

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 9 septembre 2020, 18-26.525, Inédit

Spiritualités Orientales (Bouddhisme, Hindouisme)

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Enfants et mineurs en contexte sectaire

Droit de la famille en contexte sectaire

Capacité juridique et expertise psychiatrique sous emprise

Jurisprudence judiciaire

Date 09/09/2020**Juridiction / Nature** Cour de cassation (Paris)**Formation** civile, Chambre civile 1**ECLI** ECLI:FR:CCASS:2020:C100503**URL Légifrance** <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042348783>**Préjudices :**

Préjudice d'emprise mentale

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un litige civil dans lequel étaient invoqués l'emprise exercée sur une personne, un abus de faiblesse et le retentissement médiatique de l'affaire. La Cour de cassation prononce une cassation partielle.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Indiquant avoir été victimes d'abus de faiblesse de la part d'un tiers et soutenant avoir contracté sous l'empire d'un trouble mental ayant altéré leur consentement, M. MD... E... [...] Près de 1 million et demi d'euros pourraient s'être ainsi volatilisés () Malgré de nombreuses plaintes pour détournement de fonds (), pour abus de faiblesse, pour vols, etc., aucune action judiciaire [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 1MY1COUR DE CASSATION_____Audience publique du 9 septembre 2020Cassation partielleMme BATUT, présidentArrêt n° 503 F-DPourvoi n° D 18-26.525R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E_____AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS_____ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 9 SEPTEMBRE 20201°/ M. MD... E... ,2°/ Mme W... FN... , épouse E... ,3°/ M. G... E... ,4°/ Mme M... E... ,5°/ M. C... E... ,tous cinq domiciliés [...], ont formé le pourvoi n° D 18-26.525 contre l'arrêt rendu le 24 octobre 2018 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige les opposant :1°/ à M. O... N..., domicilié [...],2°/ à Mme I... PE..., domiciliée [...],3°/ à la société Yife, société civile immobilière, dont le siège est [...],4°/ au procureur général près la cour d'appel d'Agen, domicilié [...],défendeurs à la cassation.Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.Le dossier a été communiqué au procureur général.Sur le rapport de Mme Canas, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de MM. MD..., C... et QL... E... et de Mmes W... et M... E... , de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de Mme PE..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. N..., de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Yife, et l'avis de M. Lavigne, avocat général, après débats en l'audience publique du 16 juin 2020 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Canas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.Faits et procédure1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 24 octobre 2018), M. C... E... , agissant tant en son nom personnel qu'en qualité de mandataire de son père, M. MD... E... , de son frère, M. G... E... , et de sa soeur, Mme M... E... , a, suivant acte authentique reçu le 29 janvier 2008 par M. N..., notaire (le notaire), vendu à la SCI Yife (la SCI), représentée par M. Q..., son gérant, un ensemble immobilier dénommé [...], moyennant le prix de 460 000 euros. Par acte sous seing privé du même jour, M. Q..., ès qualités, s'est engagé à revendre ce bien à M. C... E... à compter du 29 janvier 2013, pour un prix de 850 000 euros, en contrepartie du versement d'une somme annuelle de 51 000 euros, payable par mensualités et déductible du prix de rachat convenu. Par une deuxième convention signée le même jour, M. Q..., ès qualités, et M. C... E... ,

agissant en qualité de représentant de la société Domaine de [...] Limited, ont conclu un prêt à usage à titre gratuit, pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction. Le 2 mai 2008, les parties ont conclu un nouvel acte sous seing privé aux termes duquel M. C... E... s'est engagé à rembourser la somme de 257 000 euros mise à sa disposition par la SCI.2. Considérant que ses cocontractants avaient manqué à leurs obligations, la SCI a, suivant acte authentique reçu le 20 juin 2009 par le notaire, vendu le château de [...] à Mme PE..., moyennant un prix de 540 000 euros.3. Indiquant avoir été victimes d'abus de faiblesse de la part d'un tiers et soutenant avoir contracté sous l'empire d'un trouble mental ayant altéré leur consentement, M. MD... E... et son épouse, Mme W... E... , ainsi que leurs enfants, MM. C... et G... E... et Mme M... E... , (les consorts E...) ont assigné la SCI, en annulation de la vente et des conventions passées les 29 janvier et 2 mai 2008, Mme PE..., pour lui voir déclarer opposables ces nullités, ainsi que le notaire, en responsabilité et indemnisation.4. La nullité des actes des 29 janvier et 2 mai 2008 a été prononcée.Examen des moyensSur le premier moyenEnoncé du moyen5. Les consorts E... font grief à l'arrêt de dire que Mme PE... est un tiers de bonne foi à l'acte de vente du 29 janvier 2008, ayant agi sous l'empire d'une erreur commune, et, en conséquence, de lui déclarer inopposable la nullité de cet acte et de confirmer la validité de l'acte de vente du 20 juin 2009, alors :« 1°/ que ni l'erreur commune ni l'apparence ne peuvent faire obstacle aux conséquences, vis-à-vis des tiers sous-acquéreurs, même de bonne foi, de la nullité édictée par l'article 489 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ; qu'en jugeant que l'acte de vente du 29 janvier 2008 devait être annulé par application de l'article 489 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause, mais que néanmoins cette annulation ne serait pas opposable à Mme PE... par application de la théorie de l'apparence, la cour d'appel a violé l'article 489 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble son article 544 ;2°/ que, subsidiairement, pour se prévaloir d'une erreur commune sur la qualité de propriétaire apparent, la cause de la nullité doit être demeurée ignorée de tous ; qu'en jugeant que Mme PE... a été victime d'une erreur commune et invincible sur le titre du propriétaire apparent de la SCI malgré les nombreux articles de presse publiés dès 2003 sur les « reclus de YR... » dans la presse locale et nationale, dès lors qu' « aucun de ceux antérieurs à la vente de juin 2009 ne fait référence à une difficulté sur la propriété du château de [...], puisqu'il est surtout évoqué une maison sise à [...] , et par suite, à aucune difficulté sur la qualité de propriétaire de la SCI Yife co-contractant de I... PE... », et que « quand bien même ce serait le cas,

dès lors qu'aucune assignation en annulation n'a été publiée au Service de la Publicité Foncière à la date du 20 juin 2009, ces articles ne pouvaient être considérés par I... PE... que pour ce qu'ils sont : des textes relatant un ou des événements, avec des commentaires, des interprétations, ou exposant un ou des points de vue, textes qui n'engagent que leur auteur ou le journal », sans vérifier si des articles ayant rendu public le détournement systématique du patrimoine des « reclus de YR... », en relatant notamment que « les hypothèses varient entre une dérive sectaire, un secret de famille, l'influence d'un escroc » (Libération 27 novembre 2006), que « les maisons ont été vendues. Les meubles sont partis aux enchères. L'argent aurait été expédié à Londres où réside Y... L..., homme étrange qui se prétend agent secret et jouit d'une forte aura auprès du groupe » (ibid.), que Mme W... E... « vient de vendre « son Pyla » auquel elle tenait tant. Chez le notaire, c'est son neveu C... qui aurait mené les débats, demandant à ce que le chèque de la vente soit établi au nom de Y... T., 40 ans, cet insaisissable individu que tout le monde s'accorde désormais à désigner comme le responsable et le bénéficiaire du huis clos de [...] » (Sud-Ouest 25 septembre 2003), que « de la même manière que sa maman, U... E... a réalisé son portefeuille d'actions. Le tout au profit de Y... T. estiment O... A... et le reste de la famille. Près de 1 million et demi d'euros pourraient s'être ainsi volatilisés () Malgré de nombreuses plaintes pour détournement de fonds (), pour abus de faiblesse, pour vols, etc., aucune action judiciaire n'est encore venue répondre à l'inquiétude des proches » (ibid.), que « tous les comptes en banque (que Monsieur A..., dont l'épouse faisait partie des reclus) avait en commun avec sa femme ont été vidés et l'argent viré, selon lui, à Londres, sur le compte de Y... T. » (Le Monde 4 décembre 2003), que R... K..., selon le témoignage de sa fille, « n'a plus un sou, elle a vendu tous ses biens » (ibid.), que W... E... , d'après l'une de ses amies de longue date « a été détroussée de sa fortune » (ibid.), qu'à la question « qui les manipule qui ? Un nom revient dans toutes les conversations : celui de Y... T. » (ibid.), que M. A... « estime au total à près d'un million et demi d'euros l'ensemble des sommes qui se sont volatilisées (et) a déposé plainte () pour vol. Il espère ainsi, par le biais financier, à faire bouger la justice » (ibid.), qu'« une banque s'est portée civile (dès lors que) près de 2 millions d'euros ont disparu dans la nature » (La Dépêche du Midi, 17 octobre 2006), qu'« une information judiciaire a été ouverte et le pôle financier du SRPJ Toulouse, la police judiciaire, poursuit ses recherches sur commission rogatoire d'un juge d'instruction bordelais » (ibid.) et questionnant « Y... L... est-il l'auteur des détournements de fonds ? » (ibid.), n'excluaient pas que la cause de la nullité de la

vente consentie par les consorts E... ait été ignorée de tous, et par conséquent n'excluaient pas l'existence d'une erreur commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil. » Réponse de la Cour⁶. En premier lieu, en application de la théorie de l'apparence, la nullité d'un acte de vente est sans influence sur la validité de l'aliénation consentie à un tiers sous-acquéreur de bonne foi, qui a agi sous l'empire d'une erreur commune, y compris lorsque cette nullité a été prononcée en raison de l'insanité d'esprit du vendeur, sur le fondement de l'article 489 du code civil, dans sa rédaction, applicable en la cause, antérieure à celle issue de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs.⁷ En second lieu, l'arrêt énonce, d'abord, qu'aucun des articles de presse publiés antérieurement à la vente du 20 juin 2009 ne faisait référence à une difficulté relative à la propriété du château de [...], de nature à remettre en cause la qualité de propriétaire de la SCI, et que les commentaires, interprétations ou points de vue qu'ils contenaient pouvaient être considérés par Mme PE... comme n'engageant que leurs auteurs. Il ajoute, ensuite, par motifs propres et adoptés, que la SCI disposait en apparence, sur le bien immobilier en cause, d'un droit réel découlant de l'acte authentique du 29 janvier 2008, lequel avait fait l'objet d'une publication, et qu'au jour de la conclusion de la seconde vente, aucune assignation en annulation n'avait été publiée au service de la publicité foncière. Il relève, enfin, que la prétendue vileté du prix n'est pas établie, la SCI ayant acquis le château de [...] en 2008, moyennant un prix de 460 000 euros, et l'ayant revendu le 20 juin 2009 pour la somme de 540 000 euros, après avoir réalisé des travaux dont elle justifie.⁸ La cour d'appel, qui a ainsi procédé à la recherche prétendument omise, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que Mme PE..., tiers de bonne foi, avait agi sous l'empire d'une erreur commune, de sorte que la nullité de l'acte de vente du 29 janvier 2008 ne lui était pas opposable.⁹ Le moyen n'est donc pas fondé. Mais sur le second moyen, pris en sa première branche Enoncé du moyen¹⁰. Les consorts E... font grief à l'arrêt de dire que M. N... n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité, alors « qu'aucune règle n'impose au juge, pour apprécier la valeur probante de déclarations effectuées dans le cadre d'une procédure pénale, versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties, que les auteurs de ces déclarations aient été confrontés à la partie à qui l'on oppose ces dernières ; qu'en jugeant, pour considérer qu'il n'était pas établi que le notaire avait reçu une lettre anonyme qu'il avait invoquée pour justifier de refuser d'instrumenter un acte de prêt au profit des consorts

E... , avant pourtant d'authentifier la vente de leur bien quelques jours plus tard, que « contrairement à l'appréciation des premiers juges, son existence ne peut être établie par les seules déclarations des nommés D..., Q..., ou des parties civiles au cours de l'instruction judiciaire auxquels Maître N... n'a pas été confrontés, puisqu'il n'a même jamais été entendu lors de l'enquête », la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »Réponse de la CourRecevabilité du moyen¹¹. Le notaire soutient que le moyen est partiellement irrecevable, Mme W... E... étant dépourvue d'intérêt à agir contre le chef de dispositif visé par le moyen, qui concerne seulement MM. MD..., C..., G... E... et Mme M... E... .¹² Mais, dans son dispositif, l'arrêt dit que le notaire n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité civile professionnelle et, en conséquence, rejette les demandes de dommages-intérêts formées contre lui par MM. MD..., C..., G... E... et Mmes W... et M... E... .¹³ Le moyen est donc recevable.Bien-fondé du moyenVu l'article 16, alinéa 2, du code de procédure civile :¹⁴ Il résulte de ce texte que le juge peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties dès lors que celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.¹⁵ Pour écarter toute faute du notaire, après avoir relevé que les consorts E... soutenaient que celui-ci avait eu connaissance d'indices de nature à le faire douter de leur capacité à s'engager, soit par la presse locale, soit parce qu'il avait reçu, le 21 janvier 2008, une lettre anonyme accompagnée d'un article de journal, l'arrêt énonce que cette lettre n'a pas été retrouvée lors de l'enquête pénale et que son existence ne peut être établie par les seules déclarations faites, au cours de l'instruction, par les nommés D..., Q..., ou les parties civiles, auxquels le notaire n'a pas été confrontés, n'ayant pas même été entendu lors de cette enquête.¹⁶ En statuant ainsi, alors que les pièces contenant ces déclarations avaient été régulièrement produites et soumises à la libre discussion des parties, de sorte qu'elle devait examiner leur contenu et apprécier leur valeur probante, la cour d'appel a violé le texte susvisé.Portée et conséquences de la cassation¹⁷. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation prononcée sur le second moyen entraîne la cassation, par voie de conséquence, du chef de l'arrêt qui rejette les demandes de dommages-intérêts formées par les consorts E... à l'encontre du notaire. Elle ne saurait, en revanche, s'étendre au chef de dispositif rejetant les demandes formées contre ce dernier par la SCI Yife, qui n'a pas relevé pourvoi incident.Demande de mise hors de cause¹⁸. Il y a lieu de mettre hors de cause, sur sa demande, Mme PE..., dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.PAR CES

MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen, la Cour :CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que M. N... n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité professionnelle et en ce qu'il rejette les demandes de dommages-intérêts formées contre lui par MM. MD..., C..., G... E... et Mmes W... et M... E... , l'arrêt rendu le 24 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Agén ;Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;Met hors de cause Mme PE... ;Condamne M. N... aux dépens ;En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M. N... et Mme PE... et condamne M. N... à payer à MM. MD..., C... et G... E... et Mmes W... et M... E... la somme globale de 3 000 euros ;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 partiellement cassé ;Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour MM. MD..., C... et G... E... et Mmes W... et M... E...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Madame I... PE... est un tiers de bonne foi à l'acte de vente du 29 janvier 2008, ayant agi sous l'empire de l'erreur commune, et de lui AVOIR en conséquence déclaré inopposable la nullité de cet acte de vente et d'AVOIR confirmé la validité de l'acte authentique de (re)vente de l'ensemble immobilier signé entre la SCI YIFE et Madame I... PE... le 29 juin 2009 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « selon l'article 544 du code civil les tiers de bonne foi qui agissent sous l'empire de l'erreur commune ne tiennent leur droit ni du propriétaire apparent ni du propriétaire véritable mais en sont investis par l'effet de la loi et la nullité du titre du propriétaire apparent, serait-elle d'ordre public, est sans influence sur l'aliénation par lui consentie, dès lors que la cause de la nullité est demeurée et devait nécessairement être ignorée de tous ; que le tribunal a retenu la qualité de tiers de bonne foi de I... PE... à l'acte du 29 janvier 2008 ayant agi sous l'empire de l'erreur commune, et a déclaré que la nullité de cet acte lui était inopposable ; que la validité de l'acte authentique de revente du 20 juin 2009 a été prononcée ; que les consorts E... critiquent le jugement et font valoir que la SCI YFE étant considérée, du fait de l'annulation de la vente, comme n'ayant jamais été propriétaire de l'ensemble immobilier comprenant le château de [...], elle n'a

pas pu en transmettre elle-même la propriété, procédant par un raisonnement par « ricochet » qui ne repose sur aucun fondement juridique ; que ce premier moyen sera donc rejeté ; que les appelants contestent ensuite que la « théorie de l'apparence » trouve à s'appliquer en l'espèce comme l'ont fait les premiers juges ; que selon eux I... PE... n'a pas pu croire de bonne foi que la SCI était propriétaire du château et n'a pas agi sous l'empire d'une erreur commune ; que pour en convaincre la Cour ils argumentent d'abord sur la connaissance que devait avoir I... PE... de leur situation en raison de son lieu de résidence, proche de YR..., et des articles de presse relatant l'affaire « des reclus de YR... » dès l'année 2003 : mais qu'ils n'émettent que des « doutes » sur la bonne foi de I... PE... en procédant à des vérifications kilométriques sur le lieu de résidence de celle-ci et tout un chacun reste libre de lire ou non la presse, et pas nécessairement ce qui se rapporte à un « fait divers local » comme ils l'écrivent dans leurs écritures, quelque sensationnel que puisse être ledit « fait-divers » ou la renommée des « E... », dans le cercle quand même restreint de la commune de YR..., voire du département du Lot et Garonne, au mieux de la région Sud-Ouest ; qu'au surplus s'agissant des articles de presse versés aux débats (cote 11 dossier Me B...) aucun de ceux antérieurs à la vente de juin 2009 ne fait référence à une difficulté sur la propriété du château de [...], puisqu'il est surtout évoqué une maison sise à [...] , et par suite, à aucune difficulté sur la qualité de propriétaire de la SCI YIFE co-contractant de I... PE... (25/9/2003 « huis clos mystérieux à [...] » ; 4/12/2003 « depuis 2000 des comportements étranges mais qui après tout pourrait les empêcher de vivre comme bon leur semble que faire ? » ; 27/11/2006 « 5 années ont passé et rien n'a changé une vague histoire noyée dans le quotidien, une légende peut-être l'avocat de la famille se dit impuissant à agir » ; 17/10/2006 « il n'est pas avéré que les reclus de [...] soient maintenus par force dans cette maison rien ne laisse à penser que les reclus de YR... seraient sous l'influence d'un gourou ») ; que quand bien même ce serait le cas, dès lors qu'aucune assignation en annulation n'a été publiée au Service de la Publicité Foncière à la date du 20 juin 2009, ces articles ne pouvaient être considérés par I... PE... que pour ce qu'ils sont : des textes relatant un ou des événements, avec des commentaires, des interprétations, ou exposant un ou des points de vue, textes qui n'engagent que leur auteur ou le journal ; que ces arguments seront donc aussi rejetés par la Cour ; que les consorts E... soutiennent également qu'une personne particulièrement diligente aurait dû s'étonner qu'une famille « comme la leur », propriétaire depuis quatre siècles, décide de se séparer « à vil prix » de sa propriété ; mais

