

**CAP' BARREAU**  
E.F.B 2019

# **DOSSIER D'ACTUALISATION**

## **DROIT DES OBLIGATIONS**

**Droit des contrats : Formation (extraits)**  
**2015-2018**



# **CAP'BARREAU**

Prépa CRFPA

CAP'BARREAU - 106 Bd Saint Germain 75006 PARIS - Tel : 01.43.26.36.39  
[www.capbarreau.com](http://www.capbarreau.com) - [contact@capbarreau.com](mailto:contact@capbarreau.com)

# **Doit des obligations**

## **Structure du fascicule**

### **1<sup>ère</sup> partie : droit des contrats**

A : **formation du contrat** : le consentement, le contenu du contrat  
les sanctions des conditions de formation du contrat

B : **effets du contrat** : la force obligatoire et l'effet relatif  
les sanctions de l'inexécution du contrat

### **2<sup>ème</sup> partie : droit de la responsabilité**

A : **responsabilité contractuelle**

B : **responsabilité délictuelle**

### **3<sup>ème</sup> partie : quasi-contrats, régime des obligations**

A : **quasi-contrats**

B : **régime des obligations**

## 2: Le consentement : l'existence, les vices du consentement

### Vices du consentement

**Erreur et dol**: Civ. 1<sup>ère</sup> 30/11/2016

#### **Erreur sur les qualités essentielles :**

- Erreur sur la substance et absence d'erreur : Civ. 3<sup>ème</sup> 24/03/2016 ; Civ. 1<sup>ère</sup> 13/11/2014, Civ. 1<sup>ère</sup> 25/01/2017
- Erreur sur la rentabilité : Com. 17/03/2015
- Erreur déterminante sur la solvabilité : Com. 19/05/2015
- Erreur sur la nature d'un terrain : Civ. 3<sup>ème</sup> 06/07/2017
- Erreur sur les motifs, exigence d'une stipulation expresse : Civ. 3<sup>ème</sup> 14/12/2017
- Champ contractuel : Civ. 1<sup>ère</sup> 06/09/2017
- Erreur excusable et erreur inexcusable : Civ. 3<sup>ème</sup> 29/06/2017 ; Civ. 1<sup>ère</sup> 09/04/2015, Civ. 3<sup>ème</sup> 13/07/2017
- Appréciation de l'existence de l'erreur à la conclusion du contrat : Civ. 3<sup>ème</sup> 24/11/2016

#### **Dol :**

##### Elément matériel

- Manoeuvres : Civ. 1<sup>ère</sup> 01/02/2017
- Mensonge : Civ. 3<sup>ème</sup> 12/10/2017.
- Absence de dol en cas de relaxe du chef de tromperie : Civ. 1<sup>ère</sup> 06/04/2016
- Distinction des manoeuvres et de la réticence : Com. 11/05/2017
- Réticence : Civ. 1<sup>ère</sup> 07/02/2015, Civ. 3<sup>ème</sup> 04/05/2016, Civ. 3<sup>ème</sup> 23/02/2017
- Réticence sur la valeur : Com. 30/03/2016
- Absence de réticence : Com. 09/02/2016, Com. 21/03/2017
- Abus de faiblesse sanctionné sur le fondement du dol : pour une absence de dol : Civ. 1<sup>ère</sup> 12/05/2016

##### Eléments psychologiques

- Nécessité du caractère déterminant : Soc. 06/10/2017
- Réticence déterminante : Com. 30/03/2016, Civ. 1<sup>ère</sup> 28/03/2018
- Dol incident, nullité : Com. 30/03/2016
- Dol incident, réticence dolosive, dommages et intérêts : Civ. 3<sup>ème</sup> 08/12/2016, Civ. 3<sup>ème</sup> 30/11/2017
- Réticence, champ contractuel : Civ. 1<sup>ère</sup> 3/01/2018
- Exigence du caractère intentionnel : Civ. 3<sup>ème</sup> 07/04/2016, Civ. 1<sup>ère</sup> 01/03/2017, Civ. 3<sup>ème</sup> 29/03/2018
- Caractère excusable de l'erreur consécutive au dol : Civ. 3<sup>ème</sup> 07/04/2016

##### Auteur du dol

- Le représentant : Com. 27/09/2017
- (...)

## Absence d'erreur et de dol

### Cour de cassation chambre civile 1 30 novembre 2016

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 2 juin 2015), qu'au cours du mois de juin 2006, la Société coopérative agricole d'Eure-et-Loir (la SCAEL) et la société coopérative agricole Cohésis, devenue Acolyance, ont, avec d'autres coopératives agricoles, adhéré à la société Blétanol, union de coopératives agricoles céréalières, afin que celle-ci mène à bien, avec la société Cristal union, union de coopératives agricoles betteravières, un projet industriel consistant à construire en commun une usine de production de bioéthanol composée de deux lignes, l'une pour les betteraves, l'autre pour le blé ; que ces deux dernières sociétés ont, à cette fin, elles-mêmes adhéré à la société Cristanol, union de coopératives agricoles ayant pour objet de transformer en éthanol le blé et les betteraves livrés par ses membres ; qu'au cours de l'année 2009, la SCAEL et la société Acolyance, qui s'étaient engagées à livrer à la société Blétanol une certaine quantité annuelle de blé, ont cessé leurs livraisons ; que, le 1er mars 2010, la société Acolyance a assigné la société Champagne céréales, devenue Vivescia, qui s'était portée fort des engagements de la société Blétanol avant sa constitution, ainsi que cette dernière, outre les sociétés Cristal union et Cristanol, en annulation de son engagement coopératif, à titre subsidiaire, en résolution de cet engagement, à titre plus subsidiaire, en dissolution judiciaire de la société Blétanol, et, à titre infiniment subsidiaire, en annulation de plusieurs résolutions du conseil d'administration et délibérations de l'assemblée générale de cette société ; que la SCAEL est intervenue volontairement à l'instance à fin de voir prononcer l'annulation de son propre engagement coopératif ; que, le 27 mai 2010, la société Blétanol a, parallèlement, assigné la SCAEL et la société Acolyance en paiement de certaines sommes ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° Z 15-23.105 et le deuxième moyen, pris en ses première, quatrième, cinquième et sixième branches, du pourvoi n° R 15-23.212, réunis :

Attendu que la SCAEL et la société Acolyance font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation du contrat de coopération pour dol, alors, selon le moyen :

1°/ que la mutualisation des moyens des coopérateurs et donc, corrélativement, des risques de leur activité est de l'essence d'un groupement coopératif ; qu'en conséquence, une union de coopératives qui souhaite déroger à ce principe doit en informer clairement ses membres ; qu'en l'espèce, la SCAEL soutenait que son consentement avait été vicié par une erreur provoquée « sur l'ampleur des risques que présentait le projet Cristanol », puisqu'elle croyait légitimement que la société Blétanol, union de coopératives agricoles, devait procéder à une mutualisation des risques entre les filières betteraves et blé, ce qui en réalité n'était pas ; que, pour la débouter de sa demande, la cour d'appel a retenu qu'« aucune mutualisation entre les lignes blés et betteraves n'a été prévue ou suggérée lors de la présentation du projet faite le 12 mai 2006 et seul le prix de l'éthanol (blé ou betterave), et partant le résultat net de Cristanol devait faire l'objet d'une mutualisation », et énoncé qu'une « telle mutualisation ne pouvait pas résulter du seul choix de la forme coopérative de droit rural » ; qu'en statuant ainsi, quand, dès lors que l'absence de mutualisation des risques entre les filières blé et betterave dérogeait à l'esprit coopératif, les sociétés Cristanol et Blétanol devaient en informer de manière expresse leurs adhérents, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, ensemble l'article L. 521-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que le dol rend toujours excusable l'erreur qu'il provoque ; qu'en retenant, en l'espèce, qu'« il n'est pas démontré que les sociétés SCAEL et Acolyance, qui sont des professionnelles à même de mesurer les risques de leurs engagements, n'avaient pas, au moment de leur adhésion à l'Union Blétanol, connaissance de la teneur du projet », cependant qu'était indifférente la qualité de professionnelle de la SCAEL qui, faute pour la société Blétanol de l'informer précisément et

expressément de l'absence de mutualisation des risques entre les filières de production, a été trompée sur la teneur précise de son engagement, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

3°/ qu'en déboutant la SCAEL de sa demande en nullité de son engagement coopératif pour dol en retenant qu'il ne serait pas démontré que les fondateurs de la société Blétanol « ont intentionnellement induit en erreur les sociétés SCAEL et Alcolyane en erreur sur la rentabilité du projet pour obtenir leur adhésion », dès lors que les présentateurs du projet les avaient incités à limiter leurs apports à 10 % de leur collecte de blés, cependant que cette circonstance n'excluait pas que, pour la partie investie, la demanderesse ait été trompée sur la teneur de son engagement, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

4°/ que la mise en commun des moyens des associés coopérateurs, et partant la mutualisation des risques nés de leur activité, constituent la caractéristique essentielle du groupement coopératif ; qu'une union de coopératives souhaitant déroger à ce principe doit donc clairement en informer ses membres ; qu'en l'espèce, la société Acolyance soulignait que son consentement avait été vicié par des informations trompeuses quant à l'étendue des risques souscrits dans le cadre du projet Cristanol, dès lors qu'elle avait légitimement pu croire que la société Blétanol procéderait à une mutualisation des risques entre les filières betteraves et blé ; que, pour débouter la société Acolyance de sa demande de nullité pour dol de son engagement coopératif, la cour d'appel a affirmé qu'« aucun élément de la présentation ne prévoyait une répartition des risques et des pertes éventuelles entre les deux lignes de production et une telle mutualisation ne pouvait pas résulter du seul choix de la forme coopérative de droit rural » ; qu'en statuant de la sorte, tandis que l'absence de mutualisation des risques entre les coopérateurs céréaliers et les coopérateurs betteraviers constituait une dérogation aux principes fondamentaux régissant les sociétés coopératives, dont la société Acolyance aurait dû être expressément informée, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, ensemble l'article L. 521-1 du code rural et de la pêche maritime ;

5°/ que le dol s'apprécie à la date à laquelle le contrat est conclu ; que la société Acolyance ayant adhéré le 29 juin 2006 à la société Blétanol en cours de constitution, il importait peu que l'inflation de l'investissement initialement prévu ait prétendument été approuvée par les associés de la société Blétanol postérieurement à leur adhésion le 8 novembre 2006 ; qu'en justifiant ainsi le rejet de l'action en nullité pour dol de la société Acolyance, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

6°/ que le dol rend toujours excusable l'erreur qu'il provoque ; qu'en affirmant qu'« il n'était pas démontré que les sociétés SCAEL et Acolyance, qui sont elles-mêmes des professionnelles de haut niveau, ont, au moment de leur engagement, été trompées sur la nature, l'ampleur, le coût, la rentabilité et les risques inhérents au projet », tandis qu'est indifférente la qualité de professionnel de la société Acolyance, dès lors qu'elle a été trompée sur la teneur précise de son engagement, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

7°/ qu'en affirmant, pour débouter la société Acolyance de sa demande de nullité de son engagement coopératif pour dol, qu'il n'était pas démontré que les fondateurs de la société Blétanol « ont intentionnellement induit les sociétés SCAEL et Acolyance en erreur sur la rentabilité du projet pour obtenir leur adhésion », dès lors qu'ils avaient « invité les futurs associés à limiter leurs apports à 10 % de la collecte du blé en raison des risques encourus », tandis que ce seul constat n'excluait pas que la société Acolyance ait été trompée sur la teneur de son engagement coopératif à hauteur de la collecte de blé investie, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'aucune disposition applicable aux sociétés coopératives agricoles n'impose la mutualisation des risques nés de leur activité, de sorte que la mutualisation des risques entre les deux lignes de production de la société Cristanol ne pouvait résulter de la seule forme de celle-ci ;

**Attendu, d'autre part, qu'après avoir procédé à une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel a retenu qu'aucun élément de la présentation faite le 12 mai 2006 à l'ensemble des coopératives intéressées ne prévoyait ou suggérait une répartition des risques entre les filières blé et betterave, ni non plus une solidarité entre la gestion de l'activité céréalière et betteravière ; qu'elle a ainsi fait ressortir que la SCAEL et la société Acolyance ne pouvaient ignorer l'absence de mutualisation des risques entre les deux lignes de production, ce dont il résultait qu'elles ne pouvaient soutenir avoir été trompées par la société Blétanol ;**

D'où il suit que le moyen, qui s'attaque en ses deuxième, troisième, cinquième, sixième et septième branches à des motifs surabondants, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° Z 15-23.105 :

Attendu que la SCAEL fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation du contrat de coopération pour erreur sur la substance, alors, selon le moyen :

1°/ que la mutualisation des moyens des coopérateurs et donc, corrélativement, des risques de leur activité est de l'essence d'un groupement coopératif ; qu'en conséquence, l'adhérent à une union de coopératives est légitimement fondé à croire qu'à défaut d'avertissement contraire, le fonctionnement de cette union repose sur ce principe ; qu'en l'espèce, la SCAEL soutenait que son consentement avait été vicié par une erreur « sur l'ampleur des risques que présentait le projet Cristanol », puisqu'elle croyait légitimement que la société Blétanol, union de coopératives agricoles, devait procéder à une mutualisation des risques entre les filières betteraves et blé, ce qui en réalité n'était pas ; que pour la débouter de sa demande, la cour d'appel a retenu qu'« aucune mutualisation entre les lignes blés et betteraves n'a été prévue ou suggérée lors de la présentation du projet faite le 12 mai 2006 et seul le prix de l'éthanol (blé ou betterave), et partant le résultat net de Cristanol devait faire l'objet d'une mutualisation », et énoncé qu'une « telle mutualisation ne pouvait pas résulter du seul choix de la forme coopérative de droit rural » ; qu'en statuant ainsi, quand la SCAEL avait légitimement cru que les sociétés Cristanol et Blétanol, en raison de leur forme coopérative, devaient fonctionner sur la base d'une mutualisation totale des risques entre les filières, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil, ensemble l'article L. 521-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que la seule qualité de professionnel de la partie dont le consentement a été vicié ne suffit pas à rendre inexcusable son erreur ; qu'en l'espèce, la SCAEL soutenait dans ses conclusions que sa seule qualité de professionnelle de la production de blé ne lui permettait pas de mesurer la portée du risque encouru dans la mesure où elle était dépourvue de savoir-faire industriel ; qu'en retenant qu'« il n'est pas démontré que les sociétés SCAEL et Acolyance, qui sont des professionnelles à même de mesurer les risques de leurs engagements, n'avaient pas, au moment de leur adhésion à l'Union Blétanol, connaissance de la teneur du projet », sans rechercher si la qualité de professionnelle de la SCAEL, qui se rapportait à la seule production de blé, lui donnait effectivement les moyens de mesurer la portée de son engagement industriel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'aucune disposition applicable aux sociétés coopératives agricoles n'impose la mutualisation des risques nés de leur activité, de sorte que la mutualisation des risques entre les deux lignes de production de la société Cristanol ne pouvait résulter de la seule forme de celle-ci ;

Attendu, d'autre part, qu'après avoir procédé à une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de mener une recherche qui ne lui était pas demandée, a retenu qu'aucun élément de la présentation faite le 12 mai 2006 à l'ensemble des coopératives intéressées ne prévoyait ou suggérait une répartition des risques entre les filières blé et

betterave, ni non plus une solidarité entre la gestion de l'activité céréalière et betteravière ; **qu'elle a ainsi fait ressortir que la SCAEL ne pouvait ignorer l'absence de mutualisation des risques entre les deux lignes de production, ce dont il résultait qu'elle ne pouvait soutenir avoir commis une erreur sur la substance de son engagement ;**

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli en aucune des ses branches ;

Sur le troisième moyen de chacun des pourvois n° Z 15-23.105 et R 15-23.212, réunis : [...]

Sur le quatrième moyen du pourvoi n° R 15-23.212 : [...]

Sur le cinquième du moyen, pris en sa cinquième branche, du pourvoi n° R 15-23.212 : [...]

Sur le quatrième moyen du pourvoi n° Z 15-23.105 et le sixième moyen du pourvoi n° R 15-23.212, réunis : [...]

Sur le premier moyen, le deuxième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, et le cinquième moyen, pris en ses quatre premières branches, du pourvoi n° R 15-23.212, ci-après annexés : [...]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

## Erreur sur les qualités substantielles

### Cour de cassation chambre civile 3 24 mars 2016

Non publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 18 décembre 2014), que, le 11 avril 2007, M. X... a conclu avec M. Y... et Mme Z... deux baux à ferme portant sur des bâtiments et des terres d'une propriété rurale, reçus par M. C..., notaire, et une promesse de vente sous seing privé portant sur ces biens au prix de 154 000 euros ; que, le 17 mars 2010, les parties ont signé un « avenant au compromis de vente » réduisant l'étendue des biens vendus et le prix à 18 995 euros ; que, le 16 juin 2010, M. C... a dressé un procès-verbal de défaut, M. X... n'ayant pas comparu lors de la signature de l'acte authentique de vente ; que M. Y... et Mme Z... l'ont assigné en perfection de la vente et en indemnisation ; que M. X... a demandé l'annulation de la promesse de vente et de l'avenant et a assigné M. C... en intervention forcée ; que M. A... est intervenu volontairement à l'instance, ès qualités de curateur de M. X... ;

Attendu que M. Y... et Mme Z... font grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la promesse de vente, de son avenant et des baux à ferme, alors, selon le moyen :

1°/ que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle a été commise au moment de l'acte, qu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet, et est excusable ; que pour dire que le compromis de vente signé le 11 avril 2007 par M. X..., et les deux baux signés le même jour, étaient nuls en raison d'une erreur sur la substance, la cour d'appel retient, par motifs propres et adoptés, que M. X... n'a pas « appréhendé l'étendue de son engagement », qu'il n'a pas « réalisé l'étendue de son engagement », et encore qu'il n'en a « pas pris la mesure » ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à établir que M. X... aurait commis, au moment de la signature de ces actes, qui ont été établis en la forme authentique, une erreur sur la substance des terrains et bâtiments objets de cette vente et de ces baux, ou sur les modalités de son engagement dans chacun de ces contrats, ni que cette erreur était excusable, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé un quelconque vice de consentement, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108, 1109 et 1110 du code civil ;

2°/ que la nullité du contrat n'est encourue que si l'intéressé était atteint d'un trouble mental au moment de l'acte ; que par ailleurs, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle a été commise au moment de l'acte, qu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet, et est excusable ; que pour dire que l'avenant au compromis de vente conclu le 17 mars 2010 était nul en raison d'une erreur sur la substance, la cour d'appel relève que M. X... était « dans un contexte d'affaiblissement à la fois physique et intellectuel », que deux jours après la conclusion de cet acte il subissait une intervention chirurgicale de la cataracte, et que deux mois plus tard, il était placé sous sauvegarde de justice, puis en curatelle ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à établir ni que M. X... était atteint d'un trouble mental au moment de l'acte, ni qu'il aurait commis, au moment de la signature de cet avenant, qui a été établi en la forme authentique, une erreur sur la substance des terrains et bâtiments de la vente ainsi modifiée, ou sur les modalités de son engagement, qui soit excusable, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé un défaut ou un vice de son consentement, a privé sa décision de base légale au regard des articles 414-1, 1108, 1109 et 1110 du code civil ;

3°/ qu'il appartient à la partie qui, au soutien de sa demande de nullité du contrat, prétend que son consentement a été vicié de rapporter la preuve du vice qu'elle allègue ; que la cour d'appel retient que la lettre de convocation du notaire en date du 21 mars 2007 n'établit pas qu'un projet de vente ait été envisagé à cette date, et que, s'agissant de l'avenant du 17 mars 2010, il n'est pas rapporté la preuve des « tractations qui l'auraient précédé », ni établi, par « le moindre commencement de



preuve », que M. X... aurait pris « l'initiative » de cet acte ; qu'en exigeant ainsi des acquéreurs et du notaire qu'ils rapportent la preuve que M. X... avait pris l'initiative de vendre ses terrains à M. Y... et Mme Z... avant la signature du compromis de vente en date du 11 avril 2007 et de son avenant en date du 17 mars 2010, quand il appartenait à M. X..., qui prétendait que son consentement à ces actes avait été vicié, de prouver l'erreur qu'il alléguait, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé ensemble les articles 1315 et 1110 du code civil ;

4°/ que M. Y... et Mme Z... faisaient valoir que M. X... s'était bien engagé, en connaissance de cause, à leur vendre ses terrains agricoles par deux fois, le 11 avril 2007 et le 17 mars 2010 ; que, pour le démontrer, ils soulignaient, d'une part, que M. X... avait lui-même entrepris des démarches en vue de réaliser la vente de ses terrains agricoles, comme en avait attesté M. C..., qui indiquait avoir reçu M. Y... et M. X..., à la demande de ce dernier, le 12 décembre 2006, en vue de la réalisation d'une vente viagère, d'autre part, que M. X... s'était bien fait expliquer, lors de la signature, le contenu du compromis de vente puisque l'acte avait été lu et commenté par le notaire, ce dont ce dernier avait également attesté, et enfin que M. X... était, au moment de la signature de ces actes, en pleine possession de ses facultés mentales, peu important qu'il ait, postérieurement, fait l'objet d'une mesure de curatelle ; qu'en affirmant que M. X... n'avait pas appréhendé l'étendue de son engagement, sans répondre à ces moyens et sans examiner l'attestation de M. C..., la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

**Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que, dans la convocation de M. X... pour le 11 avril 2007, le notaire n'évoquait que le règlement de la succession de Mme X... et des projets de baux, aucun autre projet d'acte n'étant joint et la valeur de la propriété concernée n'étant évoquée qu'au titre de la succession en relation avec le risque de préemption de la SAFER, que l'avenant du 17 mars 2010, qui bouleversait l'économie de la promesse de vente en supprimant les bâtiments de la liste des biens vendus sans qu'il soit rendu compte de tractations antérieures, précédait de deux jours une première intervention chirurgicale sur les yeux et de moins de deux mois le placement sous sauvegarde de justice, puis sous curatelle, de M. X... et qu'aucun projet de vente n'avait été défini par M. X... et ayant retenu que celui-ci était affaibli physiquement et intellectuellement le 17 mars 2010 et que la conclusion des baux à ferme avait pour finalité de prévenir l'exercice du droit de préemption de la SAFER et formait une composante indissociable de cette opération économique, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis et sans inverser la charge de la preuve, que le consentement de M. X... était vicié par une erreur sur la substance lors de la signature de ces actes et en prononcer la nullité ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :  
REJETTE le pourvoi ;

## **Absence d'erreur sur les qualités substantielles**

**chambre commerciale 25 janvier 2017**

Non publié au bulletin **Irrecevabilité rejet**

Sur la recevabilité du pourvoi, examinée d'office, en ce qu'il est formé contre Albert X..., après avertissement délivré aux parties : [...]

