

Cour d'appel de Paris, 13 janvier 2017, 15/04651

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

| | |
|-----------------------------|---|
| Date | 13/01/2017 |
| Juridiction / Nature | JURI |
| URL Légifrance | https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033906330 |

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] leurs demandes, - ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats de Paris, - ordonné l'expulsion des consorts X... et la séquestration [...] Le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré, l'expulsion et la séquestration des meubles et en ce qu'il a condamné solidairement [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 4- Chambre 1 ARRÊT DU 13 JANVIER 2017 (no, 10 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 15/ 04651 Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Février 2015- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 13/ 09865 APPELANTS Monsieur RICALDO X... né le 31 janvier 1959 à GENEVE (SUISSE) demeurant... Représenté par Me Marie-catherine VIGNES de la SCP SCP GALLAND VIGNES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010 Monsieur MICKEY X... né le 24 novembre 1946 à BUCAREST (ROUMANIE) demeurant... Représenté par Me Marie-catherine VIGNES de la SCP SCP GALLAND VIGNES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010 INTIMÉS Madame Amandine Y... née le 21 février 1979 à TOURCOING demeurant... Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046 Assistée sur l'audience par Me Isilde QUENAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1515 Monsieur Charles-Cesar Z... né le 23 mai 1978 à PARIS (75014) demeurant... Représenté par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046 Assisté sur l'audience par Me Isilde QUENAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1515 SARL VIAGERS LAPOUS Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège No SIRET : 351 853 478 ayant son siège au 354 rue Lecourbe-75015 PARIS/ FRANCE Représentée par Me Jacques BELLICHACH, avocat au barreau de PARIS, toque : G0334 Assistée sur l'audience par Me Clémentine TESSIER de la SELARL ALORO TESSIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C1689 SCP A... et B... prise en la personne de ses représentants légaux No SIRET : 504 84 3 7 80 ayant son siège au 10 rue des Ecoles-95230 SOISY SOUS MONTMORENCY Représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP RONZEAU et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499 Assistée sur l'audience par Me Stéphanie BACH de la SCP RONZEAU et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499 SCP PHILIPPE C..., ARNAUD D..., JULIETTE E..., PIERRE-ELIE F... et DAVID G... prise en la personne de ses représentants légaux No SIRET : 304 77 3 9 55 ayant son siège au 99 Rue Nationale-59000 LILLE Représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP RONZEAU et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499 Assistée sur l'audience par Me Stéphanie BACH de la SCP RONZEAU et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499 COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 01 Décembre 2016, en audience publique, devant la Cour composée de : Madame Dominique DOS REIS, Présidente de chambre Mme Christine BARBEROT, Conseillère M. Fabrice VERT, Conseiller qui en ont délibéré Mme Christine BARBEROT, Conseillère, a été entendu en son rapport Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX ARRÊT : CONTRADICTOIRE-rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.- signé par Madame Dominique DOS REIS, Présidente, et par Monsieur Christophe

DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. * * * Suivant acte authentique reçu le 26 janvier 2012 par M. Arnaud D..., notaire associé, avec la participation de M. Sébastien B..., notaire du vendeur, Sylvia H..., veuve X..., a vendu à Mme Amandine Y... et M. Charles-César Z... le lot no 11 de l'état de division d'un ensemble immobilier en copropriété sis..., soit un appartement d'une superficie de 77, 72 m2 au 4e étage, avec la réserve du droit d'usage et d'habitation du vendeur sa vie durant, au prix de 545 000 €, soit la somme de 365 000 € payée comptant et celle de 180 000 € payable à terme par mensualités de 1 500 € durant dix ans, la première mensualité devant être versée le jour de la vente pour le mois de février 2012. Cet appartement constituait le domicile de Sylvia X... et elle y hébergeait son fils aîné, M. Mickey X.... La vente avait été négociée par la SARL Viager Lapous en vertu d'un mandat exclusif, par acte sous seing privé du 6 octobre 2011, donné par Sylvia X.... Celle-ci est décédée le 14 novembre 2012. Les 17, 18 et 20 juin 2013, les deux fils de la défunte, MM. Ricaldo et Mickey X... (les consorts X...) ont assigné les acquéreurs, les SCP de notaire, et l'agent immobilier en résolution ou annulation de la vente et en paiement de dommages-intérêts. C'est dans ces conditions que, par jugement du 19 février 2015, le Tribunal de grande instance de Paris a :- rejeté les fins de non-recevoir,- dit la demande recevable,- débouté les consorts X... de l'intégralité de leurs demandes,- ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats de Paris,- ordonné l'expulsion des consorts X... et la séquestration des meubles,- condamné solidairement les consorts X... au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2 300 € par mois, charges et taxes comprises, à compter du 14 février 2013 jusqu'à libération des lieux,- débouté Mme Y... de sa demande au titre des charges et de la taxe des ordures ménagères à compter du 14 février 2013,- condamné solidairement les consorts X... à payer à Mme Y... les charges locatives à compter du 14 novembre 2012 jusqu'au 14 février 2013, outre la taxe des ordures ménagères pro rata temporis,- débouté Mme Y... et M. Z... de leur demande de dommages-intérêts au titre du préjudice moral,- dit que les termes échus du prix de vente à compter du 14 février 2013 jusqu'au jour du jugement devaient se compenser avec les indemnités d'occupation,- débouté Mme Y... de sa demande de suspension des échéances pour la période postérieure au jugement,- débouté la société Viager Lapous et les SCP de notaire de leurs demandes de dommages-intérêts,- condamné solidairement les consorts X... à payer, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, à Mme Y... et M. Z..., la somme de 1 500 € chacun, à la SCP A...- B... et à la SCP C... D... la somme de 1 500 € chacune,- condamné les consorts X... aux dépens,- ordonné l'exécution provisoire. Par déclaration des 27 février 2015 et 21 octobre 2015 enregistrées au rôle de la Cour sous les no 15/ 04651 et 15/ 20981 les consorts X... ont interjeté appel de ce jugement à l'encontre de Madame Amandine Y..., Monsieur Charles-Cesar Z..., la SARL Viagers Lapous, la SCP A... et B... et la SCP Philippe C..., Arnaud D..., Juliette E..., Pierre-Elie F... et David G.... Par dernières conclusions du 4 mai 2016, les consorts X... demandent à la Cour de :- vu les articles 1116 et suivants, 1134 et suivants, 1382, 1982 et suivants du Code civil, 699 et 700 du Code de procédure civile :- réformer le jugement entrepris sauf en ce