qu'aucune disposition du code civil ne prévoit un délai avant lequel un propriétaire d'un bien immobilier, fût-il une propriété séculaire, devrait le conserver avant de le revendre ; que quant au prix qu'ils qualifient de « vil » et aux capacités financières de I... PE... (« célibataire sans profession, d'à peine 40 ans ») d'acquérir un tel bien, les consorts E... procèdent par affirmation et supputation ; qu'il est établi qu'en 1992, la valeur de la nue-propriété figurant à l'acte de donation-partage était de 124.992,95 € ; qu'en 2008 la SCI YIFE a acquis l'immeuble pour la somme de 460.000 €, l'a revendu le 20 juin 2009 pour la somme de 540.000 € après avoir réalisé des travaux dont elle justifie par trois factures ; que le tribunal a évalué à 500.000 € l'ensemble des travaux immobiliers (sic, lire le château) et cette évaluation n'est pas remise en cause par les consorts E... ; qu'enfin ils n'ont pas poursuivi la nullité du contrat de vente de 2008 pour défaut de cause à raison d'un prix dérisoire ou vil ; que ces arguments sur le prix seront aussi rejetés ; que la mauvaise foi consiste en ce que l'acheteur sait que le vendeur n'est pas propriétaire ; que la SCI était propriétaire en juin 2009, son titre avait été régulièrement publié le 7 février 2008 et cette publication le rendait opposable aux tiers ; que sa qualité de propriétaire est également reconnue selon les mentions figurant à l'acte du 20 juin 2009 ; qu'il est en particulier rappelé l'inscription d'un privilège de prêteur de denier et d'une hypothèque conventionnelle de la Société Bordelaise de Crédit industriel et commercial, banque de la SCI YIFE. I... PE... en tant que non professionnelle n'avait pas à procéder à des vérifications préalables quant aux conditions dans lesquelles ce bien avait été acquis par la SCI YIFE, ces vérifications incombant au notaire ; que I... PE... s'est au surplus fait assister par son notaire ainsi que cela résulte des mentions de l'acte du 29 mai 2009, Me P... HL... notaire à Lisieux (Calvados) ; que l'officier ministériel, après avoir veillé à appliquer le droit positif, a l'obligation de vérifier les droits des parties, tout particulièrement en matière de droits de propriété ; qu'un officier public, en effet, pour assurer la validité des actes translatifs de propriété auxquels il prête son ministère, doit contrôler l'existence et l'antériorité du droit de propriété du vendeur ; qu'ensuite en matière de vente d'un immeuble, le notaire a l'obligation par application des dispositions de la loi 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, d'informer l'acquéreur des droits éventuels grevant le bien ou ayant existé, le non-respect par le bailleur vis-à-vis de ses locataires étant sanctionné par la nullité de la vente ; que c'est donc en conformité avec ces dispositions que l'acte dressé en 2009 comporte un paragraphe relatif à la jouissance des lieux libellé en ces termes : « L'acquéreur sera

propriétaire de l'ensemble immobilier vendu au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour. Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, cet ensemble immobilier étant désormais libre de toute location et occupation, et notamment de tout contrat d'affichage ainsi que le VENDEUR le déclare. Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité que la libération des lieux ne résulte pas d'un congé donné à un locataire. Les gardiens qui occupaient le logement annexe ont libéré les lieux de leur propre chef et plein gré. En outre le VENDEUR confirme qu'il a résilié le bail à commodat qu'il avait consenti à la société « DOMAINE DE MARTEL LIMITED » représentée par M. C... E... son directeur, aux termes d'un acte sous signature privée en date du 29 janvier 2008 ; que la référence au bail à commodat que critiquent les consorts E... était au contraire parfaitement régulière ; qu'il est donc établi comme le tribunal l'a jugé que I... PE... a été victime d'une erreur commune et invincible sur le titre du propriétaire apparent de la SCI YUFE ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, le jugement, non utilement critiqué par les consorts E... , qui les a déboutés de leur demande de voir déclarer l'annulation de l'acte de vente du 29 janvier 2008 opposable à I... PE..., doit en conséquence être confirmé » ;ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « les pièces versées aux débats et notamment les articles de presse ne suffisent pas à établir que Madame PE..., originaire d'une région géographiquement éloignée, avait une connaissance précise des événements affectant la famille E... ; qu'il n'est pas démontré que la SCI YIFE ou le notaire l'aient informée de la situation familiale ou des risques que présentait cette vente ; qu'aucun élément ne vient établir qu'au jour de la signature de l'acte Madame PE... pouvait avoir connaissance du risque de nullité du premier acte de vente ; qu'au contraire, la SCI YIFE disposait en apparence d'un droit réel sur le château de [...], découlant de l'acte authentique du 29 janvier 2008 qui avait fait l'objet d'une publication ; que l'attractivité du prix de vente, à considérer établie, ne suffit pas à remettre en cause l'apparence de propriétaire dont jouissait la SCI YIFE ; que d'ailleurs, Madame PE... a pu se convaincre que la SCI YIFE avait acquis un an plus tôt le bien à un moindre prix ; que la bonne foi de Madame PE... (n')est nullement remise en question par la moindre pièce » ;ALORS en premier lieu QUE ni l'erreur commune, ni l'apparence ne peuvent faire obstacle aux conséquences, vis-à-vis des tiers sous-acquéreurs, même de bonne foi, de la nullité édictée par l'article 489 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ; qu'en jugeant que l'acte de vente du 29 janvier 2008 devait être annulé par application de l'article 489 du code civil,

dans sa rédaction applicable à la cause, mais que néanmoins cette annulation ne serait pas opposable à Madame PE... par application de la théorie de l'apparence, la cour d'appel a violé l'article 489 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble son article 544 ;ALORS en second lieu QUE, subsidiairement, pour se prévaloir d'une erreur commune sur la qualité de propriétaire apparent, la cause de la nullité doit être demeurée ignorée de tous ; qu'en jugeant que Madame I... PE... a été victime d'une erreur commune et invincible sur le titre du propriétaire apparent de la SCI YIFE malgré les nombreux articles de presse publiés dès 2003 sur les « reclus de YR... » dans la presse locale et nationale, dès lors qu' « aucun de ceux antérieurs à la vente de juin 2009 ne fait référence à une difficulté sur la propriété du château de [...], puisqu'il est surtout évoqué une maison sise à [...] , et par suite, à aucune difficulté sur la qualité de propriétaire de la SCI YIFE co-contractant de I... PE... » (arrêt, p. 20 in fine-p. 21 in limine), et que « quand bien même ce serait le cas, dès lors qu'aucune assignation en annulation n'a été publiée au Service de la Publicité Foncière à la date du 20 juin 2009, ces articles ne pouvaient être considérés par I... PE... que pour ce qu'ils sont : des textes relatant un ou des événements, avec des commentaires, des interprétations, ou exposant un ou des points de vue, textes qui n'engagent que leur auteur ou le journal » (ibid. p . 21 § 2), sans vérifier si des articles ayant rendu public le détournement systématique du patrimoine des « reclus de YR... », en relatant notamment que « les hypothèses varient entre une dérive sectaire, un secret de famille, l'influence d'un escroc » (Libération 27 novembre 2006), que « les maisons ont été vendues. Les meubles sont partis aux enchères. L'argent aurait été expédié à Londres où réside Y... L..., homme étrange qui se prétend agent secret et jouit d'une forte aura auprès du groupe » (ibid.), que W... E... « vient de vendre « son Pyla » auquel elle tenait tant. Chez le notaire, c'est son neveu C... qui aurait mené les débats, demandant à ce que le chèque de la vente soit établi au nom de Y... T., 40 ans, cet insaisissable individu que tout le monde s'accorde désormais à désigner comme le responsable et le bénéficiaire du huis clos de [...] » (Sud-Ouest 25 septembre 2003), que « de la même manière que sa maman, U... E... a réalisé son portefeuille d'actions. Le tout au profit de Y... T. estiment O... A... et le reste de la famille. Près de 1 million et demi d'euros pourraient s'être ainsi volatilisés () Malgré de nombreuses plaintes pour détournement de fonds (), pour abus de faiblesse, pour vols, etc., aucune action judiciaire n'est encore venue répondre à l'inquiétude des proches » (ibid.), que « tous les comptes en banque (que Monsieur A..., dont l'épouse faisait partie des reclus) avait en commun