Sur le seul moyen du pourvoi dirigé contre Mme Z... :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 11 décembre 2013, RG n° 11 05. 305), que se prévalant de l'omission de mentions obligatoires dans l'acte de vente d'un fonds de commerce qui lui a été consenti par Mme Z..., Mme Y... l'a assignée en annulation de la vente ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte de l'article L. 141-1 du code de commerce que, dans tout acte constatant une cession amiable de fonds de commerce, le vendeur est tenu, à peine de nullité de l'acte de vente, d'énoncer notamment le chiffre d'affaires qu'il a réalisé durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ainsi que les résultats d'exploitation réalisés pendant le même temps, si bien qu'en rejetant la demande d'annulation de la vente du fonds de commerce formée par Mme Y... après avoir constaté l'absence de la mention du résultat d'exploitation pour les six derniers mois précédant la vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard du texte précité, ensemble les articles 1109 et 1110 du code civil ;

2°/ qu'il résulte de l'article L. 141-1 du code de commerce que, au jour de la cession, le vendeur et l'acheteur doivent viser tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le vendeur durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ainsi qu'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente ; que ces livres doivent faire l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire est remis à chacune d'elles, si bien qu'en rejetant la demande d'annulation de la vente du fonds de commerce formée par Mme Y... après avoir constaté que ces formalités n'avaient pas été accomplies, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard du texte précité, ensemble les articles 1109 et 1110 du code civil ;

3°/ qu'il résulte de l'article L. 141-2 du code de commerce que, au jour de la cession, le vendeur et l'acheteur doivent viser tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le vendeur durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ainsi qu'un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente ; que ces livres doivent faire l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire est remis à chacune d'elles ; qu'en se fondant sur les seules déclarations du vendeur pour retenir que l'acquéreur avait « consulté les livres comptables », la cour d'appel a renversé la charge de la preuve, violant ainsi l'article 1315 du code civil, ensemble le texte précité et les articles 1109 et 1110 du code civil ;

**Mais attendu, d'une part, que si l'arrêt constate que l'acte de cession du fonds de commerce ne mentionne pas le résultat d'exploitation pour la période du 1er janvier au 30 juin 2008, il relève qu'ayant été informée par les mentions y figurant de la durée pendant laquelle le fonds a été exploité, de la baisse régulière du chiffre d'affaires entre 2006 et 2007 et entre 2007 et 2008, du très faible résultat réalisé en 2006 et 2007 et du caractère déficitaire de l'activité en 2008, même si la perte n'a pas été chiffrée, Mme Y... ne démontre pas que son consentement a été vicié par une erreur sur les qualités substantielles du bien vendu faute d'avoir pu en appréhender la commercialité comme elle le prétend ; que de ces appréciations souveraines, la cour d'appel a pu déduire que l'acte de cession n'encourait pas l'annulation ;**



## **Erreur sur la nature agricole d'un terrain commise par le vendeur**

**Cour de cassation chambre civile 3 6 juillet 2017**

Non publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 27 mars 2015), que, par acte des 21 et 28 mai 2010, M. X... et Mmes Suzy et Vicky X... (les consorts X...) ont conclu avec Gilbert Y... Z... un « compromis » de vente portant sur une parcelle provenant de la succession de leur père, désignée comme agricole et s'étant révélée comme figurant partiellement en zone constructible ; que, la SAFER a exercé son droit de préemption et que Gilbert Y... Z... a saisi le tribunal en annulation de la préemption et réitération de la vente ; que les vendeurs ont demandé reconventionnellement l'annulation de la vente ;

Attendu que M. et Mme Y... Z..., héritiers de Gilbert Y... Z..., font grief à l'arrêt de rejeter les demandes de leur auteur et d'annuler la vente ;

**Mais attendu qu'ayant constaté que l'acte désignait le terrain vendu comme agricole alors qu'il était classé différemment dans le plan local d'urbanisme et souverainement retenu, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que les consorts X... avaient contracté dans la conviction erronée que le terrain vendu n'était pas constructible, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, sans violer le principe de la contradiction ni modifier l'objet du litige, abstraction faite de motifs surabondants sur la consistance de la parcelle et sur l'allégation par Gilbert Y... d'un bail rural la grevant, pu en déduire qu'une erreur sur la substance de la chose avait vicié le consentement des vendeurs ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## **Erreur sur les motifs, exigence d'une stipulation expresse**

**Cour de cassation chambre civile 3 14 décembre 2017**

Non publié au bulletin **Cassation**

[...]

Sur le pourvoi n° X 16-24. 096 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 15 décembre 2015), que, le 19 décembre 2005, la société Ixia a vendu à M. et Mme X...un bien immobilier, par l'entremise de M. Y..., conseiller en gestion de patrimoine ; qu'à la suite d'un redressement fiscal en raison du défaut de location de l'appartement, M. et Mme X...ont assigné la société Ixia en nullité de la vente pour vice du consentement et M. Y...en responsabilité pour manquement à son obligation d'information et de conseil ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1110 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour prononcer la nullité de la vente, l'arrêt retient qu'en l'absence d'intentionnalité démontrée, la société Ixia a laissé croire à M. et Mme X...que l'appartement qu'ils se proposaient d'acquérir disposait d'un potentiel locatif suffisant pour leur permettre de réussir une opération de défiscalisation et que M. Y...et la société Ixia ont contribué à la commission, par M. et Mme X..., d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue ;

**Qu'en statuant ainsi, alors que l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci n'est pas une cause de nullité de la convention, quand bien même il aurait été déterminant, en l'absence d'une stipulation expresse le faisant entrer dans le champ contractuel et l'érigeant en condition du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;**

Et sur le second moyen : [...]

PAR CES MOTIFS :

DÉCLARE IRRECEVABLE le pourvoi n° K 16-24. 108 ;

CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 décembre 2015 faisant l'objet du pourvoi n° X 16-24. 096, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Dijon ;

## Champ contractuel

### Cour de cassation chambre civile 1 6 septembre 2017

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er octobre 2015), que, par acte notarié du 14 septembre 2007, la Société générale (la banque) a consenti un prêt immobilier à la société civile immobilière Saint-Lucien (la SCI), garanti par le cautionnement solidaire de M. et Mme X... (les cautions) ; qu'à la suite d'incidents de paiement, la banque a, le 21 janvier 2011, prononcé la déchéance du terme, puis assigné, le 13 septembre suivant, les cautions en paiement du solde du prêt ; qu'elle a, le 27 mars 2013, assigné en intervention forcée M. Y..., pris en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de M. X... ;

Sur le premier moyen : [...]

Sur le second moyen :

Attendu que Mme X... et M. Y..., ès qualités, font grief à l'arrêt d'accueillir l'action en paiement de la banque et de rejeter leur demande de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que l'erreur sur la cause, même inexcusable, est une cause de nullité de l'engagement ; qu'en jugeant que les cautions n'étaient pas fondés à se prévaloir de la nullité de l'engagement aux seuls motifs qu'ils n'établissaient pas que la banque s'était engagée à consentir au débiteur principal, en sus du prêt immobilier, un crédit destiné à financer les travaux, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si les cautions n'avaient pas pu se méprendre – serait-ce au prix d'une erreur inexcusable – sur l'existence d'un engagement de consentir un crédit pour financer les travaux souscrit par la banque, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1131 du code civil ;

2°/ que, dans leurs conclusions, M. Y..., ès qualités, et Mme X... soutenaient que l'engagement de caution de M. et Mme X... « qui aurait été fourni en raison de la croyance erronée, qu'ils avaient, d'obtenir le financement des travaux reposerait sur une fausse cause » et se prévalait d'une erreur sur la cause de leur engagement ; qu'en jugeant que les cautions n'avaient pas commis « d'erreur ayant vicié leur consentement sur la viabilité de leur projet immobilier », la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ que, dans leurs conclusions, M. Y..., ès qualités, et Mme X... faisaient valoir qu'était déloyal le comportement de la banque consistant à mettre fin à l'autorisation de découvert consentie à la SELARL X... après avoir sollicité et obtenu de M. X... l'engagement de se porter caution en remboursement de sommes dues par la SARL ; qu'en se bornant à juger que la banque avait résilié l'autorisation de découvert avec un préavis conforme à la réglementation sans répondre ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code civil ;

**Mais attendu qu'ayant souverainement estimé que la banque ne s'était pas engagée à financer les travaux de rénovation de l'immeuble acquis par la SCI, de sorte qu'un tel financement n'avait pu entrer dans le champ contractuel du cautionnement litigieux et ainsi fonder une erreur sur la cause de celui-ci**, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ; qu'elle n'avait pas non plus, s'agissant de la résiliation de l'autorisation de découvert, à répondre à une allégation dépourvue d'offre de preuve ; que le moyen, qui s'attaque en sa deuxième branche à des motifs erronés mais surabondants, ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## **Erreur excusable**

### **Cour de cassation chambre civile 3 29 juin 2017**

Non publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 24 mars 2016), que Marie-Thérèse X...a vendu une maison à M. Y..., par l'entremise de la société Bain immobilier conseil ; qu'invoquant la découverte, peu après la vente, de l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité de l'immeuble, lequel a été mis en oeuvre, M. Y... a assigné Marie-Thérèse X... en nullité de la vente pour vice du consentement et en remboursement du prix et de la commission d'agence ; que Marie-Thérèse X..., aux droits de laquelle viennent M. Z... et Mme A..., a appelé en garantie le liquidateur judiciaire de la société Bain immobilier conseil et l'assureur de celle-ci, la société Covea risks ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatre dernières branches, ci-après annexé ;

Attendu que M. Z... et Mme A... font grief à l'arrêt d'annuler la vente et de les condamner à restituer le prix de vente à M. Y... ;

**Mais attendu qu'ayant souverainement retenu, qu'à supposer que M. Y... ait été avisé du projet d'installation d'éoliennes, il ne pouvait pas, antérieurement à leur construction, anticiper l'existence du bruit continu relevé le 12 octobre 2010 par l'huissier de justice, comparable à une lessiveuse ou un gros ventilateur, audible à l'intérieur de la maison et que cette erreur était excusable compte tenu de l'évolution récente du parc éolien et du manque d'information dont disposaient les particuliers sur l'impact sonore d'une telle installation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a légalement justifié sa décision ;**

Sur le second moyen, ci-après annexé :[...]

PAR CES MOTIFS :  
REJETTE le pourvoi ;

## **Erreur inexcusable**

### **Cour de cassation chambre civile 19 avril 2015**

Non publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 04 juillet 2013), que lors d'une vente aux enchères publiques organisée le 30 avril 2008, M. X... a acquis de Mme Y..., un tableau du peintre Konstantin Z... dont l'authenticité a été garantie par M. A..., expert, le 20 mai 2008 ; que se prévalant d'une lettre des membres du « Musée Russe d'Etat », selon laquelle ceux-ci estimaient que le tableau n'était pas de ce peintre, M. X... a assigné Mme Y... et M. A... en nullité de la vente pour erreur sur l'authenticité de la chose, et indemnisation de son préjudice ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que l'erreur n'est inexcusable que lorsqu'elle résulte d'une grave négligence de l'errans ; que la seule qualité de professionnel de l'acheteur ne rend pas son erreur inexcusable, lorsque cette erreur a été accréditée par les informations erronées qui lui ont été transmises par un professionnel doté de

compétences particulières quant aux biens acquis ; que n'est pas inexcusable l'erreur commise lorsque l'acquéreur, même averti, a forgé sa croyance erronée en l'authenticité d'un tableau en se fondant sur les informations inexactes transmises par le commissaire-priseur ; qu'en l'espèce, M. X... faisait valoir dans ses conclusions qu'il « s'en était remis aux informations données par M. C... lors de la vente aux enchères ainsi qu'à l'expertise de M. A... », de sorte que l'erreur qu'il avait commise sur l'authenticité du tableau acquis ne revêtait aucun caractère inexcusable ; que pour le débouter de sa demande en nullité, la cour d'appel a retenu que son erreur aurait été inexcusable en se fondant sur le seul fait qu'il serait « un connaisseur très averti de cette peinture celle des peintres russes de Paris à la date d'acquisition du tableau litigieux, dont Z... est l'un des représentants les plus illustres » ; que cette circonstance, même à l'admettre, n'établissait aucunement le caractère inexcusable de l'erreur, de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'erreur de M. X... n'avait pas été accréditée par les informations erronées que lui avait transmises le commissaire-priseur, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

2°/ que le vendeur qui, pour s'opposer à la demande en nullité de la vente formée par l'acquéreur à raison d'une erreur sur l'authenticité de l'oeuvre qu'il a acquise, prétend que le tableau que l'acquéreur offre de restituer est différent de celui vendu doit apporter un commencement de preuve de ses allégations ; qu'en l'espèce, le jugement, pour débouter M. X... de sa demande en nullité, a estimé qu'il « n'offre aucune certitude sur l'identité entre l'oeuvre qu'il offre aujourd'hui de restituer et propose qu'elle soit expertisée, et celle qu'il a acquise chez un commissaire-priseur et dont M. A..., amiable expert, a dit qu'elle était authentique » ; qu'en statuant par un tel motif, à le supposer adopté, sans aucunement rechercher si Mme Y... et M. A... apportaient le moindre commencement de preuve de leur allégation selon laquelle le tableau que M. X... offrait de restituer était différent de celui qui lui avait été vendu, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1110 et 1315 du code civil ;

