

Réticence de l'acquéreur sur la valeur du bien vendu : la messe est dite !

Denis Mazeaud, Professeur à l'Université de Paris II

1 - Si le moindre doute subsistait encore dans quelques esprits attachés à l'exigence de bonne foi dans les rapports précontractuels après le fameux arrêt *Baldus* (1), il est désormais bel et bien levé avec l'arrêt rendu, le 17 janvier 2007, par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation. Dans l'arrêt de la première Chambre civile, une vente de photographies avait été conclue entre un vendeur profane et un acquéreur, amateur éclairé, qui connaissait la notoriété de leur auteur et qui n'avait pas informé son cocontractant de la valeur réelle de ces photographies qu'il avait acquises à un prix dérisoire. Alors que les juges du fond avaient considéré que l'acquéreur avait manqué à son obligation de contracter de bonne foi et s'était rendu coupable d'une réticence dolosive en exploitant l'erreur sur la valeur commise par le vendeur, la Cour de cassation avait, sous le visa de l'article 1116 du code civil, censuré cette décision au motif qu' « *en statuant ainsi, alors qu'aucune obligation d'information ne pesait sur l'acheteur, la cour d'appel (avait) violé le texte susvisé* ». Les rares annotateurs à ne pas avoir succombé au charme de cette décision, parce qu'elle tempérerait l'obligation de contracter de bonne foi, s'étaient demandé pourquoi, dans une telle hypothèse, aucune obligation d'information ne pesait sur l'acquéreur, étant entendu qu'en l'occurrence il était avéré que le silence gardé par l'acquéreur avait déterminé le vendeur à conclure le contrat dans des conditions qu'il n'aurait pas acceptées si il avait été loyalement informé. La réponse à cette question est désormais donnée, avec une netteté absolue, par l'arrêt commenté, à l'occasion de circonstances et dans des termes qui lui confèrent la valeur d'arrêt de principe.

2 - Qu'on en juge plutôt ! Une promesse de vente immobilière avait été conclue entre un acquéreur, agent immobilier et marchand de biens, et un vendeur, dont l'arrêt précise, avec un grand luxe, sans doute délibéré, de détails, qu'il était devenu manoeuvre, après avoir été agriculteur, et que son épouse était en incapacité totale de travail... Ce vendeur avait agi en nullité, car il reprochait à son acquéreur de ne pas lui avoir intentionnellement révélé l'information essentielle sur le prix de l'immeuble qu'il détenait en sa qualité de professionnel. Les juges du fond lui avaient donné raison, car, selon eux, le vendeur « *ne pouvait lui-même connaître la valeur de son pavillon* » et que le silence de l'acquéreur « *constituait un manquement au devoir de loyauté qui (s'impose) à tout contractant et caractérisait une réticence dolosive déterminante du consentement (du vendeur), au sens de l'article 1116 du code civil* ». La troisième Chambre civile casse sèchement l'arrêt au motif qu' « *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* ».

3 - Le message de la Cour de cassation est donc d'une parfaite clarté. Quand l'erreur du vendeur a pour objet la valeur du bien vendu, le silence de l'acquéreur n'est pas dolosif car, quel que soit la qualité dans laquelle il contracte, il n'est alors tenu d'aucune obligation d'information sur ce point particulier. Autrement dit, le silence intentionnellement gardé par l'acquéreur sur la valeur ne constitue pas une réticence susceptible d'emporter la nullité du contrat, même si il a provoqué une erreur déterminante du consentement du vendeur. Avec cette importante décision, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation nous paraît poser une pierre importante dans l'édifice jurisprudentiel du dol par réticence. Non seulement, elle opère une rupture certaine entre la réticence et le devoir de loyauté (I), mais encore, elle fragilise l'unité qui régnait jusqu'alors au sein de ce vice du consentement que constitue le dol (II).

