

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 mars 2009, 08-10.119 08-10.337 08-11.293, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date	11/03/2009
------	------------

Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
----------------------	---------------------------

Formation	civile, Chambre civile 3
-----------	--------------------------

URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020386547
----------------	---

Préjudices :

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

Préjudice lié à l'apparition ou à l'aggravation d'un trouble psychique imputable à l'emprise

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne une demande de réparation pour abus de faiblesse formée par plusieurs personnes, une altération de leurs facultés à la date de signature d'un acte étant discutée. La Cour de cassation, chambre civile, statue sur ces pourvois joints.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] nécessairement un trouble mental au moment de l'acte et ne pouvait être invoqué que par l'incapable, la cour d'appel a violé les articles 488, 489, 1123, 1124 et 1382 du code civil ainsi que L. 223-15-2 [...] nécessairement un trouble mental au moment de l'acte et ne pouvait être invoqué que par l'incapable, la cour d'appel a violé les articles 488, 489, 1123, 1124 et 1382 du Code civil, ainsi que L. 223-15-2 [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Joint les pourvois n° s Q 08-10. 119, B 08-10. 337 et R 08-11. 293 ; Donne acte à Mmes X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ès qualités, la SCP Z..., les consorts Z... et les époux A... ; Donne acte à M. Y... ès qualités, la SCP Z... et les consorts Z... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les époux A... ; Donne acte aux époux B... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ès qualités, la SCP Z... et les consorts Z... ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 8 juin 2007), que par acte sous seing privé du 14 décembre 1999, déposé entre les mains de M. Z..., notaire, aux droits duquel viennent les consorts Z..., Mmes X... ont promis de vendre aux époux A... un corps de ferme et des terres dont partie, soit 13 ha 62 a 96 ca, était comprise dans un bail rural consenti aux époux B..., renouvelé le 1er janvier 1995 pour une période de neuf années ; qu'en compensation de l'acceptation par les époux B... de la résiliation d'une partie de leur bail, les consorts X... se sont engagés à leur remettre, à titre de dation en paiement, des terres de même nature pour 26 ha 18 a 40 ca ; que par acte du 4 mars 2000, cet acte a été réitéré en la forme authentique par M. Y..., notaire et administrateur provisoire de la société civile professionnelle Christian Z... avec mention expresse du montant de l'indemnité d'éviction arrêtée à la somme de 392 760 francs ; que les consorts X... ont demandé l'annulation de l'acte sous seing privé du 14 décembre 1999 en ce qu'il contenait dation en paiement et la condamnation au paiement de dommages-intérêts des consorts Z... et des époux B... ; Sur le moyen unique du pourvoi n° Q 08-10. 119 : Attendu que Mmes X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de réparation formée contre les époux B..., alors, selon le moyen, que l'état d'ignorance ou de faiblesse dont l'abus est pénalement sanctionné n'est pas réductible au seul trouble mental, notion plus restrictive limitée à un état de santé rendant les intéressés incapables de contracter ; qu'en présumant que l'abus de faiblesse supposait nécessairement un trouble mental au moment de l'acte et ne pouvait être invoqué que par l'incapable, la cour d'appel a violé les articles 488, 489, 1123, 1124 et 1382 du code civil ainsi que L. 223-15-2 du code pénal ; Mais attendu qu'ayant retenu que Mmes X... n'invoquaient pas un défaut de capacité et ne soutenaient pas qu'elles avaient subi à la date de signature de l'acte litigieux, une altération de leurs facultés mentales ou qu'elles étaient dans un état d'affaiblissement physique et psychique s'analysant en un trouble mental au sens de l'article 489 du code civil, de nature à vicier leur

consentement, qu'en revanche elles invoquaient un état de vulnérabilité et d'infériorité du fait de leur incapacité à gérer le quotidien dans la maison et de leur inaptitude aux affaires, qu'en l'absence de régime de protection de l'une ou de l'autre des baillereses ou de trouble mental au moment des actes litigieux, aucune faiblesse présumée ou état d'infériorité ne saurait être déduits de leur âge, de leur faible niveau d'instruction alors qu'à une période contemporaine Mme Ginette X... signait un acte au profit de sa mère, non contesté et que les attestations produites établissaient seulement que c'était M. X..., le mari de Madeleine X... qui jouait le rôle de décideur et de gestionnaire du foyer et que leur fille avait des difficultés, la cour d'appel en a souverainement déduit que la demande d'indemnisation devait être rejetée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais sur le premier moyen du pourvoi n° B 08-10. 337 qui est recevable et sur le moyen unique du pourvoi n° R 08-11. 293, réunis : Vu l'article 1129 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil ; Attendu que tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner à faire ou à ne pas faire ; Attendu que pour dire que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 est nul pour objet non déterminé et que, par voie de conséquence, la réitération de la dation dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre les consorts X... et les époux B... est nulle, l'arrêt retient qu'en l'absence de détermination dans la promesse de vente du 14 décembre 1999 sur l'équivalence de valeur entre la chose vendue et celle représentant le paiement, l'acte conclu ne caractérisait pas un accord sur la chose et sur le prix et la compensation ne peut s'opérer, faute de caractère liquide des terres et bâtiments agricoles remises en dation en paiement et qu'il convient de dire, en conséquence, que la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre les consorts X... et les époux B... intitulé " vente à titre de dation en paiement et vente " est nulle ; Qu'en statuant ainsi, alors que les parties peuvent renouveler et compléter leur accord initial dans un acte notarié postérieur, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ; Et sur le second moyen du pourvoi n° B 08-10. 337 : Vu l'article 1382 du code civil ; Attendu que pour condamner les consorts Z... au paiement d'une certaine somme, à titre de dommages-intérêts, au profit des consorts X..., l'arrêt retient que du fait de la nullité de la promesse de vente pour objet non déterminé, il convient de considérer que le notaire, mandataire des venderesses à l'acte du 14 décembre 1999, devait répondre des fautes commises dans sa gestion et qu'en conséquence il y avait lieu de condamner les consorts Z... à réparer le préjudice subi par les consorts X... ; Qu'en statuant ainsi sans préciser en quoi consistait le préjudice subi

par les consorts X..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré nulle la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre les consorts B... et X... et en ce qu'il a condamné les consorts Z... en qualité d'ayants cause de M. Christian Z... à payer à Mmes X... la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 8 juin 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Versailles, autrement composée ; Condamne Mmes X... aux dépens des pourvois ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mmes X... à payer à M. et Mme B... la somme de 2 500 euros et aux consorts Z... à la SCP Z... et M. Y... ès qualités, ensemble, la somme de 2 500 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 onze mars deux mille neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyen produit au pourvoi n° Q 08-10. 119 par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils pour Mmes Madeleine et Ginette X.... Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, après avoir prononcé, à la demande des bailleuses (Mmes E... veuve X... et Mlle Ginette X..., les exposantes), la nullité d'un acte portant vente à titre de dation en paiement d'une indemnité d'éviction réclamée par des preneurs à bail rural (les époux B...), d'avoir débouté les premières de leur action en réparation contre les seconds qui leur avaient fait souscrire le contrat annulé en abusant de leur état d'infériorité intellectuelle ; AUX MOTIFS QUE les exposantes soutenaient qu'elles n'avaient pas connaissance de la valeur des biens dont elles s'étaient dessaisies et qu'elles étaient incapables d'évaluer la valeur réelle des biens du fait de l'absence de mention du prix des terres données par dation en paiement de l'indemnité d'éviction, laquelle correspondait au double de la valeur des parcelles données à bail ; qu'elles soutenaient n'avoir pas été informées des conditions de calcul de l'indemnité d'éviction ; que, selon les articles 1123 et 1124 du Code civil, toute personne pouvait contracter si elle n'en était pas déclarée incapable par la loi ; qu'étaient incapables de contracter les mineurs non émancipés et les majeurs protégés au sens de l'article 488 du Code civil ; que les consorts X... n'invoquaient pas un défaut de capacité et ne soutenaient pas avoir subi à la date de signature de l'acte litigieux une altération de leurs

