

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 30 novembre 2017, 16-22.858, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date	30/11/2017
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2017:C301241
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036139058

Préjudices :

Préjudice économique ou patrimonial (dons, travail gratuit, spoliation)

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un bail à construction et un commandement de payer contesté, un abus de faiblesse étant allégué mais jugé non démontré. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ce pourvoi.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] de loyers ; AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QU'il n'avait jamais été démontré ni d'ailleurs soutenu par des procédures appropriées que monsieur Guy X...ait été victime d'une escroquerie ni d'un abus de faiblesse [...] violé l'article 4 du code civil ; ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en se bornant à affirmer qu'il n'avait « jamais été démontré » que monsieur Guy X...avait été victime d'une escroquerie ni d'un abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 28 juin 2016), que la société civile immobilière X...(la SCI) a donné à bail à construction à la SA X...(la SA) des terrains lui appartenant ; qu'un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a été signifié au preneur, qui a assigné le bailleur en contestation de l'acte et, subsidiairement, en suspension des effets de la clause et octroi de délais de paiement ; que la SCI a assigné la SA en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, expulsion et paiement de sommes au titre des redevances de loyer et des taxes foncières ; que M. Sancos X..., M. Avelino X..., M. Arnaud X..., M. Benjamin X...et Mme Arbela X...(les consorts X...) sont intervenus volontairement à l'instance ; Sur le deuxième moyen et le troisième moyen, pris en ses première, deuxième, troisième et quatrième branches, du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexés : Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé : Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'intervention accessoire des consorts X...; Mais attendu qu'ayant retenu souverainement que les consorts X...intervenaienent au soutien des demandes de la SA dont ceux-ci estimaient qu'elles étaient conformes à leurs propres intérêts, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que leur intérêt à agir était établi ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur les cinquième et sixième branches du troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé : Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail à construction en raison de la mauvaise foi avec laquelle elle a été mise en oeuvre ; Mais attendu que, la SA ayant soutenu que la SCI avait fait preuve d'une particulière mauvaise foi en faisant délivrer le commandement de payer visant la clause résolutoire, la cour d'appel a pu, sans modifier l'objet du litige ni violer le principe de la contradiction, retenir qu'elle avait été invitée à rechercher si la clause n'avait pas été mise en oeuvre de mauvaise foi ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ; Laisse à chaque partie la charge de ses propres dépens ; Vu 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 par le président en son audience publique du trente novembre deux mille dix-sept. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits au

pourvoi principal par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la SCI X...PREMIER MOYEN DE CASSATION Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, D'AVOIR déclaré recevable l'intervention volontaire de messieurs Sancos, Avelino, Arnaud et Benjamin X...et de madame Arbela X...; AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QUE les consorts Sancos, Avelino, Arnaud, Benjamin et Arbela X...étaient associés minoritaires de la Sci (10, 42 %) ; qu'ils fondaient leur intervention sur le fait que les initiatives prises étaient contraires à l'intérêt social et ne respectaient pas la volonté originaire des associés ; qu'ils avaient clairement conclu pour appuyer les demandes de la Sa X...dont ils estimaient qu'elles étaient conformes à l'intérêt de la Sci et de leurs propres intérêts ; que cette intervention devant être qualifiée d'accessoire au sens de l'article 330 du code de procédure civile devait être déclarée recevable en présence d'un intérêt et d'une qualité à agir en l'espèce parfaitement établis ; que le jugement qui avait rejeté la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de cette intervention devait être également confirmé sur ce point (arrêt, p. 7) ; et que les consorts X...associés minoritaires de la société civile avaient de toute évidence un intérêt dans le litige et étaient donc recevables à intervenir en la cause, la fin de non-recevoir soulevée à ce titre devant également être rejetée (jugement, p. 6) ; ALORS QUE seul le gérant d'une société civile immobilière a qualité pour défendre l'intérêt de celle-ci en justice et les associés ne sont recevables à agir que pour la défense de leur intérêt personnel, lequel doit être distinct de l'intérêt social ; qu'en retenant la recevabilité de l'intervention volontaire des consorts X..., associés minoritaires de la société civile immobilière X..., en ce qu'ils auraient eu « de toute évidence un intérêt dans le litige » puisqu'ils fondaient leur intervention sur le fait que le gérant aurait agi contrairement à l'intérêt social et sans respecter la volonté des associés, de sorte que leur intérêt et leur qualité à agir auraient été « parfaitement établis », cependant que le litige opposant cette société à la société anonyme X...avait pour objet l'existence ou non de créances contractuelles relatives à des loyers et des taxes foncières et ne concernait donc pas les associés à titre personnel, lesquels devaient être regardés comme dépourvus d'intérêt personnel à intervenir dans une instance opposant la société à un tiers, la cour d'appel a violé l'article 330 du code de procédure civile, ensemble l'article 1849 du code civil ; ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en ne recherchant pas, comme elle y avait pourtant été invitée par la société civile immobilière X...dans ses écritures (pp. 5, 11, 13 et 14), si l'éventuel intérêt des consorts X...à intervenir en la procédure, à le supposer existant, n'était pas illégitime en ce que cette intervention, sous couvert

