

# Cour de Cassation, Chambre criminelle, du 9 novembre 2005, 04-86.247, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

|      |            |
|------|------------|
| Date | 09/11/2005 |
|------|------------|

|                      |      |
|----------------------|------|
| Juridiction / Nature | JURI |
|----------------------|------|

|                |                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| URL Légifrance | <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007637806">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007637806</a> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Préjudices :

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

## RÉSUMÉ IA

Cette affaire porte sur une demande en réparation pour abus de faiblesse suite à l'acquisition d'un immeuble par Catherine X. en 1999 auprès d'Armand Z. La Cour d'appel a relaxé le défendeur en estimant que le prix payé correspondait à la valeur réelle du bien et que les conditions du prêt n'étaient pas manifestement préjudiciables, ce qui a conduit au rejet de l'action civile.

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] faiblesse, l'a déboutée de ses demandes ; Vu les mémoires en demande, en défense, et les observations complémentaires produits ; Sur le moyen unique de cassation, pris de la violation des articles 223-15-2 [...] du Code pénal et l'ancien article 313-4 du Code pénal ; "alors, de quatrième part, que l'article 223-15-2 du Code pénal et l'ancien article 313-4 n'exigent pas que l'abus de faiblesse entraîne un profit [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, en son audience publique tenue au Palais de Justice à PARIS, le neuf novembre deux mille cinq, a rendu l'arrêt suivant : Sur le rapport de Mme le conseiller KOERING-JOULIN, les observations de la société civile professionnelle LYON-CAEN, FABIANI et THIRIEZ, et de Me BLONDEL, avocats en la Cour, et les conclusions de M. l'avocat général CHEMITHE ; Statuant sur le pourvoi formé par: - X... Catherine, partie civile, représentée par son curateur, Christian Y..., contre l'arrêt de la cour d'appel de MONTPELLIER, chambre correctionnelle, en date du 12 octobre 2004, qui, après relaxe d'Armand Z..., du chef d'abus de faiblesse, l'a déboutée de ses demandes ; Vu les mémoires en demande, en défense, et les observations complémentaires produits ; Sur le moyen unique de cassation, pris de la violation des articles 223-15-2 du Code pénal, 313-4 du Code pénal abrogé par la loi n° 2001-504 du 12 juin 2001 tendant à renforcer la prévention et la répression des mouvements sectaires portant atteinte aux droits de l'homme et aux libertés fondamentales , 1134 et 1589 du Code civil, 591 et 593 du code de procédure pénale, défaut de motifs et manque de base légale ; "en ce que l'arrêt attaqué a relaxé Armand Z... poursuivi pour abus frauduleux de faiblesse au préjudice de Catherine X... et a débouté celle-ci de son action civile ; "aux motifs que dans son rapport du 15 octobre 2003, l'expert Jean-Marc A... a estimé la valeur de l'immeuble de la rue Beziat, acquis le 7 juin 1999 par Catherine X... moyennant le prix de 475 000 francs (72 413, 28 euros), à une fourchette comprise entre 69 979, 61 Euros à 76 224, 51 euros (400 000 à 500 000 francs) en 2000, soit à une valeur correspondant au prix d'achat " ; Qu'" en second lieu, si l'expert indique que ces valeurs sont sous réserves en raison de l'absence de plan et de cotes précises ainsi que de rénovations importantes intervenues depuis, il n'en reste pas moins que le prix payé pour l'acquisition de l'immeuble incluait un mobilier à hauteur de 50 000 francs et qu'il ressort d'une lettre du 21 novembre 2000 de Martine B..., à l'en-tête de l'office notarial de Baillargues, que cet office était chargé de régulariser la vente par Catherine X... de cet immeuble moyennant le prix de 480 000 francs " ; Qu'"en troisième lieu, le prêt de 523 000 francs consenti par l'agence immobilière du Grau-d'Agde était stipulé sans intérêt et remboursable en un an de sorte qu'il n'était pas en soi de nature à préjudicier gravement à Catherine X..., la clause pénale mentionnée dans les conditions du prêt étant susceptible d'être réduite par les juridictions saisies du litige" ; Qu'" en quatrième lieu, le prévenu Armand Z... n'était pas parti à l'acte du 7 juin 1999,

dans lequel la Sarl Agence Immobilière du Grau-d'Agde était représentée par sa gérante, Francine C..., de sorte qu'en toute hypothèse, la responsabilité pénale du prévenu ne peut être retenue à ce titre " ; Qu'"en cinquième lieu, le prix de 1 million de francs stipulé dans l'acte du 12 mars 2000 relatif à l'immeuble de la rue Paul Isoir était majoré de la TVA à 20, 60 % ; que si la maison d'habitation prévue à titre de dation en paiement d'une partie du prix y était décomptée pour la valeur de 250 000 francs, il ressort des attestations de la direction de l'Agence Irailles Immobilier à Agde que la vente d'un pavillon de type trois pièces + garage, Résidence les maisons de la mer à Agde, se négocie au prix de 108 000 euros, de l'agence Lombardo qu'une villa de ce genre peut se négocier au prix de 114 337 euros, de l'agence Immolympic que la vente d'un pavillon peut s'envisager dans les 106 715 euros et d'une lettre du 6 septembre 2004 de Remy D..., expert immobilier, que la valeur du bien reçu en dation sera de 139 572 euros pour 77, 54 m , de sorte que, compte tenu de la partie du prix payable en deniers, soit 750 000 francs ou 114 338 euros, le prix est de 253 910 euros et se situe dans la moyenne de valeur retenue par l'expert A... ; Qu'" en sixième lieu, il n'est pas établi que le prévenu Armand Z... avait été informé avant Catherine X... du redressement fiscal, ni qu'il lui en a dissimulé l'existence " ; Qu'" en septième lieu, il n'est pas non plus établi que le prévenu Armand Z... avait connaissance de l'état de Catherine X... ni qu'il en a abusé frauduleusement " ; "alors, d'une part, que dès lors, que la cour d'appel constatait que la valeur de l'immeuble situé rue Beziat avait été évaluée compte tenu des travaux réalisés par Catherine X... depuis son acquisition, elle ne pouvait considérer que l'immeuble n'avait pas été surévalué en prenant en compte la valeur du mobilier se trouvant dans la maison à l'époque de la vente, sans faire évaluer la valeur réelle de ce mobilier et la valeur des travaux réalisés par Catherine X... dans la maison, sans se prononcer par des motifs purement hypothétiques ; "alors, d'autre part, que la cour d'appel ne pouvait se contenter de constater que Catherine X... avait tenté de revendre ladite maison pour la valeur de 480 000 francs, très proche du prix auquel elle l'avait acquise, sans avoir une nouvelle fois établi que ce prix d'achat par la partie civile était normal compte tenu du marché de l'immobilier à l'époque des faits et des travaux réalisés par Catherine X... sur cette maison avant de la mettre en vente, d'autant qu'était invoqué son état de faiblesse à l'époque des faits ; que, dès lors, en considérant que la revente du bien à 480 000 francs impliquait que ce bien n'avait pas été surévalué, alors qu'elle admettait que, comme l'expert l'avait remarqué, des travaux importants de rénovation avaient été effectués par Catherine X..., la cour d'appel s'est

prononcée par des motifs contradictoires et à tout le moins insuffisants ; "alors, de troisième part, que l'abus de faiblesse suppose que les faits soient de nature à gravement préjudicier à la victime au moment où ils sont accomplis, compte tenu de sa vulnérabilité ; que, dès lors, il appartenait à la cour d'appel de rechercher si l'obligation de rembourser le prêt dans un délai d'un an et la clause pénale de 20 % du prix du prêt n'étaient pas excessives, et n'étaient pas au moment où la clause pénale avait été prévue de nature à porter gravement préjudice à Catherine X... ; qu'en se contentant de constater que Catherine X... aurait pu obtenir une révision de ladite clause, ce qui relevait d'une appréciation purement hypothétique, et sans analyser les faits au moment de la signature du contrat de prêt, la Cour d'appel a violé l'article 223-15-2 du Code pénal et l'ancien article 313-4 du Code pénal ; "alors, de quatrième part, que l'article 223-15-2 du Code pénal et l'ancien article 313-4 n'exigent pas que l'abus de faiblesse entraîne un profit pour son auteur ; que, dès lors en considérant que Armand Z... n'était pas partie au contrat de vente de la maison de la rue Béziat, sans exclure qu'il soit intervenu comme intermédiaire dans ladite vente, la cour d'appel a de plus ample violé l'article précité ; "alors, en outre, que dès lors que la citation à comparaître délivrée à la demande du procureur de la République visait ensemble la vente de la maison de la rue Beziat et le compromis de vente, il appartenait à la cour d'appel de rechercher si Armand Z... ne pouvait tirer aucun profit de l'impossibilité pour la partie civile de payer la maison de la rue Béziat dans un délai d'un an sans procéder à la vente de la propriété de la rue d'Isoir, ce qui aurait constituée une contrainte en vue d'obliger une personne d'une particulière vulnérabilité à accomplir un acte susceptible de lui préjudicier gravement, consistant en l'obligation de vendre sa propriété à un prix sous-évaluée ; "alors, de cinquième part, que dès lors que le compromis de vente concernant la propriété de la rue Paul Isoir prévoyait la construction au profit du vendeur d'une maison d'une valeur de 250 000 francs, la cour d'appel ne pouvait, sans violer la force obligatoire des contrats telle que prévue par les articles 1134 et 1589 du Code civil, évaluer la valeur d'une telle maison à un prix supérieur à celui prévu au contrat ; "alors, de sixième part, que pour considérer que la propriété de la rue Paul Isoir n'était pas sous-évaluée, la Cour d'appel prend en compte des évaluations d'une propriété prétendument similaire à celle prévue dans le compromis de vente, en l'état d'achèvement actuel, et dont la valeur serait supérieure à celle prévue dans le compromis de vente de la propriété passé en mars 2000 au titre de la dation en paiement, ce qui ajouté au prix du terrain, permettait de s'obtenir un prix de vente correspondant

à la valeur estimée par l'expert ; que, par de telles constatations, sans rechercher si l'époque du compromis de vente, et de l'action engagée par le prévenu pour en obtenir la réalisation, une telle maison dont les spécifications résultant du compromis de vente ne sont pas précisées par l'arrêt, pouvait être évaluée au prix proposé par un " expert en immobilier", la cour d'appel ne met pas la chambre criminelle en mesure d'exercer son contrôle et, en tout état de cause, a insuffisamment motivé sa décision ; "alors, de septième part, qu'en constatant que rien n'établissait qu'Armand Z... avait connaissance du redressement fiscal de Catherine X..., sans rechercher s'il connaissait la valeur réelle de la propriété de la rue Paul Isoir, la cour d'appel a une nouvelle fois insuffisamment motivé sa décision ; "alors, enfin, que la cour d'appel qui constatait que le rapport d'expertise psychologique concluait qu'il convenait de considérer que Catherine X... était "au cours de l'année 2000, d'une façon apparente, une personne particulièrement vulnérable", ne pouvait sans mieux s'en expliquer considérer que rien n'établissait que le prévenu ne connaissait pas cet état de vulnérabilité, dont elle ne constate d'ailleurs pas que celui-ci ait nié une telle connaissance de l'état de la partie civile" ; Attendu que les énonciations de l'arrêt attaqué mettent la Cour de cassation en mesure de s'assurer que la cour d'appel a, sans insuffisance ni contradiction, et en répondant aux chefs péremptoires des conclusions dont elle était saisie, exposé les motifs pour lesquels elle a estimé que la preuve des infractions reprochées n'était pas rapportée à la charge du prévenu, en l'état des éléments soumis à son examen, et a ainsi justifié sa décision déboutant la partie civile de ses prétentions ; D'où il suit que le moyen, qui se borne à remettre en question l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des faits et circonstances de la cause, ainsi que des éléments de preuve contradictoirement débattus, ne saurait être admis ; Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ; REJETTE le pourvoi ; Ainsi jugé et prononcé par la Cour de cassation, chambre criminelle, en son audience publique, les jour, mois et an que dessus ; Etaient présents aux débats et au délibéré : M. Cotte président, Mme Koering-Joulin conseiller rapporteur, MM. Le Gall, D..., Mme Ponroy, MM. Arnould, Corneloup conseillers de la chambre, M. Sassoust, Mme Caron, M. Lemoine conseillers référendaires ; Avocat général : M. Chemithe ; Greffier de chambre : Mme Daudé ; En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre ;

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 9 novembre 2005. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007637806> (consulté le 30 juillet 2026).