




L'article 1116 du code civil et le droit pour l'acquéreur d'immeuble, serait-il professionnel, de garder le silence sur la valeur du bien acquis

(Civ. 3<sup>e</sup>, 17 janv. 2007, n° 06-10.442, D. 2007.1051, notes D. Mazeaud  et P. Stoffel-Munck  ; JCP 2007. II. 10042, note Ch. Jamin ; RLDC mars 2007.13, obs. S. Doireau)

Jacques Mestre, Professeur à l'Université Paul Cézanne (Aix-Marseille III)  
Bertrand Fages, Professeur à l'Université Paris-Val-de-Marne (Paris XII)

Un marchand de biens, bénéficiaire d'une promesse de vente portant sur un pavillon, peut-il se voir reprocher par un promettant profane, de ne pas lui avoir révélé l'information que lui-même détenait, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, sur le prix réel de l'immeuble ? Telle était la question posée à des magistrats parisiens auprès desquels le bénéficiaire sollicitait la réalisation forcée de la vente après avoir levé l'option tandis que le promettant, pour sa part, privilégiait la contre-attaque en réclamant l'annulation de ladite promesse pour réticence dolosive du bénéficiaire.

A l'interrogation précitée, les juges de la Cour d'appel de Paris (27 oct. 2005) ont apporté une réponse positive, en observant que « le fait pour le bénéficiaire de ne pas avoir révélé au promettant, qui s'était déplacé à l'agence immobilière en vue de vendre son bien, l'information essentielle sur le prix de l'immeuble qu'il détenait en sa qualité d'agent immobilier et de marchand de biens, tandis que le promettant, agriculteur devenu manoeuvre, marié à une épouse en incapacité totale de travail, ne pouvait lui-même connaître la valeur de son pavillon, constitue un manquement au devoir de loyauté qui s'impose à tout contractant et caractérise une réticence dolosive déterminante du consentement du promettant, au sens de l'article 1116 du code civil ». Mais la troisième chambre civile les a censurés sous le visa de l'article 1116 du code civil : « en statuant ainsi, alors que l'acquéreur, même professionnel, n'est pas tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Ainsi, la troisième chambre civile s'inspire-t-elle manifestement de la position qu'avait adoptée il y a quelques années la première chambre civile (3 mai 2000, RTD civ. 2000. 566 ) dans la célèbre affaire *Baldus*, où une personne avait acheté auprès d'une autre deux lots successifs de photographies en se gardant bien, lors de la deuxième acquisition, de dire qu'elle avait déjà revendu le premier lot avec une plus-value de 4 000 % ! Aux magistrats parisiens qui s'étaient déjà à cette occasion rangés à la bannière de la réticence dolosive, la première chambre civile avait, en effet, pareillement rétorqué qu'aucune obligation d'information ne pesait sur l'acheteur.

Naturellement, les hésitations qui nous avaient alors partagés se retrouvent pareillement aujourd'hui, entre, d'un côté, un souci général de loyauté qui impliquerait une certaine transparence et, de l'autre, le besoin de protéger la réalité des affaires qui s'accommode mal d'une trop grande... transparence. Cela étant, on notera que le présent arrêt va à la fois plus loin et moins loin que le précédent.

Plus loin en ce qu'il prend soin de préciser que l'acquéreur échappe au devoir d'information quand bien même il serait « professionnel », c'est-à-dire, peut-on penser, professionnel du domaine d'activité concerné par le contrat. La spécification est suffisamment rare pour être relevée. Nombreuses sont, en effet, les hypothèses où la qualité de professionnel conduit à des devoirs accrus, surtout lorsque, comme en l'occurrence, elle coexiste avec la qualité de profane de l'autre partie. Ici donc, point de distinction : l'idée reste bien que le vendeur est

censé savoir ce qu'il vend, qu'il peut le cas échéant fortifier son niveau d'information auprès de conseils indépendants, mais qu'il n'a pas, en revanche, à trouver son salut auprès de l'acquéreur.

Moins loin en ce que la troisième chambre civile ne vise qu'une information attendue sur la valeur du bien acquis, alors que la première chambre civile s'était exprimée de façon générale. A cet égard, il est permis de préférer la formulation restrictive présente dans la mesure où le silence délibéré de l'acquéreur sur une qualité substantielle du bien acquis nous paraît, pour sa part, incontestablement contraire à la bonne foi et mériter donc la qualification de dol (cf. d'ailleurs, dans le cas d'un silence gardé par l'acquéreur d'un terrain sur la qualité particulière du sous-sol, qui le rendait exploitable pour un usage de carrière, Civ. 3<sup>e</sup>, 15 nov. 2000, RTD civ. 2001. 355<sup>1</sup>). Pour la valeur, en revanche, les choses sont évidemment plus délicates, puisque, si le dol se voit alors également retenu, le juge met inévitablement le doigt dans l'engrenage bien délicat de l'évaluation du bien. Reste toutefois, dans le cas d'une vente immobilière comparable à celle dont a connu la troisième chambre civile, une possible limite à cette passivité tolérée du juge : celle qui découlerait d'une éventuelle lésion du vendeur dans les termes de l'article 1674 du code civil. Car si la jurisprudence considère classiquement que l'action en rescision n'est nullement subordonnée à la preuve d'un dol dont aurait souffert le vendeur (cf. Req. 21 mars 1933, DH 1933. 235), il peut cependant paraître difficile de considérer que la formation de la vente ne s'est pas faite contrairement à l'obligation de contracter de bonne foi dans le cas où l'acquéreur savait pertinemment, notamment de par sa profession, que le prix fixé au contrat léserait le vendeur dans la proportion que le code civil a choisi de juger inacceptable.

**Mots clés :**

CONTRAT ET OBLIGATIONS \* Nullité \* Dol \* Promesse de vente \* Obligation d'information \* Acquéreur

VENTE \* Promesse de vente \* Validité \* Condition \* Obligation d'information \* Acquéreur