

Obligation précontractuelle d'information et réticence dolosive : ce qui change avec la réforme du droit des contrats

Rebecca Frering

Doctorante contractuelle à l'université Jean Moulin Lyon 3

L'obligation précontractuelle d'information a fait son entrée dans le Code civil grâce à la réforme du droit des contrats. Bien qu'elle constitue l'un des apports majeurs de la réforme, cette introduction procède moins de l'« innovation » que de la « codification » d'une jurisprudence déjà bien établie (F. Chénéde, *Le nouveau droit des obligations et des contrats*, Dalloz, 2^e éd., 2018, n° 122.31). C'est précisément de cette obligation dont il est question dans l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon le 16 octobre 2018. Un couple acquiert un bien immobilier en région lyonnaise par un acte authentique en date du 25 mai 2015, réitérant une promesse synallagmatique de vente préalablement conclue le 25 février 2015. Suite à cette acquisition, le couple assigne les vendeurs et l'agence immobilière ayant joué le rôle d'intermédiaire, en réparation de leur préjudice causé par la construction d'une habitation voisine gênant la jouissance de leur terrasse. Ils invoquent au soutien de leur demande un manquement à l'obligation précontractuelle d'information de la part tant des vendeurs que de l'agence immobilière, caractérisant une réticence dolosive. S'ils avaient effectivement été informés du caractère constructible du terrain et de l'existence d'un projet de construction, ils se plaignent de ce qu'on ne leur avait pas dit que le bâtiment serait si proche. Le tribunal de grande instance de Villefranche-sur-Saône fait droit à cette demande, et les parties défenderesses interjettent donc appel devant la cour d'appel de Lyon. L'arrêt qui en résulte présente l'intérêt de trancher une affaire régie par l'ancien droit des contrats – la vente s'étant réalisée antérieurement au 1^{er} octobre 2016 – alors que le nouveau droit des contrats, consacrant l'obligation d'information, est déjà en vigueur. C'est la raison pour laquelle la cour d'appel de Lyon ne peut se référer aux nouvelles dispositions pour trancher ce litige.

Sous l'empire de l'ancien droit des contrats, la jurisprudence liait l'obligation d'information précontractuelle et la réticence dolosive en ce qu'elle pouvait exclure la réticence dolosive par le constat de l'absence d'obligation d'information (O. Deshayes, « La formation des contrats », *RDC*, Hors-série, avril 2016). Les juges d'appel ont tenu ici un raisonnement s'inscrivant dans la droite ligne de la jurisprudence antérieure à la réforme. Après avoir rappelé la définition et les conditions de la réticence dolosive, les juges s'attardent sur l'existence d'une obligation précontractuelle d'information. Cette obligation – tant sous dans le droit des contrats de 1804 que dans celui de la réforme – suppose soit une ignorance légitime du créancier, soit une relation de confiance particulière entre les cocontractants. Ici,

Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019

les acquéreurs n'étaient pas dans une relation de confiance particulière avec les vendeurs. Reste donc à savoir si leur ignorance était légitime. Il semble que c'est précisément le point sur lequel les juges ont voulu insister. En s'attachant à démontrer que le détail du projet de construction était aisément accessible aux acquéreurs, ils mettent l'accent sur le fait que leur ignorance n'était pas légitime, et qu'il n'existait donc pas d'obligation d'information dont ils seraient les créanciers. De ce constat, la Cour d'appel en déduit que la réticence dolosive ne pouvait pas être caractérisée.

Le raisonnement tenu par la cour – bien plus que la solution en elle-même – appelle quelques remarques à l'aune de la réforme du droit des contrats. Le lien entre réticence dolosive et obligation d'information avait été consacré par le projet d'ordonnance de réforme du droit des contrats. La caractérisation de la réticence dolosive imposait de démontrer l'existence d'une obligation d'information. Ce lien n'a été maintenu ni par la version finale de l'ordonnance, ni par la loi portant ratification de cette ordonnance. À titre de justification, le rapport au président de la République invoque « une conception plus solidaire du contrat », l'idée étant de ne pas revenir sur le principe selon lequel l'erreur provoquée est toujours excusable. L'obligation d'information exige effectivement que l'ignorance du créancier ait été légitime. Aussi, imposer l'existence d'une obligation d'information pour qu'une réticence dolosive soit caractérisée – et c'est ici le point central de l'arrêt ! – revient à imposer l'ignorance légitime de la victime, et donc quelque part revenir sur ce principe (F. Chénéde, *Le nouveau droit des obligations et des contrats*, op. cit., n° 123.122). Il est alors intéressant de constater que si la vente s'était réalisée après le 1^{er} octobre 2016, la solution aurait peut-être été la même, mais le raisonnement aurait été tout autre. Les juges d'appel auraient dû, d'une part, exclure l'obligation d'information précontractuelle pour les mêmes raisons, et, d'autre part, tenir un raisonnement différent sur la réticence dolosive. Ils auraient alors dû vérifier les éléments et caractères de la réticence dolosive, sans pouvoir l'écarter par la simple démonstration d'absence d'obligation d'information. Pour autant, il est difficile d'affirmer que cela aurait donné lieu à une solution différente. Il n'était d'abord pas établi que les vendeurs et l'agence immobilière avaient connaissance du détail des projets de construction. Or, si l'obligation d'information pourrait parfois donner lieu à une obligation de se renseigner, la réticence dolosive impose une connaissance effective de l'information tue. Et quand bien même ils en auraient eu connaissance, l'intention de tromper resterait à démontrer. Il est permis d'en douter dès lors qu'ils avaient pris soin d'informer les acquéreurs de la constructibilité du terrain voisin et de l'existence d'un projet de construction.

Arrêt commenté :

Cour d'appel de Lyon, 1^{re} chambre civile B, 16 octobre 2018,
n° 16/09430