qu'il a :. débouté Mme Y... de sa demande au titre des charges et de la taxe des ordures ménagères à compter du 14 février 2013,. débouté Mme Y... et M. Z... de leur demande de dommages-intérêts au titre du préjudice moral,. débouté la société Viager Lapous et les SCP de notaire de leurs demandes de dommages-intérêts,- statuant à nouveau et y ajoutant :- à titre principal :- dire que la vente est nulle pour dol et en conséquence :. ordonner la restitution du bien à leur profit,. dire que les acquéreurs feront leur affaire personnelle de la restitution des droits de mutation et des frais de notaire,. ordonner l'expulsion de Mme Y... et M. Z... sous astreinte et la restitution des meubles à M. Ricaldo X..., ainsi que la restitution des clés de l'appartement,. condamner solidairement Mme Y... et M. Z... à leur payer les coûts de " l'entreposage " des meubles et la somme de 10 000 € au titre de la perte de jouissance des biens,. leur ordonner de restituer à Mme Y... et M. Z... la somme de 365 000 € au titre du prix perçu et celle de 21 000 € au titre des échéances mensuelles de janvier 2012 à mars 2013,. condamner Mme Y... et M. Z... à payer une indemnité d'occupation de 1 150 €, par mois charges comprises, à compter du 20 juillet 2015 et jusqu'à libération des lieux,. condamner les intimés à leur payer la somme de 93 869 € au titre de leur préjudice financier et celle de 10 000 € au titre du préjudice moral,. ordonner à la société Viagers Lapous de leur payer la commission perçue de 55 000 €,,. dire que le prix leur sera restitué après compensation avec les indemnités d'occupation et les dommages-intérêts,- condamner solidairement la société Viagers Lapous, la SCP A...- B... et la SCP C... D... à leur verser la somme de 220 000 € au titre du manquement à leur devoir de conseil,- assortir l'ensemble des condamnations à intervenir des intérêts au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance,- à titre subsidiaire :- condamner in solidum les intimés à leur payer les sommes de 575 000 € au titre du préjudice financier, 120 000 € au titre de la perte de jouissance,- condamner in solidum les intimés à verser à M. Ricaldo X... la somme de 20 000 € au titre de son préjudice moral,- fixer à la somme de 1 150 € par mois l'éventuelle indemnité d'occupation mise à leur charge en cas de validation de la vente, soit la somme de 33 573 € du 14 février 2013 au 20 juillet 2015,- condamner Mme Y... et M. Z... au paiement de leurs échéances mensuelles, soit au 31 janvier 2015, la somme de 52 500 €,,- ordonner à Mme Y... et M. Z... de reprendre le paiement des échéances mensuelles,- ordonner la compensation entre les sommes dues par Mme Y... et M. Z... ainsi que par eux-mêmes,- condamner solidairement la société Viagers Lapous, la SCP A...- B... et la SCP C... D... à leur verser la somme de 220 000 € au titre du manquement à leur devoir de conseil,- assortir l'ensemble des condamnations à intervenir des intérêts au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance,- sur l'appel incident de Mme Y... et M. Z... : les débouter de leurs demandes formées contre eux,- sur l'appel incident de la société Viagers Lapous, la débouter de ses demandes formées contre eux,- en tout état de cause :- débouter les intimés de leurs demandes,- condamner solidairement la société Viagers Lapous, la SCP A...- B... et la SCP C... D... à les garantir de toute condamnation pécuniaire susceptible d'être mise à leur charge au profit de Mme Y... et M. Z...,,- condamner in solidum les intimés à leur payer la somme de 10 000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus. Par dernières conclusions du 3

novembre 2016, Mme Y... et M. Z... prient la Cour de :- à titre principal,- vu l'article 414-2 du Code civil,- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré les consorts X... recevables et rejeté les fin de non-recevoir,- déclarer les consorts X... irrecevables en leurs demandes,- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'expulsion des consorts X..., ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré, fixé le montant de l'indemnité d'occupation, condamné les consorts X... à la payer à compter du 14 février 2013 jusqu'à libération des lieux, condamné les consorts X... à payer à Mme Y... les charges locatives à compter du 14 novembre 2012 jusqu'au 14 février 2013, ordonné la compensation entre les termes échus du prix et l'indemnité d'occupation,- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de :. la demande au titre des charges et de la taxe des ordures ménagères à compter du 14 février 2013,. la demande de condamnation des consorts X... au paiement des dommages-intérêts,. la demande de suspension de paiement des échéances du prix payable à terme pour la période postérieure au jugement,. la demande d'astreinte conventionnelle,- condamner solidairement les consorts X... à payer à Mme Y... les sommes de :. 70 489, 52 € au titre de l'indemnité d'occupation du 14 février 2013 au 1er septembre 2015,. 9 343, 19 € au titre de l'arriéré des charges,. 443 500 € au titre de l'astreinte conventionnelle,. 1 920 € au titre des frais de débarras,- condamner solidairement les consorts X... à payer à Mme Y... la somme de 25 000 € de dommages-intérêts et à M. Z... celle de 10 000 €,,- ordonner la compensation entre les sommes dues par Mme Y... et celles dues par les consorts X...,,- suspendre en conséquence le paiement des échéances du prix à terme jusqu'à complet paiement des sommes dues par les consorts X...,,- ordonner aux consorts X... de transmettre chacun à Mme Y... leur RIB de compte bancaire en euro situé en France pour permettre à cette dernière de verser les échéances à chacun des héritiers après compensation,- débouter les consorts X... de toutes leurs demandes,- à titre subsidiaire :- constater la parfaite validité de la vente,- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'expulsion des consorts X..., ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré, fixé le montant de l'indemnité d'occupation, condamné les consorts X... à la payer à compter du 14 février 2013 jusqu'à libération des lieux, condamné les consorts X... à payer à Mme Y... les charges locatives à compter du 14 novembre 2012 jusqu'au 14 février 2013, ordonné la compensation entre les termes échus du prix et l'indemnité d'occupation,- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de :. la demande au titre des charges et de la taxe des ordures ménagères à compter du 14 février 2013,. la demande de condamnation des consorts X... au paiement des dommages-intérêts,. la demande de suspension de paiement des échéances du prix payable à terme pour la période postérieure au jugement,. la demande d'astreinte conventionnelle,- condamner solidairement les consorts X... à payer à Mme Y... la somme de 25 000 € de dommages-intérêts et à M. Z... celle de 10 000 €,,- ordonner la compensation entre les sommes dues par Mme Y... et celles dues par les consorts X...,,- suspendre en conséquence le paiement des échéances du prix à terme jusqu'à complet paiement des sommes dues par les consorts X...,,- ordonner aux consorts X... de transmettre chacun à Mme Y... leur RIB de compte bancaire en euro situé en France pour permettre à cette dernière de verser les échéances à

chacun des héritiers après compensation,- débouter les consorts X... de toutes leurs demandes,- encore plus subsidiairement en cas de nullité ou de manquement au devoir de conseil :- vu l'article 564 du Code civil,- dire irrecevables les demandes nouvelles des consorts X... en paiement de la somme de 30 000 € au titre des frais de mutation et des droits d'enregistrement futurs et celle de 93 869 € au titre du préjudice financier,- ordonner la restitution par les consorts X... à Mme Y... de la somme de 490 996, 76 €, - condamner les consorts X... à payer à M. Z... la somme de 112, 13 €, - débouter les consorts X... de leur demande de condamnation de Mme Y... à leur payer une indemnité d'occupation, de leur demande de condamnation au titre du préjudice moral et de paiement des frais d'entreposage,- condamner solidairement la SCP A...- B... et la SCP C... D... à payer à Mme Y... la somme de 109 258, 80 € au titre des frais de notaire et celle de 25 000 € au titre du préjudice moral,- condamner solidairement la SCP A...- B... et la SCP C... D... à payer à M. Z... la somme de 10 000 € au titre du préjudice moral,- condamner solidairement la SCP A...- B... et la SCP C... D... à les garantir de toute condamnation prononcée contre eux,- en toute hypothèse, condamner tout succombant à verser la somme de 10 000 € à Mme Y... et celle de 10 000 € à M. Z... en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus. Par dernières conclusions du 16 novembre 2016, la société Viagers Lapous demande à la Cour de :- vu les articles, 28, alinéa 4, et 30, alinéa 5, du décret du 4 janvier 1955, 31, 32, 122 du Code de procédure civile, 1185, 414-1, 414-2, 1116, 1147, 1992 du Code civil,- confirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a rejeté ses moyens d'irrecevabilité et l'a déboutée de sa demande de dommages-intérêts,- statuant à nouveau :- à titre liminaire :- prononcer l'irrecevabilité de la demande de M. Mickey X... et le débouter de ses prétentions pour défaut d'intérêt à agir,- prononcer l'irrecevabilité de la demande des consorts X... et les débouter de leurs prétentions pour défaut d'intérêt à agir,- à titre principal : condamner solidairement les consorts X... à lui payer la somme de 10 000 € de dommages-intérêts pour les propos gravement dénigrants et diffamatoires tenus contre elle,- en tout état de cause : condamner solidairement les consorts X... à lui verser la somme de 10 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus. Par dernières conclusions du 4 novembre 2016, la SCP A...- B... et la SCP Philippe C..., Arnaud D..., Juliette E..., Pierre-Elie F... et David G... prient la Cour de :- vu l'article 1382 du Code civil,- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts X... de leurs demandes dirigées contre elles,- en tout état de cause :- débouter les consorts X... de leurs demandes dirigées contre elles,- débouter Mme Y... et M. Z... de leurs demandes dirigées contre elles,- condamner les consorts X... et tout succombant à leur payer à chacune la somme de 7 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus. SUR CE LA COUR Les appels no 15/ 04651et 15/ 20981, interjetés contre le même jugement, ont un lien de connexité suffisant pour que leur jonction soit ordonnée. C'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a dit que la demande des consorts X..., qui n'était pas fondée sur l'article 414-2 du Code civil, était recevable. Les consorts X..., héritiers de leur mère, ont intérêt à agir en annulation de la vente consentie par Sylvia X... le 26 janvier 2012. Leurs demandes sont donc recevables. En cause d'appel,

les consorts X... réclament l'annulation de la vente pour dol invoquant les manoeuvres dolosives qui auraient été commises par l'agent immobilier, avec la connivence des acquéreurs et des notaires, et qui auraient consisté, alors que Sylvia X... aurait été dans un état de faiblesse extrême et que son discernement aurait gravement été altéré, à lui présenter la vente à terme comme une opération financièrement avantageuse en omettant de lui indiquer qu'elle n'était adaptée ni à ses besoins financiers ni à sa situation personnelle ni à celle de son fils, Sylvia X... n'ayant pas besoin de liquidités immédiates, son seul besoin étant de se loger, de loger son fils Mickey et de préserver son patrimoine immobilier pour ses enfants. Or, ni au 6 octobre 2011, date du mandat exclusif de recherche d'un acquéreur et de négociation donné par Sylvia X... ni au 15 novembre 2011, date de l'avant-contrat de vente conclu avec le concours de l'agent immobilier, ni encore au 26 janvier 2012, date de l'acte authentique de vente, Sylvia X... ne faisait l'objet d'une mesure de protection. Dans une lettre du 3 novembre 2011, l'agent immobilier a réclamé à Sylvia X... un certificat médical attestant de ses capacités de discernement et de bonne santé générale " de sorte que vous ne puissiez être suspectée de faiblesse dans le cadre de cette opération ". A la date de l'acte authentique de vente, deux certificats médicaux émanant de M. Marc Michaël I..., médecin traitant de M. Mickey X... et de Sylvia X..., figuraient au dossier de M. B..., notaire de la venderesse, l'un daté du 10 novembre 2011, concernant M. Mickey X... et attestant " que celui-ci est sain d'esprit et libre de ses décisions dans la défense de ses droits ", l'autre concernant Sylvia X..., non daté, certifiant " que l'état de santé physique et psychique de ma patiente est compatible avec toute décision de sa part concernant ses intérêts. Elle doit être considérée comme saine d'esprit et libre de ses décisions ". Bien que ce dernier certificat ne porte pas de date, il ressort tant de la demande de l'agent immobilier en vue de la signature de la promesse de vente que de l'intervention de M. Mickey X... à tous les actes précités que ce certificat est contemporain de celui délivré par le médecin traitant à M. Mickey X..., de sorte que n'a pas de valeur probante le certificat délivré le 27 novembre 2012 par ce même médecin, à la demande des consorts X... après le décès de leur mère, aux termes duquel il " confirme que le certificat médical concernant l'état de santé de Madame Sylvia X... établi début 2011 n'était plus valable ou d'actualité durant le courant de l'année 2011 ". L'intervention de M. Mickey X... aux différents actes aux côtés de sa mère avec laquelle il vivait démontre que le fils appuyait la démarche de la mère et exclut toute pression sur cette dernière par les différents intervenants. Affirmant que leur mère n'aurait pas eu besoin de liquidités, les consorts X... prétendent que la vente à terme n'était adaptée ni à ses besoins financiers ni à sa situation personnelle ni à celle de son fils. Toutefois, il ressort des conclusions des appelants, que Sylvia X..., qui hébergeait gratuitement son fils aîné, M. Mickey X..., âgé de 66 ans, disposait pour tout revenu d'une rente versée par l'Etat allemand à titre de réparation des persécutions nazies et dont le montant paraît être de 1 094 € par mois selon les relevés du compte bancaire de la défunte versés aux débats par Mme Y... et M. Z.... Cet état de fait corrobore les affirmations concordantes des notaires et de l'agent immobilier selon lesquelles le choix de la vente à terme permettait à Sylvia X... de disposer immédiatement d'un capital et de ressources

