Cour de cassation, troisième chambre civile, 28 mai 2026, n° 24-20.821

Cour de cassation | troisième chambre civile | 28 mai 2026

Résumé

L'acquéreur d'un immeuble, victime d'un dol, qui fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente, peut agir en indemnisation d'un excès de prix. Dès lors, n'encourt pas la cassation l'arrêt qui évalue souverainement le préjudice subi par l'acquéreur victime de dol à un certain pourcentage du prix d'acquisition

Sujets abordés dans les motifs

#1 perte de chance

#2 chance perdue

#3 préjudice subi par les acquéreurs

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 1
12/07/2024
N° 21/14540

Cour de cassation
Troisième chambre civile
28/05/2026
N° 24-20.821

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 28 mai 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 321 FS-B

Pourvois n°

C 24-20.821

M 24-20.944 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 MAI 2026

I. Mme [J] [B], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 24-20.821 contre un arrêt rendu le 12 juillet 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [U],

2°/ à Mme [Q] [K], épouse [U],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à M. [X] [C], domicilié [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

II. 1°/ Mme [J] [B],

2°/ M. [X] [C],

ont formé le pourvoi n° M 24-20.944 contre le même arrêt rendu, dans le litige les opposant :

1°/ à M. [Y] [U],

2°/ à Mme [Q] [K], épouse [U],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse au pourvoi n° C 24-20.821 invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation.

Les demandeurs au pourvoi n° M 24-20.944 invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire, les observations de Me Isabelle Galy, avocat de Mme [B] et de M. [C], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. et Mme [U], et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, après débats en l'audience publique du 24 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, conseillers référendaires, Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° C 24-20.821 et M 24-20.944 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 juillet 2024), par acte des 5 et 6 avril 2011, M. [C] et Mme [B] (les vendeurs) ont acquis un appartement et un emplacement de stationnement au prix de 615 000 euros, qu'ils ont revendus, par acte du 13 avril 2016, à M. et Mme [U] (les acquéreurs) au prix de 710 000 euros.

3. Se plaignant du comportement anormal de l'occupant de l'appartement voisin (le voisin), les acquéreurs ont assigné les vendeurs en réparation de leurs préjudices sur le fondement du dol.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° C 24-20.821 et sur le premier moyen du pourvoi n° M 24-20.944

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

#1 perte de chance

Sur le second moyen du pourvoi n° C 24-20.821 et sur le second moyen du pourvoi n° M 24-20.944, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

5. Les vendeurs font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer aux acquéreurs certaines sommes à titre de dommages et intérêts, alors :

« 1°/ que la victime d'un dol qui fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat peut seulement demander réparation de la perte d'une chance d'avoir pu contracter à des conditions plus favorables ; qu'en retenant que le préjudice des époux [U] correspond à la dépréciation de la valeur de l'appartement du fait de l'insécurité liée à leur voisin et non à une perte de chance de l'acquérir à un moindre prix, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 du code civil en leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 applicable en l'espèce ;

#2 chance perdue

2°/ que la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont retenu qu'il est certain que tout acquéreur avisé des désordres causés par M. [N] aurait acquis le bien à un prix inférieur, que cette décote doit être évaluée à 15 % du prix de vente, et que par suite il est acquis que si Mme [B] et M. [C] avaient agi de bonne foi la vente se serait conclue à un prix inférieur de 15 % soit un excédent de prix de 106 500 euros ; qu'en indemnisant ainsi les époux [U] de l'entier dommage constaté, quand il lui appartenait d'apprécier quelle était la probabilité pour qu'ils puissent acquérir l'appartement à ce prix réduit, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 du code civil en leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 applicable en l'espèce. »

Réponse de la Cour

6. Il résulte des articles 1116 et 1382 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, que l'acquéreur d'un immeuble, victime d'un dol, qui a fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente, peut agir en indemnisation d'un excès de prix.

#3 préjudice subi par les acquéreurs

7. Ayant retenu que le préjudice subi par les acquéreurs correspondait à la dépréciation de la valeur de l'appartement du fait de l'insécurité résultant du comportement du voisin, la cour d'appel l'a souverainement évalué à 15 % du prix d'acquisition.

8. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. [C] et Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-huit mai deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.