avec sa femme ont été vidés et l'argent viré, selon lui, à Londres, sur le compte de Y... T. » (Le Monde 4 décembre 2003), que R... K..., selon le témoignage de sa fille, « n'a plus un sou, elle a vendu tous ses biens » (ibid.), que W... E... , d'après l'une de ses amies de longue date « a été détroussée de sa fortune » (ibid.), qu'à la question « qui les manipule qui ? Un nom revient dans toutes les conversations : celui de Y... T. » (ibid.), que Monsieur A... « estime au total à près d'un million et demi d'euros l'ensemble des sommes qui se sont volatilisées (et) a déposé plainte () pour vol. Il espère ainsi, par le biais financier, à faire bouger la justice » (ibid.), qu' « une banque s'est portée civile (dès lors que) près de 2 millions d'euros ont disparu dans la nature » (La Dépêche du Midi, 17 octobre 2006), qu' « une information judiciaire a été ouverte et le pôle financier du SRPJ Toulouse, la police judiciaire, poursuit ses recherches sur commission rogatoire d'un juge d'instruction bordelais » (ibid.) et questionnant « Y... L... est-il l'auteur des détournements de fonds ? » (ibid.), n'excluaient pas que la cause de la nullité de la vente consentie par les consorts E... ait été ignorée de tous, et par conséquent n'excluaient pas l'existence d'une erreur commune, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil ;SECOND MOYEN DE CASSATIONLe moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Monsieur N... a engagé sa responsabilité civile professionnelle à l'encontre des consorts E... et, statuant à nouveau, d'AVOIR dit que Monsieur N... n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité ;AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « le notaire chargé de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente est tenu professionnellement d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques inhérents à l'acte instrumenté ; qu'il doit s'assurer de la capacité des parties contractantes ; qu'après avoir contrôlé l'existence d'un consentement libre et éclairé, il se doit d'alerter les parties sur l'opportunité juridique de l'opération, mais en principe pas sur son opportunité économique ; que le notaire ne peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant le fait qu'il n'a fait qu'authentifier les actes selon la volonté des parties ; qu'il doit construire des actes qui réalisent exactement les buts poursuivis par ses clients et dont les conséquences sont pleinement conformes à celles qu'ils se proposent d'atteindre ; que cette exigence d'efficacité et de sécurité impose au notaire : - de rechercher la volonté des parties ; - de prendre toutes les initiatives nécessaires ; - de se renseigner avec précision afin de déceler les obstacles juridiques qui pourraient s'opposer à l'efficacité de l'acte

qu'il instrumente et dès lors qu'il existe effectuer les vérifications nécessaires à sa levée ; que toutefois, tenu d'une obligation de moyens, le notaire n'est pas soumis à une obligation d'investigation illimitée ; que sa responsabilité professionnelle, fondée sur l'article 1382 du code civil, suppose l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ; qu'en l'espèce le tribunal a dit que Maître N... avait engagé sa responsabilité professionnelle à l'égard des vendeurs () en authentifiant un acte de vente de leur propriété familiale alors que : - quatre jours auparavant il avait refusé de prêter son ministère à un acte de prêt hypothécaire entre les mêmes parties ; - qu'il avait ce jour-là eu connaissance de l'existence d'articles de presse concernant les « reclus de YR... », des témoignages convergents attestant de ce qu'il avait reçu un courrier anonyme auquel était joint un article de presse pour l'alerter sur la situation de cette famille et une possible manipulation mentale ayant conduit à son appauvrissement considérable ; - que son refus de dresser l'acte de prêt le 25 janvier 2008 ne pouvait s'expliquer que par ce contexte et une situation qu'il avait estimée suffisamment grave et non par le manque de garanties financières des emprunteurs ; que Maître N... fait valoir qu'il n'a commis aucune faute en authentifiant la vente, et qu'il a refusé d'instrumenter l'acte de prêt pour des motifs tenant à la nature de cet acte dans le respect de son obligation de conseil vis-à-vis de ses clients ; que s'agissant de l'acte de prêt (d'une somme de 260 000 €) Maître N... indique qu'il avait des éléments suffisants et concordants au vu de l'état hypothécaire qu'il produit (pièce 2) pour considérer que les emprunteurs seraient probablement dans l'incapacité de rembourser les échéances du prêt les sachant, selon les renseignements fournis par le Trésor public créancier hypothécaire, dans une situation financière effectivement obérée ; qu'il ne pouvait dans ces conditions se limiter à une mise en garde des conjoints E... sur le risque de non remboursement de la somme prêtée ; qu'il est constant que le notaire s'il est simple rédacteur de l'acte de prêt, hypothécairement garanti, a seulement l'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'hypothèque : il doit, par conséquent, vérifier la situation hypothécaire de l'immeuble ; mais s'il intervient aussi dans la négociation d'un prêt hypothécaire, il n'est pas seulement tenu d'assurer l'efficacité juridique de l'acte, mais il répond aussi de l'insuffisance des biens donnés en garantie et il est responsable du non-remboursement du prêt qu'il a négocié ; que trois inscriptions d'hypothèques légales étaient prises sur l'immeuble pour sûreté des montants cumuls de 103.076,50 € en principal et 9.590 € pour accessoires ; que c'est donc à tort que le tribunal a écarté l'argumentation de Maître N... en considérant « qu'eu