mensuelles non soumises à l'impôt sur le revenu pour faire face à ses dépenses courantes et celle de son fils, de diminuer ses charges du montant des taxes foncières et des charges de copropriété, tout en préservant son logement et les droits de ses héritiers qui percevraient le solde du prix à son décès. Ainsi, la vente à terme correspondait aux besoins de la venderesse et à ses préoccupations à l'égard de ses héritiers. Par la clause insérée dans l'acte du 26 janvier 2012, tant Sylvia X..., que M. Mickey X..., qui y est intervenu en qualité d'occupant de l'appartement, ont été informés des conséquences du décès de la venderesse sur le droit d'usage et d'habitation de cette dernière et de ce que son fils aurait, alors, l'obligation de libérer les lieux. Concernant le prix, la valeur libre du bien a été fixée par l'agent immobilier en fonction des appartements similaires, eu égard au caractère dégradé du bien attesté par le diagnostiqueur, la société Defim 14. La valeur locative a été fixée en fonction du prix des locations d'appartement similaires et de la durée théorique de vie résultant du barème d'Aubry, les consorts X... n'établissant pas que ce prix aurait été lésionnaire. L'opposition déclarée de M. Rinaldo X... à la vente n'est pas prouvée, ce dernier ayant au contraire mis un acquéreur potentiel trouvé par l'agent immobilier, Mme J..., en rapport avec sa mère en vue d'une vente excluant l'intermédiaire. C'est dans ce contexte que l'agent immobilier, titulaire d'un mandat exclusif, a écrit la lettre du 3 novembre 2011 qui se bornait à rappeler à la mandante ses obligations contractuelles qui lui interdisaient de vendre sans son intermédiaire pendant la durée du mandat, sous peine d'une indemnité forfaitaire. En définitive, aucune manoeuvre dolosive n'étant établie, le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande d'annulation fondée sur le dol. La vente litigieuse ayant été consentie en toute connaissance de cause par Sylvia X..., aucun défaut de conseil n'est imputable à l'agent immobilier ni aux notaires, la rédaction de l'acte de vente n'ayant causé aucun préjudice ni au vendeur ni à ses héritiers. Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leurs demandes de dommages-intérêts. Le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a ordonné la restitution entre les mains de Mme Y... du prix séquestré, l'expulsion et la séquestration des meubles et en ce qu'il a condamné solidairement les consorts X... au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2 300 € par mois, charges et taxes comprises, à compter du 14 février 2013 jusqu'à libération des lieux, ainsi que des charges locatives à compter du 14 novembre 2012 jusqu'au 14 février 2013, outre la taxe des ordures ménagères pro rata temporis, eu égard à la clause contractuelle. Aux termes d'une licitation amiable du 29 mars 2013, Mme Y... a acquis la totalité du bien mais elle n'a pu entrer en possession du bien au décès de Sylvia X..., ses héritiers ne s'étant acquittés ni du paiement des charges ni du paiement des indemnités d'occupation auxquels ils ont été condamnés par le jugement entrepris. En outre, Mme Y... a subi les affres et aléas d'une procédure judiciaire pour faire valoir ses droits. Elle a subi un préjudice moral qui sera réparé par la somme de 20 000 € de dommages-intérêts au paiement de laquelle il convient de condamner in solidum les consorts X.... Dans l'acte de vente du 26 janvier 2012 figure la stipulation suivante insérée au contrat en raison de l'hébergement du fils par la mère : " aux présentes est donc intervenu son fils,

