

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 29 mars 2018, 17-13.641 17-13.963, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Capacité juridique et expertise psychiatrique sous emprise

Jurisprudence judiciaire

Date 29/03/2018**Juridiction / Nature** Cour de cassation (Paris)**Formation** civile, Chambre civile 3**ECLI** ECLI:FR:CCASS:2018:C300318**URL Légifrance** <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036780157>**Préjudices :**

Préjudice de sujétion psychologique

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

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne la vente d'un appartement dressée par un notaire, dont l'impartialité est mise en cause, un abus de faiblesse ayant été commis au moment de la signature en profitant de nombreux certificats médicaux. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ces pourvois joints.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] 11ème arrondissement parisien qui, acquis en l'état de réserve a aménager trois années auparavant venait d'être complètement aménagé et rénové pour l'habitation, en troisième part, en raison de l'abus de faiblesse [...] Mme Jacqueline Y... » (ibid), quand de tels motifs ne visent aucune notion juridique précise et ne permettent pas d'établir si elle avait entendu imputer au notaire un dol, une violence ou un abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Joint les pourvois n° D 17-13.641 et D 17-13.963 ;Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 décembre 2016), que, par acte authentique du 31 octobre 2001, dressé par M. X..., notaire, Mme E... a vendu à Mme Y... un appartement moyennant un paiement comptant et une rente annuelle et viagère, la crédientière se réservant un droit d'usage et d'habitation jusqu'au 28 octobre 2013 ; que, par acte du 18 juin 2013, Mme E... a, avec son fils, M. Nicolas E... , assigné Mme Y... et M. X... en annulation de la vente et dommages-intérêts ;Sur le premier moyen du pourvoi n° D 17-13.641, ci-après annexé :Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande de Mme E... ;Mais attendu qu'ayant constaté que l'action avait été engagée contre le notaire sur un fondement extra-contractuel et souverainement retenu que le délai de prescription avait commencé à courir à compter de la découverte, en juin 2013, des liens de concubinage et d'affaires entre M. X... et Mme Y..., la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que l'action n'était pas prescrite ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;Sur le premier moyen du pourvoi n° D 17-13.963, pris en ses septième, dixième, onzième, treizième et quinzième branches, ci-après annexé :Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de Mme E... ;Mais attendu qu'ayant constaté que l'assignation avait été délivrée le 18 juin 2013 et souverainement retenu que le point de départ du délai de prescription de l'action en nullité relative pour vice du consentement devait être fixé à la date à laquelle Mme E... avait découvert la connivence frauduleuse entre la débirentière et le notaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu, par ces seuls motifs, en déduire que l'action était recevable ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;Sur le second moyen du pourvoi n° D 17-13.641, le premier moyen du pourvoi n° D 17-13.963, pris en ses première, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, huitième, neuvième, douzième et quatorzième branches, et le troisième moyen du pourvoi n° D 17-13.963, réunis, ci-après annexés :Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la vente et que M. X... et Mme Y... font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer diverses sommes ;Mais attendu qu'ayant relevé que la collusion entre M. X... et Mme Y... avait été dissimulée à Mme E... , qui avait été privée du devoir de conseil et de mise en garde incombant à un notaire impartial et objectif, et que ceux-ci avaient mis à profit son état de faiblesse et

l'altération de ses facultés mentales afin de lui faire conclure un contrat de vente à un prix dérisoire, avec des clauses déséquilibrées et sans cause, et la spolier de son bien, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu, par ces seuls motifs, en déduire que la vente devait être annulée et que l'acquéreur et le notaire devaient être condamnés au paiement de dommages-intérêts dont elle a souverainement, sans méconnaître le principe de la contradiction, fixé le montant ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;Sur le deuxième moyen du pourvoi n° D 17-13.963, ci-après annexé :Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur la premier moyen du pourvoi n° D 17-13.963, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;PAR CES MOTIFS :REJETTE les pourvois ;Condamne M. X... et Mme Y... aux dépens ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de M. X... et de Mme Y... et les condamne à payer la somme globale de 3 000 euros à Mme E... ;Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf mars deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêtMoyens produits au pourvoi n° D 17-13.641 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. X....PREMIER MOYEN DE CASSATIONIl est fait grief à l'arrêt d'AVOIR jugé recevables les demandes formées par Mme E... à l'encontre de M. X... au regard de la prescription extinctive et d'AVOIR condamné M. X..., in solidum avec Mme Y... à payer à Mme E... les sommes de 40 000 euros en réparation de son préjudice moral et de 10 000 euros en réparation de son préjudice financier ;AUX MOTIFS QUE qu'il apparait des pièces produites que les conditions de la vente sont gravement défavorables à Mme Katharina E... qui a cédé en 2001 son appartement pour un prix identique à son prix d'achat de 950 000 F en 1998, soit 144 827 €, ayant acquis des « réserves » inhabitables dans lesquelles elle avait fait réaliser d'importants travaux d'aménagement depuis son acquisition selon les justificatifs produits aux débats (devis, factures, annonce immobilière), alors que, selon les prix du marché immobilier à l'époque de la vente, ce bien avait une valeur d'environ 350 000 €, que surtout, la jouissance qu'elle se réservait de ce bien était limitée à douze années à l'issue desquelles elle libèrerait les lieux ; que l'acte ne mentionne ni la valeur réelle du bien objet de la vente ni celle du droit d'usage et d'habitation limite à douze années, ni le montant de la rente réévaluée, et ne permettait pas à la créditrentière, en l'absence de ces éléments essentiels, de comprendre à quoi elle s'engageait réellement ; que contrairement à l'usage en la matière, la créditrentière devait supporter la totalité

des charges de copropriété, incluant celles relatives aux grosses réparations (ces charges totalisent à ce jour la somme de 33 179,27 €), de sorte que le montant de la rente effectivement perçue, diminuée de ces charges, s'établit à la somme de 293,96 € par mois ; que le notaire, désigné dans un écrit sous seing privé du 30 aout 2001 comme devant recevoir la vente était M. X..., lequel s'est révélé être le concubin de Mme Jacqueline Y... avec laquelle il partage un appartement acquis en indivision, [...] à Paris 12 ème ; que la vente viagère était dépourvue d'aléa dans la mesure où le montant des arrérages, même réévalués après le départ de Mme Katharina E... , était largement inférieur au revenu locatif qu'aurait pu produire le bien dont s'agit, ce défaut d'aléa s'assimilant à un défaut de cause ; que Mme Katharina E... se trouvait, lorsqu'elle a consenti à la vente, sous l'empire de troubles dépressifs et cognitifs permanents, selon les certificats médicaux produits aux débats, présentait une grave addiction à l'alcool, venait de suivre une première cure de désintoxication en 1993, consommait, de plus, somnifères, psychotropes, ces addictions et troubles qui l'avaient rendue aboulique et influençable, étant attestés par de nombreux certificats médicaux, délivrés notamment par les docteurs B... et C... qui relatent l'état confusionnel, les pertes de repères, les graves troubles cognitifs, une démence dépressive, un syndrome confusionnel iatrogène du fait d'un traitement médicamenteux complexe et mal supporté, dont souffrait leur patiente entre les années 1993 et 2009, et il apparaît qu'elle n'est revenue à une meilleure santé et n'a retrouvé sa pleine et entière lucidité qu'ensuite d'une cure de désintoxication suivie à la clinique psychiatrique Jeanne d'Arc de Saint-Mandé en 2009 ; que la réalité de cet état de faiblesse est encore établie par la lettre manuscrite du 30 aout 2001 écrite en présence de M. D..., gérant de biens, relation d'affaires du notaire X... qui avait instrumenté certaines de ses acquisitions, lettre par laquelle Mme Katharina E... s'engage manuscritement à vendre son bien « aux clients de ce matin » (Mme Jacqueline Y...) et à choisir M. X... comme notaire rédacteur unique de l'acte de vente, lettre émaillée de graves fautes et erreurs de termes révélant l'état de confusion de son auteur, qui, bien que rédactrice aux Editions Gallimard, écrivait « l'occassion » au lieu de « location » et « intaxée » au lieu de « indexée » ; que bien que les intimés ne reconnaissent être unis que par des liens d'amitié développés à la suite d'une rencontre à Douai, ville dans laquelle Mme Jacqueline Y... exerçait les fonctions de magistrat et où M. X... suivait des études de droit, il n'en est pas moins avéré qu'ils demeurent ensemble dans un appartement acheté en indivision, leurs dénégations sur la teneur de leur relation manquant de

toute crédibilité ; que la réunion de ces éléments conduit à considérer que la nullité absolue de l'acte est encourue, en première part, en raison des circonstances illicites et immorales de sa conclusion confrontant une personne affaiblie par la maladie et un acquéreur mettant à profit cet état, avec l'aide d'un agent immobilier et de son concubin notaire, pour spolier la première de son bien, en deuxième part, en raison de l'absence de prix sérieux pour un appartement de 70 m2 dans le 11ème arrondissement parisien qui, acquis en l'état de réserve a aménager trois années auparavant venait d'être complètement aménagé et rénové pour l'habitation, en troisième part, en raison de l'abus de faiblesse commis sur une crédientière affaiblie par une grave dépression, en quatrième part, en raison du complet déséquilibre des prestations imposées à la crédientière, contrainte par le mécanisme des clauses contractuelles à quitter son logement à l'âge de 75 ans, en contrepartie d'une rente trop modeste pour lui permettre de subsister décentement, en cinquième part et surtout, en raison de la collusion entre le notaire rédacteur de l'acte, M. X..., et Mme Jacqueline Y... épouse Z..., sa concubine, élément dissimulé à Mme Katharina E... qui a été de la sorte privée du devoir de conseil et de mise en garde qui incombent à un notaire impartial et objectif ; que l'intérêt général, se trouvant atteint par cette concertation frauduleuse, et ces manoeuvres condamnables contraires à l'ordre public, à la sécurité contractuelle et à la probité, commande, par conséquent, de retenir l'application de la prescription prévue par la loi en cas de nullité absolue ; que le délai d'action pour agir en nullité absolue d'une convention, avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 juin 2008 portant réforme du régime des prescriptions, expirait trente années après la signature de la vente, soit le 31 octobre 2031 ; qu'en application de cette loi qui a réduit le délai d'action en nullité à cinq ans à compter de son entrée en vigueur, Mme Katharina E... pouvait introduire son action dans le délai de cinq années à compter du 19 juin 2008, soit jusqu'au 19 juin 2013 : de ce fait, l'assignation introductive d'instance ayant été délivrée le 18 juin 2013, cette action est recevable et le jugement sera infirme en ce qu'il l'a dite irrecevable ; qu'en tout état de cause, l'action en nullité relative d'une vente pour vice du consentement pouvant être introduite dans le délai de cinq années de la découverte du vice l'entachant, le point de départ de ce délai devrait être fixé à la date à laquelle l'étude d'huissier Jourdain-Dubois, chargée de la délivrance des assignations, a indiqué à Mme E... que Mme Jacqueline Y... et M. X... demeuraient ensemble à la même adresse, soit à Paris 12^{ème} , dans un appartement acquis en indivision, ce qui lui a permis de découvrir la connivence existant entre l'agent immobilier, la

débirentière et le notaire, ainsi que les manoeuvres spoliatrices déployées à son détriment ; qu'à cet égard, l'engagement d'une première procédure en 2008 est indifférent, car, à cette date, Mme Katharina E... n'avait pas connaissance de cette collusion entre la débirentière et le notaire instrumentaire ; qu'en conséquence, l'action en nullité de vente, non prescrite, sera déclarée recevable ; que sur la recevabilité de l'action en dommages-intérêts engagée contre M. X... ; l'action engagée contre le notaire M. X..., reposant sur un fondement extra contractuel, n'est pas prescrite, car le délai d'action de dix années n'a commencé à courir qu'au mois de juin 2013, soit à compter de la découverte des liens de concubinage et d'affaire liant Mme Jacqueline Y... à M. X..., qui sont également associés du Groupement Forestier des Héliades depuis le 26 décembre 2014, ces découvertes revenant le dommage subi ; que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a dit irrecevables les demandes de Mme Katharina E... tendant à voir condamner M. X... au paiement de dommages-intérêts ; que sur les demandes de dommages et intérêts ; [] qu'il apparait que les circonstances de la vente, telles qu'elles viennent retracées, ont causé à Mme Katharina E... un préjudice moral grave et important, des lors qu'elle se trouve depuis plusieurs années menacée d'être expulsée tout en ne percevant qu'une rente dérisoire dont Mme Y... a au surplus obtenu qu'elle fût, en dépit de son caractère alimentaire, consignée a la Caisse des dépôts et consignations, que la tentative d'expulsion engagée par Mme Jacqueline Y... n'a échoué qu'ensuite de l'ordonnance de refus du juge de la mise en état en date du 12 mai 2014, alors que la débirentière avait fait délivrer à Mme Katharina E... , personne affaiblie âgée de ans, une sommation de libérer les lieux et de payer les charges de copropriété et avait introduit un incident a l'effet de voir ordonner son expulsion ; ces agissements brutaux et prématurés, déployés avant que le litige ait trouve une issue judiciaire, ont causé à Mme Katharina E... une anxiété douloureuse permanente et justifient la condamnation de Mme Jacqueline Y... au paiement de la somme de 40.000 € de dommages-intérêts ; quant au notaire X..., il a, par sa complaisance coupable envers les intérêts de sa concubine, instrumenté un acte en complète défaveur de la crédièntière, étant ainsi également à l'origine du préjudice moral causé à cette dernière, menacée dans ses conditions de logement et de subsistance en dépit de son âge et de sa maladie, de sorte qu'il sera tenu in solidum avec Mme Jacqueline Y... du paiement de la somme allouée à Mme Katharina E... à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ; que Mme Katharina E... a encore subi un préjudice patrimonial en raison de l'immobilisation induite de son

bien depuis la vente de 2001, qui ne lui a pas permis de faire fructifier le seul actif constituant son patrimoine pendant toutes ces années et, pour les mêmes motifs que ci-dessus, Mme Jacqueline Y... et M. X... dont la concertation frauduleuse est à l'origine de cette perte de chance, seront condamnés in solidum à régler à Mme Katharina E... une somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts ;1°) ALORS QUE la prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il s'est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas connaissance ; qu'en faisant courir le délai de prescription de l'action en responsabilité formé contre le notaire « à compter de la découverte des liens de concubinage et d'affaire liant Mme Jacqueline Y... à M. X... » (arrêt, p. 7, dernier al.), bien qu'elle ait indemnisé la demanderesse à l'action du préjudice moral et matériel résultant de l'acte déséquilibré qu'elle avait conclu, de sorte qu'il lui appartenait de déterminer quand elle avait pu s'aviser de ce caractère prétendument déséquilibré, la cour d'appel a violé l'article 2270-1 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;2°) ALORS QUE la prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il s'est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas connaissance ; qu'en affirmant que l'introduction par Mme E... d'une première action en nullité en janvier 2008 était indifférente au point de départ de la prescription (arrêt, p. 7, antépén. al.), quand elle était de nature à établir que Mme E... avait connaissance du caractère prétendument déséquilibré de l'acte, invoqué à l'appui de cette première action, dès avant l'introduction de la seconde également fondée sur ce caractère imputé au notaire, la cour d'appel a violé l'article 2270-1 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;3°) ALORS QU'en toute hypothèse le point de départ de la prescription court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en faisant courir le délai de prescription de l'action en responsabilité formé contre le notaire « à compter de la découverte des liens de concubinage et d'affaire liant Mme Jacqueline Y... à M. X... » (arrêt, p. 7, dernier al.) sans rechercher, comme il lui était demandé (conclusions, p. 5, al. 2), si Mme E... ne pouvait pas s'aviser dès la conclusion de la vente de son caractère prétendument déséquilibré imputé au notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2270-1 du code civil interprété à la lumière de l'article 2224 du code civil.SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné M. X..., in solidum avec Mme Y..., à payer à Mme E... les sommes de 40 000 euros en réparation de son

préjudice moral et 10 000 euros en réparation de son préjudice financier ;AUX MOTIFS QU'il apparait des pièces produites que les conditions de la vente sont gravement défavorables à Mme Katharina E... qui a cédé en 2001 son appartement pour un prix identique à son prix d'achat de 950 000 F en 1998, soit 144 827 €, ayant acquis des « réserves » inhabitable dans lesquelles elle avait fait réaliser d'importants travaux d'aménagement depuis son acquisition selon les justificatifs produits aux débats (devis, factures, annonce immobilière), alors que, selon les prix du marché immobilier à l'époque de la vente, ce bien avait une valeur d'environ 350 000 €, que surtout, la jouissance qu'elle se réservait de ce bien était limitée à douze années à l'issue desquelles elle libèrerait les lieux ; que l'acte ne mentionne ni la valeur réelle du bien objet de la vente ni celle du droit d'usage et d'habitation limite à douze années, ni le montant de la rente réévaluée, et ne permettait pas à la crédièntière, en l'absence de ces éléments essentiels, de comprendre à quoi elle s'engageait réellement ; que contrairement à l'usage en la matière, la crédièntière devait supporter la totalité des charges de copropriété, incluant celles relatives aux grosses réparations (ces charges totalisent à ce jour la somme de 33 179,27 €), de sorte que le montant de la rente effectivement perçue, diminuée de ces charges, s'établit à la somme de 293,96 € par mois ; que le notaire, désigné dans un écrit sous seing privé du 30 août 2001 comme devant recevoir la vente était M. X..., lequel s'est révélé être le concubin de Mme Jacqueline Y... avec laquelle il partage un appartement acquis en indivision, [...] à Paris 12 ème ; que la vente viagère était dépourvue d'aléa dans la mesure où le montant des arrérages, même réévalués après le départ de Mme Katharina E... , était largement inférieur au revenu locatif qu'aurait pu produire le bien dont s'agit, ce défaut d'aléa s'assimilant à un défaut de cause ; que Mme Katharina E... se trouvait, lorsqu'elle a consenti à la vente, sous l'empire de troubles dépressifs et cognitifs permanents, selon les certificats médicaux produits aux débats, présentait une grave addiction à l'alcool, venait de suivre une première cure de désintoxication en 1993, consommait, de plus, somnifères, psychotropes, ces addictions et troubles qui l'avaient rendue aboulique et influençable, étant attestés par de nombreux certificats médicaux, délivrés notamment par les docteurs B... et C... qui relatent l'état confusionnel, les pertes de repères, les graves troubles cognitifs, une démence dépressive, un syndrome confusionnel iatrogène du fait d'un traitement médicamenteux complexe et mal supporté, dont souffrait leur patiente entre les années 1993 et 2009, et il apparait qu'elle n'est revenue à une meilleure santé et n'a retrouvé sa pleine et entière lucidité qu'ensuite d'une cure de

désintoxication suivie à la clinique psychiatrique Jeanne d'Arc de Saint-Mandé en 2009 ; que la réalité de cet état de faiblesse est encore établie par la lettre manuscrite du 30 août 2001 écrite en présence de M. D..., gérant de biens, relation d'affaires du notaire X... qui avait instrumenté certaines de ses acquisitions, lettre par laquelle Mme Katharina E... s'engage manuscritement à vendre son bien « aux clients de ce matin » (Mme Jacqueline Y...) et à choisir M. X... comme notaire rédacteur unique de l'acte de vente, lettre émaillée de graves fautes et erreurs de termes révélant l'état de confusion de son auteur, qui, bien que rédactrice aux Editions Gallimard, écrivait « l'occassion » au lieu de « location » et « intaxée » au lieu de « indexée » ; que bien que les intimés ne reconnaissent être unis que par des liens d'amitié développés à la suite d'une rencontre à Douai, ville dans laquelle Mme Jacqueline Y... exerçait les fonctions de magistrat et où M. X... suivait des études de droit, il n'en est pas moins avéré qu'ils demeurent ensemble dans un appartement acheté en indivision, leurs dénégations sur la teneur de leur relation manquant de toute crédibilité ; que la réunion de ces éléments conduit à considérer que la nullité absolue de l'acte est encourue, en première part, en raison des circonstances illicites et immorales de sa conclusion confrontant une personne affaiblie par la maladie et un acquéreur mettant à profit cet état, avec l'aide d'un agent immobilier et de son concubin notaire, pour spolier la première de son bien, en deuxième part, en raison de l'absence de prix sérieux pour un appartement de 70 m² dans le 11^{ème} arrondissement parisien qui, acquis en l'état de réserves à aménager trois années auparavant venait d'être complètement aménagé et rénové pour l'habitation, en troisième part, en raison de l'abus de faiblesse commis sur une crédi rentière affaiblie par une grave dépression, en quatrième part, en raison du complet déséquilibre des prestations imposées à la crédi rentière, contrainte par le mécanisme des clauses contractuelles à quitter son logement à l'âge de 75 ans, en contrepartie d'une rente trop modeste pour lui permettre de subsister décentement, en cinquième part et surtout, en raison de la collusion entre le notaire rédacteur de l'acte, M. X..., et Mme Jacqueline Y... épouse Z..., sa concubine, élément dissimulé à Mme Katharina E... qui a été de la sorte privée du devoir de conseil et de mise en garde qui incombent à un notaire impartial et objectif ; que l'intérêt général, se trouvant atteint par cette concertation frauduleuse, et ces manoeuvres condamnables contraires à l'ordre public, à la sécurité contractuelle et à la probité, commande, par conséquent, de retenir l'application de la prescription prévue par la loi en cas de nullité absolue ; que le délai d'action pour agir en nullité absolue d'une convention, avant l'entrée

