

# Université d'Evry Val d'Essonne

## Institut d'Etudes judiciaires

### Sujet de procédure civile

#### Commentez la décision suivante : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 janvier 2012 (publié au Bulletin)<sup>1</sup>

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 récurrent 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.

---

<sup>1</sup> Documents autorisés : codes usuels, photocopies de textes législatifs ou réglementaires. Les codes et textes peuvent être surlignés ou contenir des « post-it », à l'exclusion de toute annotation manuelle.