



Défaut d'information du ppr

Par **as99_old**, le **16/11/2007 à 12:06**

Bonjour,

Dans le cas d'un défaut d'information volontaire ou involontaire de risques naturels ou technologiques lors d'une vente immobilière j'aurais tendance à dire que c'est de la responsabilité civile uniquement après avoir lu plusieurs articles.

Aussi, dans le cas d'un défaut d'information volontaire dans le cas d'une vente immobilière, j'aurais tendance à assimiler cela à une tentative d'escroquerie.

Cela relève donc aussi d'une responsabilité pénale, non ?

Je ne vois pas pourquoi, il n'y aurait qu'une responsabilité civile comme semble dire certains articles ?

Il y a-t-il une règle d'attribution car j'aurais tendance à mettre du pénal dans beaucoup de litiges ? Je n'ai pas une connaissance de la jurisprudence suffisante et une connaissance du droit en général pour discriminer facilement entre le pénal et le civil au niveau des litiges de la vie quotidienne.

Merci d'avance pour vos réponses !

Par **Jurigaby**, le **16/11/2007 à 13:18**

Bonjour.

Effectivement civil et pénal peuvent très très souvent s'entremêlés..

Mais en l'espèce, on ne peut parler que de responsabilité civile, pourquoi me direz vous?

Tout simplement parce que le texte applicable à l'escroquerie est le suivant:

Article 313-1 du code pénal: L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge.

comme vous le voyez, la simple rétention d'informations ne permet pas de retenir l'escroquerie car il n'y a pas emploi de manœuvres frauduleuses..

Toutefois, si vous fournissez de faux certificats, ou encore si vous faites intervenir un faux professionnel qui va attester de votre "bonne foi" pour que la vente soit conclue, alors là, on pourra retenir l'escroquerie.

Par **as999_old**, le **19/11/2007 à 06:44**

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

En responsabilité civile, le défaut d'information, lorsqu'il est volontaire, peut constituer une réticence dolosive susceptible d'entraîner la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1116 du code civil (Cass., 3^{ème} civ., 14 fév. 1990, Mme Grilly, n° 88-15243 ; Cass., 3^{ème} civ., 17 nov. 2004, Epoux X, n° 03-14958).

De plus, L'acheteur doit prouver que son consentement a été vicié par les manœuvres (dissimulation de la situation réelle du bien) du vendeur (Cass., 3^{ème} civ., 16 janv. 2002, M. Chemama, n° 00-15620).

Il y a eu donc des manœuvres qui ont entraîné un dol en responsabilité civile.

Et si je lis l'article 313-1 du code pénal que vous avez énoncé, il est bien mentionné "soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale".

Il peut donc il y avoir du pénal contrairement à ce que vous avez dit lorsqu'il y a simple dissimulation volontaire de l'information de risques naturels ?

C'est peut-être une mauvaise interprétation de ma part de cette loi pénale concernant l'escroquerie ?

Cordialement.

Par **Jurigaby**, le **19/11/2007 à 10:43**

Bonjour.

Non, à ma connaissance, les manœuvres frauduleuses visés par l'article 313-1 doivent nécessairement résulter d'un acte positif. (Crim 5 juillet 1956).

Or, la réticence dolosive est assimilable à un acte d'omission.

Ainsi, "des faits négatifs tels que dissimulation de pièces ou de partie du contenu des pièces, constituent des manœuvres frauduleuses **quand ils accompagnent des actes positifs**.(T Corr. Nancy 9 janvier 1969).

Un simple mensonge (réticence dolosive) ne peut donc constituer une manœuvre frauduleuse que si il vient à se joindre à des faits ayant pour objet de leur donner force et crédit. (Crim. 12 nov. 1964)