

## Réticence dolosive / Obligation d'information

Par **julie33**, le **27/10/2011** à **18:24**

Bonjour,

J'ai un commentaire d'arrêt sur l'arrêt du 15 novembre 2000 à rendre en TD et je voulais savoir si mon plan "tenu debout".

Je trouve que le grand I se repète mais je n'arrive pas à être objective, pouvez vous m'aider ?

Pbm : il est légitime de se demander si le manquement à des obligations d'information ainsi que certaines manoeuvres peuvent constituer une réticence dolosive?

PLAN :

I- La remise en cause de la bonne foi contractuelle

A- La violation du devoir d'information

B- Le silence avéré de l'acheteur

II- Les manoeuvres constitutives du vice de consentement

A- L'erreur et le mensonge : des comportements entraînant la réticence dolosive

B- L'application de la clause de substitution comme défaut de consentement

Merci beaucoup de m'aider, il faudrait vraiment que je réussisse ce TD.

Par **Camille**, le **28/10/2011** à **08:46**

Bonjour,

Déjà, je trouve la formule un peu curieuse. Une phrase qui se termine par un point d'interrogation, une phrase interrogative donc, et qui commence par "Il est légitime de"...  
[smile17]

Ensuite, quelle drôle de question : "Est-il légitime de se demander si..." ?

Je ne vois pas du tout pourquoi il ne serait pas légitime de se poser des questions. Et n'est-ce pas le but d'un commentaire ???

Et que comprendre de "*certaines manoeuvres*" ???

A part ça...

On dirait que vous n'envisagez que le cas du silence de l'acheteur, qui n'est pourtant pas le cas le plus fréquemment rencontré dans les prétoires.

[citation]il faudrait vraiment que je réussisse ce TD

[/citation]

On le comprend bien, mais c'est un peu le lot de tout le monde...

[smile9]

Par **julie33**, le **28/10/2011** à **11:37**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Maintenant ce n'était pas vraiment sur la problématique ma question mais beaucoup plus sur le plan.

Est-ce logique d'assembler la violation du devoir d'information avec le silence de l'acquéreur ?

N'est-ce pas trop répétitif ?

Puis dans l'arrêt en question, je ne vois pas comment envisager autrement le silence que le silence de l'acquéreur ?

Par **Camille**, le **28/10/2011** à **13:02**

Re,

Et le silence du vendeur, vous le mettez où ?

"Répétitif" ? Donc, l'obligation d'information serait aussi une obligation du seul acquéreur ?

Pour moi, erreur, mensonge et réticence dolosive sont trois choses différentes. La réticence dolosive est plutôt ce qu'on pourrait appeler, dans un autre domaine, un "péché par omission".

Par **julie33**, le **28/10/2011** à **14:04**

Bah dans l'arrêt du 15 novembre 2000, le silence du vendeur n'a pas trop lieu d'être à mon avis, c'est le silence de l'acquéreur qui entraîne le dol.

Quand je parle de répétitif, je me pose surtout la question si l'obligation d'information et le silence ne sont pas la même chose .. parce qu'en fait je trouve que l'ayant rédigé certaines choses se répètent !

Est-ce qu'il serait préférable que je fusionne les deux idées ou que j'en parle distinctement comme je le fais ici dans mon plan ?

Par **Camille**, le **28/10/2011** à **17:10**

Re,

Excusez... je croyais que le sujet du TD se lisait à partir de "Pbm : etc."

Ah, mais ce sont les "célèbres" arrêts de la Carrière de Brandefert" (parce qu'il y en a eu 3 (voire 4) le même jour, tous plus ou moins sur "le même moule"), vous auriez pu le dire plus tôt.

Oui, c'est un des rares cas où le silence de l'acquéreur a pu constituer un dol. Mais, il faut dire que le cas était particulièrement "gratiné"...

