Commentaire sur l'arrêt Baldus

Par **Catwoman**, le **06/11/2011** à **18:57**

Bonjour,je suis en deuxième année de Droit et j'ai un commentaire sur l'arrêt Baldus à faire (et très certainement à rendre courant semaine prochaine) . Je vous soumet ma question de droit et mon plan car ma crainte est de tombée dans une sorte de dissertation puisqu'il y a beaucoup plus de chose à dire sur l'impact qu'a eu cet arrêt dans notre droit actuel que l'arrêt en soi,qui ne fournit pas beaucoup de matière pour travailler...

Voici mon travail :

Problème de droit : L'acquéreur est-il tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis?

Le plan :

I - La limite de l'exigence de bonne foi en matière contractuelle

A/ L'exigence d'information précontractuelle désuète concernant la valeur d'un bien

B/ Le principe d'impératif d'efficacité économique du droit (notamment, si l'acquéreur avait dit le prix, le vendeur l'aurait augmenté et la vente ne se serait surement pas effectuée . Le droit protège ce principe)

II - Le revirement de jurisprudence

A/ La reconnaissance d'un silence émanant de l'acheteur

B/ L'extension de cette jurisprudence aux contrats professionnels (arrêt du 17 janvier 2007 qui dit que "l'acquéreur même professionnel,n'est pas tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis".

Qu'en pensez-vous? Ma crainte est-elle fondée? Merci à tout ceux qui auront la gentillesse et prendront le temps de me répondre. Bonne soirée.

Par **Camille**, le **07/11/2011** à **12:45**

Bonjour,
Juste un petit détail...
[citation]L'exigence d'information précontractuelle [s]désuète[/s] concernant la valeur d'un bien

[/citation]
"désuète" signifierait qu'elle aurait existé. Or "l'exigence d'information précontractuelle concernant la valeur d'un bien", "valeur" prise au sens de cet arrêt, n'a jamais existé, même pas pour le vendeur, donc encore moins pour l'acheteur.
Je me permets de rappeler qu'il n'est interdit nulle part à un vendeur de proposer un de ses biens à la vente, à un prix plus élevé (ou moins élevé) que sa propre estimation de la valeur de son bien. C'est même très courant, presque une coutume ancestrale...
[smile4]

Par **Camille**, le **07/11/2011** à **12:55**

Re,
P.S. : Selon moi, il n'y a pas clairement revirement de jurisprudence, en tout cas sur l'obligation ou pas d'information.

Par **Catwoman**, le **07/11/2011** à **13:39**

après votre commentaire je pense aussi qu'il n'y a pas de revirement, mais je pense plutôt une exception au principe d'information pré-contractuelle. Merci beaucoup de m'avoir pointer cette erreur [smile3]

Par **Camille**, le **07/11/2011** à **14:47**

Bonjour,
Attendez, mes opinions n'engagent que moi et j'ai un peu tendance à jouer aux iconoclastes. Pour moi, cet arrêt illustre la règle de la bonne ou de la mauvaise foi. Ici, la vendeuse n'a pas pu mettre en évidence la mauvaise foi de l'acheteur, d'autant plus que c'est elle qui a été à l'initiative de la vente et que c'est elle qui a proposé le prix. Ce n'est pas à l'acheteur de dire, dans ce cas, "Ben dites, vous savez que vous pourriez m'en demander beaucoup plus ?". Le jour où vous voyez un bien en vente qui vous intéresse à un prix "particulièrement attractif", vous vous préoccupez de savoir si le vendeur ne fait pas une co***rie, vous ?
(d'ailleurs, dans ce genre de cas, je vous conseillerais de vous préoccuper, certes, mais d'autre chose : savoir ce que ça cache comme "coup fourré"...)[smile17]

Dans l'affaire des carrières de Brandefert, déjà discutée sur ce forum, c'est l'acheteur qui était à l'origine de la vente et il s'était bien gardé de dire aux vendeurs que leurs terrains, à cause des richesses du sous-sol qu'il avait découvert par des forages, valaient beaucoup plus que ce qu'il en offrait. De plus, il leur avait caché qu'il était le patron de la société d'exploitation de la dite future carrière. Ici, c'est bien la mauvaise foi qui a été retenue et non pas directement une "obligation d'information" que la loi ne prévoit pas en tant que telle.

Cela dit, sur ce genre de sujet, voir aussi ce que dit le code civil sur la "rescision pour lésion" (articles 1674 et suivants)...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **marianne76**, le **08/11/2011** à **16:11**

Je rejoins tout à fait Camille, je rajoute de plus que dans un cas il y a une erreur sur la valeur (Baldus) alors que dans l'autre arrêt le dol génère une erreur sur les qualités substantielles, car les vendeurs ne connaissaient pas les qualités dudit sous sol.

Par **marianne76**, le **08/11/2011** à **16:15**

Chaque fois que le silence de l'acheteur a provoqué une erreur sur la valeur, le dol n'a pas été admis
ex Civ 3ème 17 février 2007 Une promesse de vente consentie au profit d'un marchand de bien lequel tait la valeur réelle du bien. La cour d'appel considère qu'il y a dol, il y a une cassation, motif: l'acquéreur même professionnel n'est pas tenu d'une obligation d'information au profit du vendeur sur la valeur du bien acquis

Par **Jojo**, le **01/07/2018** à **16:39**

À l'analyse des faits ,la réticence dolosive provoque une erreur sur la valeur en matière contractuelle. Ainsi,elle fait appel à l'annulation du contrat

Par **marianne76**, le **01/07/2018** à **17:07**

Bonjour tout d'abord
L'analyse de quels faits ? Soyez précis

Par **Camille**, le **01/07/2018** à **18:21**

BONJOUR,
Et merci d'avoir "exhumé" une file de près de 7 ans. Passionné d'archéologie juridique ?
[smile43]
[citation]Ainsi,elle fait appel à l'annulation du contrat
[/citation]
Qui ça, "elle" ??? Et alors, qu'en déduisez-vous ?

Petit rappel de l'arrêt Baldus, façon Camille :
[citation]
Vu l'article 1116 du Code civil ;

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Attendu que bla, bla, bla, bla, etc., etc., etc. ;
Attendu que bla, bla, bla, bla, etc., etc., etc. ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune obligation d'information ne pesait sur l'acheteur, la cour d'appel a violé *[très gravement (NDC*)]* le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, bla, bla, bla, bla, etc., etc., etc.
[/citation]

* NDC = Note De Camille.
[smile17]

Par **marianne76**, le **01/07/2018** à **18:25**

Et toc

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés