

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 juin 2014, 13-12.322, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Discrimination et vulnérabilité renforcée en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	12/06/2014
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2014:C300788
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029084195

Préjudices :

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

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

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne des promesses de vente conclues entre 2003 et 2008, la validité du consentement d'un vendeur âgé et souffrant de troubles de la vue étant contestée sur le fondement de l'abus de faiblesse. La Cour de cassation, chambre civile, statue sur ce litige.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] prix a été converti en rentes viagères ; qu'après le classement sans suite de sa plainte déposée le 28 avril 2009 pour abus frauduleux de son état d'ignorance et de faiblesse au sens de l'article 223-15-2 [...] mêmes que celles ayant motivé le dépôt par Monsieur X..., alors âgé de 97 ans, d'une plainte contre les époux Y... « pour abus frauduleux de (son) état d'ignorance et de faiblesse au sens de l'article 223-15-2 [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause M. Z... ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 13 novembre 2012), rendu en matière de référé, que M. X... a conclu avec M. et Mme Y..., entre janvier 2003 et janvier 2008, deux promesses de vente sous seing privé portant sur deux maisons d'habitation, constitué avec M. Y... la société civile immobilière 2H. MF dont il a cédé ultérieurement ses parts sociales à la société civile immobilière Paaü représentée par son gérant, M. Jean-Jacques Y..., et vendu, par actes authentiques reçus par M. Z..., notaire, deux immeubles dont le prix a été converti en rentes viagères ; qu'après le classement sans suite de sa plainte déposée le 28 avril 2009 pour abus frauduleux de son état d'ignorance et de faiblesse au sens de l'article 223-15-2 du code pénal, M. X... a, le 19 décembre 2011, assigné les époux Y... et M. Z... devant le juge des référés pour obtenir, au visa de l'article 145 du code de procédure civile, l'organisation d'une expertise médicale, d'une expertise psychologique et/ ou psychiatrique afin d'établir son état de vulnérabilité, d'une expertise en écritures des actes et documents visés dans son assignation et d'une expertise immobilière pour apprécier le caractère dérisoire ou lésionnaire des prix de vente des immeubles et du montant des rentes viagères ; Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexé : Attendu qu'ayant constaté que le médecin traitant de M. X..., né en 1911, attestait de sa parfaite santé mentale en 2008, relevé qu'il disposait encore d'une vision suffisante à l'époque des faits litigieux et n'était pas socialement isolé et retenu que ni la proximité du domicile de M. X... de celui des époux Y..., ni les visites de M. Y..., ni leurs fréquentes relations téléphoniques n'étaient de nature à caractériser une violence morale, la cour d'appel a pu en déduire, sans modification de l'objet du litige, que les expertises médicale et psychologique demandées n'étaient pas utiles ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais sur le deuxième moyen : Vu l'article 455 du code de procédure civile ; Attendu que pour le débouter de sa demande d'expertise en écritures des deux avenants du 23 juillet 2004 prorogeant les promesses de vente relatives à deux immeubles d'habitation, l'arrêt se borne à énoncer que M. X... ne caractérise pas l'existence d'un motif légitime ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'il soutenait qu'il n'avait pas signé ces deux avenants et n'y avait pas apposé la mention « lu et approuvé », la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; Et sur le troisième moyen : Vu l'article 145 du code de procédure civile ; Attendu que pour débouter M. X... de sa demande de désignation d'un expert en

immobilier, l'arrêt retient qu'il résulte des articles 1677 et 1678 du code civil que la preuve de la lésion de plus des sept douzièmes ne peut être admise que par jugement après un rapport de trois experts, qu'il s'en déduit qu'il n'appartient qu'à la juridiction du fond de statuer sur la question de la recevabilité de la demande en rescision et que la demande d'expertise immobilière fondée sur l'article 145 du code de procédure civile n'est pas recevable ; Qu'en statuant ainsi, alors que la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige peut être ordonnée avant tout procès et que les termes de l'article 145 du code de procédure civile n'interdisent pas d'ordonner une expertise pour rapporter la preuve du caractère vraisemblable de la lésion, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la première branche du premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette les demandes d'expertises médicale et psychologique, l'arrêt rendu le 13 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, pour le surplus, 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 de Rennes ; Condamne les époux Y... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... et M. Z... à payer à M. X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres 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 douze juin deux mille quatorze. MOYENS ANNEXES au présent arrêt. Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour M. X.... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... de sa demande tendant à la désignation d'un expert en médecine et en psychologie/ psychiatrie ; AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, le juge des référés peut, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige, ordonner une mesure d'expertise. Le motif légitime n'est caractérisé que lorsqu'il existe un litige qui pourrait être soumis à une juridiction du fond et lorsque ce litige potentiel a un objet et un fondement suffisamment caractérisé et que la prétention n'est manifestement pas vouée à l'échec. M. Marcel X... sollicite une mesure d'expertise médicale, psychiatrique ou psychologique et une mesure d'expertise immobilière en vue d'une action

judiciaire en annulation d'actes qu'il a passés avec M. Fouad Y... entre le 11 janvier 2003 et le 3 janvier 2008 fondée sur un vice du consentement, sur la vileté des prix fixés et sur la lésion. Au soutien de sa demande d'expertise médicale, psychiatrique ou psychologique, M. Marcel X... affirme que M. Fouad Y... n'a obtenu de lui son engagement dans le cadre des actes litigieux qu'en abusant, par des manoeuvres répétées et pressantes, de la faiblesse due à son âge, à son état de santé et à son isolement social. L'enquête pénale diligentée sur ces points suite à la plainte de M. X... a fait l'objet d'une décision de classement sans suite le 24 août 2010 au motif que les faits invoqués par le plaignant ne constituent pas une infraction pénale. Par ailleurs, la violence morale dont se plaint M. X... nécessite la démonstration d'actes de M. Y... de nature à faire impression sur lui et à lui inspirer la crainte de s'exposer à un mal considérable et présent compte tenu de son âge et de sa condition. Or, ni la proximité du domicile des parties, ni les visites rendues par M. Y... à M. X..., ni leurs fréquentes relations téléphoniques ne sont de nature à caractériser une quelconque violence morale dans un contexte de relations très anciennes comme en témoigne le protocole d'accord signé entre les parties le 15 novembre 2002 mettant fin à un litige de 12 années qui constitue le point de départ de nouvelles relations amicales et d'affaires entre les parties. En outre, M. X... n'invoque aucune altération passée ou présente de ses facultés mentales. Sa parfaite santé mentale est d'ailleurs attestée par son médecin traitant, le docteur A... en 2008 alors qu'il était âgé de 97 ans. Le possible état de faiblesse de M. X... évoqué par le docteur A... dans son second certificat médical du 27 janvier 2012, n'apparaît pas caractérisé dans un contexte où il n'est pas démontré l'existence de pressions graves ou réitérées exercées sur M. X... qui, à l'époque des actes litigieux, disposait encore d'une vision suffisante et n'était pas socialement isolé puisqu'il entretenait avec Mme B... des relations suivies et très étroites concrétisées par la prise de tous ses repas chez elle de 1994 à décembre 2007, époque à laquelle il a décidé d'emménager à son domicile. En conséquence, en l'absence de cécité caractérisée, de violence morale et d'abus de faiblesse au jour des actes litigieux, toute action de M. X... en annulation des actes litigieux pour vice de consentement apparaît manifestement vouée à l'échec devant la juridiction du fond qui pourrait en être saisie et se heurte en outre à la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil. Au surplus, une expertise médicale, psychiatrique ou psychologique ne s'avère ni utile ni pertinente puisqu'il apparaît manifestement vain d'attendre d'un expert médecin ou d'un psychologue qu'il se prononce, après examen d'un homme âgé de 101 ans, sur son état de faiblesse

et son influençabilité entre 5 et 10 années auparavant alors qu'aucune altération de ses facultés mentales n'est alléguée. Il s'en déduit que la demande d'expertise médicale, psychiatrique ou psychologique doit être rejetée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile » ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Au soutien de ses demandes d'expertise, Monsieur X... fait valoir qu'entre 2003 et 2008 il a été soumis par Monsieur Y... à des contraintes morales et psychologiques auxquels son isolement, son grand âge et ses problèmes de vue qui l'auraient empêché de lire les documents, ne lui ont pas permis de résister et qui l'ont conduit à conclure six ventes dont deux à titre viager dans des conditions contraires à ses intérêts. Mais il ressort des pièces produites que ces allégations sont les mêmes que celles ayant motivé le dépôt par Monsieur X..., alors âgé de 97 ans, d'une plainte contre les époux Y... « pour abus frauduleux de (son) état d'ignorance et de faiblesse au sens de l'article 223-15-2 du code pénal et pour tout autre infraction qui aurait pu être commise à (son) préjudice » le 28 avril 2009 au commissariat de police du MANS. Or le 24 Août 2010 le Procureur de la République auprès du tribunal de grande instance du MANS a classé cette plainte sans suite au motif que « les faits ne constituent pas une infraction pénale ». En d'autres termes les faits dénoncés identiques à ceux fondant les demandes d'expertise ne constituaient pas un abus de faiblesse. Le 19 avril 2010 l'un des enquêteurs écrivait à ce sujet dans l'un des procès-verbaux versés aux débats : « Disons qu'à l'issue de l'audition de Monsieur X... Marcel à notre service le 30/ 12/ 2009 les accompagnants de ce dernier, Madame B... Alice et la belle fille de celle-ci, Mme B... Brigitte, nous avaient précisé qu'un certificat médical constatant la vulnérabilité de Monsieur X... nous serait transmis, ce certificat se trouvant chez l'avocat de Monsieur X.... A ce jour, nous n'avons reçu aucun certificat médical concernant la vulnérabilité de Monsieur X... ». Le 7 novembre 2008, le docteur A..., médecin traitant de Monsieur X..., certifiait au contraire « que Monsieur X... Marcel n'est atteint d'aucune pathologie psychiatrique ni dégénérescence cérébrale. A ce jour il est en parfaite santé mentale ». S'il est exact que le 24 janvier 2012 soit après l'introduction de la présente instance et la signification de leurs conclusions par les parties défenderesses le Docteur A... a ajouté à ce constat en déclarant « malgré cela Monsieur X... est dans un certain état de faiblesse depuis plusieurs années, vu son âge et ses troubles de la vue et pourrait ou aurait pu se trouver dans un état de sujétion psychologique si des pressions graves ou réitérées ou des techniques propres à altérer son jugement étaient ou avaient été exercées sur lui » il importe de relever que le 7 novembre 2008 le même médecin

n'estimait nullement devoir émettre cet avis qui reste de son point de vue une hypothèse justifiant l'emploi du conditionnel. Il n'existe donc aucun élément objectif en faveur de l'existence chez Monsieur X... d'un état de faiblesse ou de sujétion psychologique entre 2003 et 2008. Ses propres déclarations révèlent au contraire que son grand âge ne privait pas Monsieur X... de la capacité de réagir puisqu'il a ainsi déclaré aux enquêteurs (Monsieur Y...) « me disait qu'il allait me mettre sous tutelle, il avait d'ailleurs préparé les papiers et je n'avais plus qu'à signer, j'ai refusé », que de 2003 à 2008 il n'était pas isolé et à la « merci » de Monsieur Y... puisqu'il indiquait à l'occasion du dépôt de sa plainte qu'il avait connu son actuelle compagne, Madame B..., en 1994, et qu'à compter de février/ mars 1994 ou 1995 il prenait ses repas chez elle et ce jusqu'en décembre 2007, date à laquelle il avait décidé d'emménager à son domicile. Si dans son certificat du 24 janvier 2012 le Docteur A... confirme l'existence chez son patient de troubles de la vue sans autre précision, Monsieur X... déclarait aux enquêteurs lors de sa deuxième audition le 30 décembre 2009 « je n'arrive plus à lire depuis environ deux ans », ce qui signifie que jusqu'en 2007 il en était encore capable et a donc pu lire les actes de vente critiqués conclus entre 2003 et 2007. L'absence de tout élément objectif en faveur de l'existence chez Monsieur X... d'un état de faiblesse physique ou psychologique de nature à les favoriser ôte tout fondement aux allégations de manipulation et de contrainte par Monsieur Y.... En l'absence de preuve d'une telle contrainte qu'il assimile à la violence visée par l'article 1112 du code civil Monsieur X... ne peut prétendre repousser le point de départ de la prescription quinquennale de l'article 1304 au jour où la contrainte aurait cessé. Par conséquent, l'action en nullité des ventes pour vice du consentement qu'il dit vouloir engager au fond, aura pour point de départ la date de l'acte et se heurtera à la prescription pour au moins quatre des cinq ventes » ; 1°/ ALORS, EN PREMIER LIEU, QUE mêmes motivées, les décisions d'orientation du parquet ne sont ni des jugements ni des décisions statuant sur le fond et, à ce titre, sont dépourvues d'autorité de chose jugée ; qu'en rejetant la demande de Monsieur X... tendant à la désignation d'un expert en médecine et en psychologie/ psychiatrie aux motifs que « l'enquête pénale diligentée sur ces points suite à la plainte de M. X... a fait l'objet d'une décision de classement sans suite le 24 Août 2010 au motif que les faits invoqués par le plaignant ne constituent pas une infraction pénale » et qu'en « l'absence de cécité caractérisée, de violence morale et d'abus de faiblesse au jour des actes litigieux, toute action de M. X... en annulation des actes litigieux pour vice de consentement apparaît manifestement voué à l'échec devant la

juridiction du fond qui pourrait en être saisie » quand la décision du Procureur de la République du Mans de classer sans suite la plainte de M. X... pour abus de faiblesse et escroquerie était dépourvue de toute autorité de chose jugée, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure pénale ; 2/ ALORS, EN SECOND LIEU, QUE la procédure prévue par l'article 145 du Code de procédure civile n'est pas limitée à la conservation des preuves et peut tendre aussi à leur établissement ; que le juge des référés n'a pas à préjuger de la solution au fond, le demandeur à l'action étant simplement tenu de fixer les limites d'un litige potentiel ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a rejeté la demande d'expertise de Monsieur X... aux motifs qu'« en l'absence de cécité caractérisée, de violence morale et d'abus de faiblesse au jour des actes litigieux, toute action de M. X... en annulation des actes litigieux pour vice du consentement apparaît manifestement vouée à l'échec devant la juridiction du fond qui pourrait en être saisi » et qu'en « en l'absence de preuve d'une telle contrainte qu'il assimile à la violence visée par l'article 1112 du code civil Monsieur X... ne peut prétendre repousser le point de départ de la prescription quinquennale de l'article 1304 au jour où la contrainte aurait cessé » ; qu'en exigeant de M. X... qu'il établisse avec certitude sa cécité et son état de sujétion psychologique au jour des ventes litigieuses quand l'article 145 du Code de Procédure Civile a précisément pour objet de requérir du juge une mesure d'instruction destinée à rechercher les pièces nécessaires afin d'établir la réalité du grief suspecté par le demandeur sur la base d'indices pertinents invoqués par lui et la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, la Cour d'appel a violé l'article 145 du code de procédure civile ; 3/ ALORS, EN TROISIEME LIEU, QUE Monsieur X... sollicitait la désignation d'un expert en médecine et en psychologie/ psychiatrie avec notamment pour mission de se faire remettre tout document utile et notamment les pièces médicales et, au vu de ces documents, de donner un avis scientifique et objectif sur les problèmes de vision de Monsieur X..., d'en dater l'origine et l'évolution, d'indiquer si ces difficultés étaient de nature à créer des obstacles à la lecture et à la compréhension des différents documents rédigés au profit de M. Y..., et si, d'une manière générale, il avait pu se trouver dans un état de sujétion psychologique au jour de la signature de ces différents documents (conclusions, p. 24-25) ; qu'en rejetant la demande d'expertise formulée par M. X... aux motifs encore qu'une « expertise médicale, psychiatrique ou psychologique ne s'avère ni utile ni pertinente puisqu'il est manifestement vain d'attendre d'un expert médecin et psychologue qu'il se prononce, après examen d'un homme âgé de 101 ans, sur son état de faiblesse

et son influençabilité entre 5 et 10 années auparavant alors qu'aucune altération de ses facultés mentales n'est alléguée » quand Monsieur X... ne se bornait pas à demander du juge des référés qu'il désigne un expert avec pour mission de déterminer, après examen de sa personne, l'origine de ses difficultés, mais sollicitait également de l'expert qu'il établisse, de manière objective et au vu des différents documents qu'il devait se faire remettre, quel pouvait être son degré de vulnérabilité et d'influençabilité au jour où les actes litigieux avaient été conclus, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... de sa demande d'expertise graphologique. AUX MOTIFS PROPRES QUE « S'agissant de la demande d'expertise graphologique, elle apparaît elle-même dénuée de pertinence et d'utilité dans la mesure où M. Y... ne conteste ni avoir rectifié de sa main, sur le testament du 17 mars 2007, le nom de l'exécuteur testamentaire, ni avoir rédigé lui-même l'avenant au bail d'habitation sur lequel M. X... ne conteste pas avoir apposé sa signature, ni avoir rédigé et vainement proposé la signature de M. X... le projet de courrier destiné au juge des tutelles daté du 13 janvier 2007 » ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Faute de caractériser l'existence de ce motif légitime Monsieur X... doit être débouté de ses demandes d'expertise médicale et psychologique ou psychiatrique, d'expertise graphologique et d'expertise immobilière » ; 1°/ ALORS, D'UNE PART, QUE Monsieur X... faisait valoir, pour justifier sa demande d'expertise graphologique, que « l'avenant au bail d'habitation du 1er mars 2008 concernant l'appartement situé rue de Torcé a été rédigé et signé par Monsieur Y... » (conclusions, p. 20) ou encore que « le 1er mars 2008, Monsieur Y... s'est enfin permis de signer un avenant à bail d'habitation concernant un immeuble situé... à Le Mans et appartenant personnellement à Monsieur X... » (ibid, p. 6) ; que Monsieur X... rappelait que si Monsieur Y... avait « confirmé devant la Police avoir rédigé cet avenant, il prétendait toutefois que c'est Monsieur X... qui l'avait signé » (ibid, p. 20) ; qu'en rejetant la demande de Monsieur X... tendant à la désignation d'un expert graphologue aux motifs que « M. Y... ne conteste (¿) pas avoir rédigé lui-même l'avenant du bail d'habitation sur lequel M. X... ne conteste pas avoir apposé sa signature (¿) » (Arrêt, p. 12), la Cour d'appel a méconnu les termes clairs et précis des conclusions de M. X... et violé l'article 1134 du code civil, ensemble les articles 4 et 5 du code de procédure civile ; 2°/ ALORS D'AUTRE PART QUE tout jugement doit être motivé ; que Monsieur X... faisait encore valoir qu'il n'avait pas signé et porté la mention « lu et approuvé » sur l'avenant du 23 juillet 2004

concernant la maison située... au Mans ni sur l'avenant du même jour concernant la maison située... au Mans (conclusions, p. 3, 11 et 20-21) ; qu'en rejetant la demande d'expertise graphologique formée par Monsieur X... aux seuls motifs, adoptés des premiers juges, que « faute de caractériser l'existence de ce motif légitime Monsieur X... doit être débouté de ses demandes d'expertise médicale et psychologique ou psychiatrique, d'expertise graphologique et d'expertise immobilière » (jugement p. 5, § 4), la Cour d'appel, qui s'est prononcée par une motivation de pure forme, a violé l'article 455 du code de procédure civile. TROISIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de Monsieur X... tendant à la désignation d'un expert en immobilier. AUX MOTIFS QUE « La demande d'expertise immobilière est présentée par M. Marcel X... comme pouvant lui permettre d'établir la preuve que les prix de vente prévus dans les contrats passés le 11 janvier 2003, le 25 avril 2006 et le 3 janvier 2008 lui sont très défavorables en vue d'une action en annulation pour vileté du prix ou en rescision pour lésion. En application de l'article 1676 alinéa 1er du code civil, l'action en rescision pour lésion n'est plus recevable après l'expiration de deux années à compter du jour de la vente. Si l'action relative aux actes passés le 25 avril 2006 et le 3 janvier 2008 apparaît manifestement prescrite, il n'en est pas de même des promesses de vente sous seing privé signées le 11 janvier 2003 ayant fait l'objet d'avenants en date du 23 juillet 2004 au motif que les conditions suspensives qu'elles prévoient n'ont pas été réalisées à ce jour. Cependant, il résulte des articles 1677 et 1678 du code civil que la preuve de la lésion de plus de sept douzièmes ne peut être admise que par jugement et suite au rapport de trois experts. Il s'en déduit que il n'appartient qu'à la juridiction du fond de statuer sur la question de la recevabilité de la demande en rescision et que, dans ce domaine, une demande d'expertise fondée sur l'article 145 du code de procédure civile n'est pas recevable. S'agissant de la demande d'expertise immobilière en vue d'une action pour vileté du prix soumise à une prescription trentenaire, elle peut être rejetée par le juge des référés s'il apparaît que cette action serait manifestement vouée à l'échec devant la juridiction du fond. Une telle action nécessite la démonstration de l'absence d'un prix réel et sérieux, c'est-à-dire d'un prix tellement dérisoire qu'il équivaut à un défaut de prix et que l'acte de vente est, de ce fait, dépourvu de cause et se trouve entaché de nullité absolue. M. X... ne conteste pas l'argumentation des intimés selon laquelle en passant les actes authentiques de vente litigieux, il cherchait à obtenir des revenus réguliers dépourvus des aléas relatifs à leur location. Dans ces conditions, le montant contractuel des rentes

viagères constitutives du prix des immeubles de la rue... et... comparé aux montants résultant du barème n'apparaît pas dérisoire ou inexistant au sens des articles 1658 et 1591 du code civil, étant précisé, au surplus, que la vente de l'immeuble... était assortie d'une clause de réserve d'usufruit au profit de M. X... et que l'immeuble de la rue... n'est pas conforme aux normes d'habitabilité, selon courrier du Fonds de Solidarité pour le Logement en date du 2 février 2012, qu'il a dû faire l'objet de réparations et que les revenus locatifs y afférent sont aléatoires. En ce qui concerne l'immeuble de la rue... objet de la promesse de vente signée le 11 janvier 2003, M. X... produit une offre d'achat manuscrite datée du 22 janvier 2010 au prix de 220. 000 € net vendeur. Cependant cette offre imprécise quant aux conditions auxquelles elle est assujettie est formulée 7 ans après la promesse de vente litigieuse au prix de 91. 470 € qui n'apparaît ni dérisoire ni inexistant. Aucune pièce n'est produite relativement à la valeur de l'immeuble de la rue.... Il résulte de ce qui précède que l'action en annulation pour vileté du prix en vue de laquelle l'expertise immobilière est sollicitée apparaît manifestement vouée à l'échec devant une juridiction du fond qui pourrait en être saisie. Au total, il y a lieu de confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance déferée du juge des référés du MANS. Sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, il n'apparaît pas inéquitable de condamner M. Marcel X... qui succombe en ses demandes à payer la somme de 1500 € à chacun des intimés » ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « De même l'action en rescision pour lésion qui doit être engagée dans le délai de deux ans à compter de la vente, va se heurter à la prescription pour toutes les ventes. Si tel n'est pas le cas de l'action tendant à l'annulation de la vente pour vileté du prix soumise à la prescription trentenaire force est de constater que Monsieur X... ne produit aucun document probant de nature à étayer ses affirmations sur le caractère dérisoire des prix obtenus pour les biens vendus. Or même sur le fondement des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile les seules affirmations du requérant ne suffisent pas à constituer le motif légitime dont ce texte exige la constatation par le juge pour faire droit à la demande de mesure d'instruction. Faute de caractériser l'existence de ce motif légitime Monsieur X... doit être débouté de ses demandes d'expertise médicale et psychologique ou psychiatrique, d'expertise graphologique et d'expertise immobilière. Il serait inéquitable de laisser la charge de leurs frais irrépétibles aux parties défenderesses et Monsieur X... doit être condamné à payer aux époux Y... la somme de 1. 000 € uros et à Maître Z... la somme de 1. 000 € uros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile. Le requérant succombant doit être

condamné aux dépens de l'instance » ; 1°/ ALORS QUE si l'article 1678 du code civil dispose que la preuve de la lésion ne peut se faire que par un rapport de trois experts désignés par les juges du fond, ce texte n'interdit pas la désignation d'un expert sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile pour faire la preuve du caractère vraisemblable de la lésion, preuve à laquelle est subordonnée l'autorisation judiciaire d'agir en rescision pour lésion ; qu'une demande de mesure d'instruction in futurum peut en outre toujours être accueillie lorsque le demandeur a intérêt à évaluer les chances de succès d'une action ; qu'au cas présent, Monsieur X... avait pris soin de préciser que l'expertise immobilière qu'il sollicitait « n'avait pas pour but de se substituer à l'expertise prévue à l'article 1678 du code civil » (conclusions, p. 22) ; que cette expertise était de nature à permettre à Monsieur X... de faire la preuve du caractère vraisemblable de la lésion et d'évaluer les chances de succès de l'action envisagée ; qu'en rejetant la demande de Monsieur X... visant à évaluer les biens objets des actes passés le 11 janvier 2003 aux motifs erronés qu'en matière de lésion une demande d'expertise fondée sur l'article 145 du code de procédure civile n'est pas recevable, la Cour d'appel a violé l'article 145 du code de procédure civile, ensemble l'article 1678 du code civil ; 2°/ ALORS QU'est nulle pour absence de prix réel et sérieux toute constitution de rente viagère dont le montant des arrérages est inférieur ou égal aux revenus théorique du bien aliéné ; que Monsieur X... faisait précisément valoir que les loyers produits par l'immeuble situé rue..., dont le montant n'était pas contesté, étaient nettement supérieurs aux aréages de la rente fixée à titre de prix (conclusions, p. 4) ; qu'en rejetant la demande d'expertise de Monsieur X... visant à déterminer la valeur et le caractère dérisoire de la rente de l'immeuble situé rue..., aux motifs que le montant de cette rente n'était manifestement pas dérisoire au regard des barèmes sans rechercher, comme elle y était invitée, si la rente viagère stipulée n'était pas manifestement dérisoire, ou vraisemblablement dérisoire, dans la mesure où son montant était nettement inférieur aux loyers produit par l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 145 du code de procédure et civil et 1591 du code civil ; 3°/ ALORS EGALEMENT QU'en adoptant les motifs des premiers juges suivant lesquels Monsieur X... ne produisait aucun document probant de nature à étayer ses affirmations sur le caractère dérisoire des prix obtenus pour les biens vendus (jugement, p. 5, § 2), la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des conclusions de Monsieur X... et de son bordereau de communication de pièces aux termes desquels était produit, en pièce 20, le document intitulé « calcul d'une rente viagère

concernant l'immeuble situé 9, rue... au Mans », et violé l'article 1134 du code civil ; 4°/ ALORS EN TOUTE HYPOTHESE QU'en considérant par ses motifs adoptés, que le caractère dérisoire ou vraisemblablement dérisoire d'un prix de vente ne pouvait pas se déduire de la stipulation d'une rente viagère dont le montant des arrérages est inférieur ou égal aux revenus théoriques du bien aliéné, la Cour d'appel a violé l'article 1591 du code civil ; 5°/ ALORS EN OUTRE QUE le notaire instrumentaire est tenu d'un devoir de compétence et de conseil, qui l'oblige à assurer l'efficacité de l'acte rédigé par son office ; qu'en rejetant la demande de Monsieur X... tendant à la désignation judiciaire d'un expert en immobilier avec pour mission d'évaluer le montant des rentes des immeubles situés à ... et Rue... au Mans aux motifs que les actions en rescision pour lésion et en nullité pour vil prix et violence projetées par l'exposant étaient soit prescrites soit manifestement vouées à l'échec sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 10-11, p. 22-23), si Monsieur X... ne justifiait pas d'un motif légitime à la désignation d'un expert immobilier dans la mesure où il projetait d'engager la responsabilité de Maître Z..., notaire instrumentaire, pour ne pas avoir correctement calculé les rentes mentionnées dans les actes de vente du 26 avril 2005 et pour ne pas l'avoir à tout le moins averti de ce que les prix stipulés étaient nettement inférieurs à ceux du marché, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 145 du code de procédure civile et 1382 du code civil ; 6°/ ALORS QU'est dérisoire au sens de l'article 1591 du code civil, le prix qui est sans aucun rapport avec la valeur du bien cédé ; qu'en rejetant la demande de Monsieur X... tendant à la désignation d'un expert en immobilier avec pour mission de déterminer la valeur de l'immeuble situé Rue... aux seuls motifs que le prix stipulé de 91. 470 euros « n'apparaît ni dérisoire ni inexistant » par rapport à la valeur de ce bien, sans motiver davantage sa décision et sans expliquer en quoi le prix consenti n'était pas dérisoire, dans un contexte où la valeur du bien, que l'expertise immobilière sollicitée par Monsieur X... avait précisément pour but d'établir, n'était pas connue avec certitude, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ; 7°/ ALORS ENFIN QU'en adoptant les motifs des premiers juges (jugement, p. 5, § 2) exigeant de Monsieur X... la production de pièces établissant le caractère dérisoire des ventes alléguées de nullité, quand l'article 145 du NCPC a précisément pour objet de requérir du juge une mesure d'instruction destinée à rechercher les pièces nécessaires afin d'établir la réalité du grief suspecté par le demandeur sur la base d'indices pertinents invoqués par lui et la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, la Cour d'appel a violé, par

fausse interprétation, l'article 145 du code de procédure civile en ajoutant à cette disposition une condition qui n'y figure pas.ECLI:FR:CCASS:2014:C300788

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 12 juin 2014, ECLI:FR:CCASS:2014:C300788.
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/JURITEXT000029084195>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 2 septembre 2026.

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