**CORRECTION CIV.3ème 17 JANVIER 2007**

Faits matériels :

* M.Y consent une PUV à M.X sur une maison.
* M.X lève l’option et somme M.Y de passer l’acte

Faits judiciaires :

* M.X assigne Y en réalisation de la vente
* CA Paris 27 octobre 2005 : prononce la nullité de la PUV car M.X, acquéreur n’a pas révélé à M.Y une information essentielle sur le prix de l’immeuble à son vendeur = déloyauté 🡺 réticence dolosive
* M.X forme un pourvoi en cassation car il n’était pas obligé en tant qu’acquéreur, même professionnel, de communiquer les informations qu’il détenait sur le bien acquis.
* Civ. 3ème casse et annule

Problème de droit : La non communication d’informations essentielles par un acquéreur professionnel à son vendeur, à propos du bien vendu, est-elle constitutive d’un dol susceptible d’entrainer la nullité du contrat ?

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Le rejet entériné du dol de l’acquéreur professionnel** | 1. **La mise en exergue d’une conception objective du dol** |
| **A La mise en évidence relative d’une réticence dolosive**   1. *L’identification du dol*   Définition du vice du consentement – du dol ainsi que des différentes formes du dol : manœuvres et réticences  Rapprochement récurrent à l’exigence de bonne foi (attention à l’époque a priori seulement au stade de l’exécution) : ce qui explique que la CA évoque la loyauté   1. *La problématique liée au dol de l’acquéreur*   Admission du dol classiquement émanant du vendeur (ex civ. 1ère 22 juin 2005 : réticence du vendeur cause erreur sur la substance pour l’acquéreur), **mais plus rarement en venant de l’acquéreur 🡺 arrêt Baldus**, 3 mai 2000 est un arrêt de principe en matière de dol de l’acheteur 🡺 pas de dol caractérisé car pas d’obligation d’information | **A Une prise de position catégorique à l’égard du vendeur**   1. *Une objectivité bienvenue*   L’acquéreur doit pouvoir faire des bonnes affaires, peu important son statut de particulier ou de professionnel  Manière également de responsabiliser le vendeur, qui doit prendre toutes les dispositions utiles afin de parvenir à une estimation juste de la valeur du bien qu’il est sur le point de vendre.   1. *Une objectivité critiquable*   La solution est particulière sévère pour le vendeur : presque rupture d’égalité du régime du dol 🡺 l’acquéreur est mieux protéger que le vendeur car il est présumé être moins bien informé ce qui en pratique, n’est pas toujours vrai ! En l’espèce la solution paraît encore plus surprenante que l’acq est un pro de l’immo et que le vendeur ne l’est pas : le déséquilibre semble pourtant manifeste : la règle de Baldus ne correspond au but poursuivi, et pourtant la règle est entérinée. |
| **B Le défaut d’obligation d’information de l’acheteur comme justification du rejet du dol de l’acquéreur professionnel**   1. *L’absence d’obligation d’information décisive*   Notre arrêt poursuit Baldus, les solutions sont d’ailleurs assez ressemblantes « *l’acquéreur , même pro, pas tenu d’une OI au profit du vendeur sur la valeur du bien* »  La Cour entérine donc l’idée selon laquelle : si pas d’OI alors pas de raison de sanctionner acquéreur – en somme il n’y a pas de qualification d’intention de nuire caractérisant le dol  Va plus loin en dégageant la même règle pour l’acquéreur professionnel alors qu’on pourrait légitimement penser qu’il est tenu, presque par principe, d’informer son cocontractant.   1. *L’abandon confirmé de la bonne foi contractuelle*   La BF (loyauté) pourtant évoqué par la CA est complètement écartée par la CCASS dans sa solution – le tournant amorcé par l’arrêt Baldus semble donc confirmé : OI privilégié à la BF 🡺 conception certainement plus objective du dol (transition vers II) | **B Un rééquilibrage législatif de l’obligation d’information**   1. *La nouvelle obligation d’information précontractuelle*   Nouvel art. 1112-1 : obligation d’information précontractuelle imposée au stade des négociations (cohérence avec l’idée selon laquelle désormais la BF est imposée dès les négociations : 1112 + 1104)  Chaque partie est tenue par ce « devoir » : la condition est seulement que la partie doit détenir une info qu’il sait/pense être le seul à avoir – caractère impératif !!   1. *Une incidence probable sur la conception du dol de l’acquéreur*   Si la consécration d’une OIP est bienvenue, elle mérite d’être relativisée du point de vue des vices du consentement : 2 raisons principalement :   * Les champs d’applications sont bien distincts (bien que 1112-1 parle d’info « déterminante » : à ne pas confondre avec le caractère déterminant des VC) – donc peut être (certainement) que 1112-1 servira à démontrer dans un second temps une réticence dolosive MAIS attention à ne pas confondre * Parce que la principale limite de l’OIP est dans l’al2 : ne porte pas sur l’estimation de la valeur ! Donc finalement, a trait à l’essentiel des problématiques liées au dol de l’acquéreur…. |