d'une apparente défense des intérêts de la société civile immobilière, était en réalité motivée par le souhait de privilégier leur intérêt au sein de la société anonyme X...dont ils détenaient l'intégralité du capital et qui était en conflit d'intérêts avec la société civile immobilière, conflit matérialisé par le présent procès, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 330 du code de procédure civile, ensemble l'article 31 du même code. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, D'AVOIR débouté la Sci X...de sa demande en paiement relatives aux redevances de loyers ; AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QU'il n'avait jamais été démontré ni d'ailleurs soutenu par des procédures appropriées que monsieur Guy X...ait été victime d'une escroquerie ni d'un abus de faiblesse (arrêt, p. 10) ; que la société civile immobilière X...accusait expressément messieurs Arnaud et Jean X...de pas moins de quatre catégories de délits pénaux, à savoir le faux, l'usage de faux, l'escroquerie, et l'abus de bien sociaux, mais qu'elle ne prouvait l'existence de ceux-ci par aucune enquête de police ou décision de justice pénale, et déclarait seulement se réserver la possibilité de déposer plainte ultérieurement, plusieurs années après les faits allégués et plusieurs années après l'engagement des procédures civiles, et ce sans tenir compte des règles relatives à la prescription en matière pénale, ce qui relevait d'une légèreté incontestable ; que le tribunal ne pouvait en l'état tenir ces infractions pénale pour établies (jugement, p. 6) ; ALORS QU'en retenant que seul l'engagement de poursuites pénales aurait été de nature à établir l'existence d'agissements frauduleux de nature à remettre en cause l'authenticité et la validité de l'avenant au contrat de bail à construction que la société anonyme, preneuse, entendait opposer à la société civile immobilière, bailleuse, cependant que de tels faits peuvent être relevés par le juge civil dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, nonobstant l'éventuelle qualification pénale des faits concernés et indépendamment de l'existence ou non de poursuites pénales, la cour d'appel, qui a méconnu son office, a violé l'article 4 du code civil ; ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en se bornant à affirmer qu'il n'avait « jamais été démontré » que monsieur Guy X...avait été victime d'une escroquerie ni d'un abus de faiblesse, sans procéder à la moindre analyse des nombreuses pièces versées aux débats sur ce point par la société civile immobilière, ni s'expliquer sur la démonstration détaillée faite par cette dernière (conclusions, pp. 15 à 19, 25 à 27, 28, 32, 33, 38, 39, 49 et 50), la cour d'appel a méconnu l'article 455 du code de procédure civile. TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE) Le moyen reproche à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté la Sci X...de sa demande

tenant à voir mettre en oeuvre la clause résolutoire du contrat de bail à construction conclu avec la Sa X...le 8 février 1989 ; AUX MOTIFS QUE le commandement de payer rappelant le bénéfice de la clause résolutoire avait fait l'objet d'une opposition signifiée par la Sa X..., le 13 janvier 2006 soit dans le délai d'un mois prévu à l'acte du 9 février 1989 traitant de la clause résolutoire ; que les dispositions de l'article 25 du décret du 30 septembre 1953, visées dans cette opposition et devenues l'article L. 145-41 du code de commerce, qui permettaient de suspendre l'application d'une clause résolutoire, en matière de bail commercial, n'étaient pas applicables en matière de bail à construction ; que la consignation unilatérale dans ce même délai de la somme appelée était également sans effet, seul un paiement entre les mains du créancier aurait eu une valeur suspensive des effets de commandement ; que toutefois la cour était tenue de rechercher si la clause résolutoire n'avait pas été mise en oeuvre de mauvaise foi ainsi que l'y avaient invitée implicitement mais nécessairement les conclusions de la Sa et des consorts X...tendant à opposer l'inaction durable de la Sci ; qu'en effet, aux termes de l'article 1134, al. 3 du code civil les conventions devaient être exécutées de bonne foi ; qu'en application de ce principe, une clause résolutoire n'était pas acquise si elle avait été mise en oeuvre de mauvaise foi par le créancier ; qu'ainsi, une partie ne pouvait agir en contradiction avec ses comportements antérieurs sur la foi desquels son cocontractant s'était légitimement fondé ; qu'il était constaté en l'espèce que la Sci X...était restée près de huit ans sans réclamer le remboursement de ces taxes, accessoire de l'obligation principale de paiement de la redevance, et n'avait modifié son comportement qu'au décès de son gérant, sur l'impulsion de l'héritier de ce dernier, qui déclarait dénoncer les pratiques antérieures constitutives, selon lui, d'abus dont la Sci aurait été victime ; qu'il ressortait néanmoins des pièces abondamment versées au dossier que cette initiative prise sans consultation des associés minoritaires ni véritable dialogue avec le preneur résultait en fait d'une désapprobation de l'architecture contractuelle telle qu'elle avait été mise en place et de surcroît modifiée dans le cadre du plan de redressement de la Sa X...; que l'expert-comptable de la Sci X...avait attesté que le paiement du loyer avait bien été effectué et réactualisé par la Sa X...selon les nouvelles dispositions définies par l'avenant ; que la question controversée de la charge des taxes foncières n'était pas née d'une attitude unilatérale du preneur mais d'une pratique générale des golfs de la région, de statuts juridiques différents, de les laisser à la charge des bailleurs comme en témoignaient les exemples attestés dans les pièces communiquées de telle sorte que la situation de

fait durablement installée entre les parties à l'avenant n'était pas résulté d'une anomalie subie par la Sci mais d'un compromis qui n'avait pu être rompu brutalement sous la menace de la résolution du contrat ; qu'il suivait de l'ensemble de ces constats et considérations que si cette inaction de la Sci avait été sans effet sur l'existence même de la créance qu'il convenait de reconnaître au bénéfice de cette dernière, l'analyse de l'historique des relations contractuelles au regard des dispositions précitées de l'article 1134, conduisait à écarter la mise en oeuvre de la clause résolutoire (...) que pour les raisons qui venaient d'être énoncées, la Sci X...étaient déboutée de sa demande tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire (arrêt, p. 11 et 12) ; ALORS, EN PREMIER LIEU, QU'en retenant que la Sa X..., preneuse à bail, s'était légitimement fondée sur la croyance d'une absence d'obligation pour elle de payer la taxe foncière, croyance qui se serait déduite de l'absence prolongée de réclamation par la bailleuse du paiement de la taxe, cependant que l'arrêt avait constaté que, par un avenant juridiquement valide et ne nécessitant aucune interprétation, les parties étaient convenues que la taxe foncière serait à la charge du preneur à compter de l'année 2000, ce dont il résultait que la prétendue croyance du preneur en son absence d'obligation à cet égard ne pouvait être qualifiée de légitime, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1134, alinéa 3, du code civil en sa version, applicable en la cause, antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 1104 nouveau du code civil ; ALORS, EN DEUXIEME LIEU, QUE la cour d'appel a constaté que si, dès sa prise de fonctions en 2005, le nouveau gérant de la société civile immobilière avait manifesté son souhait de mettre un terme à une situation qu'il estimait lésionnaire pour cette dernière, ce n'était que six ans après, par acte du 3 janvier 2011, qu'il avait assigné la société anonyme pour demander au juge que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire ; qu'en affirmant que la société civile immobilière était de mauvaise foi pour avoir rompu brutalement un compromis durablement appliqué, en ce qu'elle serait restée plus de huit ans sans réclamer le remboursement des taxes, cependant qu'il résultait de ses propres constatations que, loin d'avoir un comportement brutal et incohérent, la nouvelle direction de cette société s'était attachée, dès sa prise de fonctions, à mettre en oeuvre ses prérogatives contractuelles comme l'y autorisaient les dispositions légales applicables, afin de défendre au mieux ses intérêts, et qu'elle avait accordé à son cocontractant un délai raisonnable pour déférer au commandement de payer, en ne demandant pas immédiatement que soit appliquée la clause

résolutoire, ce dont il devait se déduire que la société civile immobilière n'avait pas rompu les relations contractuelles brutalement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 1134, alinéa 3, du code civil en sa rédaction, applicable en la cause, antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 1104 nouveau du code civil ; ALORS, EN TROISIEME LIEU, QU'un usage a valeur supplétive et ne s'applique que dans le silence de la convention ; qu'en se fondant, pour en déduire qu'avait existé une situation sur la foi de laquelle la société anonyme, preneuse à bail, avait pu légitimement se fonder, que le non-paiement de la taxe foncière par cette dernière ne résultait pas d'une attitude unilatérale de sa part mais d'une pratique générale des golfs de la région de laisser les taxes foncières à la charge des bailleurs, cependant qu'un tel usage ne pouvait prévaloir sur la convention, dont l'arrêt avait constaté l'existence et le caractère clair et précis, selon laquelle la taxe foncière était due par le preneur, la cour d'appel a violé l'article 1135 du code civil en sa rédaction, applicable en la cause, antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 1194 nouveau du code civil ; ALORS, EN QUATRIEME LIEU, QU'en se fondant, pour retenir la mauvaise foi de la société civile immobilière, sur la considération que les associés minoritaires de cette société n'avaient pas été consultés, cependant qu'il était constaté que les poursuites engagées tendaient au recouvrement de loyers ou de taxes foncières dues en vertu d'un bail à construction ou, en cas d'inexécution, à la résolution dudit contrat, ce dont il résultait qu'une consultation des associés et une autorisation de l'assemblée générale n'étaient pas nécessaires à la validité de telles poursuites, ce que l'arrêt a du reste admis, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1849 du code civil ; ALORS, EN CINQUIEME LIEU, QU'en retenant que la clause résolutoire ne pouvait recevoir application du fait de la prétendue mauvaise foi avec laquelle la société civile immobilière, créancière, l'avait mise en oeuvre, cependant qu'en aucun des développements de ses écritures, la société anonyme ne s'était référée, même implicitement, à une hypothétique mauvaise foi de la société civile immobilière pour contester l'application de la clause résolutoire, la cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ; ALORS, EN DERNIER LIEU, QU'en relevant d'office ce moyen, sans recueillir à cet égard les observations contradictoires des parties, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour la société X..., MM. Sancos, Avelino,

Arnaud, Benjamin X... et Mme Arbela X... Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir condamné la SA X...à payer à la SCI X...diverses sommes au titre des taxes foncières des années 2001 à 2014 ; Aux motifs que « si l'article 1400 du code général des impôts prévoit que la charge de la taxe foncière incombe, à l'égard de l'administration, au preneur, il n'est nullement interdit aux parties au bail à construction de s'en répartir soit la charge définitive (ce qui a été décidé durant deux ans en moins prenant sur la redevance) soit le paiement direct par le bailleur à l'administration sous réserve d'un remboursement par le preneur à ce dernier. Force est de relever qu'aucune disposition de l'avenant ni d'ailleurs du plan de redressement adopté par le jugement du tribunal de commerce, ne dispense la SA X...de l'acquittement de ces taxes foncières à compter de l'année 2000. Il s'en déduit, sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'interprétation de l'acte, que la taxe foncière était bien due par le preneur à compter de l'année 2000 » ; Alors que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en refusant d'interpréter l'avenant au bail à construction qui était pourtant ambigu sur la question de savoir si la taxe foncière due à compter de l'année 2000 était comprise dans la redevance versée par le preneur, la Cour d'appel a méconnu son office, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.ECLI:FR:CCASS:2017:C301241

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 30 novembre 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C301241. 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/JURITEXT000036139058>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 3 septembre 2026.

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