



Nullité du contrat pour dol suite au silence de l'acheteur sur la valeur du bien vendu

publié le **04/10/2012**, vu **14606 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 11 septembre 2012, la Cour de cassation a jugé que la réticence de l'acheteur d'un bien immobilier à informer le vendeur de l'existence d'un projet susceptible d'avoir une incidence directe sur la valeur du bien constitue une violation de l'obligation de bonne foi qui doit présider à la conclusion des conventions qui justifie l'annulation du contrat (en l'espèce une promesse de vente) conclu entre les parties (Cass. Civ. III, 11 septembre 2012, N° de pourvoi: 11-22389).

Pour mémoire, il n'y a pas de contrat valablement conclu en présence d'un vice d'un consentement.

En cas de vice du consentement, les contrats sont nuls.

A cet égard, l'article 1109 du code civil dispose que :

« Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol. »

Le dol est défini par l'article 1116 du code civil qui dispose que :

« Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ».

Le dol suppose donc un élément matériel et une intention de tromper.

Le silence peut caractériser l'élément matériel (Cass. Civ. III, 15 janvier 1971).

La jurisprudence considère ainsi que le silence gardé par l'un des cocontractants ou la réticence à délivrer une information importante constitue un dol entraînant la nullité des conventions.

En l'espèce, par acte du 6 février 2006, valable un an, Monsieur X s'est engagé à vendre à la commune du Teich une parcelle, située sur le territoire de celle-ci, classée en zone UB, frappée d'un emplacement réservé n°1 et d'un espace boisé à conserver.

Un plan local d'urbanisme (PLU), adopté par la commune le 11 juillet 2006, a modifié le classement de la parcelle.

Le vendeur ayant refusé de signer l'acte authentique, la commune l'a assigné en réitération de la vente.

La cour de cassation, à la suite des juges d'appel, a prononcé la nullité de la promesse unilatérale de vente conclue avec la commune.

En effet, selon les juges, la commune ne pouvait ignorer que les discussions présumées à l'élaboration du plan local d'urbanisme étaient en cours au moment de la promesse et que ce nouveau PLU aurait une incidence directe sur la valeur du terrain.

Il est évident que si le vendeur avait été informé de ce projet et de son incidence sur la valeur de son terrain, il n'aurait pas émis son offre à l'égard de la commune du TEICH dans de telles conditions et en particulier à ce prix.

Ainsi, « ***par sa réticence à informer M. X de l'existence de ce projet de suppression de l'espace boisé à conserver, la commune avait manqué à la bonne foi*** ».

Par conséquent, le silence gardé par l'acheteur sur la modification à venir de la substance même de la chose vendue ou sur la valeur du bien constitue un dol entraînant la nullité du contrat ou de l'avant-contrat tel qu'en l'espèce.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com