



# Annulation d'une vente pour réticence dolosive

publié le **26/04/2010**, vu **4883 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<sup>o</sup> Le dol est une faute civile intentionnelle. Pour entraîner l'annulation du contrat, il suppose l'intention de tromper (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 7-3-1979 : Bull. civ. I n° 84 ; Cass. 3<sup>e</sup> 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. 3<sup>e</sup> civ. 12-9-2006 n° 05-17.251 : RJDA 1/07 n° 28 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 26-3-2008 n° 07-13.582 : RJDA 10/08 n° 1003 ; Cass. 3<sup>e</sup> 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<sup>o</sup> 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*.