en vigueur de la loi du 19 juin 2008 portant réforme du régime des prescriptions, expirait trente années après la signature de la vente, soit le 31 octobre 2031 ; qu'en application de cette loi qui a réduit le délai d'action en nullité à cinq ans à compter de son entrée en vigueur, Mme Katharina E... pouvait introduire son action dans le délai de cinq années à compter du 19 juin 2008, soit jusqu'au 19 juin 2013 : de ce fait, l'assignation introductive d'instance ayant été délivrée le 18 juin 2013, cette action est recevable et le jugement sera infirme en ce qu'il l'a dite irrecevable ; qu'en tout état de cause, l'action en nullité relative d'une vente pour vice du consentement pouvant être introduite dans le délai de cinq années de la découverte du vice l'entachant, le point de départ de ce délai devrait être fixe à la date à laquelle l'étude d'huissier Jourdain-Dubois, chargée de la délivrance des assignations, a indiqué à Mme E... que Mme Jacqueline Y... et M. X... demeuraient ensemble à la même adresse, soit [...] à Paris 12^{ème} , dans un appartement acquis en indivision, ce qui lui a permis de découvrir la connivence existant entre l'agent immobilier, la débirentière et le notaire, ainsi que les manoeuvres spoliatrices déployées à son détriment ; qu'à cet égard, l'engagement d'une première procédure en 2008 est indifférent, car, à cette date, Mme Katharina E... n'avait pas connaissance de cette collusion entre la débirentière et le notaire instrumentaire ; qu'en conséquence, l'action en nullité de vente, non prescrite, sera déclarée recevable ; que sur la recevabilité de l'action en dommages-intérêts engagée contre M. X... ; l'action engagée contre le notaire M. X..., reposant sur un fondement extra contractuel, n'est pas prescrite, car le délai d'action de dix années n'a commencé à courir qu'au mois de juin 2013, soit à compter de la découverte des liens de concubinage et d'affaire liant Mme Jacqueline Y... à M. X..., qui sont également associés du Groupement Forestier des Héliades depuis le 26 décembre 2014, ces découvertes revenant le dommage subi ; que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a dit irrecevables les demandes de Mme Katharina E... tendant à voir condamner M. X... au paiement de dommages-intérêts ; que sur les demandes de dommages et intérêts [] il apparaît que les circonstances de la vente, telles qu'elles viennent retracées, ont causé à Mme Katharina E... un préjudice moral grave et important, des lors qu'elle se trouve depuis plusieurs années menacée d'être expulsée tout en ne percevant qu'une rente dérisoire dont Mme Y... a au surplus obtenu qu'elle fût, en dépit de son caractère alimentaire, consignée à la Caisse des dépôts et consignations, que la tentative d'expulsion engagée par Mme Jacqueline Y... n'a échoué qu'ensuite de l'ordonnance de refus du juge de la mise en état en date du 12 mai 2014, alors que la

débirentière avait fait délivrer à Mme Katharina E... , personne affaiblie âgée de ans, une sommation de libérer les lieux et de payer les charges de copropriété et avait introduit un incident à l'effet de voir ordonner son expulsion ; ces agissements brutaux et prématurés, déployés avant que le litige ait trouve une issue judiciaire, ont causé à Mme Katharina E... une anxiété douloureuse permanente et justifient la condamnation de Mme Jacqueline Y... au paiement de la somme de 40.000 € de dommages-intérêts ; quant au notaire X..., il a, par sa complaisance coupable envers les intérêts de sa concubine, instruments un acte en complète défaveur de la crédièntière, étant ainsi également à l'origine du préjudice moral causé à cette dernière, menacée dans ses conditions de logement et de subsistance en dépit de son âge et de sa maladie, de sorte qu'il sera tenu in solidum avec Mme Jacqueline Y... du paiement de la somme allouée à Mme Katharina E... à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ; que Mme Katharina E... a encore subi un préjudices patrimonial en raison de l'immobilisation indue de son bien depuis la vente de 2001, qui ne lui a pas permis de faire fructifier le seul actif constituant son patrimoine pendant toutes ces années et, pour les mêmes motifs que ci-dessus, Mme Jacqueline Y... et M. X... dont la concertation frauduleuse est à l'origine de cette perte de chance, seront condamnés in solidum à régler à Mme Katharina E... une somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts ;1°) ALORS QUE la motivation d'un jugement doit faire apparaître clairement ou, à tout le moins, suivant une interprétation raisonnable, les faits et les règles de droit qui le justifient ; qu'en relevant que l'acte avait été conclu dans « des circonstances illicites et immorales [] confrontant une personne affaiblie par la maladie et un acquéreur mettant à profit cet état avec l'aide d'un agent immobilier et de son concubin notaire, pour spolier [Mme E...] de son bien » (arrêt, p. 7, al. 3) et qu'il existait une « collusion entre le notaire rédacteur de l'acte et Mme Jacqueline Y... » (ibid), quand de tels motifs ne visent aucune notion juridique précise et ne permettent pas d'établir si elle avait entendu imputer au notaire un dol, une violence ou un abus de faiblesse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile et l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;2°) ALORS QU'en toute hypothèse le notaire n'est tenu qu'à une obligation de moyens ; qu'en relevant que l'acte avait été conclu dans « des circonstances illicites et immorales [] confrontant une personne affaiblie par la maladie et un acquéreur mettant à profit cet état avec l'aide d'un agent immobilier et de son concubin notaire, pour spolier [Mme E...] de son bien » (arrêt, p. 7, al. 3) et qu'il existait une «

collusion entre le notaire rédacteur de l'acte et Mme Jacqueline Y... » (ibid) sans établir que le notaire pouvait avoir conscience de l'état de faiblesse de Mme E... ou disposaient d'éléments de nature à lui faire soupçonner que Mme E... « se trouvait, lorsqu'elle a consenti à la vente, sous l'empire de troubles dépressifs et cognitifs permanents » ou qu'il pouvait se rendre compte que les addictions et troubles de Mme E... l'avaient rendue « aboulique et influençable » (arrêt, p. 6, al. pén. al.), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;3°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent tenir pour établi un fait contesté, sans préciser les éléments de preuve qui permettent de retenir son existence ; qu'en affirmant qu'il était établi que M. X... et Mme Y... demeuraient ensemble et partageaient une relation de concubinage (arrêt, p. 6, dernier al., se poursuivant p. suivante ; p. 7 ; al. 3) au seul motif que leurs dénégations manquaient de crédibilité dont le notaire contestait l'existence, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;4°) ALORS QUE l'officier ministériel a seulement l'interdiction d'instrumenter un acte dans lesquels ses parents ou alliés sont parties ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur ; qu'en déduisant la faute du notaire de ce qu'il avait instrumenté un acte au profit de Mme Y... (arrêt, p. 9, al. 2) avec qui il partageait une relation d'affaires (arrêt, p. 7, dernier al.) quand de telles circonstances n'impliquent aucune interdiction d'instrumenter, la cour d'appel a violé l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, ensemble l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;5°) ALORS QU'en toute hypothèse l'existence d'un conflit d'intérêts affectant le notaire doit s'apprécier en considération des éléments existant à la date de l'acte auquel il prête son concours ; qu'en imputant au notaire d'avoir instrumenté un acte au profit de Mme Y... (arrêt, p. 9, al. 2), le 31 octobre 2001 (arrêt, p. 2, 1er al.) tandis qu'ils partageaient une relation d'affaires et étaient coassociés d'un groupement forestier depuis le 26 décembre 2014 (arrêt, p. 7, dernier al., se poursuivant p. suivante), et donc au regard de circonstances postérieures à la date de l'acte instrumenté, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;6°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'interdiction faite aux notaires de s'intéresser dans une affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère, soit par eux-mêmes, soit par personnes interposées, soit directement, soit indirectement ne s'impose qu'en présence de liens significatifs ; qu'en imputant au notaire d'avoir instrumenté un acte au profit de Mme Y... (arrêt, p. 9, al. 2) tandis

qu'ils partageaient une relation d'affaires (arrêt, p. 7, dernier al.), sans préciser en quoi la qualité de coassocié d'un groupement forestier ou de coindivisaire était de nature à influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif de ses fonctions, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 13 4° du décret n°45-0117 du 19 décembre 1945, ensemble l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;7°) ALORS QUE le devoir de conseil du notaire n'impose pas à ce dernier de procéder sur place à une vérification de la consistance des locaux vendus avec son concours ; qu'en imputant au notaire de n'avoir pas avisé la venderesse des conditions de la vente défavorables aux motifs que Mme E... avait acquis des « réserves inhabitables dans lesquelles elle avait fait réaliser d'importants travaux d'aménagement depuis son acquisition » (arrêt, p. 6, al. 3) avant de revendre le bien sans rechercher, comme cela lui était demandé (conclusions, p. 11, al. 5), s'il pouvait avoir connaissance des améliorations réalisées par la venderesse, dès lors qu'il n'avait pas à procéder à une vérification des locaux vendus, la cour d'appel a privé sa décision se base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;8°) ALORS QUE le déséquilibre d'un acte de vente dépend de l'ensemble des droits et obligations des parties au contrat ; qu'en déduisant le caractère défavorable de la vente de ce que « la jouissance [que Mme E...] se réservait [] était limitée à douze années » (arrêt, p. 6, al. 4) sans déterminer la valeur de la jouissance que la venderesse se réservait, quand, même limitée, elle avait une valeur qu'elle devait chiffrer et prendre en compte, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;9°) ALORS QU'en toute hypothèse le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe du contradictoire et ne peut relever d'office un moyen sans inviter les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office l'existence d'une perte de chance qui n'était pas alléguée par Mme E... et sans recueillir les observations des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi n° D 17-13.963 par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour Mme Y....PREMIER MOYEN DE CASSATION :Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, dit les demandes de Mme Katharina E... présentées à l'encontre de Mme Jacqueline Y... recevables au regard de la prescription extinctive et dit nulle la vente conclue le 31 octobre 2001 entre, d'une part, Mme Katharina E... , née à Sofia (Bulgarie) le [...], demeurant à Paris [...], et d'autre part, Mme Jacqueline Marie-Thérèse Y... épouse Z..., née le [...] à Casablanca (Maroc), demeurant [...] et portant sur les lots [...] de la copropriété de l'immeuble sis [...]àParis 11 ème,

cadastéré section [...], n° 33, et ordonné la remise des parties en l'état antérieur ;APRES AVOIR CONSTATE QUE suivant acte extra-judiciaire du 25 janvier 2008, Mme Katharina E... a assigné Mme Jacqueline Y... en annulation de la vente du 31 octobre 2001 puis s'est désistée de cette instance un mois plus tard ; qu'elle a introduit, selon acte extra judiciaire du 18 juin 2013, de concert avec son fils M. Nicolas E... , tant contre Mme jacqueline Y... que contre M. X..., une nouvelle instance en annulation, subsidiairement, en résolution de vente, sollicitant, en outre, l'allocation de dommages-intérêts ; que l'huissier instrumentaire en charge de la délivrance des assignations a alors signalé à Mme E... que Mme Y... logeait chez le notaire X... ainsi qu'il l'avait constaté lors de la délivrance de l'assignation au domicile de ce dernier, l'interphone du logement où il a rencontré Mme Y... étant au nom de « X... » ;AUX MOTIFS QUE, sur la recevabilité des demandes en nullité de la vente au regard de la prescription extinctive, Mme Katharina E... soutient que la nullité de la vente procédant de l'absence de plusieurs éléments essentiels à sa validité, tels le défaut de prix sérieux, le défaut de consentement valide, la collusion frauduleuse entre le notaire instrumentaire et la débirentière, la nullité encourue est absolue, d'où il suit que le délai d'action trentenaire avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 juin portant réforme des prescriptions ; que les intimés répliquent qu'aucun des cas d'ouverture de la nullité absolue n'est caractérisé, que seule la prescription quinquennale peut trouver à s'appliquer, que la vente ayant été reçue le 31 octobre 2011, l'action en nullité et, subsidiairement, en résolution de la vente est prescrite ; qu'il apparaît des pièces produites que :- les conditions de la vente sont gravement défavorables à Mme Katharina E... qui a cédé en 2001 son appartement pour un prix identique à son prix d'achat de 950.000 F en 1998, soit 144.827 €, ayant acquis des « réserves » inhabitables dans lesquelles elle avait fait réaliser d'important travaux d'aménagement depuis son acquisition selon les justificatifs produits aux débats (devis, factures, annonce immobilière), alors que selon les prix du marché immobilier à l'époque de la vente, ce bien avait une valeur d'environ 350.000 €, que surtout la jouissance qu'elle se réservait de ce bien était limitée à douze années à l'issue desquelles elle libérerait les lieux ;- l'acte ne mentionne ni la valeur réelle du bien objet de la vente ni celle du droit d'usage et d'habitation limité à douze années, ni le montant de la rente réévaluée, et ne permettait pas à la crédit rentière, en l'absence de ces éléments essentiels, de comprendre à quoi elle s'engageait réellement ;- contrairement à l'usage en la matière, la crédirentière devait supporter la totalité des charges de copropriété,

incluant celles relatives aux grosses réparations (ces charges totalisent à ce jour la somme de 33.179,27 €), de la sorte que le montant de la rente effectivement perçue, diminuée de ces charges, s'établit à la somme de 293,96 € par mois ; - le notaire désigné dans un écrit sous seing privé du 30 août 2001 comme devant recevoir la vente était M. X..., lequel s'est révélé être le concubin de Mme Jacqueline Y... avec laquelle il partage un appartement acquis en indivision, [...] à Paris 12 ème ; - la rente viagère était dépourvue d'aléa dans la mesure où le montant des arrérages, même réévalués après le départ de Mme Katharina E... , était largement inférieur au revenu locatif qu'aurait pu produire le bien dont s'agit, ce défaut d'aléa s'assimilant à un défaut de cause ; - Mme Katharina E... se trouvait, lorsqu'elle a consenti à la vente, sous l'empire de troubles dépressifs et cognitifs permanents, selon les certificats médicaux produits aux débats, présentait une grave addiction à l'alcool, venait de suivre une première cure de désintoxication en 1993, consommait, de plus, somnifères, psychotropes, ces addictions et troubles qui l'avaient rendue aboulique et influençable, étant attestés par de nombreux certificats médicaux, délivrés notamment par les docteurs B... et C... qui relatent l'état confusionnel, les pertes de repères, les graves troubles cognitifs, une démente dépressive, un syndrome confusionnel iatrogène du fait d'un traitement médicamenteux complexe et mal supporté, dont souffrait leur patiente entre les années 1993 et 2009, et il apparaît qu'elle n'est revenue à une meilleure santé et n'a retrouvé sa pleine et entière lucidité qu'ensuite d'une cure de désintoxication suivie à la clinique psychiatrique Jeanne d'Arc de Saint-Mandé en 2009 ; - la réalité de cet état de faiblesse est encore établie par la lettre manuscrite du 30 août 2001 écrite en présence de M. D..., gérant de biens, relation d'affaires du notaire X... qui avait instrumenté certaines de ses acquisitions, lettre par laquelle Mme Katharina E... s'engage manuscritement à vendre son bien « aux clients de ce matin » (Mme Jacqueline Y...) et à choisir M. X... comme rédacteur unique de l'acte de vente, lettre émaillée de graves fautes et erreurs de termes révélant l'état de confusion de son auteur, qui, bien que rédactrice aux Editions Gallimard, écrivait « l'occasion » au lieu de « location » et « intaxé » au lieu de « indexé » ; Que, bien que les intimés ne reconnaissent être unis que par des liens d'amitié développés à la suite d'une rencontre à Douai, ville dans laquelle Mme Jacqueline Y... exerçait les fonctions de magistrat et où M. X... suivait des études de droit, il n'en est pas moins avéré qu'ils demeurent ensemble dans un appartement acheté en indivision, leurs dénégations sur la teneur de leur relation manquant de toute crédibilité ; que la réunion de ces éléments conduit à considérer

que la nullité absolue de l'acte est encourue,- en première part, en raison des circonstances illicites et immorales de sa conclusion confrontant une personne affaiblie par la maladie et un acquéreur mettant à profit cet état, avec l'aide d'un agent immobilier et de son concubin notaire, pour spolier la première de son bien,- en deuxième part, en raison de l'absence de prix sérieux pour un appartement de 70 m² dans le 11e arrondissement parisien qui, acquis en l'état de réserve à aménager trois années auparavant venait d'être complètement aménagé et rénové pour l'habitation,- en troisième part, en raison de l'abus de faiblesse commis sur une crédit rentière affaiblie par une grave dépression,- en quatrième part, en raison du complet déséquilibre des prestations imposées à la crédit rentière, contrainte par le mécanisme des clauses contractuelles à quitter son logement à l'âge de 75 ans, en contrepartie d'une rente trop modeste pour lui permettre de subsister décemment,- en cinquième part et surtout, en raison de la collusion entre le notaire rédacteur de l'acte, M. X..., et Mme Jacqueline Y... épouse Z..., sa concubine, élément dissimulé à Mme Katharina E... qui a été de la sorte privée du devoir de conseil et de mise en garde qui incombent à un notaire impartial et objectif ;Que l'intérêt général, se trouvant atteint par cette concertation frauduleuse, et ces manoeuvres condamnables contraires à l'ordre public, à la sécurité contractuelle et à la probité, commande, par conséquent de retenir l'application de la prescription prévue par la loi en cas de nullité absolue ; que le délai pour agir en nullité absolue d'une convention, avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 juin 2008 portant réforme du régime des prescriptions, expirait trente années après la signature de la vente, soit le 31 octobre 2031 ; en application de cette loi qui a réduit le délai d'action en nullité à cinq ans à compter de son entrée en vigueur, Mme Katharina E... pouvait introduire son action dans le délai de cinq années à compter du 19 juin 2008, soit jusqu'au 19 juin 2013 : de ce fait, l'assignation introductive d'instance ayant été délivrée le 18 juin 2013, cette action est recevable et le jugement sera infirmé en ce qu'il l'a dite irrecevable : qu'en tout état de cause, l'action en nullité relative d'une vente pour vice du consentement pouvant être introduite dans le délai de cinq années de la découverte du vice l'entachant, le point de départ de ce délai devrait être fixé à la date à laquelle l'étude d'huissier Jourdain-Dubois, chargée de la délivrance des assignations, a indiqué à Mme E... que Mme Jacqueline Y... et M. X... demeuraient ensemble à la même adresse, soit [...] à Paris 12^{ème} , dans un appartement acquis en indivision, ce qui lui a permis de découvrir la connivence existant entre l'agent immobilier, la débirentière et le notaire, ainsi que les manoeuvres

spoliatrices déployées à son détriment ; qu'à cet égard, l'engagement d'une première procédure en 2008 est indifférent, car à cette date, Mme Katharina E... n'avait pas connaissance de cette collusion entre la débirentière et le notaire instrumentaire ;ET ENCORE AUX MOTIFS QUE, sur la nullité de la vente, la vente sera annulée en raison, non seulement de ses modalités singulières de signature, de son prix dérisoire, des clauses abusives et déséquilibrées imposées à une personne en état de faiblesse, de l'absence d'aléa véritable pouvant constituer une contrepartie ou cause valable à la rente en viager du bien litigieux, dans la mesure où la rente majorée de 20 % n'atteint qu'une somme approximative de 600 € au départ de la crédière alors que ledit bien, une fois libéré d'occupation, pourrait être donné en location pour un loyer mensuel de 1.600 € environ, selon les barèmes en usage dans le 11ème arrondissement de Paris, mais surtout, en raison de l'altération des facultés mentales de la venderesse au moment de la vente, clairement établie par l'attestation du docteur C... en date du 1er décembre 2015, lequel, après avoir précisément décrit les troubles cognitifs de Mme Katharina E... qui suivant depuis 2013, relate : « La symptomatologie sus-décrite était présente et constante au mois au cours du second semestre de l'année 2001, témoignant de l'existence d'un trouble cognitif permanent chez Mme Katharina E... à la date du 31 octobre 2001 » ; que la réalité de ces troubles n'est pas démentie par l'exercice dans le même temps, par Mme E... d'activités professionnelles requérant une certaine lucidité d'esprit, eu égard au clivage opéré par les personnes dépressives ou sujettes à des addictions entre leur vie privée et leur vie publique professionnelle ; qu'ensuite de l'annulation de la vente, les parties devront être remises en tel état que si la vente n'avait pas existé, de sorte que Mme Katharina E... devra restituer à Mme Jacqueline Y... les sommes perçues, tant à titre de « bouquet », soit 25.154,09 € qu'à titre d'arrérage ou de charges de copropriété avancées pour son compte, soit les sommes de 7.037,38 € au titre des charges de copropriété dues au 17 février 2014, avec intérêts au taux légal sur la somme de 6.737,64 € à compter de la sommation de payer du 22 novembre 2013 et, pour le surplus, à compter des conclusions du 30 septembre 2014, et de 18 561,14 € au titre desdites charges et des impôts locaux, compte arrêté à fin septembre 2016, avec intérêts au taux légal sur les sommes respectives de 2.205,10 € et de 16.355,70 e à compter de la date respective de signification des demandes en paiement ;ALORS DE PREMIERE PART QUE le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans les débats ; qu'en affirmant que « selon les prix du marché immobilier à l'époque de la vente, ce bien avait une valeur d'environ 350.000 € », quand

les consorts E... ne procédaient pas à une telle évaluation dans leurs conclusions, la cour d'appel a violé l'article 7 du code de procédure civile ;ALORS DE DEUXIEME PART, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en affirmant que « selon les prix du marché immobilier à l'époque de la vente, ce bien avait une valeur d'environ 350.000 € », sans préciser les pièces sur lesquelles elle se fondait, ni les analyser même sommairement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS DE TROISIEME PART QUE le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune, présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple ; qu'en déduisant l'existence d'un concubinage entre Madame Jacqueline Y... et Maître Xavier X... – lequel était contesté – de la seule circonstance que l'huissier chargé de la délivrance des assignations avait signalé à Madame E... que Mme Y... logeait chez le notaire X... ainsi qu'il l'avait constaté lors de la délivrance de l'assignation au domicile de ce dernier, l'interphone du logement où il avait rencontré Mme Y..., étant au nom de « X... », la cour d'appel n'a pas caractérisé l'état de concubinage qu'elle retenait et privé son arrêt de base légale au regard de l'article 515-8 du code civil ;ALORS DE QUATRIEME PART QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en affirmant que Madame Jacqueline Y... et Maître Xavier X... vivaient en état de concubinage à la date à laquelle ce dernier avait reçu l'acte de vente litigieux, le 31 octobre 2001, sans préciser les pièces sur lesquelles elle se fondait, ni les analyser même sommairement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS DE CINQUIEME PART QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en affirmant l'existence d'une collusion frauduleuse entre Madame Jacqueline Y... et Maître Xavier X..., notaire ayant reçu l'acte de vente litigieux du 31 octobre 20041, laquelle ne pouvait s'inférer en toute hypothèse d'une simple situation de concubinage licite en elle-même, sans préciser les pièces sur lesquelles elle se fondait, ni les analyser même sommairement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;ALORS DE SIXIEME PART QU'il y a violence, lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent ; qu'en affirmant que l'acquéreur, Madame Y..., avait mis à profit l'état de la venderesse affaiblie par la maladie et commis un abus de faiblesse sur la crédièntière, sans justifier ces graves imputations par référence à un élément de preuve, aucune pièce n'étant ni citée, ni analysée, même sommairement, pour établir la commission de tels agissements, la cour d'appel a privé sa décision

de base légale au regard de l'article 1112 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE SEPTIEME PART QUE c'est au regard de la nature de l'intérêt privé ou général, protégé par la règle transgressée qu'il convient de déterminer le régime de nullité applicable ; qu'en retenant que « l'intérêt général, se trouve atteint par cette concertation frauduleuse, et ces manoeuvres condamnables contraires à l'ordre public, à la sécurité contractuelle et à la probité, commande de retenir l'application de la prescription prévue par la loi en cas de nullité absolue », quand les circonstances qu'elle mettait en avant pouvaient uniquement être sanctionnées sur le terrain des vices du consentement, du défaut de prix ou de cause, voire d'équivalence des prestations échangées, ce qui relevait seulement de la protection des intérêts privés du vendeur d'immeuble dont le prix est payé en partie en rente viagère, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble le nouvel article 1179, alinéa 2, du code civil ;ALORS DE HUITIEME PART QUE l'action en nullité ne court dans le cas de la violence que du jour où elle a cessé ; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts ; qu'en décidant qu'en toute hypothèse, l'action en nullité de la vente pour vice du consentement pouvait être introduite dans le délai de cinq ans fixé à la date à laquelle l'étude d'huissier Jourdain-Dubois avait indiqué à Mme E... que Mme Jacqueline Y... et M. X... demeuraient ensemble à la même adresse, [...] à Paris 12 ème , dans un appartement acquis en indivision, « ce qui lui a permis de découvrir la connivence existant entre l'agent immobilier, la débirentière et le notaire, ainsi que les manoeuvres spoliatrices déployées à son encontre », sans établir en quoi la circonstance relevée par l'huissier établissait une quelconque connivence entre la débirentière et le notaire rédacteur de l'acte révélant l'existence d'un vice du consentement dont aucun n'était caractérisé dans tous ses éléments constitutifs, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE NEUVIEME PART QUE ne constitue pas une cause de nullité d'un acte de vente, « ses modalités singulières de signature », de sorte qu'en se déterminant par un tel motif, la cour d'appel a violé l'article 1134, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, devenu l'article 1103 du code civil ;ALORS DE DIXIEME PART QUE l'action en nullité pour vileté du prix qui ne tend qu'à la protection des intérêts privés du vendeur est sanctionnée par une nullité relative prescrite par cinq ans à compter de la formation du contrat, d'où il suit qu'en retenant que la vente litigieuse devait