facultés mentales ou avoir été dans un état d'affaiblissement physique et psychique s'analysant en un trouble mental au sens de l'article 489, alinéa 1, du Code civil, de nature à vicier leur consentement ; qu'ils invoquaient un état de vulnérabilité et d'infériorité du fait de leur incapacité à gérer le quotidien dans la maison et de leur inaptitude aux affaires ; que, cependant, en l'absence de demande tendant à un placement sous un régime de protection de l'une ou l'autre des baillereses et de trouble mental au moment des actes litigieux, aucune faiblesse présumée ou état d'infériorité ne pouvait être déduit de leur âge (Mme X... étant âgée de 79 ans lors de la signature des actes) ou de leur faible niveau d'instruction, s'agissant de Ginette X..., quand, par acte authentique du 29 septembre 1999, période contemporaine à l'acte litigieux, cette dernière avait déclaré faire délivrance à Madeleine X..., sa mère, du legs verbal à elle consenti par son défunt mari, de l'usufruit de tous les biens dépendant de la succession ; que les attestations produites établissaient seulement que c'était Marcel X..., le mari de Madeleine X..., qui jouait le rôle de décideur et de gestionnaire du foyer, ce dernier étant décédé le 14 mars 1999, et que leur fille Ginette avait des difficultés à comprendre les écrits et ne savait pas remplir un chèque ; qu'en l'absence de mesure restrictive sur la capacité juridique des consorts X... au sens de l'article 488 du Code civil au jour de la signature des actes litigieux, les venderesses étaient présumées pleinement assumer les conséquences de leurs actes juridiques et jouir de la plénitude de leurs droits et capacités ; ALORS QUE l'état d'ignorance ou de faiblesse dont l'abus est pénalement sanctionné n'est pas réductible au seul trouble mental, notion plus restrictive limitée à un état de santé rendant les intéressés incapables de contracter ; qu'en presumant que l'abus de faiblesse supposait nécessairement un trouble mental au moment de l'acte et ne pouvait être invoqué que par l'incapable, la cour d'appel a violé les articles 488, 489, 1123, 1124 et 1382 du Code civil, ainsi que L. 223-15-2 du Code pénal. Moyens produits au pourvoi n° B 08-10. 337 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la SCP Christian Z..., M. Y..., ès qualités et les consorts Z.... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 était nul pour objet non déterminé et que par voie de conséquence, la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre les consorts X... et les époux B... intitulé vente à titre de dation en paiement et vente était nulle en ce qu'elle portait sur les parcelles visées, 1 à 13, pour une contenance totale de 26ha 18a 40 ca, et d'AVOIR condamné in solidum les consorts Z... ès

qualités d'ayant cause de feu Maître Christian Z... à payer à Mesdames X... la somme 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour manquement de Maître Z... à son obligation de conseil, outre la somme de 4 000 euros au titre des frais irrépétibles ; AUX MOTIFS QUE le compromis de vente en date du 14 décembre 1999 signé entre le vendeur, l'acquéreur et le preneur en place, prévoit en page 3 : Promesses de non exercice de droit de préemption et de résiliation partielle de bail, les dispositions suivantes : « Le preneur en place déclare dispenser le vendeur de lui adresser la notification prévue à l'article L. 412-8 du code rural, informer le vendeur qu'il n'était pas intéressé par l'acquisition des biens et droits immobiliers, objet des présentes. Le preneur en place promet en outre de renoncer purement et simplement à son droit de préemption et de donner son entier agrément aux présentes lors de la réitération par acte authentique. En outre, le preneur en place et le vendeur promettent de résilier purement et simplement le bail relaté plus haut, mais seulement en ce qui concerne les biens vendus. La résiliation partielle prendra effet à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique. L'effet du bail sera entièrement maintenu sur tout le surplus des biens qui en font l'objet » ; que l'acte prévoit au titre de l'indemnité d'éviction les dispositions suivantes : « La résiliation partielle de bail ainsi consentie aura lieu contre remise par le vendeur au preneur en place, pour tenir compte du préjudice subi par lui en raison de sa sortie des lieux avant la date normalement prévue par le bail, des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca (terrains de nature agricole avec références cadastrales, localisation communale, nature et contenance » ; que l'acte prévoit que la vente est consentie moyennant le prix de 700 000 francs (106 714, 31 euros) et qu'en garantie de ses engagements, l'acquéreur (les époux A...) verse la somme de 70 000 francs qui sera remise au notaire chargé d'établir l'acte de vente ; que l'acte authentique de résiliation de bail avec dation en paiement en date du 4 mars 2000 mentionne que l'indemnité d'éviction payée par le bailleur au preneur s'élève à la somme de 392 760 francs ; que l'acte authentique prévoit en page 7 « Vente à titre de dation en paiement », qu'en vertu de la résiliation de bail qui précède, Mmes X... sont débitrices solidaires envers les époux B... d'une somme principale de 392 760 francs. Pour se libérer de cette somme, Mme X... ont proposé aux époux B... de leur céder les immeubles ci-après désignés. Ces derniers ayant accepté la proposition, les parties se sont présentées devant le notaire soussigné à l'effet de réaliser la dation en paiement intervenue devant eux » ; que l'acte notarié prévoit au titre : « Prix et modalités de paiement » : « La vente est consentie et acceptée

moyennant le prix principal de 392 760 francs, soit 59 875, 88 euros lequel prix se compense avec pareille somme due par le vendeur à l'acquéreur ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Par suite de cette compensation, les parties se consentent mutuellement quittance : le vendeur à l'acquéreur du prix de la présente vente, l'acquéreur au vendeur du montant de l'indemnité de résiliation de bail » ; qu'il ressort des stipulations contractuelles, que l'objet de l'obligation à la charge du vendeur est le paiement de l'indemnité d'éviction au preneur en place, prenant la forme d'une dation en paiement, par la remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca, consistant en terrains de nature agricole sur les communes de St-Ange et Torcay (nature de terres, de landes et de bâtiments), commune de Maillebois (nature de terres) et commune de Crucey Villages (nature de terres) en contrepartie de la résiliation partielle anticipée du bail rural (l'échéance normale étant prévue au 31 décembre 2003) et de la renonciation des preneurs à se prévaloir de leur droit de préemption sur les biens, objet de la vente conclue entre les consorts X... et les époux A... ; que le paiement de l'indemnité d'éviction due aux époux B... est réalisée sous la forme d'une vente à titre de dation en paiement ; que les consorts X... objectent que ni la créance d'indemnité d'éviction des époux B... ni la valeur ou le prix des terres données n'est déterminée dans la promesse de vente du décembre 1999 rendant ainsi la compensation impossible et qu'il existe une disproportion entre le montant de l'indemnité d'éviction et la valeur des terres remises à titre de dation en paiement ; que la compensation est l'extinction de deux dettes réciproques jusqu'à concurrence de la plus faible et suppose que les dettes sont certaines, liquides et exigibles au sens de l'article 1291 du Code civil ; que les précisions portées à la promesse de vente permettent de déterminer la consistance de l'objet de l'obligation par l'indication des références cadastrales des biens et droits immobiliers, leur localisation communale, leur nature et leur contenance ; que cependant, le consorts X... soutiennent à juste titre que la quotité de la chose remise en dation en paiement ne peut être déterminée au sens de l'article 1129 du Code civil ; qu'en effet, lors de l'engagement des parties à l'occasion de la promesse de vente, les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction ne sont pas évoquées et la valeur ou le prix des terres cédées d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca au titre de la dation en paiement ne sont pas déterminés, aucune indication n'étant donnée quant au classement des terres agricoles cédées ; que l'indemnité contractuelle d'éviction a été fixée à 392 760 francs exclusivement dans l'acte authentique, que la remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca de terrains

agricoles, à titre de dation en paiement, ne peut correspondre à la somme équivalente, à défaut de présenter de caractère liquide, c'est-à-dire une estimation monétaire, permettant la compensation ; qu'il en résulte qu'en l'absence d'éléments de détermination dans la promesse de vente du 14 décembre 1999 sur l'équivalence de valeur entre la chose vendue (paiement de l'indemnité d'éviction au preneur sortant) et celle représentant le paiement (remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 19a 40ca consistant en terrains agricoles), l'acte conclu entre les parties ne caractérise pas un accord sur la chose et sur le prix et la compensation ne peut donc s'opérer, faute de caractère liquide des terres et bâtiments agricoles remises en dation en paiement ; qu'il convient de dire que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 est nul pour objet non déterminé et qu'en conséquence, la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000, conclu entre les consorts X... et les époux B..., intitulé « vente à titre de dation en paiement » et « vente » est nulle, étant précisé que l'acte authentique ne peut valoir renonciation à se prévaloir de la nullité du contrat au sens de l'article 1338 du Code civil ; 1°) ALORS QUE la nullité d'un acte n'entraîne pas celle d'un acte postérieur, conclu entre les mêmes parties, dès lors que ce dernier acte n'est pas, pour sa part, affecté de la même cause de nullité ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que l'acte authentique du 4 mars 2000, constatant l'accord des parties concernant la résiliation partielle du bail, le paiement au preneur d'une indemnité contractuelle de résiliation et la vente de parcelles à titre de dation en paiement, comportait l'indication du montant de l'indemnité contractuelle d'éviction et celui du prix de cession des parcelles ; qu'en affirmant que la nullité de l'acte sous seing privé du 14 décembre 1999 pour « indétermination de l'objet » résultant, selon elle, de l'absence d'indication dans cet acte du montant de l'indemnité contractuelle d'éviction et du prix de cession des parcelles, entraînait la nullité de l'acte authentique du 4 mars 2000, la Cour d'appel a violé les articles 1129, 1591 et 1134 du Code civil ; 2°) ALORS QU'en toute hypothèse, si l'acte nul de nullité absolue ne peut être confirmé, les parties sont libres de renouveler leur accord ou de maintenir leur volonté commune lorsque la cause de nullité a disparu ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'au terme de l'acte authentique du 4 mars 2000, qui indiquait précisément le montant de l'indemnité contractuelle de résiliation et celui du prix de cession des parcelles, les parties avaient « réitéré » leur accord constaté par acte du 14 décembre 1999 ; qu'en affirmant que l'acte du 4 mars 2000 était nul en conséquence de la nullité de l'acte du 14

décembre 1999, au motif inopérant que l'acte notarié ne pouvait valoir renonciation à se prévaloir de la nullité du contrat au sens de l'article 1138 du Code civil, la Cour d'appel a violé ce texte, et l'article 1134 du Code civil. SECOND MOYEN DE CASSATION I l est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné in solidum les consorts Z... ès qualités d'ayant cause de feu Maître Christian Z... à payer à Mesdames X... la somme 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour manquement de Maître Z... à son obligation de conseil, outre la somme de 4 000 euros au titre des frais irrépétibles ; AUX MOTIFS QUE les appelantes reprochent au notaire d'avoir reçu leur signature pour un engagement de dation en paiement de plus de 26 ha sans mention de leur prix et en paiement d'une indemnité non déterminée ; que du fait de la nullité de la promesse de vente pour objet non déterminé, il convient de considérer que le notaire, mandataire des venderesses, doit répondre des fautes commises dans sa gestion et qu'en conséquence, il y a lieu de condamner les consorts Z... à réparer le préjudice subi par les consorts X..., que la cour fixe à 5 000 euros ; 1°) ALORS QUE le rédacteur d'un acte ne peut être tenu de réparer que le seul préjudice présentant un lien de causalité direct avec le manquement qui lui est imputé ; qu'en s'abstenant de caractériser le préjudice prétendument subi par les consorts X... en conséquence des prétendues fautes reprochées au notaire, la Cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ; 2°) ALORS QU'en toute hypothèse, il résulte des propres constatations de l'arrêt que postérieurement à la conclusion de la promesse de vente, prétendument nulle pour « objet non déterminé », les parties ont réitéré leur accord, aux termes d'un acte authentique mentionnant précisément le montant de l'indemnité contractuelle de résiliation et le prix des parcelles, de sorte que les consorts X... ne pouvaient prétendre avoir subi le moindre préjudice indemnisable en conséquence de la prétendue nullité de la promesse de vente ; qu'en condamnant néanmoins le notaire au paiement de dommages et intérêts « du fait de la nullité de la promesse », la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi l'article 1382 du Code civil ; 3°) ALORS QU'en tout état de cause, le dommage auquel s'expose délibérément une partie ne constitue pas pour elle un préjudice indemnisable ; qu'en condamnant le notaire à réparer, au profit des consorts X..., les conséquences d'une prétendue nullité demandée par ces derniers eux-mêmes, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil. Moyen produit au pourvoi n° R 08-11. 293 par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour

les époux B.... Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 est nul pour objet non déterminé et que, par voie de conséquence, la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre les consorts X... et les époux B... intitulé « vente à titre de dation en paiement et vente », est nulle ; AUX MOTIFS QUE selon l'article 1243 du code civil, le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoi que la valeur de la chose offerte soit égale ou non plus grande ; que la dation en paiement consiste en la remise à titre de paiement et de l'accord des deux parties, d'une chose différente de celle qui faisait l'objet de l'obligation ; que la dation en paiement doit remplir les conditions essentielles à la validité d'une convention énoncées à l'article 1108 du code civil : le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement est une cause licite dans l'obligation () (arrêt p. 9 et 10) ; ET QUE selon l'article 1126 du code civil, tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, aucune partie s'oblige à faire ou ne pas faire ; que l'article 1129 énonçant que « il faut que l'obligation et pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut-être un certain pourvu qu'elle puisse être déterminé. » ; que selon l'article 1591 du code civil le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties ; qu'en l'espèce, le compromis de vente en date du 14 décembre 1999 signé entre le vendeur, l'acquéreur est le preneur en place, prévoit en page 3 : Promesses de non exercice de droit de préemption et de résiliation partielle de bail, les dispositions suivantes : « le preneur en place déclare dispenser le vendeur de lui adresser la notification prévue à l'article L. 412-8 du code rural, informer le vendeur qu'il n'était pas intéressé par l'acquisition des biens et droits immobiliers, objet des présentes. Le preneur en place promet en outre de renoncer purement et simplement à son droit de préemption et de donner son entier agrément aux présentes lors de la réitération par acte authentique. En outre, le preneur en place et le vendeur promettent de résilier purement et simplement le bail relaté plus haut, mais seulement en ce qui concerne les biens vendus. La résiliation partielle prendra effet à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique. L'effet du bail sera entièrement maintenu sur tout le surplus des biens qui en font l'objet » ; que l'acte prévoit au titre de l'indemnité d'éviction les dispositions suivantes : « la résiliation partielle de bail ainsi consenti aura lieu contre remise par le vendeur au preneur en place, pour tenir compte du préjudice subi par lui en raison de sa sortie des lieux avant la date normalement prévue par le bail,

des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18 a 45ca (terrain de nature agricole avec référence cadastrale localisation communale nature et contenance) » ; que l'acte prévoit que l'acte est consenti moyennant le prix de 700 000 F (106 714, 35) et qu'en garantie de ses engagements, l'acquéreur, les époux A..., verse la somme de 70 000 F qui sera remise au notaire chargé d'établir l'acte de vente ; que l'acte authentique de résiliation de bail avec dation en paiement en date du 4 mars 2000 mentionne que l'indemnité d'éviction payée par le bailleur au preneur s'élève à la somme de 392 760 F ; que l'acte authentique prévoit en page 7 « vente à titre de dation en paiement », « qu'en vertu de la résiliation du bail qui précède Mmes X... sont débitrices solidaires envers les époux B... d'une somme en principal de 392 760 F. Pour se libérer de cette somme, Mmes X... ont proposé aux époux B... de leur céder les immeubles ci-après désignés. Ces derniers ayant accepté la proposition les parties se sont présentées devant le notaire soussigné à l'effet de réaliser la dation en paiement intervenu entre eux » ; que l'acte notarié prévoit au titre « prix et modalités de paiement » : « la vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 392 760 F, soit 59 875, 88 lequel prix se compense avec pareille somme due par le vendeur à l'acquéreur ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Par suite de cette compensation, les parties se consentent mutuellement quittance le vendeur à l'acquéreur du prix de la présente vente, l'acquéreur au vendeur du montant de l'indemnité de résiliation de bail » ; qu'il ressort des stipulations contractuelles, que l'objet de l'obligation à la charge du vendeur et le paiement de l'indemnité d'éviction au preneur en place prenant la forme d'une dation en paiement, par la remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca consistant en terrain nature agricole sur les communes de Saint-Ange et Torcay (nature de terres, de landes et de bâtiments), commune de Maillebois (nature de terres) et commune de Crucey Villages (nature de terres) en contrepartie de la résiliation partielle anticipée du bail rural (l'échéance normale étant prévue au 31 décembre 2003) et de la renonciation des preneurs à se prévaloir de leurs droits de préemption sur les biens objet la vente conclue entre les consorts X... et les époux A... ; que le paiement de l'indemnité d'éviction due aux époux B... et réalisés sous la forme d'une vente à titre de dation en paiement ; que les consorts X... objectent que ni la créance d'indemnité d'éviction des époux B..., ni la valeur ou le prix des terres données n'est déterminée dans la promesse de vente du 14 décembre 1999 rendant ainsi la compensation impossible et qu'il existe une disproportion entre le montant de l'indemnité d'éviction et la valeur des terres remises à titre

de dation en paiement ; que la compensation est l'extinction de deux dettes réciproques jusqu'à concurrence de la plus faible et suppose que les dettes sont certaines, liquides et exigibles au sens de l'article 1291 du code civil ; que les précisions portées à la promesse de vente permet de déterminer la consistance de l'objet l'obligation par l'indication des références cadastrales des biens et droits immobiliers, leur localisation communale leur nature et leur contenance ; que cependant les consorts X... soutiennent à juste titre que la quotité de la chose remise en dation en paiement ne peut être déterminé au sens de l'article 1129 du code civil ; qu'en effet lors de l'engagement des parties à l'occasion de la promesse de vente, les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction ne sont pas évoquées et la valeur ou le prix des terres cédées d'une contenance totale de 26 ha 18a et 40ca au titre de la dation en paiement ne sont pas déterminés, aucune indication n'étant donnée quant au classement des terres agricoles cédées : que l'indemnité contractuelle d'éviction a été fixée à 392 760 F exclusivement dans l'acte authentique : que la remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca de terrains agricoles à titre de dation en paiement ne peut correspondre à la somme équivalente à défaut de présenter un caractère liquide c'est-à-dire une estimation monétaire permettant la compensation ; qu'il en résulte qu'en l'absence d'éléments de détermination dans la promesse de vente du 14 décembre 1999 sur l'équivalence de valeur entre la chose vendue (paiement de l'indemnité d'éviction au preneur sortant) et celle représentant le paiement (remise des biens et droits immobiliers d'une contenance totale de 26ha 18a 40ca consistant en terrains agricoles), l'acte conclu entre les parties ne caractérise pas à un accord sur la chose ne prix et la compensation ne peut donc s'opérer faute de caractère liquide des terres et bâtiments agricoles remises en dation en paiement ; qu'il convient de dire que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 est nul pour objet non déterminé et qu'en conséquence la réitération de la dation en paiement dans l'acte notarié du 4 mars 2000 conclu entre eux et les consorts X... et les époux B... intitulé « vente à titre de dation en paiement et vente » est nul, étant précisé que l'acte authentique ne peut valoir renonciation à se prévaloir de la nullité du contrat au sens de l'article 1338 du code civil () (arrêt p. 12 à 14) ; 1°) ALORS QUE l'article 1129 du code civil n'est pas applicable à la détermination du prix de vente ; qu'en outre l'indétermination du montant d'une indemnité de résiliation anticipée d'un contrat de bail n'entraîne pas en elle-même sa nullité, l'abus dans sa fixation ne donnant lieu qu'à indemnisation ; qu'en décidant que la dation d'un immeuble en paiement d'une indemnité de

résiliation anticipée de bail était, par assimilation au prix d'une vente, soumise aux dispositions des articles 1129 et 1591 du code civil, la cour d'appel a violé par fausse application les textes susvisés, ensemble l'article 1243 du code civil ; 2°) ALORS QUE l'objet d'une dation en paiement portant sur des immeubles est déterminée lorsque la convention permet d'individualiser les lots concernés ; qu'en affirmant qu'à défaut de mentionner le classement des terres agricoles cédées, la chose remise en dation en paiement n'était pas déterminée dans la promesse du 14 décembre 1999, au sens de l'article 1129 du code civil, tout en constatant que « les précisions portées à la promesse de vente permettent de déterminer la consistance de l'objet de l'obligation par l'indication des références cadastrales des biens et droits immobilier, leur localisation communale, leur nature et leur contenance », ce qui suffisait à individualiser les terrains donnés en paiement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en violation de l'article 1129 du code civil ; 3°) ALORS QUE les règles de la compensation légale ne sont applicables que lorsque deux personnes sont débitrices l'une de l'autre ; qu'il résulte des propres constatations de la cour d'appel que seules les bailleuses étaient débitrices envers les époux B... et ce au titre d'une indemnité d'éviction à raison de la résiliation anticipée du bail rural qu'elles avaient décidé de payer par une dation de terres ; qu'en affirmant que les règles de la compensation légale étaient applicables entre l'indemnité d'éviction et les terres données en paiement de celles-ci pour en déduire qu'à défaut d'estimation monétaire dans la promesse du 14 décembre 1999 de l'indemnité d'éviction due au preneur sortant et des terres données en paiement de cette l'indemnité, aucune compensation ne pouvait s'opérer faute de caractère liquide des terres et bâtiments agricoles remis en dation en paiement, bien qu'aucune compensation ne pouvait s'opérer entre la dette d'éviction pesant sur les consorts X... envers les preneurs sortants et le simple mode de paiement de celle-ci à savoir la dation de terres, la cour d'appel a violé les articles 1243 et 1289 à 1291 du code civil ; 4°) ALORS QU'en relevant encore, pour dire que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 était nul pour objet non déterminé, que le montant de l'indemnité d'éviction, n'avait été fixé que postérieurement dans l'acte authentique, après avoir constaté que l'objet de l'obligation à la charge du vendeur est le paiement d'une indemnité d'éviction sous forme de dation en paiement, ce dont il résultait que l'indemnité d'éviction n'était pas l'objet mais la cause du paiement, la cour d'appel qui a confondu l'objet et la cause de la dation en paiement a violé les articles 1129 et 1243 du code civil ; 5°) ALORS QUE les

modalités de calcul de l'indemnité d'éviction du preneur sortant relèvent du statut légal du fermage ; qu'en retenant, pour dire que l'engagement de dation en paiement du 14 décembre 1999 était nul pour objet non déterminé, que les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction n'avaient pas été évoquées dans ledit acte, quand ces modalités d'ordre public sont précisément déterminées par la loi et s'imposent aux parties, la cour d'appel a violé les articles 1129, 1243, et 1591 du code civil, ensemble l'article L 411-71 du code rural ; 6°) ALORS QUE la chose promise en paiement doit être déterminée au jour du transfert de propriété ; que le principe du transfert de propriété par l'effet du seul consentement ne s'applique en cas de dation en paiement que si les parties n'ont pas manifesté l'intention de déroger à cette règle ; qu'en refusant de tenir compte des précisions apportées sur la dation en paiement dans l'acte authentique, tout en constatant qu'il résultait de ladite promesse du 14 décembre 1999 que la résiliation du bail consentie en contrepartie de cette dation ne prendrait effet qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique, ce qui démontrait que les bailleuses étaient demeurées propriétaires de la totalité des terres vendues ou données en paiement jusqu'au jour de la réitération par acte authentique de la dation en paiement et des ventes subséquentes, la cour d'appel a violé l'article 1243 du code civil ; 7°) ALORS QUE sous réserve des règles relatives à la rescision pour cause de lésion, la validité d'une dation en paiement n'est pas subordonnée à une parfaite équivalence entre la créance indemnitaire et la valeur des biens remis en paiement ; qu'en décidant au contraire qu'à défaut d'établir une équivalence parfaite entre la valeur de l'indemnité d'éviction et celle des parcelles remises en paiement, le débiteur du paiement de cette indemnité était fondé à solliciter l'annulation de la promesse du 14 décembre 1999, la cour d'appel a violé les articles 1243 et 1674 du code civil ; 8°) ALORS, en toute hypothèse, QUE la nullité d'un acte n'entraîne pas celle d'un acte distinct et postérieur conclu entre les mêmes parties lorsque ce dernier acte n'est pas affecté de la même cause de nullité ; que lorsque les parties réitèrent un accord devant notaire, l'officier ministériel qui doit s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ne se borne pas à authentifier l'acte établi par les parties mais régularise, le cas échéant, l'acte préparatoire sous seing privé en faisant conclure aux parties un nouveau contrat dépourvu de toute cause de nullité ; qu'en décidant que la nullité de l'acte sous seing privé du 14 décembre 1999 pour indétermination d'objet en raison du défaut d'indication, dans ce premier acte, du montant de l'indemnité d'éviction et corrélativement du prix des terres données en paiement, entraînait la

nullité de l'acte authentique définitif du 4 mars 2000, tout en constatant que le montant de l'indemnité contractuelle d'éviction et corrélativement le prix de cession des terres avaient été précisément définies dans ce second acte, la cour d'appel a violé les articles 1129, 1243 et 1591 du code civil ; 9°) ALORS QUE si les actes entachés de nullité absolue ne peuvent pas être confirmés ou ratifiés, les parties peuvent toujours réitérer leur volonté commune, par un nouvel accord lorsque la cause de nullité a disparu ; que la réitération d'un accord par acte authentique ne constitue pas une simple ratification d'un acte nul mais donne naissance à un nouveau contrat ; qu'en affirmant, pour annuler l'acte authentique du 4 mars 2000, que celui-ci ne pouvait valoir renonciation à se prévaloir de la nullité de l'acte du 14 décembre 1999, au sens de l'article 1338 du code civil, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 11 mars 2009. 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/JURITEXT000020386547>. 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.