

Réticence dolosive du vendeur nonobstant l'attestation d'information fournie par l'agent immobilier

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université de Toulouse I-Capitole, chargé
de cours à
l'IEJUC

AJDI 2010 p.909

Voilà une décision de pur droit civil des obligations, même si elle présente l'originalité de mettre en scène diverses parties à une opération immobilière (vente et intermédiation) et mérite, de ce fait, d'être commentée dans les colonnes de la présente revue. Il y est question, en effet, de la mise en œuvre de la théorie classique des vices du consentement et, précisément, de la sanction d'un dol (par réticence) reproché à des vendeurs. On sait, à ce sujet, que l'article 1109 du code civil dispose qu'« il n'y a point de consentement valable si le consentement [...] a été [...] surpris par dol », sachant que, selon l'article 1116 du même code, « le dol [qui ne se présume pas et doit être prouvé] est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ». Ayant un fondement moral (au même titre que le vice de violence), le dol suppose ainsi, avant tout, un élément matériel qui est susceptible de plusieurs degrés allant, *crescendo*, de la simple réticence blâmable à la mise en scène (manœuvres proprement dites dont parle l'art. 1116 du code civil), en passant par le mensonge « sec ». Devant, en principe, émaner du cocontractant ou de son représentant (auquel on pourrait assimiler le gérant d'affaires, le préposé ou le porte-fort du cocontractant), le dol suppose, en outre, un élément moral ou intentionnel consistant dans la volonté de son auteur (ainsi de mauvaise foi) de surprendre le consentement de son interlocuteur contractuel. Et, pour être effectivement sanctionné, le dol considéré doit nécessairement avoir été déterminant du consentement de la partie qui en a été la proie : force est, en effet, de rappeler qu'il n'y a de dol condamnable que si son auteur a réussi à tromper son partenaire, qui n'aurait pas contracté s'il n'avait pas été victime d'une machination ou d'une fausse représentation de la réalité (il est ainsi question d'une erreur provoquée, distincte de l'erreur spontanée visée à l'art. 1110 du code civil). Rappelons, enfin, que la sanction du dol (dont les conditions sont réunies et prouvées par la partie qui l'invoque) consiste, en principe, dans la nullité relative du contrat puisqu'il s'agit de sanctionner un vice du consentement (mais le droit de demander la nullité d'un contrat par application de l'art. 1116 du code civil n'exclut pas l'exercice par la victime de manœuvres dolosives d'une action en responsabilité délictuelle pour obtenir de leur auteur réparation du préjudice qu'elle a subi).

Ce sont ces règles classiques et assez banales qui étaient au cœur de l'affaire ayant abouti à l'arrêt rapporté. Après avoir acheté une maison par l'intermédiaire d'une agence immobilière, M^{me} A. a découvert, à l'occasion de sa revente et des diligences menées à cet effet par le notaire chargé de la

rédaction de l'acte authentique, que l'immeuble considéré avait été inondé à plusieurs reprises (antérieurement à son acte d'achat) bien que n'étant pas situé dans une zone déclarée inondable par décision administrative. Estimant alors avoir été victime d'une réticence dolosive de la part de ses vendeurs, elle avait alors assigné ces derniers en nullité du contrat (sans préjudice de l'action en indemnisation intentée contre le notaire rédacteur de l'acte et l'agence immobilière). Les vendeurs firent alors valoir, pour « se disculper », que M^{me} A. avait acquis le bien immobilier en parfaite connaissance de cause et, pour preuve de cette allégation, versèrent aux débats une attestation de l'agent immobilier négociateur mentionnant que l'intéressée avait été parfaitement informée des inondations ayant eu lieu en 1988 et en 2001. La nullité de la vente allait néanmoins être prononcée par la cour d'appel de Pau au motif que la réticence dolosive était constituée, malgré l'attestation invoquée, dès lors que les vendeurs (qui avaient été eux-mêmes victimes d'inondations) avaient dissimulé, par leur silence, les risques d'inondation à l'acheteur, qui n'aurait pas acquis un tel immeuble s'il les avait connus. Un pourvoi en cassation fut alors formé, pour manque de base légale au regard de l'article 1116 du code civil, contre la décision d'appel qui aurait prononcé la nullité sans avoir établi, d'une part, la matérialité et, d'autre part, le caractère intentionnel de la réticence dolosive reprochée aux demandeurs. Mais ces griefs n'emporteront pas la conviction de la troisième chambre civile de la Cour de cassation puisque celle-ci va, par un arrêt de rejet, valider le raisonnement de la juridiction paloise : nonobstant l'attestation de l'agent immobilier négociateur certifiant l'information de l'acquéreur, la vente immobilière doit être annulée pour réticence dolosive du vendeur dès lors que celui-ci, au courant de risques d'inondation, n'en a pas expressément et personnellement prévenu l'acheteur.

