– PANTHÉON - SORBONNE –
UNIVERSITÉ PARIS 1

Université de Paris 1 Panthéon - Sorbonne
I E J PARIS 1 - Jean Domat -

Examen d'entrée aux CRFPA / session 2012

Épreuve de composition juridique : **PROCÉDURE CIVILE**

Cour de cassation / chambre civile 3 / Audience publique du 11 janvier 2012 /
N° de pourvoi: 10-23141

Publié au bulletin **Cassation**

M. Terrier, président / Mme Lardet, conseiller apporteur / M. Bailly, avocat général /
Me Balat, Me Copper-Royer, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1351 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juin 2010), que, par acte notarié du 5 février 2001, précédé d'une promesse synallagmatique établie avec le concours de la société Philippe immobilier, les époux X... ont vendu aux époux Y... une maison d'habitation, qui, dès l'été 2001, a subi une importante inondation ; qu'ayant appris que le même sinistre s'était produit au cours de l'été 2000, les époux Y... ont, par acte du 23 novembre 2001, assigné les époux X... et la société Philippe immobilier en nullité de l'acte de vente pour dol et paiement de dommages-intérêts ; que, par un arrêt, devenu irrévocable, du 22 février 2006, les époux Y... ont été déboutés de leur demande en nullité de la vente pour réticence dolosive ; que les époux Y... ont alors, par acte du 14 décembre 2006, introduit une action en réduction du prix de la vente contre les époux X... et la société Philippe immobilier, qu'ils estimaient coupables d'une réticence dolosive à l'occasion de la vente du bien immobilier ;

Attendu que pour rejeter comme irrecevables les demandes des époux Y... en raison de l'autorité de chose jugée par l'arrêt du 22 février 2006, l'arrêt retient qu'il incombe au demandeur de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur la même cause, et, qu'il ne peut invoquer dans une instance postérieure un fondement juridique qu'il s'est abstenu de soulever en temps utile, que dans l'instance ayant donné lieu à l'arrêt du 22 février 2006, les demandes aux fins de nullité de vente et réparation de leur préjudice avaient pour cause la réticence dolosive du vendeur et de l'agent immobilier ayant consisté à leur taire un problème

récurent d'inondation, cette cause étant également celle des demandes en réduction de prix et réparation de préjudice dans la présente instance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande en nullité de la vente pour dol et la demande en réduction du prix de la vente par les victimes de ce dol n'ont pas le même objet, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne les époux X... et la société Philippe immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... et la société Philippe immobilier à payer aux époux Y... la somme globale de 2 500 euros ; rejette les demandes des époux X... et de la société Philippe immobilier ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils pour les époux Y...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leur demande tendant à la réduction du prix de vente dans une proportion de 30 % et à la condamnation de M. et Mme X... et de la société Philippe Immobilier à leur payer la somme de 57.625 € au titre de cette réduction du prix de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' il incombe au demandeur de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur la même cause et qu'il ne peut invoquer dans une instance postérieure un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile ; que dans l'instance ayant donné lieu à l'arrêt du 22 février 2006, les demandes aux fins de nullité de la vente et réparation de leur préjudice avaient pour cause la réticence dolosive du vendeur et de l'agent immobilier ayant consisté à leur taire un problème récurent d'inondation, cette cause étant également celle des demandes en réduction de prix et réparation de leur préjudice formulées dans la présente instance ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' au soutien de leurs prétentions dans le cadre de la première instance, les époux Y... invoquaient rigoureusement les mêmes faits que ceux invoqués dans la présente instance, à savoir la réticence dolosive dont ils avaient été victimes ayant consisté à leur taire « un problème récurent d'inondation » du bien en cause ; que la cour d'appel a statué de manière distincte sur chacune des demandes formées par les époux Y..., à savoir la demande d'annulation d'une part, rejetée faute pour eux de démontrer qu'ils n'auraient pas acheté le bien

s'ils avaient été informés des inondations survenues l'été précédent, et la demande de dommages-intérêts d'autre part, également rejetée aux termes de la motivation suivante : « en ce qui concerne les dommages-intérêts sollicités, leurs conclusions ne comportent rigoureusement aucune explication sur la nature et l'existence du préjudice financier et moral dont il est demandé réparation » ; qu'il en résulte que les époux Y... forment dans le cadre de la présente instance une demande de dommages-intérêts, l'une qu'ils qualifient de demande en déduction de prix, la seconde au titre d'un préjudice financier et moral ; que peu importe qu'ils estiment pouvoir ainsi scinder ce qui reste une demande en réparation du dol qu'ils invoquent, demande distincte de la demande en annulation, sur laquelle il a déjà été statué de manière définitive dans le cadre de l'instance précédente ;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement ; qu'il faut notamment que la chose jugée soit la même, et donc que les demandes successives aient un objet identique ; que la demande tendant à l'annulation de la vente pour dol et la demande tendant à la réduction du prix de vente pour le même motif n'ont pas le même objet ; qu'en estimant que la demande en réduction du prix de vente présentée par M. et Mme Y... se heurtait à l'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 février 2006, qui avait rejeté une précédente demande en annulation de la vente, au motif que les deux demandes successives avaient la même cause (arrêt attaqué, p. 4 in fine), sans rechercher cependant si les deux demandes avaient le même objet, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1351 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la demande tendant à l'annulation de la vente pour dol et la demande tendant à la réduction du prix de vente pour le même motif n'ont pas le même objet ; qu'en estimant dès lors que la demande en réduction du prix de vente présentée par M. et Mme Y... se heurtait à l'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 février 2006, qui avait rejeté une précédente demande en annulation de la vente (arrêt attaqué, p. 4 in fine), la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1351 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QU' en retenant le cas échéant à l'appui de sa décision le fait que M. et Mme Y... avaient, dans le cadre de la précédente instance, sollicité, outre l'annulation de la vente, le paiement de dommages et intérêts, ce qui faisait obstacle à ce que soit introduite, dans le cadre d'une seconde procédure, une demande en réduction du prix de vente (arrêt attaqué, p. 4 in fine), cependant que, dans son arrêt du 22 février 2006, la cour d'appel de Paris avait débouté M. et Mme Y... d'une demande de réparation portant sur un « préjudice financier et moral » dont elle constatait que la consistance n'était pas précisée (arrêt du 22 février 2006, p. 7 § 10), et qui ne pouvait donc pas avoir le même objet ni la même cause que l'action en réduction de prix ultérieurement engagée, la cour d'appel a dénaturé les termes de la chose jugée par l'arrêt du 22 février 2006 et violé ce faisant l'article 1351 du code civil.