I - La loyauté, désactivée

4. En décidant que le silence intentionnel, gardé par l'acquéreur professionnel sur la valeur du bien vendu, ne constitue pas une réticence dolosive, la troisième Chambre civile remet en cause « *l'union devenue intime de la réticence dolosive et de l'obligation de contracter de bonne foi* »⁽²⁾ que la jurisprudence avait nouée, dans le passé, et qui se cristallisait dans l'existence d'une obligation d'information qu'elle imposait dans certaines circonstances. Comme l'avait relevé, dans de remarquables et pénétrantes observations, Rémy Libchaber⁽³⁾, l'analyse de la jurisprudence rendue ces vingt cinq dernières années révélait pourtant le lien quasi irréductible entre ces deux notions⁽⁴⁾, à tel point que la réticence dolosive et le devoir de loyauté s'étaient progressivement superposés « *pour renvoyer au même type de grief : le silence maintenu est équipollent à la mauvaise foi dans la formation du contrat* »⁽⁵⁾. Mieux encore, « *cette jonction entre la bonne foi et la réticence dolosive* » laissait apparaître une modification du « *fondement* » de celle-ci qui opère moins « *en raison de l'altération du consentement d'un contractant* » et « *d'avantage parce qu'une déloyauté est intervenue dans le processus de formation du contrat* »⁽⁶⁾. Avec l'arrêt commenté, l'objectivation et la moralisation de ce vice du consentement connaissent manifestement un brutal coup d'arrêt, et le divorce entre réticence et loyauté semble consommé. En effet, aucune allusion n'est faite, par la troisième Chambre civile, à un quelconque devoir de loyauté, lequel irriguait la décision de la cour d'appel, et l'acquéreur est libéré de toute obligation d'information, elle-même traditionnellement fondée sur la bonne foi⁽⁷⁾.

5 - En l'espèce, à l'inverse de ce qu'a décidé la Cour, l'existence d'une obligation d'information ne semblait pourtant pas une simple vue de l'esprit. En effet, on enseigne et on juge traditionnellement qu'une telle obligation trouve sa source dans la confiance qu'un contractant peut légitimement placer dans son partenaire, confiance qui, elle-même, peut procéder de la nature du contrat ou de la qualité spéciale du contractant. Précisément, la qualité de professionnel d'un des contractants est très souvent considérée, tant en doctrine qu'en jurisprudence, comme le ferment d'une obligation d'information à la charge du contractant qui contracte en tant que tel⁽⁸⁾. Or, en l'espèce, il ne semble pas extravagant de considérer que ces conditions, et notamment la seconde, étaient réunies. En effet, d'une part, les deux contractants avaient déjà entretenu des rapports contractuels puisque deux ventes immobilières avaient déjà été conclues entre eux par le passé. De ce passé contractuel commun, on pouvait donc induire, sans trop forcer le trait, l'existence d'un sentiment de confiance du vendeur à l'égard de son cocontractant. D'autre part, et surtout, notre infortuné vendeur, dont l'arrêt insiste lourdement sur la qualité de profane et sur sa situation familiale et sociale particulièrement délicate, avait bien, en l'espèce, traité avec un professionnel de l'immobilier dont il n'était pas contesté qu'il connaissait parfaitement la valeur du bien vendu et qu'il avait tenu intentionnellement secrète cette information essentielle et déterminante du consentement de son cocontractant. Or, même si, en l'occurrence, l'acquéreur avait acquis lui-même le bien, et n'avait donc pas traité en qualité d'agent immobilier, sur lequel pèse un devoir de conseil⁽⁹⁾, il pouvait néanmoins incontestablement être légitimement envisagé par son cocontractant comme un professionnel. Le point ne mérite d'ailleurs pas d'être plus amplement débattu puisque la Cour de cassation, pour déterminer la portée de son arrêt, prend bien le soin de préciser qu'aucune obligation d'information sur la valeur de l'immeuble vendu ne pèse sur l'acquéreur, même si celui-ci est professionnel.

6 - Autant de raisons pour considérer que, d'une façon générale et *a fortiori* en l'espèce, l'absence d'obligation d'information à la charge de l'acquéreur professionnel n'allait vraiment pas de soi et porte un coup particulièrement rude à l'exigence de loyauté qui doit présider, en tout cas selon nous, à la conclusion du contrat. L'arrêt revient, en effet, à autoriser un contractant professionnel à ne pas informer délibérément son partenaire profane d'un élément essentiel et déterminant de son consentement, et, donc, à admettre que le contrat puisse être conclu de mauvaise foi. Ce faisant, l'arrêt commenté tranche de façon pas très opportune avec d'autres décisions de la Cour de cassation qui, au nom de l'exigence de loyauté et sur le fondement de l'article 1116 du code civil, ont sanctionné des silences intentionnels d'un acquéreur, professionnel ou profane, sur la valeur du bien vendu⁽¹⁰⁾. Par ailleurs, dans une perspective élémentaire de cohérence, il est pour le moins difficilement conciliable avec d'autres arrêts rendus par cette même troisième Chambre civile. On songe, par exemple, à