Cette solution, sans aucun doute très sévère pour le vendeur, nous semble discutable à bien des égards, même si l'on peut y lire, en filigrane, l'idée morale de faute et de « punition » qui sous-tend le régime du dol. Notons, en premier lieu, que les hauts juges n'ont pas pris le soin de répondre expressément à l'argument du pourvoi relatif à la caractérisation de l'élément moral ou intentionnel du dol, alors pourtant que la mauvaise foi du débiteur de l'obligation d'information permet traditionnellement de différencier la réticence dolosive du simple manquement à une obligation précontractuelle d'information (V. Com. 28 juin 2005, Bull. civ. IV, n° 140 : le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire à caractériser le dol par réticence si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci ; Civ. 1^{re}, 28 mai 2008, Bull. civ. I, n° 154 : les juges du fond, qui ne sont pas saisis d'une demande tendant à l'annulation d'une vente pour dol, peuvent, sans avoir à se prononcer expressément sur le caractère intentionnel d'un manquement à l'obligation précontractuelle d'information du vendeur, allouer des dommages et intérêts à l'acquéreur en réparation de son préjudice). Observons, en second lieu, que la Cour régulatrice a choisi de se réfugier derrière l'appréciation souveraine des juges du fond (dans sa réponse au deuxième moyen) pour poser que l'attestation fournie par l'agent immobilier ne pouvait, « à elle seule », démontrer que le vendeur avait informé l'acheteur. N'y aurait-il pas là une façon de prendre quelques libertés avec la règle, fondamentale en droit des contrats, selon laquelle le mandataire agit au nom et pour le compte de son mandant, qui reste le maître de l'affaire (on parle de *contemplatio domini* pour désigner cette situation) ? Les effets des actes passés par le représentant ne sont-ils pas censés se produire directement sur la tête du représenté qui, alors, doit personnellement en profiter ou en pâtir ?

Même si la nature juridique véritable du « mandat d'entremise » est très ambiguë (V. Thioye, *Droit des intermédiaires immobiliers*, Litec, 2010, n^{os} 430, 431 et 522), il convient de garder à l'esprit que l'acte fait par un mandataire ou assimilé doit être regardé et traité, en droit, comme s'il avait été passé personnellement et directement par le mandant (c'est, du reste, la raison pour laquelle le dol est également pris en compte s'il émane du représentant du cocontractant). Dans ces conditions, comment admettre, sans coup férir, qu'un vendeur puisse être condamné pour réticence dolosive, alors que son mandataire, agent immobilier, a effectivement fourni l'information litigieuse à l'acheteur et pris le soin de faire constater cette diligence dans une attestation ? Or, en l'espèce, l'acheteur ne semblait pas contester l'authenticité et la véracité du contenu de l'attestation établie par l'agent immobilier (à en croire le moyen du pourvoi selon lequel « M^{me} A. n'a jamais démenti la relation très précise faite par M^{me} D. des deux visites qu'elle a faites sur les lieux et des informations qui lui ont été données ») qui était visiblement mandaté par les vendeurs (s'agirait-il d'un simple « mandat de négociation » sans pouvoir d'engager le donneur d'ordre en vertu d'une clause spéciale et expresse conforme aux dispositions de l'art. 72, al. 3, du décret du 20 juill. 1972). Ne fallait-il donc pas considérer que cet acquéreur avait été (ou était censé être) parfaitement informé par les vendeurs, *via* l'agence interposée, des risques d'inondation ? On conviendra, certes, que les juges se sont contentés de dire que l'attestation ne pouvait « à elle seule démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation », ce qui signifie que l'attestation en question, sans être suffisante lorsqu'elle est prise isolément, n'est pas en soi privée de tout effet. Cela dit, ce bémol ne suffit pas, nous semble-t-il, à résorber le scepticisme légitime que l'on peut éprouver face au trop-plein de rigidité manifesté dans l'arrêt rendu le 3 mars 2010 par la Cour de cassation (sévérité d'autant plus forte que la nullité a été prononcée alors que, visiblement, les risques d'inondation étaient, de toute façon, connus ou censés l'être de l'acheteur au moment de la signature du contrat).

Toujours est-il qu'une diligence s'imposerait désormais à tout vendeur si cette décision, honorée d'une publication au Bulletin civil, devait faire jurisprudence : ne plus se contenter de « faire parler » son représentant et prendre le soin de donner lui-même les renseignements dont la rétention serait assimilée à des manœuvres « telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ». Et la meilleure façon de se ménager la preuve de l'exécution d'une telle obligation pourrait alors consister à consacrer, ni plus ni moins, une clause contractuelle à de telles informations.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Vente immobilière * Risques d'inondation * Connaissance des vendeurs * Dissimulation à l'acheteur