égard aux faibles montants des sûretés prises par le Trésor public, il ne pouvait refuser d'instrumenter mais devait uniquement satisfaire à son obligation de conseil » ; qu'un tel raisonnement signifie qu'il suffirait pour l'officier ministériel d'avoir donné le conseil sur les risques de l'opération envisagée, pour, ayant passé l'acte, être déchargé de toute responsabilité ; qu'or il est désormais de jurisprudence établie que même dans l'hypothèse d'une mention dans l'acte, ou dans un acte séparé, de la reconnaissance écrite du conseil donné, cette mention n'a qu'une valeur exonératoire relative : quand la mention n'est pas considérée comme une clause de style, le client peut toujours établir qu'il n'a pas compris la signification du conseil fourni ou que sa distraction ou son incompetence l'ont empêché d'en saisir toute la portée ; qu'en tout état de cause l'acte de prêt hypothécaire n'a pas été établi, et les consorts E... n'en font pas grief à Maître N... ; qu'ils ne l'évoquent que pour dire que ce n'était pas pour des considérations tenant à leur situation financière que cet acte n'a pas été fait : pourtant, alors qu'ils se seraient endettés pour un prêt de 260.000 €, la vente de leur bien devait leur rapporter une somme de 460.000 €, puisqu'il n'est pas établi que Maître N... soit intervenu pour les actes sous seing privé signés le même jour par lesquels ils ont modifié les effets de l'acte authentique ; que les consorts E... soutiennent qu'il existait des indices de nature à faire douter Maître N... de leur capacité à s'engager dans un acte de vente de leur propriété familiale et font essentiellement référence à l'écho médiatique de leur situation dont Maître N... avait selon eux connaissance, soit par sa lecture de la presse locale, soit parce qu'il avait reçu le 21 janvier 2008 une lettre anonyme accompagnée d'un article de journal ; mais que cette lettre n'a pas été retrouvée lors de l'enquête pénale, et contrairement à l'appréciation des premiers juges, son existence ne peut être établie par les seules déclarations des nommés D..., Q..., ou de parties civiles au cours de l'instruction judiciaire auxquels Maître N... n'a pas été confrontés, puisqu'il n'a même jamais été entendu lors de l'enquête ; que s'il résulte de l'obligation d'information qui pèse sur le notaire la possibilité de déroger à celle de recevoir les actes quand il est requis lorsqu'il existe des indices d'un risque d'annulation pour incapacité, encore faut-il que des circonstances particulières et sérieuses lui permettent de mettre en doute les facultés mentales des parties à l'acte ; que s'agissant des articles de presse, il a déjà été dit plus haut la valeur toute relative des événements rapportés et commentés par les médias en général ; qu'en l'espèce, nul ne prétend que les consorts E... auraient fait l'objet d'une mesure de protection qui aurait échappée aux vérifications de Maître N... ; que les consorts E... ne

soutiennent pas non plus que leur insanité d'esprit au sens du code civil était apparente en 2008 ; qu'il n'est pas non plus soutenu que le comportement ou les propos de C... E... et V... E... , seuls présents à l'acte, auraient dû alerter le notaire et faire naître un doute sur leurs capacités à agir ; qu'il est même indiqué dans les conclusions des consorts E... (page 33) que « C... et V... E... sont restés sans réaction en apprenant qu'ils faisaient l'objet d'article de presse » lorsque la coupure de journal aurait été montrée le 25 janvier 2008 ; que c'est donc sans cohérence qu'ils reprochent à Maître N... de n'en avoir fait aucun cas le 29 ; que Maître N... prouve en revanche que les articles de presse ne pouvaient être pris en considération au point qu'il refuse de passer un acte : le quotidien LIBERATION le 27 novembre 2006 rapporte l'impuissance de l'avocat de la famille dès lors que « sont concernées des personnes majeures qui prennent leurs décisions sans commettre d'infraction » (pièce 18 Maître N...) ; que la famille E... a poursuivi le journal Sud-Ouest pour atteinte à sa vie privée pour l'article publié le 25 septembre 2003 qu'ils invoquent par ailleurs et la cour d'appel d'Agen par arrêt du 6 mars 2007 a prononcé des condamnations contre ce quotidien (pièce 19) ; qu'il est aussi démontré par les pièces du dossier pénal et celles versées aux débats par Maître N... qu'avant 2008, la famille de E... a vendu des biens immobiliers, certes sur l'instigation de Y... L..., mais en dehors de l'intervention de Maître N... ; entre février 2001 et juillet 2008, six autres notaires sont intervenus ; que le 9 janvier 2008, elle avait mandaté un agent immobilier, X... T..., pour vendre la propriété familiale, sans qu'il soit même allégué que Maître N... soit intervenu à ce stade et jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 avril 2016, le mandat donné était considéré comme valablement donné ; qu'enfin les consorts E... soutiennent que Maître N... aurait agi pour s'enrichir, de concert avec Messieurs D... et Q..., ce que rien n'établit, et alors qu'aucun des trois n'a été poursuivi au plan pénal ; que la preuve n'est donc pas rapportée que Maître N... a manqué à son obligation de vigilance, ni d'une quelconque autre faute ; que le jugement sera en conséquence infirmé en ce qu'il a dit que Maître N... avait engagé sa responsabilité professionnelle » ;ALORS en premier lieu QU'aucune règle n'impose au juge, pour apprécier la valeur probante de déclarations effectuées dans le cadre d'une procédure pénale, versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties, que les auteurs de ces déclarations aient été confrontés à la partie à qui l'on oppose ces dernières ; qu'en jugeant, pour considérer qu'il n'était pas établi que Maître N... avait reçu une lettre anonyme qu'il avait invoquée pour justifier de refuser d'instrumenter un acte de prêt au profit des consorts E... , avant pourtant

