

Réticence dolosive ou manquement à l'obligation précontractuelle d'information ?
(Civ. 1^{re}, 28 mai 2008, n° 07-13.487, à paraître au Bulletin)

Bertrand Fages, Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Dès lors que le demandeur se contente de réclamer des dommages-intérêts et non l'annulation du contrat, à quoi bon s'employer à distinguer la réticence dolosive du manquement à l'obligation précontractuelle d'information ? C'est cette question pleine de pragmatisme, mais peu propice à la compréhension des concepts, qui semble avoir inspiré la première chambre civile, dans un arrêt dont les faits sont les suivants.

En l'espèce, une SCI Audrey avait acquis de la SCI Le Parc des renardières un appartement situé en rez-de-chaussée et pourvu d'un jardin privatif ayant vue sur un espace vert communal. Ayant ensuite appris que la commune de Courbevoie envisageait de construire un logement de gardien sur cet espace vert, la SCI Audrey a assigné son vendeur afin d'obtenir une réduction du prix de vente, en faisant état de manoeuvres dolosives ayant consisté à lui dissimuler ce projet de construction occultant la vue de son appartement. La Cour d'appel de Versailles (19 janv. 2007) a fait droit à sa demande et a condamné la SCI Le Parc des renardières à payer à la SCI Audrey la somme de 15 000 € à titre de dommages-intérêts.

Dans son pourvoi, la SCI venderesse a fait valoir que le dol ne peut résulter d'une simple réticence que s'il y a intention de tromper le cocontractant, de sorte qu'en ne constatant pas le caractère intentionnel de la réticence, les juges du fond auraient privé leur décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil.

Mais la première chambre civile rejette ce moyen : « attendu qu'ayant relevé que le silence gardé par le vendeur sur le projet de local constituait des manoeuvres dolosives dès lors que l'édification de ce local, qui privait les acquéreurs d'une large perspective sur la zone verte publique, constituait une donnée déterminante du consentement, telle que si l'acquéreur l'avait connue, il n'aurait certainement pas donné le même prix du bien à vendre, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande tendant à l'annulation de la vente, a pu, sans avoir à se prononcer expressément sur le caractère intentionnel de la réticence qu'elle constatait et qui s'analysait aussi en un manquement à l'obligation précontractuelle d'information du vendeur, allouer des dommages-intérêts à l'acquéreur en réparation de son préjudice ».

Il est permis de critiquer cette façon de juger. Même invoqué à des fins simplement indemnitaires, même par réticence, même incident, le dol suppose toujours un élément intentionnel : c'est fondamentalement l'une des caractéristiques qui le séparent du simple manquement à l'obligation précontractuelle d'information, à côté de la nécessaire caractérisation de l'erreur provoquée et d'un régime probatoire distinct. Ainsi avons-nous approuvé la chambre commerciale lorsque, dans une espèce où l'enjeu était certes l'annulation du contrat, mais avec des termes suffisamment généraux pour s'appliquer en toutes circonstances, elle était venue dire que « le manquement à une obligation précontractuelle d'information, à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci » (Com. 28 juin 2005, RTD civ. 2005. 591¹). C'est de cette clarification que s'inspirait visiblement, dans l'affaire soumise à la première chambre civile, l'auteur du pourvoi.

Mais, diront certains, à quoi sert de distinguer si le résultat est le même ? Et il est vrai qu'en l'espèce une cassation n'aurait pas changé grand-chose à l'issue du litige. Toutefois, à l'heure où s'élabore, au plan européen, ce qui constituera peut-être demain un Cadre commun de référence (CCR), et où les pays qui ne connaissent pas l'obligation précontractuelle

d'information scrutent avec beaucoup de scepticisme l'important développement jurisprudentiel que celle-ci a connu au cours de ces dernières décennies en France, il conviendrait de ne pas donner l'image d'un droit imprécis, où les concepts de réticence dolosive, d'obligation d'information et d'obligation de bonne foi se chevauchent les uns les autres.

Mots clés :

CONTRAT ET OBLIGATIONS * Nullité * Dol * Réticence dolosive * Obligation d'information