celui dans lequel celle-ci a retenu une réticence dolosive au profit d'un acquéreur professionnel, parfaitement compétent, et l'a ainsi, de façon très indulgente, exonéré de son devoir de s'informer¹¹. On pense aussi à cet autre arrêt dans lequel elle a affirmé que la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée par une réticence dolosive¹², laissant ainsi entendre qu'on ne peut pas reprocher à un contractant de ne pas s'être correctement informé quand il a été victime d'une réticence dolosive¹³. Par ailleurs, l'arrêt commenté est encore plus attentatoire au devoir de loyauté que ne l'était celui, précédemment cité, rendu par la première Chambre civile¹⁴. Dans celui-ci, on pouvait à la rigueur comprendre le relâchement du devoir de loyauté au profit de l'acquéreur parce qu'en l'occurrence celui-ci s'était borné à accepter les conditions d'un contrat qui avaient été prédéterminées ; autrement dit, en gardant le silence sur la valeur du bien, il s'était contenté d'exploiter l'erreur sur la valeur commise par son cocontractant¹⁵. Dans l'arrêt commenté, au contraire, son silence, et par conséquent sa déloyauté étaient beaucoup plus blâmables car il avait activement participé à la détermination du prix et sa réticence avait donc provoqué l'erreur de son partenaire. Autant, on pouvait, à la rigueur, déceler une justification dans le premier qui excluait toute obligation d'information à la charge de l'acquéreur profane, autant on est en revanche bien en peine de détecter l'esquisse d'une explication dans le second qui évince une telle obligation au plus grand profit de l'acquéreur professionnel.

7 - Manifestement, la troisième Chambre civile a décidé avec cet arrêt de réduire sensiblement la portée du devoir de loyauté au stade de la conclusion du contrat et, sans doute pour bien marquer le coup, elle l'a fait dans une espèce d'école où ce devoir semblait intuitivement s'imposer. Dont acte ! Mais on nous permettra de penser que l'impératif de sécurité juridique, souvent brandi pour cantonner la portée du devoir de loyauté, ne sortira pas grandi de cet arrêt qui consacre une injustice contractuelle au profit d'un professionnel peu scrupuleux et au détriment d'un profane en difficulté. Quoi qu'il en soit, la Cour consacre l'affirmation doctrinale selon laquelle « *L'erreur sur la valeur reste une erreur indifférente lorsqu'elle a sa source dans une réticence dolosive* »¹⁶ et opère, ainsi, un démembrement discutable dans le régime du dol.

II Le dol, démembré

8 - L'absence d'obligation d'information et de réticence, en l'espèce, procède, on l'a compris, de l'objet de l'erreur commise par le vendeur ; c'est parce que l'erreur du vendeur provoquée par le silence de l'acquéreur portait sur la valeur du bien vendu qu'elle n'exerce aucune influence sur la validité du contrat litigieux. Cette solution retenue par la troisième Chambre civile instaure, au rebours de solutions qu'on pensait fermement établies, une diversité dans le régime de ce vice du consentement qu'est le dol. En effet, c'est classiquement l'effet de l'erreur provoquée par le dol qui constitue l'élément qui permet d'en déterminer les conséquences sur le contrat conclu. Avec l'arrêt commenté, il n'en va plus ainsi. Quand le dol procède d'une réticence, d'un silence intentionnellement gardé, c'est l'objet de l'erreur provoquée qui constitue l'élément décisif. Aussi, la détermination du régime du dol suppose donc désormais de caractériser son élément matériel. Si celui-ci procède d'une manoeuvre ou d'un mensonge, il suffit que l'erreur provoquée ait eu un effet déterminant sur le consentement de l'*errans* et peu importe, alors, l'objet de l'erreur ; elle peut porter, non seulement sur les qualités essentielles de la chose, objet du contrat, la personne du contractant, au même titre et dans les mêmes conditions que l'erreur spontanée, mais encore sur la valeur ou les motifs, à l'inverse de cette dernière. En revanche, il n'en ira plus ainsi lorsque l'élément matériel du dol sera caractérisé par une réticence. Dans une telle hypothèse, le simple constat que le silence coupable a provoqué une erreur déterminante du consentement de l'*errans* constituera une condition nécessaire mais plus suffisante de la nullité. Il faudra, en outre, que cette erreur déterminante ait pour objet un élément susceptible d'emporter la nullité du contrat sur le fondement de l'article 1110 du code civil, la substance par exemple. En tout cas, elle n'affectera pas la validité du contrat quand elle aura pour objet la valeur de l'objet du contrat.