être annulée en raison de son prix dérisoire et qu'il s'agissait d'une nullité absolue se prescrivant par trente ans, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE ONZIEME PART QU'en droit civil la clause abusive n'est pas sanctionnée par une nullité et qu'à supposer qu'une telle sanction s'attache à l'insertion d'une telle clause, celle-ci ne saurait être que relative prescrite par cinq ans à compter de la formation du contrat, d'où il suit qu'en retenant que la vente litigieuse devait être annulée en raison de clauses abusives et qu'il s'agissait d'une nullité absolue se prescrivant par trente ans, la cour d'appel a violé les articles 1134, alinéa 1er, et 1304 du code civil dans leurs rédactions antérieures à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE DOUZIEME PART QUE la lésion ne vicie les conventions que dans certains contrats ou à l'égard de certaines personnes, d'où il suit qu'en retenant que la vente litigieuse moyennant une rente viagère devait être annulée en raison de déséquilibres imposés à une personne en état de faiblesse quand un tel déséquilibre n'est pas sanctionné par une nullité, la cour d'appel a violé l'article 1118 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE TREIZIEME PART QUE l'action en nullité pour absence d'aléa dans le contrat de rente viagère constitutif d'une absence de cause ne tend qu'à la protection des intérêts privés du crédientier est sanctionnée par une nullité relative prescrite par cinq ans à compter de la formation du contrat, d'où il suit qu'en retenant que la vente litigieuse devait être annulée en raison d'absence d'aléa véritable pouvant constituer une contrepartie et qu'il s'agissait d'une nullité absolue se prescrivant par trente ans, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;ALORS DE QUATORZIEME PART QUE pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit et c'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte ; qu'en affirmant que la réalité des troubles dont souffrait Madame E... n'était pas démentie par l'exercice dans le même temps d'activités professionnelles requérant une certaine lucidité d'esprit, eu égard au clivage opéré par les personnes dépressives ou sujettes à des addictions entre leur vie privée et leur vie publique ou professionnelle, ce qui constitue une observation d'ordre général n'établissant pas qu'au moment où Madame E... avait signé la vente litigieuse elle était effectivement sous l'emprise d'un trouble mental, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 489 du code civil, devenu l'article 414-1 ;ALORS DE QUINZIEME ET DERNIERE PART QU'à l'égard du majeur non protégé le délai de cinq ans, par

lequel se prescrit l'action en nullité de l'article 489 du code civil, devenu l'article 414-2 du même code, court à partir du jour de l'acte contesté, l'auteur de cet acte pouvant cependant prouver que la prescription a été suspendue en raison d'une impossibilité d'agir ; qu'ainsi, la prescription de l'action en nullité relative de la vente litigieuse courait à compter du 31 octobre 2001 ; que la cour d'appel constate que par acte extrajudiciaire du 25 janvier 2008, Madame E... avait assigné Mme Jacqueline Y... en annulation de la vente puis s'était désistée de cette instance un mois plus tard ; qu'il en résultait nécessairement que Madame E... ne pouvait se prévaloir d'une suspension de la prescription quinquennale et qu'en déclarant néanmoins recevable l'action en nullité introduite par Madame E... , la cour d'appel a violé l'article susvisé, ensemble l'article 1304 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION : Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme Jacqueline Y... et M. X... in solidum à payer à Mme Katharina E... les sommes de 40.000 € en réparation de son préjudice moral et de 10.000 € en réparation de son préjudice financier ;

AUX MOTIFS QU'il apparaît des circonstances de la vente, telles qu'elles viennent retracées (sic), ont causé à Mme Katharina E... un préjudice moral grave et important, dès lors qu'elle se trouve depuis plusieurs années menacée d'être expulsée tout en ne percevant qu'une rente dérisoire dont Mme Y... a au surplus obtenu qu'elle fût, en dépit de son caractère alimentaire, consignée à la Caisse des dépôts et consignations, que la tentative d'expulsion engagée par Mme Jacqueline Y... n'a échoué qu'ensuite de l'ordonnance de refus du juge de la mise en état en date du 12 mai 2014, alors que la débirentière avait fait délivrer à Mme Katharina E... , personne affaiblie âgée de 75 ans, une sommation de libérer les lieux et de payer les charges de copropriété et avait introduit un incident à l'effet de voir ordonner son expulsion ; ces agissements brutaux et prématurés, déployés avant que le litige ait trouvé une issue judiciaire, ont causé à Mme Katharina E... une anxiété douloureuse permanente et justifient la condamnation de Mme Jacqueline Y... au paiement de la somme de 40.000 € de dommages et intérêts ;

ET ENCORE AUX MOTIFS QUE Mme E... a encore subi un préjudice patrimonial en raison de l'immobilisation induite de son bien depuis la vente de 2001, qui ne lui a pas permis de faire fructifier le seul actif constituant son patrimoine pendant toutes ces années et, pour les mêmes motifs que ci-dessus, Mme Jacqueline Y... et M. X... dont la concertation frauduleuse est à l'origine de cette perte de chance, seront condamnés in solidum, à régler à Mme Katharina E... une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts ;

ALORS QU'en application de l'article 624 du code de procédure

civile, la cassation du chef de dispositif attaqué par le premier moyen de cassation entraînera la cassation du chef du deuxième moyen cassation en raison du lien de dépendance existant entre celui-ci par rapport à celui-là, l'action en nullité de la vente étant prescrite. TROISIEME MOYEN DE CASSATION : Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme Jacqueline Y... et M. X... in solidum à payer à Mme Katharina E... la somme de 10.000 € en réparation de son préjudice financier ; AUX MOTIFS QUE Mme E... a encore subi un préjudice patrimonial en raison de l'immobilisation induite de son bien depuis la vente de 2001, qui ne lui a pas permis de faire fructifier le seul actif constituant son patrimoine pendant toutes ces années et, pour les mêmes motifs que ci-dessus, Mme Jacqueline Y... et M. X... dont la concertation frauduleuse est à l'origine de cette perte de chance, seront condamnés in solidum, à régler à Mme Katharina E... une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts ; ALORS QU'en affirmant que Mme E... avait subi un préjudice patrimonial en raison de l'immobilisation induite de son bien depuis 2001 et n'avait donc pu le faire fructifier pendant toutes ces années, après avoir constaté que la crédit rentière se réservait un droit d'usage et d'habitation jusqu'au 28 octobre 2013 et qu'elle percevait pendant cette période les arrérages d'une rente viagère, la cour d'appel a indemnisé un dommage dont elle constatait l'inexistence en violation de l'article 1382 du code civil devenu l'article 1240 du même code. ECLI:FR:CCASS:2018:C300318

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 29 mars 2018, ECLI:FR:CCASS:2018:C300318. 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/JURITEXT000036780157>. 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.