Monsieur Mickey X..., lequel reconnaît avoir parfaitement été informé que le droit d'usage et d'habitation réservé aux présentes, ne bénéficie qu'à sa mère, Madame Sylvia X.... Ainsi, en cas de disparition de ce droit d'usage, pour quelques causes que ce soit, Monsieur Mickey X... ne bénéficiera d'aucun droit au maintien dans les lieux et aura trois mois pour quitter les lieux. A défaut, il sera redevable d'une astreinte de cinq cents euros (500 euros) par jour de retard à compter de l'expiration du délai de trois mois, à compter de la disparition du droit d'usage, pour la disparition des lieux ". Il s'agit d'une obligation contractuelle qui pèse personnellement sur M. Mickey X... par suite de son intervention à l'acte spécialement prévue à l'effet de lui rendre cette clause opposable. Celle-ci informait clairement l'intéressé de ses obligations en tant qu'occupant des lieux en cas de disparition du droit d'usage dont seule sa mère bénéficiait. M. Mickey X..., qui n'a libéré les lieux que le 20 juillet 2015 par la contrainte, a violé cette obligation. Par suite la sanction contractuelle précitée est encourue. Cette sanction forfaitaire est une clause pénale qui peut être modérée par le juge. Le montant journalier est manifestement excessif au regard, notamment, de l'indemnité d'occupation fixée. En conséquence, M. Mickey X... sera condamné à payer à Mme Y... la somme de 10 000 € de dommages-intérêts de ce chef. Le préjudice de M. Z... n'étant pas établi, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande. Ajoutant au jugement, il y a lieu de dire que les sommes dues au titre des termes échus du prix de vente, à compter du 14 février 2013 jusqu'au 1er août 2015, l'expulsion des consorts X... étant intervenue le 20 juillet 2015, se compenseront avec celles dues au titre de l'indemnité d'occupation, des dommages-intérêts et des frais de procédure mis à la charge des consorts X..., sans qu'il y ait lieu à suspendre le paiement des échéances du prix, le jugement entrepris étant encore confirmé de ce chef. Les consorts X... seront condamnés in solidum à payer à Mme Y... la somme de 1 920 € qu'elle a dû exposer pour la mise en décharge des meubles dont ils n'avaient pas débarrassé l'appartement à leur départ des lieux le 20 juillet 2015. Il convient ordonner aux consorts X... de transmettre, chacun, à Mme Y... leur relevé d'identité bancaire du compte en euro situé en France pour permettre à cette dernière de verser les échéances à chacun des héritiers après compensation. Les termes utilisés par les consorts X... à l'égard de l'agent immobilier n'ayant pas excédé le cadre étroit du présent litige, le préjudice invoqué par la société Viagers Lapous n'est pas établi. En conséquence, l'agent immobilier doit être débouté de sa demande de dommages-intérêts de l'agent immobilier. La solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile des Consorts X... qui supporteront les dépens d'appel. L'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes, fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile, de Mme Y... et M. Z..., de la société Viagers Lapous et des SCP de notaire comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt. PAR CES MOTIFS Prononce la jonction des appels no 15/ 04651 et 15/ 20981 ; Déclare recevables les demandes de MM. Ricaldo et Mickey X... ; Réforme le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Amandine Y... de sa demande de dommages-intérêts ; Statuant à nouveau : Condamne in solidum MM. Ricaldo et Mickey X... à payer à Mme Y... la somme de 20 000 € de

dommages-intérêts ; Confirme le jugement entrepris pour le surplus ; Y ajoutant : Condamne M. Mickey X... à payer à Mme Amandine Y... la somme de 10 000 € de dommages-intérêts au titre de la clause pénale ; Dit que les sommes dues au titre des termes échus du prix de vente, à compter du 14 février 2013 jusqu'au 1er août 2015, se compenseront avec celles dues au titre de l'indemnité d'occupation, des dommages-intérêts et des frais de procédure mis à la charge de MM. Ricaldo et Mickey X... ou de l'un d'entre eux ; Ordonne à MM. Ricaldo et Mickey X... de transmettre chacun à Mme Amandine Y... leur RIB de compte bancaire en euro situé en France pour permettre à cette dernière de verser les échéances à chacun des héritiers après compensation ; Condamne in solidum MM. Ricaldo et Mickey X... à payer à Mme Amandine Y... la somme de 1 920 € aux titre des frais de débarras de l'appartement ; Rejette les autres demandes ; Condamne in solidum MM. Ricaldo et Mickey X... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ; Condamne in solidum MM. Ricaldo et Mickey X... à payer, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, à-Mme Amandine Y... et M. Charles-César Z... la somme globale de 15 000 €, la SARL Viagers Lapous, la somme de 10 000 €, la SCP A...- B... et la SCP Philippe C..., Arnaud D..., Juliette E..., Pierre-Elie F... et David G..., la somme globale de 10 000 €. Le Greffier, La Présidente,

RÉFÉRENCE

JURI, 13 janvier 2017. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033906330> (consulté le 20 juin 2026).