9 - A la vérité, les prémisses de cette solution, qui conduit à distinguer au sein du dol et à créer une disparité de régime de ce vice du consentement, se trouvaient déjà dans quelques arrêts antérieurs, rendus notamment par cette même troisième Chambre civile. Ainsi, en

particulier, le 15 novembre 2000⁽¹⁷⁾, elle avait décidé que le silence de l'acquéreur pouvait entraîner la nullité de la vente, parce que si « *la valeur du bien vendu (était) certes en cause* », elle ne l'était qu' « *indirectement* ». En effet, « *les vendeurs n'eussent certes pas cédé leur terrain au même prix s'ils avaient connu la qualité du sous-sol et l'utilisation que l'acheteur voulait en faire* ». Autrement dit, comme si l'action en nullité avait été fondée sur l'article 1110, la réticence avait été sanctionnée par la nullité du contrat parce que l'erreur sur la valeur était une simple conséquence d'une erreur sur la substance. De même, cet autre arrêt déjà cité⁽¹⁸⁾, rendu le 22 juin 2005, peut être analysé dans le même sens. Présenté parfois comme annulant un contrat en raison d'une réticence dolosive ayant provoqué une erreur sur la valeur⁽¹⁹⁾, il constitue plutôt une nouvelle illustration de la spécificité du dol par réticence. En effet, l'erreur de l'acquéreur provoquée par la réticence du vendeur qui n'avait pas permis à celui-là « *d'apprécier la rentabilité* » de l'opération était bien la conséquence d'une erreur sur la substance. Le vendeur avait, en l'espèce, dissimulé à l'acquéreur que l'immeuble vendu était un immeuble de grande hauteur, lequel était en tant que tel soumis à une réglementation contraignante et onéreuse en matière de sécurité.

10 - D'où le très net sentiment que, au moins en matière de vente, la simple réticence est désormais soumise à des conditions plus rigoureuses que les autres hypothèses de dol (manoeuvre et mensonge) pour pouvoir emporter la nullité du contrat. L'effet déterminant de l'erreur provoquée, et *a fortiori* de l'erreur exploitée ne suffit plus. Il convient, en outre, que des conditions relatives à l'objet de l'erreur soient remplies. Concrètement, comme par le passé, le régime de l'erreur provoquée par une réticence est purement et simplement aligné sur le régime de l'erreur spontanée, vice régi par l'article 1110 du code civil et ne peut, donc, conduire à la nullité du contrat si l'erreur est indifférente en vertu de ce dernier texte. Au fond, au prix d'un retour en arrière de près d'un demi siècle⁽²⁰⁾, le régime de la réticence dolosive se dissout désormais dans celui de l'erreur spontanée, tant et si bien que l'on peut légitimement se demander si la réticence n'a pas désormais, en partie du moins, son avenir derrière elle, puisqu'elle ne présente plus aucune spécificité, ni aucun intérêt, par rapport au vice du consentement que constitue l'erreur prévue et sanctionnée à l'article 1110. Ce dommage collatéral causé par l'arrêt commenté est une raison supplémentaire de ne pas lui rendre hommage...

Mots clés :

CONTRAT ET OBLIGATIONS * Vice du consentement * Dol * Promesse de vente * Obligation d'information * Acquéreur

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

(1) Civ. 1re, 3 mai 2000, D. 2002. Somm. 928, obs. Tournafond⁽¹⁷⁾ ; RTD civ. 2000. 566, obs. Mestre et Fages⁽¹⁸⁾ ; CCC 2000, comm. n° 140, obs. Leveneur ; JCP 2000. I. 272, obs. Loiseau et II. 10510, obs. Jamin ; Defrénois 2000. 1110, obs. Delebecque et Mazeaud ; LPA, 5 déc. 2000, 14, note Fromion-Hébrard.