d'authentifier la vente de leur bien quelques jours plus tard, que « contrairement à l'appréciation des premiers juges, son existence ne peut être établie par les seules déclarations des nommés D..., Q..., ou des parties civiles au cours de l'instruction judiciaire auxquels Maître N... n'a pas été confrontés, puisqu'il n'a même jamais été entendu lors de l'enquête » (arrêt, p. 26), la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;ALORS en deuxième lieu QU'aucune règle n'impose au juge, pour apprécier la valeur probante de déclarations effectuées dans le cadre d'une procédure pénale versées aux débats et soumises au débat contradictoire des parties, que les auteurs de ces déclarations aient été confrontés à la partie à qui l'on oppose ces dernières ; qu'en jugeant, pour considérer qu'il n'était pas établi que Maître N... avait reçu une lettre anonyme le 25 janvier 2008 qui l'avait conduit à renoncer à instrumenter un acte de prêt au profit des consorts E... , avant pourtant d'authentifier la vente de leur bien quelques jours plus tard, que « contrairement à l'appréciation des premiers juges, son existence ne peut être établie par les seules déclarations des nommés D..., Q..., ou des parties civiles au cours de l'instruction judiciaire auxquels Maître N... n'a pas été confrontés, puisqu'il n'a même jamais été entendu lors de l'enquête » (arrêt, p. 26), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS en troisième lieu QUE le rapport d'enquête du capitaine de police J... DH... du 4 août 2010 produit aux débats énonce, page 6, que Messieurs D... et Q... « reconnaissaient avoir renoncé au contrat de prêt suite à la réception par Maître N... d'un courrier anonyme renfermant une coupure de journal relative à l'histoire des « reclus de YR... ». Ils indiquaient que le notaire avait manifesté des réticences à établir l'acte de prêt dans ce contexte (PV HL7 et PV BS8) » ; que le procès-verbal de la seconde audition de Monsieur Q... en date du 15 juin 2010 atteste à propos de la réunion du 25 janvier 2008 que ce dernier a déclaré « ce dont je me souviens c'est que M. N... avait reçu un document anonyme concernant la famille E... . Ce courrier anonyme a conduit Maître N... et moi-même à être réticents pour la conclusion d'un contrat de prêt » ; qu'en jugeant, à propos de ce courrier anonyme, que « contrairement à l'appréciation des premiers juges, son existence ne peut être établie par les seules déclarations des nommés D..., Q..., ou des parties civiles au cours de l'instruction judiciaire auxquels Maître N... n'a pas été confrontés, puisqu'il n'a même jamais été entendu lors de l'enquête » (arrêt, p. 26), sans analyser, même sommairement, les pièces en question, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS en quatrième lieu QUE les consorts E... exposaient dans leurs conclusions d'appel que le 25 janvier 2008, à la lecture

de la lettre anonyme reçue par Maître N..., « il est particulièrement stupéfiant de constater que ni Monsieur C... E... ni Madame V... E... ni Madame U... E... née QE... n'ont réagi au fait qu'ils faisaient l'objet d'articles de presse. Plus encore lorsqu'on sait que ces articles les décrivaient comme étant sous l'emprise d'un gourou. Il est tout aussi stupéfiant de constater qu'ils n'ont eu aucune réaction aussi bien quant à l'annulation au dernier moment du contrat de prêt hypothécaire qu'à la proposition formulée par Monsieur Q... d'acquérir l'ensemble immobilier de YR.... Soit deux contrats différents avec des effets juridiques différents !!! En réalité, comme l'indique la cour d'appel de Bordeaux, les consorts E... ont agi durant cette période comme des « robots » » (conclusions d'appel, p. 38) et qu'« en définitive, il est étonnant de constater qu'un officier ministériel ait pu prêter son concours en vue d'authentifier un acte alors qu'il avait, préalablement à la rédaction de l'acte, une parfaite connaissance de la situation d'emprise dans laquelle les consorts E... se trouvaient » (ibid. p. 39 § 3) ; qu'en jugeant qu'« il n'est pas () soutenu que le comportement ou les propos de C... E... et V... E... , seuls présents à l'acte, auraient dû alerter le notaire et faire naître un doute sur leurs capacités à agir. Il est même indiqué dans les consorts E... (page 33) que « C... et V... E... sont restés sans réaction en apprenant qu'ils faisaient l'objet d'articles de presse » lorsque la coupure de journal aurait été montrée le 25 janvier 2008 » (arrêt, p. 26 in fine), et en méconnaissant ainsi que l'absence de réaction des consorts E... était au contraire soulignée pour établir leur état d'emprise psychologique, la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les documents de la cause et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;ALORS en cinquième lieu QU'en jugeant que c'est « à tort que le tribunal a écarté l'argumentation de Maître N... en considérant qu'eu égard aux faibles montants des sûretés prises par le Trésor public, il ne pouvait refuser d'instrumenter mais devait uniquement satisfaire à son obligation de conseil » (arrêt, p. 26 § 1), dès lors qu'« un tel raisonnement signifie qu'il suffirait pour l'officier ministériel d'avoir donné le conseil sur les risques de l'opération envisagée, pour, ayant passé l'acte, être déchargé de toute responsabilité. Or il est désormais de jurisprudence établie que même dans l'hypothèse d'une mention dans l'acte, ou dans un acte séparé, de la reconnaissance écrite du conseil donné, cette mention n'a qu'une valeur exonératoire relative : quand la mention n'est pas considérée comme une clause de style, le client peut toujours établir qu'il n'a pas compris la signification du conseil fourni ou que sa distraction ou son incompétence l'ont empêché d'en saisir toute la portée » (arrêt, p. 26), et en justifiant ainsi sa

décision de ce chef par des considérations qui concernent uniquement la preuve de l'obligation de conseil du notaire et ne signifient pas que Maître N... était en droit de refuser d'instrumenter l'acte de prêt au seul vu des inscriptions d'hypothèques prises sur l'immeuble, de telle sorte que ce refus ne pouvait en définitive s'expliquer que par la réception du courrier anonyme invoqué par les consorts E... , la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;ALORS en sixième lieu QU'il appartient au notaire, tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes reçus par lui, de vérifier la capacité de son client lorsque des circonstances particulières lui permettent de mettre en doute ses facultés mentales ; qu'en jugeant que les nombreux articles de presse publiés dès 2003 sur les « reclus de YR... » dans la presse locale et nationale ayant rendu public le détournement systématique de leur patrimoine et les doutes qui existaient déjà à cette époque sur la situation d'emprise psychologique dans laquelle se trouvaient les consorts E... « ne pouvaient être pris en considération au point qu'il refuse de passer un acte : le quotidien LIBERATION le 27 novembre 2006 rapporte l'impuissance de l'avocat de la famille dès lors que « sont concernées des personnes majeures qui prennent leurs décisions sans commettre d'infraction » (pièce 18 Maître N...) ; la famille E... a poursuivi le journal Sud-Ouest pour atteinte à sa vie privée pour l'article publié le 25 septembre 2003 qu'ils invoquent par ailleurs et la cour d'appel d'Agen par arrêt du 6 mars 2007 a prononcé des condamnations contre ce quotidien » (arrêt, p. 27), sans avoir caractérisé aucune initiative de Maître N... pour vérifier la capacité de ses clients, malgré les doutes persistants et récurrents exprimés dans la presse sur la manipulation mentale qu'ils subissaient depuis plusieurs années, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;ALORS en septième lieu QUE le notaire a l'obligation de vérifier la capacité juridique des contractants dont dépend la validité de l'acte qu'il reçoit et authentifie, spécialement lorsqu'une partie est représentée par un mandataire, et qu'en cas de doute, il doit prendre toutes les précautions nécessaires afin de conférer pleine efficacité audit acte ; qu'en jugeant que les nombreux articles de presse publiés dès 2003 sur les « reclus de YR... » dans la presse locale et nationale ayant rendu public le détournement systématique de leur patrimoine et les doutes qui existaient déjà à cette époque sur la situation d'emprise psychologique dans laquelle se trouvaient les consorts E... « ne pouvaient être pris en considération au point qu'il refuse de passer un acte : le quotidien LIBERATION le 27 novembre 2006 rapporte l'impuissance de l'avocat de la famille dès lors que « sont concernées des