3°/ que pour établir qu'il n'avait jamais modifié sa présentation des circonstances l'ayant conduit à solliciter la nullité de la vente du tableau litigieux, et qu'il avait toujours soutenu que le tableau avait été importé en Russie par Mme B... qui lui avait fait part de ses doutes sur son authenticité, doutes par la suite confirmés par expertise du Musée Russe d'Etat, M. X... faisait valoir dans ses conclusions que son assignation « étant dépourvue de détail relatif à l'acheminement de l'oeuvre depuis l'étude de Me C... au domicile de M. X..., les conclusions récapitulatives n'ont fait que compléter la chaîne des événements, notamment en relatant l'intervention de Mme B... » ; que pour décider que M. X... ne rapportait pas avec certitude la preuve que le tableau qu'il offrait de restituer était effectivement celui qui lui avait été vendu, les premiers juges ont retenu qu'il aurait « changé sa version des événements » entre son assignation introductive d'instance dans laquelle il aurait énoncé « qu'il a rapporté l'oeuvre litigieuse à Saint-Petersbourg, où il habite, et que ce sont les experts du musée russe de cette ville qui lui ont fait part de leurs doutes quant à la véracité de l'oeuvre, et qu'il s'agirait en fait d'une contrefaçon réalisée par un artiste inconnu de la deuxième moitié du XXe siècle », et ses conclusions récapitulatives où il aurait fait valoir « qu'il a confié l'oeuvre en France, après l'avoir acquise, et avant de repartir chez lui, à Mme B..., peintre restaurateur, laquelle lui a indiqué en la lui rapportant qu'elle avait découvert qu'en toute vraisemblance il s'agissait d'un faux » ; qu'à supposer ces motifs adoptés, la cour d'appel, en statuant ainsi, sans répondre au moyen déterminant des conclusions de M. X... qui faisaient valoir qu'il n'avait aucunement changé sa version des événements, mais s'était contenté de l'explicitier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que pour démontrer qu'il avait agi avec diligence en nullité de la vente du tableau litigieux, de sorte que le délai entre la découverte de son erreur et l'assignation en nullité ne faisait naître aucun doute sur l'identité de l'oeuvre qu'il offrait de restituer, M. X... faisait valoir dans ses conclusions qu'après s'être fait confirmer l'absence d'authenticité de l'oeuvre au mois de décembre 2008, « il a cherché un conseil au printemps 2009. Etant domicilié en Russie, cela a pris quelques temps mais qu'après l'avoir trouvé et s'être vu exposer les conditions d'une action en nullité, il a donné pour instruction à son conseil d'écrire à Me C... en novembre 2009, pour finalement assigner les parties en



juin 2010. On voit donc bien que M. X..., domicilié à l'étranger, ne s'est nullement attardé et a réalisé les démarches nécessaires dans l'ordre naturel des choses » ; que pour décider que M. X... ne rapportait pas, avec certitude, la preuve que le tableau qu'il offrait de restituer était effectivement celui qui lui avait été vendu, les premiers juges ont retenu qu'« il est inconcevable que M. X... n'ait pas immédiatement réagi en se rapprochant du commissaire-priseur qui a organisé la vente », et qu'« il est tout aussi inconcevable que M. X... ait attendu deux années pour engager une action en nullité de la vente pour erreur sur la substance » ; qu'à supposer ces motifs adoptés, en déduisant ainsi l'incertitude sur l'identité de l'oeuvre du prétendu manque de réactivité de M. X..., sans répondre au moyen déterminant de ses conclusions qui faisaient valoir que ce délai s'expliquait naturellement par la distance entre son domicile et le lieu de la vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que pour expliquer pourquoi il n'avait pas attiré en la cause le commissaire-priseur, et pourquoi l'absence de celui-ci n'était aucunement de nature à faire naître un doute sur l'identité de l'oeuvre qu'il offrait de restituer, M. X... faisait valoir dans ses conclusions que son appel en la cause aurait été inutile, dès lors que « la nullité d'une vente est nécessairement dirigée à l'encontre du vendeur pour demander la restitution du prix payé et non à l'encontre du commissaire-priseur qui n'est qu'un intermédiaire » ; que pour décider que M. X... ne rapportait pas avec certitude la preuve que le tableau qu'il offrait de restituer était effectivement celui qui lui avait été vendu, les premiers juges ont retenu que l'« on ne peut que s'étonner que M. X... n'ait pas attiré le commissaire-priseur dans la cause aujourd'hui, eu égard aux garanties offertes par ces professionnels » ; qu'à supposer ces motifs adoptés, en déduisant ainsi l'incertitude sur l'identité de l'oeuvre de l'absence d'appel en la cause du commissaire-priseur, sans répondre au moyen déterminant des conclusions de M. X... qui faisaient valoir que cette absence était parfaitement justifiée dans la mesure où il était inutile d'appeler le commissaire-priseur pour obtenir la nullité de la vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

**Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... n'avait pas pu s'en remettre à l'expertise de M. A..., dès lors que celle-ci était postérieure à la vente, que M. X... avait lui-même été expert de l'art russe du XXe siècle pour la galerie Drouot, et s'était spécialisé depuis quelques années dans les peintres russes de Paris dont Z... était l'un des représentants les plus illustres, et qu'il était réputé avoir vu le tableau avant de l'acheter, la cour d'appel, qui en a déduit que l'erreur commise par M. X... était inexcusable, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;**

PAR CES MOTIFS :  
REJETTE le pourvoi ;

**Erreur inexcusable**

**Cour de cassation chambre civile 3 13 juillet 2017**

Non publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 5 avril 2016), que, par acte authentique du 5 janvier 2006, dressé par M. X..., M. et Mme Y... ont vendu à M. et Mme Z... trois parcelles de terrain pour lesquelles un certificat d'urbanisme positif avait été délivré par le maire de la commune le 19 novembre 2004, bien que comprises par un arrêté préfectoral du 26 juin 1997 interdisant toute construction nouvelle dans le périmètre de protection rapproché d'un forage assurant l'alimentation en eau potable ; qu'à la suite du refus de délivrance du permis de construire, M. et Mme Z... ont assigné M. et Mme Y... en annulation du contrat de vente et en dommages-intérêts ; que M. X... a été appelé à l'instance ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé : [...]

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme Z... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la vente fondée sur l'erreur ;

**Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte de vente mentionnait expressément que le bien vendu était situé, en vertu d'un arrêté préfectoral, dans le périmètre de protection d'un forage et que M. et Mme Z... déclaraient avoir eu parfaite connaissance de cette décision et retenu qu'ils disposaient ainsi des éléments d'information qui leur auraient permis, avec un peu d'attention et de discernement, de ne pas commettre une erreur sur la constructibilité, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que leur erreur n'était pas excusable et que leur demande devait être rejetée ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé : [...]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## Appréciation de l'existence de l'erreur à la conclusion du contrat

Cour de cassation chambre civile 3 24 novembre 2016

Publié au bulletin Rejet

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 1er septembre 2015), que, par acte notarié du 22 août 2006, dressé par MM. X...et Y..., Charles Z...et Mme Huguette A..., son épouse, ont vendu à M. B...et Mme C..., différentes parcelles de terrain pour lesquelles ceux-ci ont obtenu, le 26 décembre 2007, un permis de construire, qui, à la suite d'un recours gracieux du préfet, a été retiré par arrêté municipal du 7 juillet 2008, pour des motifs de sécurité, le lotissement se trouvant dans un secteur soumis à des risques naturels ; que M. B...et Mme C..., invoquant l'inconstructibilité du terrain, ont assigné les vendeurs, M. X..., M. Y..., la société civile professionnelle Mallet et Benoît et la société civile professionnelle Y... D..., en nullité du contrat de vente et en indemnisation de leur préjudice ; que, Charles Z...étant décédé, l'instance a été reprise par Mmes Maryvonne et Huguette Z...(les consorts Z...);

Sur le premier moyen :

Attendu que M. B...et Mme C...font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en résolution et en nullité de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque le refus d'octroi d'un permis de construire en raison du caractère inconstructible du terrain est fondé sur des circonstances existant antérieurement à la vente, l'erreur commise par l'acquéreur qui croyait le terrain constructible est de nature à vicier son consentement ; que dès lors en retenant, pour rejeter la demande d'annulation de la vente des consorts B...-C..., que le fait que les décisions de retrait du permis de construire aient visé une circulaire du 30 avril 2002 relative à la gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations, pourtant de nature à établir que la qualité attendue de constructibilité du terrain faisait déjà virtuellement défaut à la date de la vente conclue le 22 août 2006, était sans incidence sur le fait qu'au moment de la vente, le terrain devait être considéré comme constructible par les parties, la cour d'appel a violé les articles 1109 et 1110 du code civil ;

2°/ que lorsque les acquéreurs d'un terrain se voient refuser un permis de construire en raison des risques d'inondation, le vice d'inconstructibilité affectant le terrain, qui résulte de son caractère inondable et qui est seulement constaté par la décision administrative, est inhérent au bien vendu ; que dès lors, en retenant, pour rejeter la demande de résolution des consorts B...-C...en raison du vice d'inconstructibilité du terrain révélé postérieurement à la vente, que l'inconstructibilité relevait de l'appréciation de l'administration et qu'il s'agissait donc d'un vice extrinsèque ne pouvant donner lieu à réparation sur le fondement de l'action en garantie des vices cachés, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'à l'acte notarié de vente, figurait un état des risques mentionnant que les parcelles étaient en zone inondable et étaient couvertes par un plan de prévention des risques et qu'au jour de la vente, le terrain litigieux était constructible, **la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'annulation rétroactive du permis de construire obtenu après la vente était sans incidence sur l'erreur devant s'apprécier au moment de la formation du contrat, a pu en déduire que le retrait du permis de construire ne pouvait entraîner la nullité de la vente, ni donner lieu à la garantie des vices cachés ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. B...et Mme C...font grief à l'arrêt de condamner solidairement les notaires à leur payer la somme de 15 000 euros en réparation de leur perte de chance de ne pas contracter ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. B...et Mme C..., s'ils avaient été informés du risque d'annulation du permis de construire par les notaires, avaient d'importantes chances de ne pas contracter, la cour d'appel qui, sans procéder à une évaluation forfaitaire, a souverainement apprécié le préjudice résultant de cette perte de chance, a légalement justifié sa décision ;  
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

## **Dol**

### **Droit d'agir en nullité pour dol en présence d'une clause de garantie d'actif**

#### **Cour de cassation chambre commerciale 3 février 2015**

Publié au bulletin **Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par un acte du 18 août 2009, qui avait été précédé d'un " compromis de cession de parts sociales " du 17 avril 2009, M. X... et M. Y... (les cédants), titulaires chacun de la moitié des parts représentant le capital de la société Covedi, ont cédé, le premier, l'intégralité de sa participation et, le second, une partie de celle-ci à la société Z... holding ; qu'un crédit-vendeur, garanti par le cautionnement de M. et Mme Z..., a été consenti à la société cessionnaire ; que celle-ci ayant laissé des échéances impayées, les cédants l'ont assignée, ainsi que M. et Mme Z..., en paiement du solde du prix de cession ; que ces derniers et la société Z... holding (les consorts Z...) ont, de leur côté, demandé l'annulation pour dol des actes des 17 avril et 18 août 2009 ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

**Attendu que les consorts Z... font valoir que le juge ne peut refuser de se prononcer sur ce qui est demandé par les parties ; qu'en refusant de se prononcer sur une demande de nullité pour dol d'actes de cession de parts sociales fondée sur les dispositions de l'article 1116 du code civil, par la considération que la convention litigieuse prévoyait un mécanisme de garantie de capitaux propres de sorte que la chute du montant des capitaux propres ne pouvait justifier une annulation des actes de cession pour dol, la cour d'appel, qui a refusé de statuer sur la demande portée devant elle, a violé les dispositions de l'article 4 du code civil ;**

Mais attendu que, loin de refuser de statuer sur la demande d'annulation fondée sur le dol dont elle était saisie, la cour d'appel a déclaré cette demande mal fondée ; que le moyen manque en fait ;

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1116 du code civil ;

**Attendu que les garanties contractuelles relatives à la consistance de l'actif ou du passif social, s'ajoutant aux dispositions légales, ne privent pas l'acquéreur de droits sociaux, qui soutient que son consentement a été vicié, du droit de demander l'annulation de l'acte sur le fondement de ces dispositions ;**

Attendu que pour écarter le dol invoqué par les consorts Z..., l'arrêt, après avoir relevé que ceux-ci font valoir qu'il résulte des comptes établis au 18 août 2009 que le montant des capitaux propres avait chuté entre le 31 décembre 2008 et le 18 août 2009, retient que " si cela s'avérait exact, le compromis de cession de parts prévoit une garantie de capitaux propres dans son article 6 " ; qu'il en déduit que cet élément ne peut pas justifier une annulation des actes de cession pour dol ;



## Cour de cassation chambre civile 1 1 février 2017

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 28 janvier 2016), qu'Henry X..., qui avait déjà eu deux enfants de deux précédentes unions, Mme Y...et Mme Z..., a épousé, le 15 novembre 1986, Mme A..., sous le régime de la séparation de biens ; que de leur union est issu un enfant, Jean-François X...; que, le 30 mai 1991, Mme A... a acheté, en son nom, un bien immobilier financé, selon l'acte de vente, par un emprunt souscrit par elle et par des fonds personnels ; qu'Henry X...est décédé le 19 mai 2004, laissant pour lui succéder ses trois enfants et son épouse, laquelle a renoncé à la succession le 30 septembre suivant ; que, soutenant avoir pris connaissance du jugement du 26 septembre 1995 portant révision de la prestation compensatoire due par Henry X...à sa mère, dont les motifs révélaient que celui-ci déclarait avoir financé l'achat de l'appartement de Mme A... par un apport initial de capital et le remboursement des échéances de l'emprunt, Mme Y...a assigné Mme A..., M. Jean-François X...et Mme Z...en partage de la succession de son père, en demandant de constater l'existence d'une donation dissimulée consentie par le défunt à Mme A... et le recel successoral commis par cette dernière ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé : [...]

Sur le second moyen :

Attendu que Mme A... et M. Jean-François X...font grief à l'arrêt de dire que celle-ci est débitrice envers la succession d'Henry X...de la somme représentant 66, 05 % de la valeur actuelle du bien, abstraction faite des améliorations apportées, que cette somme sera inscrite à l'actif de la succession d'Henry X...et que Mme A... ne peut prétendre à aucune part sur les deniers recelés, alors, selon le moyen :

1°/ que le recel successoral ne résulte pas de simples faits matériels mais suppose un élément de fraude et de dissimulation ; qu'en se bornant, pour retenir l'existence d'un recel et en tirer toutes les conséquences, à considérer, par motifs propres et expressément adoptés, que les faits de recel étaient caractérisés par la dissimulation de la donation aux héritiers X..., que l'organisation de la dissimulation existait en germe dès l'acte d'acquisition du bien puisque Mme X...y avait fait la déclaration, qui s'était révélée mensongère, de ce que les fonds versés au titre de l'apport initial provenaient de ses fonds propres, que cette donation avait été dissimulée aux héritiers comme n'ayant fait l'objet d'aucune déclaration au notaire chargé de la succession, que la preuve de l'intention de recel résidait dans la renonciation rapide par Mme X...à la succession afin de favoriser la clôture de celle-ci et dans sa persévérance à occulter la donation, résultant des termes de sa réponse à Mme Y...le 25 juin 2010, l'invitant à se rapprocher du notaire, lequel n'avait pu que réitérer que la succession était clôturée, de sorte qu'il ne pouvait pas même être reconnu à Mme X...le bénéfice du repentir, sans constater de véritables éléments de fraude et de dissimulation ni rechercher dans quelle mesure, s'agissant de la déclaration précitée, qualifiée de mensongère, ce caractère n'avait pas été retenu à tort en raison d'assertions contenues dans des conclusions déposées pour Henry X...dans le cadre d'une procédure en révision de prestation compensatoire à laquelle elle était étrangère et qu'elle n'avait pas soutenu que ces assertions étaient mensongères mais qu'elles avaient sans doute été émises à l'époque par son mari pour les besoins de sa cause, ni rechercher si le recel successoral ne pouvait être constitué dans la mesure où les faits étaient survenus en l'absence de succession ouverte et, partant, de sa qualité d'héritière, enfin si la lettre du 25 juin 2010 à Mme Y..., loin d'être la réitération dans une volonté d'occultation, ne contenait pas qu'une invitation à se rapprocher du notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 792 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

2°/ que la charge de prouver l'élément intentionnel du recel incombe à celui qui l'invoque, la bonne foi étant toujours présumée ; qu'au demeurant, en considérant, pour déclarer Mme X...receleuse et

en tirer les conséquences, que la dissimulation existait en germe dès l'acte d'acquisition, l'intéressée y ayant fait une déclaration mensongère, qu'elle n'avait fait aucune déclaration au notaire chargé de la succession de son époux, qu'elle avait renoncé rapidement à ladite succession afin de favoriser la clôture de celle-ci et adressé une lettre le 25 juin 2010 à Mme Y..., démontrant sa persévérance à occulter la donation litigieuse, exclusive du bénéfice du repentir, en faisant ainsi peser la charge de la preuve de l'élément intentionnel du recel allégué par Mmes Y...et Z...sur Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 792 du même code ;

3°/ que le recel suppose l'intention de rompre l'égalité du partage au détriment de ses cohéritiers ; qu'en retenant l'existence d'un recel pour en tirer toutes conséquences, sans constater que Mme X..., qui pourtant s'en expliquait, n'avait pu avoir eu l'intention de rompre l'égalité du partage au détriment de ses cohéritiers puisque, une fois encore, aucune succession n'était ouverte et qu'elle n'avait pas la qualité d'héritière, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 792 du même code ;

Mais attendu que l'arrêt relève, dans l'exercice de son pouvoir souverain, que Mme A... a, de façon mensongère, déclaré dans l'acte de vente que les fonds versés au titre de l'apport initial provenaient de ses fonds personnels ; qu'il énonce que la donation déguisée dont elle a ainsi bénéficié n'avait fait l'objet d'aucune déclaration au notaire chargé de la succession et qu'elle a rapidement renoncé à la succession afin de favoriser sa clôture ; qu'il ajoute qu'elle a encore occulté la donation, lorsque, en réponse à une lettre adressée par Mme Y...faisant expressément référence au financement de son appartement en grande partie par Henry X...et lui demandant la réintégration de cette donation dans la succession, elle s'est bornée à l'inviter à se rapprocher du notaire, lequel ne pouvait que réitérer que celle-ci était clôturée ; **que la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve et n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a caractérisé l'existence d'une manoeuvre dolosive commise par Mme A... dans l'intention de rompre l'égalité du partage au détriment des cohéritiers, laquelle manoeuvre a pu se manifester avant même l'ouverture de la succession ; que le moyen n'est pas fondé ;**

PAR CES MOTIFS :

**REJETTE le pourvoi ;**

**Mensonge déterminant sur la rentabilité**

**Cour de cassation chambre civile 3 12 octobre 2017**

Non publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 26 mai 2016), que, par acte dressé le 15 novembre 2005 par la société civile professionnelle X...-Y..., la société civile immobilière Domaine des Lices (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement deux lots à M. Z...et Mme A...; que ceux-ci, qui avaient été préalablement démarchés par la société Omnium conseil, devenue Stellium immobilier, ont souscrit un emprunt auprès du Crédit foncier de France (le CFF), garanti par une assurance de la société Axa ; que les lots ont été livrés en février 2007 ; que, soutenant que la location des lots s'était avérée difficile en raison de la saturation du marché immobilier et locatif à Carcassonne, M. Y... et Mme A...ont assigné la SCI, la société Stellium immobilier, la société civile professionnelle notariale X...-Y..., la société civile professionnelle notariale Bonnaud-Choukroun-Darniche, le CFF et la société Axa France vie en nullité de la vente pour dol, absence de cause, manquement au devoir d'information et de conseil et non-respect des dispositions du code de la consommation et du code de la construction et de l'habitation et en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° Z 16-23. 362, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de dire que le consentement de M. Z...et de Mme A...avait été vicié par le dol de la SCI et le dol subséquent de son mandataire, la société Stellium immobilier, d'annuler la vente et de prononcer diverses condamnations à son encontre ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la SCI connaissait la plaquette de commercialisation remise aux acquéreurs par la société Omnium conseil dès lors qu'elle dépendait du groupe LP promotion, dont le logo figurait à la dernière page, parmi les logos des trois partenaires chargés de la réalisation du domaine, que la SCI ne pouvait soutenir qu'elle ignorait l'existence de la simulation financière remise par sa mandataire aux acquéreurs, alors que la plaquette publicitaire démontrait son engagement commun avec la société Omnium conseil pour la commercialisation du programme d'un niveau de défiscalisation important qui imposait la démonstration auprès des acquéreurs potentiels des avantages des revenus locatifs et des incidences fiscales, qu'en sa qualité de promoteur immobilier, la SCI connaissait l'état de saturation du marché locatif sur la ville de Carcassonne et que, malgré cette conjoncture locale difficile, dont les prémices s'étaient fait déjà sentir en 2004, la SCI assurait aux acquéreurs un placement sûr et rentable à court terme dans l'unique intérêt de rentabiliser son opération et que **ces affirmations mensongères dépassaient la nécessité admise de flatter le produit proposé à la vente, la cour d'appel a pu déduire qu'en usant de manoeuvres dolosives la SCI avait provoqué chez M. Z...et Mme A...une erreur sur la rentabilité de leur acquisition, qui les avait déterminés à contracter, et que le contrat de vente conclu entre les parties devait être annulé** ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° A 16-23. 501, ci-après annexé :

Attendu que la société Omnium immobilier fait grief à l'arrêt de dire que le consentement de M. Z...et de Mme A...a été vicié par le dol de la SCI et le dol subséquent de son mandataire et de prononcer diverses condamnations à son encontre ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Stellium conseil avait démarché M. Z...et Mme A...en exécution de la convention de commercialisation signée avec la SCI, que, grâce à l'étude financière personnalisée, elle avait fait espérer aux acquéreurs potentiels un gain fiscal et financier net sur l'ensemble de l'opération alors qu'en sa qualité de professionnel spécialisé dans le conseil en investissements financiers, elle connaissait l'état de saturation du marché immobilier sur la ville de Carcassonne, ainsi que les risques importants auxquels elle exposait M. Z...et Mme A...en les convaincant de s'engager dans ce projet, que cette étude financière personnalisée contenait une étude d'investissement locatif, un tableau de trésorerie, un calcul détaillé du revenu foncier et des incidences fiscales et la synthèse des incidences fiscales annuelles au regard de la loi de Robien, ainsi que le calcul de la plus-value immobilière, tous ces éléments étant destinés à faire croire aux acquéreurs potentiels que leur investissement était avantageux et sans aucun risque, alors que l'opération s'était révélée déficitaire dans la mesure où le logement était resté vacant de nombreux mois et où une baisse significative de loyers avait dû être consentie afin de ne pas perpétuer la vacance locative, et qu'elle avait également participé à la confection de la plaquette de commercialisation destinée à convaincre des avantages importants de ce projet immobilier, **la cour d'appel a pu en déduire que, ces manoeuvres ayant déterminé M. Z...et Mme A...à contracter, la société Stellium immobilier, mandataire de la SCI Domaine des Lices, avait commis un dol à leur égard** ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° Z 16-23. 362, pris en ses deuxième et troisième branches, et sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi n° A 16-23. 501, ci-après annexés :





## **Distinction des manoeuvres et de la réticence**

### **Cour de cassation chambre commerciale 11 mai 2017**

Non publié au bulletin **Cassation**

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. et Mme X...ont cédé à MM. Y...et Z... la totalité des parts de la société Aluminium building développement (la société ABD) ; que les cessionnaires se sont substitués à la société Myr, en garantissant le paiement du prix de cession dans la limite de la somme de 200 000 euros ; qu'ayant été assignés en paiement du solde du prix de cession, la société Myr et MM. Y... et Z... se sont prévalus des conclusions d'une expertise obtenue en référé, et ont reconventionnellement demandé l'annulation de la cession, prétendant avoir été victimes d'un dol provoqué par la dissimulation de la situation financière de la société ABD ; que M. Y... et la société ABD ont interjeté appel du jugement qui avait rejeté leur demande ;

Attendu que pour rejeter la demande de dommages-intérêts de M. Y..., l'arrêt se borne à retenir que la présentation du chiffre d'affaires ainsi que du bilan pour l'exercice considéré de la société dont les parts sociales étaient cédées ne constitue pas une manoeuvre dolosive au détriment des cessionnaires, dès lors que ceux-ci ont participé à l'établissement du dernier état comptable de la société ainsi qu'à l'inventaire des stocks et que l'expert procède à une réévaluation d'éléments connus des cessionnaires ;

**Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Y... qui invoquait le silence observé par les cédants sur la valorisation anormale des stocks ainsi que sur l'existence de dépenses non comptabilisées, éléments comptables révélés par le rapport d'expertise, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;**

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Chambéry ;

## **Réticence, dissimulation de l'existence d'une procédure judiciaire**

### **Cour de cassation chambre civile 1 7 février 2015**

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 septembre 2012), que par acte du 4 janvier 2000, M. X... et la société Laurazur ont acquis un lot constitué du quatrième étage d'un immeuble ; qu'après avoir entrepris sa transformation en cinq lots, ils ont, par acte du 3 juillet 2000, vendu à M. Y... et Mme Z... un des lots issus de cette division ; que des désordres étant apparus en cours de chantier au cinquième étage de l'immeuble, une expertise a été ordonnée ; que les consorts Y...- Z... ont assigné notamment M. X... et la société Laurazur en réparation ;

Sur le premier moyen : (...)

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1116 du code civil ;

Attendu que pour rejeter l'action des consorts Y...- Z... fondée sur le dol, l'arrêt retient qu'au jour de la vente, aucune atteinte au bien vendu n'existait, que seule une action en référé fondée sur l'article 145 du code de procédure civile avait été initiée par le propriétaire d'un appartement situé au cinquième étage au titre de désordres affectant son lot, à l'exclusion des appartements situés au quatrième étage, et que cette procédure n'impliquait pas, au moment de la vente, le lot vendu aux consorts Y...- Z... ;

**Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le silence gardé par M. X... et la société Laurazur sur l'existence d'une procédure diligentée à leur encontre par le propriétaire de l'appartement du cinquième étage ne constituait pas une réticence dolosive, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;**

PAR CES MOTIFS :

Met hors de cause la société Axa France IARD et la mutuelle l'Auxiliaire ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute les consorts Y...- Z... de leur action contre M. X... et la société Laurazur fondée sur le dol, l'arrêt rendu le 27 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence

**Réticence dolosive**

**Cour de cassation chambre civile 3 4 mai 2016**

Non publié au bulletin **Cassation partielle sans renvoi**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 30 janvier 2014), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 13 mars 2012, pourvoi n° 11-10. 584), que M. et Mme X...ont conclu avec M. et Mme Y...une promesse de vente portant sur une villa appartenant à ces derniers, avec le concours de Mmes Z...et A..., agents commerciaux de l'agence immobilière Axe immobilier, chargée de la vente ; que, M. et Mme X... ayant refusé de réitérer la vente en invoquant l'implantation future d'une décharge à proximité de l'immeuble, M. et Mme Y... les ont assignés, ainsi que la société Axe immobilier, en paiement de la clause pénale et de dommages-intérêts ; que Mmes Z...et A...les ont assignés en paiement de dommages-intérêts et qu'à titre reconventionnel, M. et Mme X... ont demandé l'annulation de la promesse de vente pour vice du consentement et la condamnation solidaire de M. et Mme Y..., de l'agence Axe immobilier et de Mmes Z...et A...au paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de prononcer l'annulation de la promesse de vente ;

**Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme Y... avaient sciemment omis de déclarer à M. et Mme X... le projet d'implantation d'une décharge qu'ils estimaient dommageable et s'étaient rendus coupables d'une réticence dolosive à leur encontre, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que l'erreur de M. et Mme X... n'avait pas de caractère déterminant de leur consentement, a pu, sans méconnaître la portée de la cassation, en déduire que la demande d'annulation de la promesse devait être accueillie ;**

D'ou il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen : (...)

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. et Mme Y... à verser la somme de 20 000 euros à M. et Mme X..., l'arrêt rendu le 30 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

### **Réticence dolosive, obligation précontractuelle d'information**

#### **Cour de cassation chambre civile 3 23 février 2017**

Non publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 19 octobre 2015), que la société civile immobilière Valenciennes résidence de l'hippodrome (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement à M. et Mme X..., le financement étant intégralement assuré par un emprunt contracté auprès du Crédit foncier de France (le CFF) ; que cet achat s'inscrivait dans le cadre d'une opération immobilière commercialisée, pour le compte de la SCI, par la société Omnium conseil, devenue la société Stellium immobilier, qui comprenait en outre un contrat de gestion donné à la société Omnium gestion, chargée de trouver des locataires et de gérer le bien immobilier pour le compte des propriétaires d'appartements dont les risques locatifs étaient assurés par le GAN ; que Mme Y..., conseiller en gestion de patrimoine, est intervenue à l'opération en qualité de mandataire de la société Stellium immobilier ; que l'immeuble, livré comme prévu le 17 janvier 2008, a été loué du 13 octobre 2008 au 25 mai 2010, puis à compter du 13 septembre 2010, sans que M. et Mme X... n'aient jamais perçu d'indemnité de la part du GAN ; que, se plaignant de l'impossibilité de louer leur appartement aux conditions qui leur avaient été présentées et de la situation financière difficile qui en résultait pour eux, M. et Mme X... ont assigné la SCI, le liquidateur judiciaire de Mme Y..., le CFF et la société Stellium immobilier en annulation de la vente et du prêt et en paiement de sommes ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, qui est préalable, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de prononcer l'annulation pour dol de la vente immobilière et de la condamner à payer certaines sommes à M. et Mme X... ;

**Mais attendu qu'ayant retenu que la défiscalisation était entrée dans le champ contractuel, que le défaut d'information sur la loi de Robien était patent, dès lors que Mme Y... leur avait remis deux documents contractuels, un argumentaire de plan-type, illustrant les possibilités de défiscalisation introduites par le dispositif de la loi Besson, et une plaquette publicitaire présentant la résidence comme promise à une forte demande locative, sans les informer correctement des risques de l'opération, et relevé que Mme Y..., qui avait déjà conseillé M. et Mme X... à l'occasion d'une précédente opération immobilière, n'ignorait pas leur situation patrimoniale et leurs moyens, la cour d'appel, qui a pu en déduire que Mme Y... avait commis une réticence dolosive, a légalement justifié sa décision de ce chef ;**

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé : [...]

Sur le second moyen du pourvoi incident, ci-après annexé : [...]

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## Réticence sur la valeur commise par le cédant, réticence déterminante

**Cour de cassation chambre commerciale 30 mars 2016**

Publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 4 juillet 2013), que par acte du 29 juin 2006, M. et Mme X... et leurs deux enfants (les consorts X...) ont cédé à la société Nouvel Usinage mécanique de précision (la société NUMP), représentée par M. Y..., les parts qu'ils détenaient dans le capital de la société Usinage mécanique de précision ; que soutenant que son consentement avait été vicié par des manoeuvres dolosives, la société NUMP a, ainsi que M. et Mme Y... , assigné les consorts X... en annulation de la cession des parts sociales, restitution du prix versé et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen, que la nullité d'une convention ne peut être prononcée qu'en cas de dol principal ou déterminant, lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que dès lors, en retenant, pour prononcer la nullité du contrat de cession de parts sociales conclu entre les consorts X... et la société NUMP, que, selon les énonciations de l'expert qu'elle a reprises à son compte, si M. Y... avait eu connaissance de l'ensemble des faits reprochés à M. X... au moment de l'acquisition de l'entreprise, il en aurait certainement revu les modalités d'acquisition, la cour d'appel, qui a caractérisé un dol incident et non principal, n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a ainsi violé l'article 1116 du code civil ;

**Mais attendu qu'ayant constaté que les consorts X... avaient, par une hausse massive des prix de vente, donné une image trompeuse des résultats atteints par la société cédée au cours des mois ayant précédé la cession, et qu'ils avaient dissimulé à la société NUMP les informations qu'ils détenaient sur l'effondrement prévisible du chiffre d'affaires réalisé avec au moins deux des principaux clients de l'entreprise, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que ces éléments étaient déterminants pour le cessionnaire, lequel n'avait pas été mis en mesure d'apprécier la valeur de la société cédée et ses perspectives de développement et n'aurait pas accepté les mêmes modalités d'acquisition s'il avait eu connaissance de la situation exacte de cette société, n'a pas méconnu les conséquences légales de ses constatations en décidant que les réticences dolosives imputables aux cédants entraînaient la nullité de la cession ; que le moyen n'est pas fondé ;**

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

## **Absence de réticence : distinction obligation d'information et obligation de mise en garde**

### **Cour de cassation chambre commerciale 9 février 2016**

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 14 mai 2014), que M. et Mme X... ont contracté auprès de la société Banque populaire Lorraine Champagne (la BPLC) un emprunt de 600 000 euros destiné, d'une part, au remboursement de l'ensemble des concours que cette banque leur avait précédemment consentis, ainsi qu'à la société Le Requin bleu dont ils étaient cautions, et d'un prêt consenti par une autre banque et, d'autre part, au paiement de certains frais et à la reconstitution de leur trésorerie ; qu'ayant été mis en demeure d'exécuter leurs engagements, M. et Mme X... ont assigné la BPLC en annulation de ce prêt et en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande alors, selon le moyen, que le dol ne saurait se confondre avec l'absence de consentement au contrat mais sanctionne le consentement obtenu par tromperie, manoeuvre ou réticence ; qu'en se contentant de relever que « M. et Mme Pierre et Brigitte X... avaient une parfaite connaissance des sommes qu'ils devaient à leur banque » et qu'il est démontré « que non seulement le consentement des époux X... et de son époux signataire du prêt, a pleinement été donné à la souscription du nouveau prêt de 600 000,00 euros, mais encore que les emprunteurs après négociation, étaient très impatients d'obtenir ces fonds comprenant « une enveloppe de trésorerie » qui leur faisait défaut », sans rechercher si ce consentement à l'emprunt, lequel n'est d'ailleurs pas contesté, n'a pas été vicié par la réticence dolosive de la banque, laquelle savait pertinemment que les demandeurs ne pourraient pas rembourser leur dette, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

**Mais attendu que ne constitue pas un dol le seul manquement de l'établissement de crédit à son devoir de mise en garde ; que, saisie d'une demande d'annulation du contrat de prêt pour dol en raison du manquement de la BPLC à son devoir de mise en garde sur l'importance des engagements des emprunteurs et le risque de surendettement, c'est à bon droit que la cour d'appel l'a rejetée ; que le moyen n'est pas fondé ;**

Sur le quatrième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement de dommages-intérêts alors, selon le moyen, que la banque doit mettre en garde l'emprunteur quant aux risques d'un défaut d'assurance, les juges du fond ayant l'obligation de rechercher si le client, professionnel ou non-professionnel, peut être considéré ou non comme averti ; qu'en retenant uniquement que « M. et Mme X... avaient déjà bénéficié d'assurance auparavant », sans rechercher s'ils étaient effectivement suffisamment avertis en la matière, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que l'établissement de crédit qui consent un prêt n'étant pas tenu à l'égard de l'emprunteur d'un devoir de conseil sur l'opportunité de souscrire une assurance facultative, la cour d'appel n'avait pas à procéder à la recherche inopérante invoquée ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième et troisième moyens, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;



## **Abus de faiblesse, absence de dol**

### **Cour de cassation chambre civile 1 12 mai 2016**

Non publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 19 mars 2015), que Georges X..., décédé le 2 avril 2000, avait, par testament olographe du 4 juillet 1999, institué Mme Y... légataire universelle ; que les deux filles du défunt, Mme X... épouse Z... et Mme X... épouse A... (les consorts X...), ont assigné Mme Y... en annulation du testament pour dol et en restitution de l'intégralité des dons manuels par elle reçus ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Attendu que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer spécialement sur les éléments de preuve qu'elle avait décidé d'écarter ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, par motifs propres et adoptés, après avoir analysé les éléments de la procédure pénale pour abus de faiblesse ayant conduit à un non-lieu, ainsi que les multiples témoignages d'amis, de proches et de cousins, souverainement estimé que **le testament litigieux résultait d'une volonté éclairée de Georges X... de priver de ses biens, autant que possible, ses filles avec lesquelles il n'avait plus de relations depuis longtemps, et qu'il en était de même des dons manuels non prohibés par la loi, de sorte que les consorts X... n'établissaient pas l'existence de manoeuvres dolosives dont ils devaient rapporter la preuve ;**

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;



## **Nécessité du caractère déterminant du dol**

**Cour de cassation chambre sociale 6 octobre 2017**

Non publié au bulletin Cassation

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1116 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

**Attendu, selon ce texte, que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que le dol ne se présume pas et doit être prouvé ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme X... et la société Véolia environnement ont signé une convention de rupture homologuée par l'administration ; que la salariée, arguant d'un vice du consentement, a saisi la juridiction prud'homale d'une demande en nullité de la convention de rupture ;

