Image not found or type unknown

Annulation d'une vente pour réticence dolosive

publié le **26/04/2010**, vu **6128 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

Commet une réticence dolosive le vendeur d'une maison, plusieurs fois inondée, qui tait cette information à l'acquéreur, l'incitant ainsi à contracter.

Cass. 3e civ. 3 mars 2010 n° 08-21.056 (n° 245 FS-PB) Abbadie, ép. Pozzo c/ Sans

Commet une réticence dolosive le vendeur d\'une maison, plusieurs fois inondée, qui tait cette information à l\'acquéreur, l\'incitant ainsi à contracter.

Une cour d\'appel avait annulé la vente d\'une maison d\'habitation pour dol du vendeur après avoir relevé que la *maison* avait été *inondée* au moins à deux reprises avant la vente, que le vendeur le savait et avait *dissimulé* cet élément à l\'acquéreur, lequel n\'aurait pas acquis s\'il en avait été informé.

Le vendeur reprochait aux juges du fond d\'avoir prononcé cette sanction sans faire apparaître l\' *élément intentionnel du dol* qui lui était reproché.

La Cour de cassation vient de rejeter son pourvoi, jugeant que la cour d\'appel avait caractérisé l\'existence d\'une réticence dolosive.

1° Le dol est une faute civile intentionnelle. Pour entraîner l\'annulation du contrat, il suppose l\'intention de tromper (Cass. 1e civ. 7-3-1979 : Bull. civ. I n° 84 ; Cass. 3e civ. 25-2-1987 : Bull. civ. III n° 36). Le manquement à l\'obligation d\'information ne suffit pas à caractériser le dol par réticence si ne s\'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d\'une erreur déterminante du consentement provoqué par celui-ci (Cass. com. 28-6-2005 n° 03-16.794 : RJDA 12/05 n° 1314).

Pour la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le fait qu\'une partie dissimule un élément essentiel au consentement de l\'autre partie suffit à établir l\'élément intentionnel (Cass. 3e civ. 12-9-2006 n° 05-17.251 : RJDA 1/07 n° 28 ; Cass. 3e civ. 26-3-2008 n° 07-13.582 : RJDA 10/08 n° 1003 ; Cass. 3e civ. 29-3-2009 n° 07-20.234 : RJDA 4/10 n° 347). L\'emploi de l\'expression « réticence dolosive » implique un *mensonge délibéré* par omission et non pas un simple défaut d\'information, ce qui suffit à caractériser l\'élément intentionnel constitutif du dol.

2° L\'arrêt rapporté a en outre précisé que l\'attestation de l\'agent immobilier intervenu lors de la vente mentionnant que l\'acquéreur avait été informé des inondations ne suffisait pas, à elle seule, à *prouver* que le vendeur avait *informé l\'acquéreur*.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés