

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 novembre 2018, 17-20.923, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date	08/11/2018
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2018:C300970
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037621975

Préjudices :

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

Préjudice de santé (privation de soins ou refus de traitements)

Préjudice lié à l'âge comme facteur de vulnérabilité exploitée en contexte sectaire

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne la promesse de vente d'un immeuble, un vendeur ayant obtenu de sortir de maison de retraite, un abus de faiblesse étant discuté au regard de la pathologie dont il souffrait. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ce pourvoi.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] l'exercice, par les héritiers, des actions en nullité fondées sur les règles du droit commun des contrats, et n'empêchent pas notamment que des actes passés au moyen de violences, de fraudes ou d'abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rectification d'erreur matérielle (décision attaquée)

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 avril 2017), que, le 12 juin 2013, Jean-Claude X... a promis de vendre un immeuble à la société civile immobilière BS (la SCI BS) ; qu'à la suite du décès du vendeur, M. Bruno X..., son fils, a refusé de réitérer la vente par acte authentique au motif qu'il bénéficiait d'une promesse de vente consentie le 10 avril 2012 par son père ; que la SCI BS a assigné MM. Bruno, Rémi et Jean X..., ayants droit de Jean-Claude X..., en exécution forcée de la vente ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu que M. Bruno X... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande de M. Rémi X... tendant à la nullité de l'acte du 10 avril 2012 et de dire parfaite la vente consentie le 12 juin 2013 par Jean-Claude X... à la SCI BS ; Mais attendu qu'ayant relevé que M. Rémi X... était défaillant en première instance et exactement retenu que les dispositions de l'article 564 du code de procédure civile ne pouvaient pas lui être opposées, la cour d'appel en a déduit à bon droit, abstraction faite de motifs surabondants, que les demandes qu'il avait formées en appel étaient recevables ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais sur le deuxième moyen : Vu les articles 1583 et 1589-2 du code civil ; Attendu que, pour qualifier de promesse unilatérale de vente l'acte du 10 avril 2012 et la déclarer nulle et de nul effet à défaut d'enregistrement, l'arrêt retient que l'offre d'achat de M. Bruno X... n'est pas produite, qu'aucune explication n'est fournie sur les circonstances dans lesquelles elle aurait été faite et que ce document n'a de date certaine à l'égard des tiers qu'au jour du décès de son auteur, soit le [...] ; Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'existence d'une promesse unilatérale de vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les troisième et quatrième moyens : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevables les appels de M. Rémi X... et de la SCI BS et les demandes de M. Rémi X..., l'arrêt rendu le 6 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ; Condamne M. Rémi X... et la société civile immobilière BS aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit novembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. Bruno X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré recevables les demandes de M. Rémi X..., et notamment celles tendant à la nullité de l'acte du 10 avril 2012 et tendant à voir déclarer parfaite la vente consentie le 12 juin 2013 par M. Jean-Claude X... à la SCI BS ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 564 du code de procédure civile, « à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait » ; que Rémi X... était défaillant en première instance ; que les dispositions de l'article précité ne peuvent lui être opposées ; que tous ses moyens, d'ailleurs distincts de demandes, tendant à privilégier la vente consentie à la SCI BS plutôt qu'à son frère Bruno X..., sont donc recevables ;

1°) ALORS QUE le droit d'intimer en appel tous ceux qui ont été parties en première instance n'emporte pas celui de présenter des prétentions à l'encontre des parties contre lesquelles l'appelant n'a pas conclu en première instance, faute d'avoir comparu ; qu'en déclarant recevables les demandes formées en cause d'appel, notamment contre M. Bruno X..., par M. Rémi X..., bien que celui-ci n'eût pas comparu en première instance et n'avait donc pas conclu contre ses cohéritiers, la cour d'appel a violé l'article 564 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'il résulte des conclusions d'appel de M. Rémi X... (p. 13) que celui-ci formait, dans le dispositif, des demandes tendant, d'une part, à la nullité de l'acte du 10 avril 2012 ayant pour objet la vente de l'immeuble litigieux à M. Bruno X..., et d'autre part, à ce que le compromis de vente du 12 juin 2013 ayant pour objet la vente du même immeuble à la SCI BS, soit déclaré valable et à ce que la décision de la cour d'appel vaille acte authentique ; qu'en retenant que M. Rémi X... se bornait à formuler des moyens, et non des demandes, tendant à privilégier la vente consentie à la SCI BS plutôt qu'à son frère Bruno X..., la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des conclusions précitées, et a méconnu les termes du litige dont elle était saisie en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la demande en justice tend à solliciter la reconnaissance par le juge d'un droit substantiel, tandis que le moyen correspond aux justifications de fait et de droit permettant d'obtenir cette reconnaissance ; qu'en retenant qu'en réclamant de privilégier la

vente consentie à la SCI BS plutôt qu'à son frère Bruno X..., M. Rémi X... avait formulé des moyens et non des demandes, quand de telles prétentions tendaient à la consécration de droits substantiels, et constituaient ainsi des demandes, la cour d'appel a violé les articles 563 et 564 du code de procédure civile. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré nulle et de nul effet la promesse unilatérale de vente du 10 avril 2012 entre Jean-Claude X... et Bruno X... ; AUX MOTIFS QUE sur la validité de l'acte du 10 avril 2012 : que par un acte entièrement dactylographié, daté du 10 avril 2012 attribué à Jean-Claude X... comportant une signature au dessus de son nom et adressé à Bruno X..., il est mentionné : « Je, soussigné, Jean-Claude X..., propriétaire de l'appartement N° 1, [...], accepte l'offre d'achat de cet appartement avec son box situé au sous-sol à la même adresse, par mon fils Bruno X..., né le [...] à Alger, pour un montant de 75 000 € (soixante-quinze mille euros), en l'état. Cette proposition est valable sans limitation de durée, la date de la vente sera fixée entre nous ultérieurement. » ; qu'il convient en premier lieu de se prononcer sur le caractère unilatéral ou synallagmatique de cette promesse de vente car dans le premier cas, elle serait nulle et de nul effet en application de l'article 1589-2 du code civil à défaut d'avoir été constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire ; que l'offre d'achat de Bruno X... n'est pas produite et aucune explication n'est fournie sur les circonstances dans lesquelles elle aurait été faite ; qu'elle est seulement évoquée par Jean-Claude X... dans l'acte litigieux qui, faute d'avoir été enregistré et eu égard aux dispositions de l'article 1328 du code civil, n'a de date certaine à l'égard des tiers qu'au jour du décès de son auteur, le [...] ; qu'en l'état de ces éléments, il ne peut être considéré que ce document daté du 10 avril 2012, contient un engagement d'achat de Bruno X... et qu'il constitue une promesse synallagmatique de vente ; qu'il doit être qualifié de promesse unilatérale de vente, et à défaut d'avoir été enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire, il est nul et de nul effet ; que le jugement sera infirmé en ce qu'il avait qualifié cet acte de promesse synallagmatique de vente ; 1°) ALORS QUE la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer ; qu'elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que dans l'acte du 10 avril 2012 M. Jean-Claude X..., propriétaire de l'immeuble

litigieux, n° 1, [...] à Marseille, acceptait l'offre d'achat de ce bien de la part de M. Bruno X... au prix de 75.000 euros ; que cet acte, duquel il ressortait un accord des parties sur la chose et sur le prix, caractérisait une vente ; qu'en retenant néanmoins que cet acte valait seulement promesse unilatérale de vente au motif inopérant que l'offre d'achat de M. Bruno X..., seulement évoquée dans l'acte, n'était pas produite, la cour d'appel a violé les articles 1582 et 1583 du code civil, ensemble l'article 1134 devenu 1103 du même code ;2°) ALORS QU'en toute état de cause, la promesse unilatérale de vente n'est pas un acte unilatéral mais un contrat issu de la rencontre des volontés du promettant et du bénéficiaire ; qu'en se bornant à retenir, pour qualifier l'acte du 10 avril 2012 de promesse unilatérale de vente, qu'il exprimait l'acceptation de M. Jean-Claude X... à la vente de son bien sans que soit établie l'offre d'achat émanant de M. Bruno X..., sans constater pour autant le consentement de ce dernier à une promesse unilatérale de vente proposée par M. Jean-Claude X..., la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé un accord de volontés portant sur un tel contrat, a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil, et 1589-2 du même code ;3°) ALORS QUE la qualification d'un acte contractuel ne dépend pas du caractère certain de sa date ; qu'en retenant que l'acte du 10 avril 2012 valait seulement promesse unilatérale de vente au motif inopérant qu'il n'avait pas date certaine, la cour d'appel a violé l'article 1589-2 du code civil, ensemble l'article 1328 devenu 1377 du même code.TROISIEME MOYEN DE CASSATIONIL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré parfaite la vente conclue par le compromis du 12 juin 2013, et d'avoir invité les parties à la réitérer ;AUX MOTIFS QUE sur la validité de l'acte du 12 juin 2013 :qu'aux termes de l'article 414-2 du code civil, pour attaquer après sa mort, sur le fondement de l'insanité d'esprit la vente consentie par Jean-Claude X... à la SCI BS, ses héritiers doivent établir que l'acte porte en lui-même la preuve d'un trouble mental ;qu'en l'espèce, préalablement à l'acte du 12 juin 2013 par lequel Jean-Claude X... a consenti cette vente au prix de 120.000 €, il avait la veille, donné procuration à tout clerc de l'étude de Renaud Z..., notaire à Marseille, pour signer la vente en ses lieu et place ;que cet acte de procuration préétabli par l'étude de Renaud Z..., notaire à Marseille, comporte la signature de Jean-Claude X..., légalisée par un adjoint au maire de la commune de Seine-Port ;qu'il comporte deux erreurs :- l'une en ce qu'il mentionne sa qualité d'homme marié alors qu'il est veuf depuis le 4 décembre 2008,- l'autre sur son adresse, [...] ;que ces deux erreurs sont insuffisantes à prouver le trouble mental dont pouvait être atteint Jean-Claude X..., âgé de 87 ans lorsqu'il a signé la procuration contenant toutes les

conditions prévues pour la vente du bien immobilier situé à Marseille ;qu'elles ne permettent pas d'annuler le compromis de vente signé le 12 juin 2013 qui contient les deux erreurs évoquées ;qu'il est également soutenu que le consentement de Jean-Claude X... à la procuration s'est trouvé vicié à raison de la pathologie neurologique dont il était atteint et qui l'empêchait de comprendre ce qu'il allait signer sous la pression de son fils aîné, qui ce jour là, l'a fait sortir de la maison de retraite et a obtenu de lui un virement de 220 000 € par un abus de sa faiblesse ;mais que le vice du consentement ne peut être invoqué pour faire échec aux conditions posées par l'article 414-2 du code civil exigeant la preuve d'un trouble mental dans l'acte lui-même ;que, dans ces conditions, le compromis de vente du 12 juin 2013 étant valable, cette vente est parfaite et les parties sont invitées à la réitérer par acte notarié, sur l'initiative de la partie la plus diligente, Bruno X... étant tenu de venir signer l'acte à première convocation ;ALORS QUE les dispositions des articles 414-1 et 414-2 du code civil ne font pas obstacle à l'exercice, par les héritiers, des actions en nullité fondées sur les règles du droit commun des contrats, et n'empêchent pas notamment que des actes passés au moyen de violences, de fraudes ou d'abus de faiblesse puissent être annulés ; qu'en retenant néanmoins que le vice du consentement ne pouvait être invoqué pour faire échec aux conditions posées par l'article 414-2 du code civil exigeant la preuve d'un trouble mental dans l'acte lui-même, la cour d'appel a méconnu la règle précitée, et a violé les articles 414-1 et 414-2 du code civil, ensemble l'article 1109 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.QUATRIEME MOYEN DE CASSATIONIL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. Bruno X... à payer à la SCI BS la somme de 6.000 euros en application de la clause pénale ;Aux motifs que Sur les demandes de la SCI BS dirigées contre Bruno X... :que la SCI BS sollicite 6.000 euros en application de la clause pénale prévue au contrat, et 5.000 euros de dommages et intérêts pour le retard apporté à la vente ;que Bruno X... a été mis en demeure le 14 décembre 2013 de réitérer la vente avant le 30 décembre 2013 dans les conditions prévues par la clause pénale ;que la SCI BS est dès lors fondée à solliciter sa condamnation à lui payer 6.000 € au titre de la clause pénale, destinée à sanctionner le refus de réitération de l'acte authentique ;que le retard apporté à cette réitération ne peut être imputé à un fait fautif de Bruno X... qui a tenté de faire valoir l'acte du 10 avril 2012 dont il n'est pas établi qu'il s'agissait d'un faux, la signature figurant au nom de Jean-Claude X... étant similaire à celles figurant sur :- le procès-verbal de l'assemblée générale de la A... du 19 avril 2012,- le courrier du

17 juillet 2012 à Antoine X...,- le contrat de location consentie à Antoine X... du 1er août 2012,- la procuration du 11 juin 2013 ;que la SCI BS sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts alors au surplus qu'elle ne justifie pas d'un préjudice qui ne serait pas déjà indemnisé par la somme allouée au titre de la clause pénale ;1°) ALORS QUE la clause pénale a pour objet de sanctionner l'inexécution du contrat par l'allocation au créancier de l'obligation d'une somme forfaitaire à titre d'indemnisation ; qu'en condamnant M. Bruno X... au paiement du montant de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 12 juin 2013, tout en constatant que le retard apporté à cette réitération ne pouvait être imputé à un fait fautif de ce dernier, la cour d'appel a violé l'article 1152 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;2°) ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE les dettes d'une succession se divisent entre les héritiers qui n'en sont tenus personnellement qu'au prorata de leurs droits respectifs ; qu'en condamnant M. Bruno X..., venant, avec ses cohéritiers Rémi et Jean X..., aux droits de leur père décédé, au paiement du montant total de la clause pénale, soit 6.000 euros, quand une telle dette était divisible, la cour d'appel a violé l'article 1220 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.ECLI:FR:CCASS:2018:C300970

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 8 novembre 2018,
ECLI:FR:CCASS:2018:C300970. 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/JURITEXT000037621975>. 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.