[citation]

Mais attendu

qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés,

que les vendeurs ignoraient la qualité du sous-sol de leurs terres,

que l'acte de vente avait été signé sans que M. Z... ne révèle pour le compte de qui il contractait,

que le fait qu'une clause de substitution ait été prévue ne pouvait justifier que la société Carrières de Brandefert se soit dissimulée derrière un prête-nom, son propre directeur général,

alors qu'elle avait connaissance de la richesse de la composition du sol,

qu'elle s'était tue, jusqu'à la signature du "compromis", sur son projet d'exploitation, maintenant ses cocontractants dans l'ignorance et que le projet d'acte authentique qu'elle entendait soumettre aux vendeurs stipulait que l'immeuble était destiné pour partie à l'habitation et le surplus à usage agricole,

la cour d'appel a pu en déduire que le dol était constitué ;[/citation]

Et pas moins de 8 vendeurs dans le même cas.

Ce qui fait déjà pas mal de "griefs"...

Attention à la formule "a pu en déduire que".

Le dol peut ne pas s'apprécier que sur un seul critère purement objectif par une cour ou un tribunal.

Par **julie33**, le **28/10/2011 à 19:09**

Oui j'ai très bien compris ça mais en faite je voulais juste savoir votre avis sur le grand I de mon plan en faite.

Si il est nécessaire de fusionner l'obligation d'information avec le silence de l'acquéreur ou comme je l'ai précisément fait le distinguer dans deux sous parties distinctes et peut alors me répéter sur certains points?

Par **Camille**, le **29/10/2011 à 13:19**

Bonjour,

Pour moi, mais je me trompe peut-être, cet arrêt ne traite pas clairement ou directement ou

strictement du "manquement à l'obligation d'information", du moins ce qu'on entend usuellement par là, à savoir le manquement d'un vendeur professionnel à l'égard d'un acheteur particulier et dans certains cas bien précis pour les vendeurs particuliers. D'ailleurs, le demandeur à la cassation ne se place pas sur ce terrain (sic), il me semble. Selon moi.

Par **julie33**, le **29/10/2011 à 15:16**

D'accord de toute façon je pense qu'il y a un problème étant donné que je retrouve des mêmes éléments dans les deux sous parties je vais tenter de rectifier cela.

Merci de votre aide!

Par **marianne76**, le **01/11/2011 à 17:39**

L'acquéreur même professionnel n'est pas tenu d'une obligation d'information ex voir l'affaire Baldus où ce principe est rappelé.

Donc je ne pense pas qu'on puisse mettre en avant l'obligation d'information de l'acquéreur. Ici la différence avec Baldus et d'autres arrêts d'ailleurs c'est que l'erreur provoquée ne porte pas sur la valeur du bien mais sur les qualités du bien lui-même.

Par **marianne76**, le **01/11/2011 à 17:44**

I- La remise en cause de la bonne foi contractuelle

A- La violation du devoir d'information

B- Le silence avéré de l'acheteur

II- Les manoeuvres constitutives du vice de consentement

A- L'erreur et le mensonge : des comportements entraînant la réticence dolosive

B- L'application de la clause de substitution comme défaut de consentement

Votre titre I ne permet de voir quelle est la solution retenue par la cour de cassation, mettez en avant l'annulation pour dol et le fait que ce soit le dol d'un acquéreur c'est là l'intérêt de l'arrêt. N'hésitez pas à faire des comparaisons avec d'autres arrêts ayant refusé le dol de l'acquéreur et tentez d'expliquer pourquoi

Le A me semble à revoir, cela n'est pas vraiment mis en avant par la Cour de cassation

Par **marianne76**, le **01/11/2011 à 18:00**

Doc n° 7 : Cass. Civ. 3e, 17 janvier 2007

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1116 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 octobre 2005), que M. X..., marchand de biens, bénéficiaire de promesses de vente que M. Y... lui avait consenties sur sa maison, l'a assigné en réalisation de la vente après avoir levé l'option et lui avoir fait sommation de passer l'acte ;

