Y..., les époux X... ont assigné leurs vendeurs en annulation de la vente et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen, d'une part, que le dol est un délit civil, ce qui implique que les manoeuvres ou la réticence doivent avoir été faites intentionnellement dans le but de tromper le contractant, qu'en l'espèce les juges ont dit que les vendeurs avaient commis une réticence dolosive en n'attirant pas l'attention des acquéreurs sur l'existence d'un éventuel projet immobilier contigu au bien vendu tout en relevant que l'opération qui a abouti à l'édification immobilière était un autre projet postérieur à la vente elle-même et sans relever l'élément intentionnel du dol, selon lequel les vendeurs avaient voulu tromper les acquéreurs, qu'ainsi les juges ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ; d'autre part, que la réticence dolosive peut être liée à l'existence d'une obligation précontractuelle de renseignement pouvant être relevée à l'encontre d'un non-professionnel, qu'en l'espèce, les juges se sont bornés à dire que les vendeurs avaient commis un dol sans pourtant relever en quoi ils auraient méconnu une obligation de renseignement alors que, le fait soi-disant non communiqué était un fait incertain relevant d'une simple éventualité et que les vendeurs n'étant pas des professionnels de l'immobilier, leur obligation de renseignement ne saurait être imputée à faute, qu'en retenant, néanmoins, l'existence d'une réticence dolosive sans dire en quoi le silence constituait une faute, les juges ont violé l'article 1116 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la présence d'un jardin à l'ensoleillement duquel les garages et remises, alors existants, ne faisaient pas écran, avait été le critère déterminant du consentement des époux X..., ce que les époux Y... ne pouvaient ignorer, et que ces derniers, qui avaient connaissance, avant la vente de ce qu'un projet immobilier allait se réaliser sur le terrain voisin de nature à priver l'appartement du principal intérêt que les époux X... y trouvaient, avaient volontairement négligé d'en informer les acquéreurs, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé la réticence dolosive imputable à l'un des cocontractants, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Composition de la juridiction : Président : M. Beauvois ., Rapporteur : M. Aydalot., Avocat général : M. Weber., Avocats : M. Boullez, la SCP Gatineau.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1 février 1994 (Rejet.)