(2) Civ. 1re, 13 mai 2003, D. 2003. AJ. 2308, obs. Avena-Robardet ; *ibid.* 2004. Jur. 262, note Mazuryer⁽¹⁹⁾ ; Defrénois 2003. 1658, spéc. 1659, obs. Libchaber.

(3) Préc., note 2.

(4) En ce sens, V. entre autres, Bénabent, *Droit civil, Les obligations*, Domat, Montchrestien, 2005, n° 86 ; Ghestin, *Traité de droit civil, La formation du contrat*, LGDJ, 1993, n° 565 et 570 ; Malaurie, Aynès et Stoffel-Munck, *Les obligations*, Defrénois, 2005, n° 155 et 776 ; Terré, Lequette et Simler, *Droit civil, Les obligations*, Dalloz, 2005, n° 233.

(5) Libchaber, obs. préc., spéc. p. 1571.

(6) *Ibid.*




(7) *Ibid.*, spéc. p. 1570.

(8) En ce sens, V. entre autres : Bénabent, *op. et loc. cit.* ; Ghestin, *op. cit.*, spéc. n° 567 et 660 ; Malaurie, Aynès et Stoffel-Munck, *op. cit.*, spéc. n° 776, lesquels affirment que « Cette obligation s'étend à tous les professionnels » ; Terré, Lequette et Simler, *op. cit.*, spéc. n° 259.

(9) Sur ce point, V. la jurisprudence citée par Jamin dans ses observations, sous l'arrêt commenté, JCP 2007, à paraître.

(10) En ce sens, V. entre autres, Civ. 3e, 27 mars 1991, RTD civ. 1992. 81, obs. Mestre  ; Com. 27 févr. 1996, D. 1996. Jur. 518, note. Malaurie, Jur. 591, note Ghestin, et Somm. 342, obs. Hallouin  ; RTD civ. 1997. 114, obs. Mestre  ; JCP 1996. II. 22665, obs. Ghestin ; Civ. 3e, 15 nov. 2000, D. 2002. Somm. 928, obs. Tournafond  ; RTD civ. 2001, 355, obs. Mestre et Fages  ; CCC 2001, comm. n° 23, obs. Leveneur ; Defrénois 2001. 242, obs. Savaux ; Com. 12 mai 2004, D. 2004. AJ 1599, note. Lienhard, et Somm. 2923, obs. Lamazerolles  ; RTD civ. 2004. 500, obs. Mestre et Fages  ; Rev. sociétés 2005. 140, obs. Godon  ; JCP 2004. I. 10513, obs. Constantin ; RDC 2004. 923, obs. Mazeaud ; 22 févr. 2005, Bull. Joly Sociétés 2005. 1105, note Massart ; 14 juin 2005, D. 2005. AJ. 1775, obs. Lienhard  ; RTD civ. 2005. 774, obs. Mestre et Fages  ; Rev. sociétés 2006. 66, obs. Mathey .

(11) Civ. 3e, 22 juin 2005, CCC 2005, comm. n° 186, obs. Leveneur.

(12) Civ. 3e, 21 févr. 2001, D. 2001. Jur. 2702, note Mazeaud, Somm. 3236, obs. Aynès, et D. 2002. Somm. 927, obs. Caron et Tournafond  ; AJDI 2002. 70, obs. Cohet-Cordey  ; RTD civ. 2001. 353, obs. Mestre et Fages  ; Defrénois 2001. 703, obs. Libchaber ; JCP 2001. I. 330, obs. Constantin, et JCP 2002. II. 10027, obs. Jamin.

(13) En ce sens, V. Ghestin, *op. cit.*, spéc. n° 667.

(14) *Supra* note 1.

(15) En ce sens, V. Fabre-Magnan, *Les obligations*, PUF, 2004, spéc. n° 121.

(16) Terré, Lequette et Simler, *op. cit.*, spéc. n° 237.

(17) Préc.

(18) Préc.

(19) Flour, Aubert et Savaux, *Les obligations, 1. L'acte juridique*, Sirey, spéc. n° 214, note 7.

(20) Sur l'évolution jurisprudentielle relative à la réticence dolosive, V. Ghestin, *op. cit.*, spéc. n° 566 s.