Attendu que pour prononcer la nullité des promesses de vente, l'arrêt retient que le fait pour M. X... de ne pas avoir révélé à M. Y... l'information essentielle sur le prix de l'immeuble qu'il détenait en sa qualité d'agent immobilier et de marchand de biens, tandis que M. Y..., agriculteur devenu manoeuvre, marié à une épouse en incapacité totale de travail, ne pouvait lui-même connaître la valeur de son pavillon, constituait un manquement au devoir de loyauté qui s'imposait à tout contractant et caractérisait une réticence dolosive déterminante du consentement de M. Y..., au sens de l'article 1116 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acquéreur, même professionnel, n'est pas tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :  
CASSE ET ANNULE,

Ce qui prouve bien que l'arrêt que vous avez à commenter est bien spécifique, en fait on aurait pu tout aussi bien invoquer 1110 contrairement à l'affaire Baldus

Par **marianne76**, le **02/11/2011** à **06:52**

rectification : arrêt Puy Isler et Chastant en date du 17 décembre 1958 et non 15 déc

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **09:14**

Bonjour,  
Vous rectifiez quoi exactement ? [smile17]

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **09:25**

Re,  
Pour moi, ces deux arrêts vont dans le même sens, c'est-à-dire sont basés sur le même principe général, celui du 17 janvier 2007 étant encore plus explicite, grâce à l'usage d'une "formule-choc"...

La base commune, c'est le 1134 alinéa 3, selon moi.

Bien entendu, dans l'esprit du législateur, l'obligation de bonne foi ne naît pas seulement au moment d'exécuter le contrat, mais doit exister dès sa formation.

On n'imagine pas que le législateur imposerait à une partie d'exécuter de bonne foi un contrat rédigé avec une autre partie qui était déjà de mauvaise foi avant et au moment de la

conclusion du contrat (pour simplifier).  
D'où l'existence des articles 1109, 1110 et 1116.

[citation]...constituait un manquement au devoir de loyauté qui s'imposait à tout contractant...[/citation]

Par **marianne76**, le **02/11/2011** à **13:27**

Je rectifiais la date Camille, l'arrêt Puy Isler et Chastan est date du 17 déc 1958 et non 15 déc comme je l'avais mis, un tout petit détail mais bon si on cherche avec une fausse date ...

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **14:35**

Re,  
Oui, mais je ne vois pas dans quel message vous en aviez parlé avant votre message de rectification.

P.S. : Pour modifier un message, cliquez sur [ Modifier mon message ] en bas et à gauche du message à modifier. On retombe dans l'éditeur. Puis cliquez sur Modifier en bas de l'écran pour terminer.

Par **marianne76**, le **02/11/2011** à **17:14**

Oui j'ai vu mais trop tard,[smile17]Merci quand même

Par **Camille**, le **03/11/2011** à **08:23**

Bonjour,  
De rien, mais ça ne me dit toujours pas où vous avez parlé de cet arrêt.  
[smile3]

Que, assez bizarrement, on ne trouve pas sur Légifrance, mais qui va dans le même sens que les autres, à mon humble avis.  
[citation]et que la mauvaise foi de Puy et d'Isler et leur collusion résultent manifestement desdites circonstances...[/citation]

Par **marianne76**, le **03/11/2011** à **11:28**

L'arrêt Puy Isler et Chastan? c'est un grand classique  
c'est un arrêt qui a rappelé le principe qu'une offre pouvait en principe être rétractée librement tant qu'elle n'avait pas été acceptée mais en prévoyant un tempérament dans l'hypothèse d'un délai

Par **marianne76**, le **03/11/2011 à 11:34**

Voilà l'attendu de Puy Isler et Chastan

"Mais attendu que si une offre peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est expressément ou implicitement engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque".

C'est le 1er arrêt qui a admis un tel tempérament. Par la suite la jp a évolué pour arriver au délai raisonnable.

Dans l'affaire de Puy on a considéré que la vente était formée avec le bénéficiaire de l'offre, car on n'avait pas la preuve de la rétractation de l'offrant avant l'acceptation dudit bénéficiaire.