Attendu que pour faire droit à cette demande, l'arrêt retient que la situation de la salariée était directement affectée par le projet de réorganisation de l'entreprise en ce que employée depuis 42 ans, elle aurait pu être incluse dans un plan de licenciement dans le cadre duquel ses droits auraient pu être plus intéressants, que même si le plan de sauvegarde de l'emploi visait avant tout à faire jouer la mobilité interne ainsi que les départs volontaires et devait toucher en majorité les cadres et si donc rien ne permettait d'affirmer à cette date qu'elle serait concernée par ces mesures, elle n'en aurait pas moins dû être informée de l'existence de celui-ci et des possibilités qu'il offrait notamment en terme d'accompagnement de qualité et de conseils personnalisés avec la mobilisation du réseau ressources humaines, et que le défaut d'information de l'intéressée constitue une réticence dolosive de l'employeur qui vicie son consentement ;

**Qu'en statuant ainsi, sans constater que la réticence invoquée avait été déterminante du consentement de la salariée, la cour d'appel a violé le texte susvisé :**

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée

## **Réticence déterminante**

**Cour de cassation chambre civile 1 28 mars 2018**

Non publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 2 février 2017), rendu sur renvoi après cassation (1re Civ., 18 février 2015, pourvoi n° 14-10.880) que, pour la réception donnée à l'occasion de leur mariage le 18 juin 2010, M. et Mme Y... ont conclu avec M. X... un contrat portant sur la location d'une salle avec cocktail apéritif et repas accompagné de vins ; qu'après avoir mis fin au contrat quelques jours avant

la date prévue pour la réception, ceux-ci ont assigné M. X... en nullité de la convention pour dol, restitution de l'acompte versé, et indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'annuler le contrat et de le condamner à restituer la somme perçue, alors, selon le moyen :

1°/ que la validité du consentement s'apprécie à la date de conclusion du contrat ; qu'en déduisant le caractère volontaire du silence gardé par M. X... de son absence de réponse aux mises en demeure et de la sommation qui lui avaient été délivrées les 11, 15 et 17 juin 2010, postérieurement à la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que le silence gardé par une partie ne peut être constitutif d'un dol que lorsqu'il procède d'une dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant par l'autre partie ; qu'en jugeant que le silence gardé volontairement par M. X... sur le fait qu'il ne possédait pas lui-même une autorisation de fournir de l'alcool était constitutif d'une manoeuvre dolosive, après avoir relevé qu'au moment de la conclusion du contrat, les parties étaient convenues que la prestation de M. X... se limiterait à la mise à disposition de son domaine et que la prestation de restauration serait exécutée par une tierce personne, ayant la qualité de traiteur, ce qui excluait que, lors de la formation du contrat, le silence gardé par M. X... sur le fait qu'il ne possédait pas lui-même une autorisation de fournir des boissons alcoolisées ait été intentionnel, dans le but de tromper M. et Mme Y... sur ses capacités à assurer une bonne exécution du contrat, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légale de ses propres constatations, a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que le silence gardé par une partie ne peut suffire à caractériser une réticence dolosive que s'il présente un caractère intentionnel ; qu'en se bornant à relever, pour annuler le contrat sur le fondement du dol, que le silence gardé par M. X... sur l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées avait été volontaire, sans qu'il résulte de cette seule constatations que ce silence avait été gardé intentionnellement dans le but de tromper M. et Mme Y... et de les déterminer à conclure, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°/ que la réticence n'est constitutive d'un dol que si elle a provoqué une erreur déterminante du consentement de la victime ; qu'en retenant que le silence gardé par M. X... sur l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées avait été déterminant du consentement de M. et Mme Y... cependant que le contrat avait pour objet principal de mettre à la disposition de M. et Mme Y... le domaine de Cleveland pour qu'ils y célèbrent leur mariage et que, même si le repas était compris dans l'objet du contrat, l'absence d'autorisation de vendre des boissons alcoolisées n'était pas, à elle seule, de nature à empêcher la célébration du mariage, ni le service d'un repas conforme au devis accepté par M. et Mme Y..., de sorte qu'à défaut d'autres éléments, elle n'était pas susceptible d'avoir provoqué une erreur déterminante du consentement de M. et Mme Y..., qui n'avaient d'ailleurs pas sollicité la production de ces autorisations avant la signature du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

**Mais attendu qu'après avoir constaté qu'il n'est pas établi qu'un traiteur devait assurer la prestation de repas avec boissons, ce dont il résulte que M. X... devait être lui-même titulaire de la licence permettant la fourniture de boissons alcoolisées, l'arrêt relève que celui-ci a omis, lors de la signature du contrat, d'informer M. et Mme Y... de l'absence de cette autorisation et qu'il n'a pas été en mesure de déférer à la sommation de justifier de la licence requise ; que de ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu déduire que le silence volontairement gardé par M. X... sur l'absence de licence l'autorisant à servir des boissons alcoolisées avait procédé d'une négligence volontaire caractérisant une manoeuvre dolosive sans laquelle M. et Mme Y..., s'ils**



## **Dol incident**

### **Cour de cassation chambre commerciale 30 mars 2016**

Publié au bulletin **Rejet**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 4 juillet 2013), que par acte du 29 juin 2006, M. et Mme X... et leurs deux enfants (les consorts X...) ont cédé à la société Nouvel Usinage mécanique de précision (la société NUMP), représentée par M. Y..., les parts qu'ils détenaient dans le capital de la société Usinage mécanique de précision ; que soutenant que son consentement avait été vicié par des manoeuvres dolosives, la société NUMP a, ainsi que M. et Mme Y... , assigné les consorts X... en annulation de la cession des parts sociales, restitution du prix versé et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen, que la nullité d'une convention ne peut être prononcée qu'en cas de dol principal ou déterminant, lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que dès lors, en retenant, pour prononcer la nullité du contrat de cession de parts sociales conclu entre les consorts X... et la société NUMP, que, selon les énonciations de l'expert qu'elle a reprises à son compte, si M. Y... avait eu connaissance de l'ensemble des faits reprochés à M. X... au moment de l'acquisition de l'entreprise, il en aurait certainement revu les modalités d'acquisition, la cour d'appel, qui a caractérisé un dol incident et non principal, n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a ainsi violé l'article 1116 du code civil ;

**Mais attendu qu'ayant constaté que les consorts X... avaient, par une hausse massive des prix de vente, donné une image trompeuse des résultats atteints par la société cédée au cours des mois ayant précédé la cession, et qu'ils avaient dissimulé à la société NUMP les informations qu'ils détenaient sur l'effondrement prévisible du chiffre d'affaires réalisé avec au moins deux des principaux clients de l'entreprise, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que ces éléments étaient déterminants pour le cessionnaire, lequel n'avait pas été mis en mesure d'apprécier la valeur de la société cédée et ses perspectives de développement et n'aurait pas accepté les mêmes modalités d'acquisition s'il avait eu connaissance de la situation exacte de cette société, n'a pas méconnu les conséquences légales de ses constatations en décidant que les réticences dolosives imputables aux cédants entraînaient la nullité de la cession ; que le moyen n'est pas fondé ;**

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**Dol incident, réticence, dommages et intérêts**

### **Cour de cassation chambre civile 3 8 décembre 2016**

Publié au bulletin **Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 24 avril 2015), que Mme X... a acquis de Mme Y... et M. Z... un immeuble à usage commercial et d'habitation ; que l'état parasitaire réalisé par M. A... avant la vente a fait état d'indices d'infestation de termites, sans présence d'insectes ; qu'ayant découvert la présence de termites après la vente, Mme X... a assigné les vendeurs en garantie des vices cachés et M. A... en indemnisation ;

Sur le second moyen, ci-après annexé : [...]

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

**Attendu que, pour limiter l'indemnisation du préjudice de l'acquéreur au coût du traitement anti-termites, l'arrêt retient que, s'il est démontré que Mme X... n'a pas été informée, par la faute de M. A..., de la présence effective des insectes et de la nécessité corrélative de les éradiquer, en revanche, il n'est pas établi, compte tenu de l'état parasitaire assez alarmant établi par celui-ci, dans une région déclarée contaminée par arrêté préfectoral, que Mme X... aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été informée de la présence effective des insectes, alors qu'elle a décidé d'acheter le bien en dépit des informations dont elle disposait sur les traces d'infestation généralisée et les risques de nouvelles infestations signalés au rapport de M. A... ;**

**Qu'en statuant ainsi, alors que les préjudices liés à la présence de termites non mentionnée dans l'attestation destinée à informer l'acquéreur revêtent un caractère certain, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;**

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il limite à 5 019,25 euros la somme que M. A... est condamné à payer à Mme X..., l'arrêt rendu le 24 avril 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

### **Cour de cassation chambre civile 3 30 novembre 2017**

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 22 novembre 2016), que, par acte du 4 février 2008, M. X...et Mme Y... ont promis de vendre leur propriété à la société Plurimmo, moyennant le prix de 638 000 euros, sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ; que celui-ci a été obtenu mais son maintien conditionné à la mise en place d'une protection liée au Plan de prévention des risques ; que, les 17 et 19 juin 2009, un avenant à la promesse de vente a été conclu par les parties et le prix de vente a été fixé à la somme de 548 000 euros ; que la promesse de vente et son avenant sont devenus caducs ; que, par acte du 13 avril 2010, M. X...et Mme Y... ont conclu une nouvelle promesse de vente avec la société du Néron, représentée par sa gérante, la société Plurimmo, au prix de 548 000 euros qui a été réitérée par acte authentique du 7 juillet 2011 ; que, soutenant que la réduction du prix qu'ils avaient accepté était causée par la nécessité de construire un mur de protection contre les chutes de pierres et que les acquéreurs ne les avaient pas informés avoir obtenu la possibilité de mettre en oeuvre un dispositif moins coûteux, M. X...et Mme Y... les ont assignés en dommages-intérêts ;

**Attendu que, pour accueillir leur demande, l'arrêt retient qu'ayant obtenu un permis modificatif en décembre 2010 prévoyant la pose d'une grille et ayant signé une transaction avec les tiers contestant l'octroi du permis de construire, la société du Néron et sa gérante Plurimmo savaient, avant la réitération de la vente le 7 juillet 2011, que le respect du dispositif de sécurité, allait entraîner des frais moindres que ceux initialement prévus et qu'en dissimulant aux époux X...le coût effectif du dispositif de protection, alors que seuls la nécessité de la mise en oeuvre de cet ouvrage et l'importance de son coût avaient déterminé leur acceptation de consentir la vente au prix de 548 000 euros et non de 638 000 euros, celles-ci ont eu un comportement dolosif caractérisant une faute engageant leur responsabilité délictuelle ;**

Qu'en statuant ainsi, alors que le dol doit être apprécié, au moment de la formation du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la SCI du Néron et la société Plurimmo ont commis à l'égard de M. X...et de Mme Y... une réticence dolosive constitutive d'une faute et condamne la SCI du Néron et la société Plurimmo à payer à M. X...et à Mme Y... la somme de 78 000 euros toutes causes de préjudice confondues, l'arrêt rendu le 22 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

(...)

## Réticence dolosive, nécessité du caractère intentionnel

### Cour de cassation chambre civile 3 7 avril 2016

Publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 12 novembre 2014), que M. et Mme X... ont acquis de la société civile immobilière Clos des Pascalines (la SCI) un appartement et un emplacement de stationnement en l'état futur d'achèvement, au titre d'un projet d'investissement locatif ouvrant droit à défiscalisation, après avoir été démarchés à leur domicile par M. Y..., agent commercial de la société Amadeus conseil, partenaire chargée de la commercialisation de l'immeuble ; que M. et Mme X..., invoquant des manoeuvres dolosives de la part du vendeur, ont assigné la SCI, la société Amadeus conseil, M. Y... et la société Crédit foncier, organisme prêteur, en nullité de la vente et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes fondées sur la réticence dolosive et la violation délibérée de l'obligation précontractuelle pesant sur la société Amadeus conseil et son représentant, alors, selon le moyen :

1°/ que tout professionnel vendeur de biens ou prestataire de services doit, avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service ; que celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation ; qu'ayant retenu que « le document produit par les appelants ... ne fait pas la preuve de ce que le mandataire du vendeur ait communiqué des informations incomplètes ou tendancieuses », et décidé que « les appelants ne démontrant pas une violation délibérée de l'obligation précontractuelle d'information qui pesait sur la société Amadeus et son représentant, les déterminant à contracter, la réticence dolosive alléguée n'est pas caractérisée », la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, violant l'article 1315 du code civil ;

2°/ que l'erreur provoquée par la réticence dolosive est toujours excusable ; qu'en retenant, pour écarter l'existence d'un dol, que « les époux X... n'ont jamais pris le soin de s'informer par eux-mêmes de la pertinence de cet investissement au regard de leur situation propre, ni même de se rendre sur place à Clermont-Ferrand n'hésitant pas à alléguer la distance, alors qu'il s'agissait seulement de faire un aller retour Paris Clermont-Ferrand, ce qui traduit de leur part une légèreté certaine », la cour d'appel, qui s'est prononcée sur le caractère excusable de l'erreur des exposants, a violé l'article 1116 du code civil ;

3°/ que les juges doivent motiver leur décision, le défaut de réponse à conclusion constituant un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, les époux X... faisaient valoir que, hormis le premier le contrat de location ayant couru entre le 6 novembre 2009 et le 14 janvier 2011, soit 1 an et 2 mois – et pour lequel une revalorisation du loyer de 2 % par an aurait d'ailleurs du avoir lieu –, le bien litigieux n'a jamais été loué, entre le 5 mars 2008 et le 29 novembre 2012 – soit durant 4 ans et 8 mois –, au prix de 360 euros pourtant promis ; qu'en retenant de manière générale que « le revenu locatif mensuel estimé de 360 euros est bien celui auquel le bien a pu être loué », sans répondre au moyen péremptoire dont elle était saisie, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

**Mais attendu qu'ayant relevé qu'un plan d'épargne fiscal présentant l'ensemble des données économiques et fiscales du projet avait été remis à M. et Mme X... par M. Y..., que le bien avait été loué au revenu locatif estimé, que les acquéreurs avaient bénéficié de l'assurance couvrant la vacance locative, qu'ils ne produisaient aucun élément démontrant la dépréciation de la valeur du bien acquis, livré conforme, et ne faisaient pas état de la non-réalisation de l'objectif de défiscalisation et ayant retenu souverainement que la preuve n'était pas rapportée d'une violation intentionnelle du manquement de la société Amadeus conseil à son obligation précontractuelle**

**d'information, ayant déterminé M. et Mme X... à contracter, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve et qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que la réticence dolosive invoquée par les acquéreurs n'était pas caractérisée ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile : (...)

Sur le troisième moyen, ci-après annexé : (...)

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

### **Réticence dolosive, intention de tromper**

#### **Cour de cassation chambre civile 1 1 mars 2017**

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Attendu, selon le jugement attaqué, que, le 7 mars 2013, M. X... a signé auprès de la société Menuisud (la société), un bon de commande de portes coulissantes, fixant leur livraison au 28 avril 2013 ; que, ce délai n'ayant pas été respecté, M. X..., a, au mois de juillet 2013, refusé l'accès de sa propriété à la société en vue de l'achèvement de l'installation des portes ; qu'il a fait opposition à l'ordonnance lui faisant injonction de payer le solde du montant de la commande, invoquant la nullité du contrat de vente pour dol et, subsidiairement, sa résolution judiciaire ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. X... en nullité du contrat de vente au titre du dol et le condamner à payer une certaine somme, le jugement retient que la date de livraison, figurant sur le bon de commande, signé par acte séparé à réception de l'acompte du 15 avril 2013, était fixée au 28 avril 2013 ; qu'il relève que, pour expliquer le retard de livraison, la société soutient, qu'en vertu de la date de versement de l'acompte, M. X... ne pouvait espérer être livré quinze jours plus tard, le délai de fabrication des portes, entre dix et douze semaines, étant « bien connu » de lui, mais ne rapporte pas la preuve que ce dernier en avait été dûment informé ;

**Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ce manquement à son obligation précontractuelle d'information avait été sciemment commis par la société dans l'intention de provoquer dans l'esprit de M. X... une erreur déterminante de son consentement, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;**

Sur le second moyen, pris en sa première branche : [...]

Et sur le second moyen, pris en sa quatrième branche : [...]

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il reçoit M. X... en son opposition à l'ordonnance d'injonction de payer, le jugement rendu le 22 janvier 2016, entre les parties, par la juridiction de proximité de Sète ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Béziers ;



## Réticence dolosive, intention de tromper

**Cour de cassation chambre civile 3 29 mars 2018**

Non publié au bulletin **Rejet**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 8 décembre 2016), que, par acte notarié du 23 novembre 2007, Mme X... et M. Y... ont acquis une maison d'habitation appartenant à la société civile immobilière Stetice (la SCI), dont Mme C... était alors l'associée unique et la gérante ; qu'invoquant des désordres affectant l'immeuble, Mme X... et M. Y... ont, après expertise, assigné Mme C... , liquidatrice amiable de la SCI, et l'administrateur ad hoc de la SCI en annulation de la vente, remboursement du prix de l'immeuble et indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme C... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la vente sur le fondement du dol ;

**Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que, dans une lettre adressée le 4 octobre 2005 à la mairie et demandant que la commune soit reconnue en zone de catastrophe naturelle, Mme C... avait indiqué que, à la suite de trois précédents étés marqués par la sécheresse, son immeuble connaissait de sérieux dommages, que de nombreuses fentes et fissures étaient apparues sur les murs extérieurs et s'étaient élargies au cours des derniers mois, que la maison devenait de plus en plus instable même à l'intérieur, que des débris de ciment tombaient, que des portes de communication ne fermaient plus, n'isolant plus les pièces, que certaines fenêtres n'étaient plus étanches et qu'une porte-fenêtre très récente était inutilisable du fait d'un affaissement du sol et que des travaux s'imposaient, relevé que les clichés photographiques transmis aux acquéreurs lors de la vente ne faisaient apparaître aucun des désordres décrits et retenu souverainement, sans dénaturation, que l'affirmation de Mme C... , figurant à l'acte de vente, selon laquelle aucun travaux n'avaient été réalisés dans la maison, au cours des dix années précédant la vente, ne correspondait pas à la réalité, puisque les acquéreurs n'avaient pas été en mesure de constater la présence de fissures et de lézardes affectant l'immeuble lors de la vente, et que le silence gardé sur ces éléments d'information par Mme C... , qui avait sciemment dissimulé les travaux de réfection qui avaient suivi les désordres apparus en 2003-2004, avait été déterminant de la décision des acquéreurs d'acquérir le bien à ce prix, la cour d'appel a pu en déduire que la demande devait être accueillie ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les deuxième et troisième moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, ces moyens tirés d'une annulation par voie de conséquence sont devenus sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

## Erreur provoquée par un dol, toujours excusable

### Cour de cassation chambre civile 3 7 avril 2016

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 24 juillet 2014), que, par acte du 8 mars 2005, la société civile immobilière Domaine des Lices (la SCI) a vendu un appartement en l'état futur d'achèvement à M. et Mme X... ; que, pour financer cet achat, le Crédit foncier de France a consenti un prêt immobilier à M. et Mme X... garanti par une assurance souscrite auprès de la société Axa ; que la commercialisation des appartements a été confiée par la SCI à la société Omnium conseil, assurée auprès de la société Allianz, qui a mandaté M. Y..., agent commercial ; que, n'ayant jamais pu louer leur appartement, M. et Mme X... ont assigné la SCI, la société Omnium conseil, devenue Stellium immobilier, et la société Omnium finance, M. Y..., le Crédit foncier de France et la société Axa en nullité de la vente, du contrat de prêt et du contrat d'assurance et en paiement de diverses sommes ;

Sur le moyen unique de la SCI et le premier moyen des sociétés Omnium finance et Stellium immobilier, réunis, ci-après annexés :

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de dire le consentement de M. et Mme X... vicié par le dol de la SCI et les dols subséquents des sociétés Stellium immobilier et Omnium finance et de prononcer la nullité du contrat de vente ;

Mais attendu qu'ayant constaté que, lorsque la SCI avait obtenu son permis de construire et fait démarcher M. et Mme X..., l'état de saturation du marché immobilier carcassonnais était déjà observable, que, malgré cette conjoncture qu'elle n'ignorait pas, elle avait assuré aux investisseurs, par l'intermédiaire de la plaquette de commercialisation, une forte demande locative et un placement sûr et rentable à court terme et que l'immeuble leur avait été vendu à un prix qui dépassait de 30 à 50 % sa valeur réelle, et relevé que ces affirmations mensongères allaient bien au-delà de la simple exagération publicitaire et que c'est à partir de celles-ci que les sociétés Omnium conseil et Omnium finance avaient réalisé une étude financière personnalisée en faveur de M. et Mme X... et leur avait remis un dossier destiné à leur faire croire que leur investissement était avantageux et sans aucun risque, **la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que l'erreur provoquée par un dol est toujours excusable même si elle ne porte pas sur la substance de la chose qui fait l'objet du contrat, a pu déduire de ces seuls motifs que la SCI et les sociétés Omnium conseil et Omnium finance avaient commis un dol qui avait déterminé M. et Mme X... à contracter et que le contrat de vente signé entre les parties devait être annulé ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; (...)

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois de la SCI Domaine des Lices et des sociétés Omnium finance et Stellium immobilier ;

## **Auteur du dol, manoeuvres commises par le représentant**

**Cour de cassation chambre commerciale 27 septembre 2017**

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 313-7 du code monétaire et financier ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, pour les besoins de son activité de médecin, M. X... (le crédit-preneur) a, le 21 avril 2010, contracté avec la société Siemens Financial services (le crédit-bailleur) un crédit-bail portant sur un appareil d'échographie acquis auprès de la société Locaccess Lasermedic (le fournisseur) et a signé un document intitulé « procès-verbal de réception du crédit-bail » portant la mention suivante : « le locataire déclare avoir pris livraison de l'équipement dans les conditions prévues avec le fournisseur, avoir réceptionné les prestations dans les conditions prévues avec le fournisseur, les reconnaître conformes à ceux ayant fait l'objet du contrat conclu avec la société Siemens Financial services, en avoir contrôlé le fonctionnement (...), les accepter sans restriction, ni réserve » ; que soutenant ne pas avoir reçu ledit matériel, le crédit-preneur a refusé d'autoriser les prélèvements sur son compte bancaire ; que le crédit-bailleur l'a assigné afin que soit constatée ou prononcée la résiliation du contrat de crédit-bail, qu'il soit condamné à lui restituer le matériel, à lui payer diverses sommes au titre de ce contrat et, à titre subsidiaire, au paiement de dommages-intérêts ; qu'il a également demandé qu'en cas d'annulation du contrat de vente, le fournisseur soit condamné à lui rembourser le prix d'acquisition du matériel ; qu'invoquant l'erreur commise lors de la signature du procès-verbal de réception et les manoeuvres dolosives du fournisseur, le crédit-preneur a, après avoir mis ce dernier en cause, demandé que soit prononcée la nullité des contrats de vente et de crédit-bail, qu'il soit dit que le fournisseur est le seul responsable du préjudice causé au crédit-bailleur du fait de sa faute exclusive commise tant au détriment du crédit-preneur que du crédit-bailleur et que les demandes de ce dernier formées contre lui soient rejetées ;

Attendu que pour condamner le crédit-preneur à payer au crédit-bailleur la somme de 62 625,41 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt, après avoir relevé que le crédit-preneur avait signé le procès-verbal de livraison en raison de manoeuvres dolosives commises par le représentant du fournisseur destinées à lui faire croire qu'il ne s'agissait que d'une formalité pour réserver le matériel auprès du fournisseur, retient qu'en signant ce document, tout en sachant que le matériel n'était pas livré, le crédit-preneur avait commis une faute, la légèreté de son comportement ayant contribué à la naissance du préjudice subi par le crédit-bailleur, correspondant au montant des sommes payées par lui, à la vue de ce document, pour financer l'acquisition du matériel litigieux ;

**Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que le contrat de fourniture devait être annulé, comme ayant été signé en raison des manoeuvres dolosives commises par le représentant du fournisseur destinées à faire croire au crédit-preneur qu'il ne s'agissait que d'une formalité pour réserver le matériel auprès du fournisseur et constaté que le crédit-preneur avait accepté de signer, sur l'insistance du préposé du fournisseur, le contrat de crédit-bail ainsi que, en sa qualité de locataire, le procès-verbal de livraison, ce dont il résulte que le fournisseur n'était pas, pour la conclusion du contrat de crédit-bail, un tiers et que ses manoeuvres dolosives viciant le consentement du crédit-preneur étaient opposables au crédit-bailleur, rendant ainsi, à son égard, excusable l'erreur en résultant commise par le crédit-preneur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés ;**

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