personnes majeures qui prennent leurs décisions sans commettre d'infraction » (pièce 18 Maître N...) ; la famille E... a poursuivi le journal Sud-Ouest pour atteinte à sa vie privée pour l'article publié le 25 septembre 2003 qu'ils invoquent par ailleurs et la cour d'appel d'Agen par arrêt du 6 mars 2007 a prononcé des condamnations contre ce quotidien » (arrêt, p. 27), sans avoir caractérisé aucune initiative de Maître N... pour vérifier la capacité de U... QE... veuve E... , MD..., G... et M... E... , tous représentés à l'acte de vente du 29 janvier 2008, malgré les doutes persistants et récurrents exprimés dans la presse sur la manipulation mentale qu'ils subissaient depuis plusieurs années, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;ALORS en huitième lieu QUE pour établir que Maître N... avait participé à la manipulation des consorts E... destinée à « acquérir à moindre coût d'autres immeubles (leur) appartenant (conclusions, p. 39), ces derniers versaient « aux débats des échanges de courriels qui font état de la volonté du triumvirat Q... N... D... d'acquérir la maison de Fontenay-sous-Bois » (ibid.) qui leur appartenait, et demandaient à la cour de constater que « Maître N... a travaillé d'arrache-pied pour concrétiser cette vente » (ibid.), que « c'est ainsi que par un courriel envoyé le lundi 9 mars 2009 à 23h12 à Madame V... E... , Maître N... précise concernant la vente de la maison de Fontenay-sous-Bois : « () je vous confirme que j'ai préparé le dossier à l'attention de l'avocat pour engager une procédure en référé à l'encontre de Monsieur O... A... à l'effet de le voir condamné à laisser libre accès à l'expert chargé d'établir les diagnostics immobiliers nécessaires à la signature de l'acte de vente à intervenir (avec) Monsieur Q..., gérant de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE YIFE. L'avocat est Maître OA... RM... () Je pense qu'il aura besoin de vous contacter () A cet effet, vous voudrez bien m'autoriser à lui communiquer votre adresse internet et vos coordonnées téléphoniques () » », et que « la Cour appréciera le déploiement de Maître N... à concrétiser cette nouvelle vente au profit, une fois encore, de la société YIFE. Surtout, la Cour constatera que Maître N..., outre l'heure tardive du courriel, donne ses instructions à Madame V... E... , prépare le dossier de procédure et lui impose un avocat » () il a profité sciemment de leur vulnérabilité pour s'enrichir » (ibid. p. 40) ; qu'en jugeant que « les consorts E... soutiennent que Maître N... aurait agi pour s'enrichir, de concert avec Messieurs D... et Q..., ce que rien n'établit » (arrêt, p. 27), sans répondre aux conclusions des consorts E... soutenant que les preuves de ses initiatives qui dépassaient les diligences normales d'un notaire pour vendre des biens leur appartenant établissaient la volonté de Maître N... de profiter de leur

vulnérabilité pour s'enrichir, ni analyser, même sommairement, les pièces produites au soutien de cette argumentation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS en neuvième lieu QUE le notaire a l'obligation de vérifier la capacité juridique des contractants dont dépend la validité de l'acte qu'il reçoit et authentifie, spécialement lorsqu'une partie est représentée par un mandataire, et qu'en cas de doute, il doit prendre toutes les précautions nécessaires afin de conférer pleine efficacité audit acte, obligation dont il ne peut être dispensé par l'intervention d'un autre professionnel avant ou lors de la signature de l'acte ; qu'en jugeant, pour considérer que Maître N... n'aurait commis aucun manquement, qu'« il est aussi démontré par les pièces du dossier pénal et celles versées aux débats par Maître N... qu'avant 2008, la famille de E... a vendu des biens immobiliers, certes sur l'instigation de Y... L..., mais en dehors de l'intervention de Maître N... ; entre février 2001 et juillet 2008, six autres notaires sont intervenus (et que) le 9 janvier 2008, elle avait mandaté un agent immobilier, X... T..., pour vendre la propriété familiale, sans qu'il soit même allégué que Maître N... soit intervenu à ce stade et jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 avril 2016, le mandat donné était considéré comme valablement donné » (arrêt, p. 27), la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;ALORS en dixième lieu QU'en jugeant que les consorts E... « n'expliquent pas en quoi ils subiraient un préjudice distinct de celui déjà indemnisé par les juridictions correctionnelles » (arrêt, p. 29), sans vérifier s'ils n'avaient pas subi un préjudice moral du fait que Maître N... « a activement participé à la vente de [...] » (conclusions des consorts E... , p. 42) et de la perte consécutive de la propriété familiale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;ALORS en onzième lieu, subsidiairement à la dixième branche, QUE la condamnation d'un responsable d'un dommage à le réparer ne prive pas la victime d'intérêt à agir contre les autres responsables du même dommage, tant qu'elle n'a pas effectivement reçu réparation ; que les consorts E... rappelaient avoir « perdu des millions d'euros qu'ils n'arriveront jamais à recouvr(er) » (conclusions, p. 43) et qu'« au jour des présentes les membres de la famille de E... n'ont toujours pas perçu l'argent en provenance des différentes ventes immobilières qu'ils ont pu pratiquer durant cette période dans la mesure où tous leurs avoirs ont immédiatement été captés par des tiers » (ibid. p. 9), de telle sorte que quand bien même Monsieur L... et ses co-prévenus auraient été condamnés à les indemniser du préjudice subi par la faute de Maître N..., ce

préjudice n'en serait pas pour autant indemnisé ; qu'en jugeant que les consorts E... « n'expliquent pas en quoi ils subiraient un préjudice distinct de celui déjà indemnisé par les juridictions correctionnelles » (arrêt, p. 29), sans vérifier, comme il lui était demandé, si les consorts E... ne restaient pas dans l'attente de l'indemnisation du préjudice dont la réparation a été ordonnée par le juge pénal, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.ECLI:FR:CCASS:2020:C100503

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 1, 9 septembre 2020, ECLI:FR:CCASS:2020:C100503. Base open data des décisions de justice de l'ordre judiciaire, tenue par la Cour de cassation. Diffusée via Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042348783>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 2 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.