

Cour d'appel de Paris, 15 mai 2014, 13/02037

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date 15/05/2014**Juridiction / Nature** Cour d'appel de Paris**URL Légifrance** <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028956400>**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 un contrat annulé pour absence d'aléa, un abus de faiblesse étant discuté envers une personne ne jouissant pas de toutes ses facultés au moment de signer l'acte. La cour d'appel de Paris statue sur cet appel civil.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Y... et abus de faiblesse des cocontractantes, avec les mêmes conséquences que ci-dessus, - le débouter de ses demandes de restitution des sommes versées au titre du contrat. [...] jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande de ce chef ; Considérant, sur la nullité de la vente du 30 octobre 2006 pour défaut de bonne foi de l'acquéreur et abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 4 - Chambre 1 ARRÊT DU 15 MAI 2014 (no, 5 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 02037 Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Décembre 2012- Tribunal de Grande Instance d'EVRY-RG no 10/ 03008 APPELANTE Madame Jacqueline X..... 75016 PARIS Représentée par Me Eric CANCEL de la SELURL CANCEL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0937, substitué sur l'audience par Me Samira HADJADJ avocat au barreau de PARIS, toque : C0860 INTIMÉ Monsieur Bruno, Joseph Y..... 91800 BRUNOY Représenté et assisté sur l'audience par Me Annick BANIDE, avocat au barreau de PARIS, toque : E0720 COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Mars 2014, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Christine BARBEROT, Conseillère, chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Madame Chantal SARDA, Présidente Madame Christine BARBEROT, Conseillère Monsieur Fabrice VERT, Conseiller qui en ont délibéré Greffier lors des débats : Madame Mélanie RAMON en présence de Monsieur Christophe DECAIX Greffier lors du prononcé : Monsieur Christophe DECAIX ARRÊT : CONTRADICTOIRE-rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.- signé par Mme Chantal SARDA, Présidente et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. * * * Suivant acte authentique reçu le 30 octobre 2006 par M. André-Paul Z..., notaire, Marie-Thérèse A... et Léonore B... ont vendu à M. Bruno Y... les lots no 205, 221 et 245 dépendant d'un immeuble en copropriété sis... à Levallois-Perret (92), correspondant à un appartement, un emplacement de parking et une cave, moyennant le paiement immédiat de la somme de 104 000 € et celui d'une rente annuelle et viagère de 21 210 € payable par mensualités de 1 760 €, soit 10 560 € sur la tête de chacune des venderesses, chaque rente s'éteignant lors du décès de l'une d'entre elles, qui conservaient le droit d'usage et d'habitation de l'appartement jusqu'au décès de la dernière des survivantes. Le 13 avril 2007 Léonore B... est décédée, laissant pour lui succéder Marie-Thérèse A... en qualité de légataire universelle suivant testament du 24 août 2003. Par acte du 14 avril 2008, Marie-Thérèse A... a assigné M. Y... en annulation de la vente pour absence d'aléa, prétendant que l'acquéreur connaissait avant la vente la maladie de Léonore B... qui l'a

emportée. Le 17 janvier 2011, Marie-Thérèse A... est décédée, laissant pour lui succéder Mme Jacqueline X..., légataire universelle suivant testament du 25 février 2008, laquelle a repris l'instance. C'est dans ces conditions que, par jugement du 17 décembre 2012, le tribunal de grande instance d'Evry a débouté Mme X... de sa demande d'annulation de la vente en viager du 30 octobre 2006 et de toutes ses demandes subséquentes, la condamnant à payer à M. Y... la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus. Par dernières conclusions du 12 février 2014, Mme X..., appelante, demande à la Cour de :- vu les articles 1131, 1964, 1975, 1183, 1184 du Code civil, 143 et 144 du Code de procédure civile,- infirmer le jugement entrepris,- dire nul pour absence d'aléa le contrat du 30 octobre 2006. En conséquence,- ordonner l'expulsion de M. Y... et le condamner à lui payer la somme mensuelle de 1 500 € à titre d'indemnité d'occupation,- subsidiairement, vu l'article 1134 du Code civil,- annuler le contrat pour manque de bonne foi de M. Y... et abus de faiblesse des cocontractantes, avec les mêmes conséquences que ci-dessus,- le débouter de ses demandes de restitution des sommes versées au titre du contrat. A titre subsidiaire,- désigner un expert avec pour mission de déterminer le prix de l'appartement le jour de la vente,- condamner M. Y... à payer à " Mme A... " la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dépens en sus. Par dernières conclusions du 3 mars 2014, M. Y... prie la Cour de :- vu les articles 954, 146 du Code civil, 1134, 1676, 1304 et suivants, 1964, 1975 et suivants du Code civil,- déclarer Mme X... irrecevable en son appel et ses conclusions,- l'en débouter,- ordonner le rejet des pièces adverses no 7 et 30 qui consistent en des témoignages irrecevables de l'appelante,- ordonner à Mme X... sous astreinte la production de la déclaration des revenus 2007 et 2006 de Marie-Thérèse A...,- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions. Y ajoutant,- condamner Mme X... à lui payer la somme de 32 739 € de dommages-intérêts, subsidiairement, dire que les frais d'expertise incomberont exclusivement à l'appelante et l'autoriser à mettre son bien en location. Subsidiairement, en cas d'annulation,- condamner Mme X... à lui restituer la somme de 215 491, 48 € avec intérêts au taux légal à compter du 19 mai 2008 et à lui payer un intérêt de 5 % depuis le 30 octobre 2006 sur le capital de 104 000 €, sur les frais de vente de 20 218, 3 € et sur les arrérages versés,- ordonner la capitalisation des intérêts,- en tout état de cause, condamner Mme X... à lui payer la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus. SUR CE LA COUR Considérant que M. Y... n'est plus recevable à invoquer devant la Cour l'irrecevabilité des

conclusions de l'appelante et de l'appel, la cause de l'irrecevabilité s'étant révélée avant le dessaisissement du conseiller de la mise en état ; Considérant qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats les témoignages de l'appelante sous forme " d'attestations ", mais que, s'agissant de preuves que Mme X... s'est constituées à elle-même, il convient de considérer qu'elles n'ont aucune force probante ; Considérant que les moyens développés par Mme X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté, sur la nullité de la vente du 30 octobre 2006 pour absence d'aléa, qu'à supposer même que M. Y... ait connu avant la vente la gravité de l'état de santé de Léonore B..., décédée le 13 avril 2007, cette vente n'aurait pas été privée d'aléa dès lors que l'entrée en jouissance de l'acquéreur était reportée au décès de la survivante des venderesses, soit à celui de Marie-Thérèse A..., survenu le 17 janvier 2011 pour une cause qui n'a été révélée qu'après la vente par un scanner fin mars 2007, ainsi qu'il ressort des attestations produites par l'appelante, et que, bien que non réversible, chaque rente était due jusqu'au décès de chaque crédi rentière, nées toutes deux en 1922 ; Qu'ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté Mme X... de sa demande de nullité de la vente pour absence d'aléa ; Considérant, sur la nullité de la vente du 30 octobre 2006 pour vil prix, que la valeur vénale de 4 885, 60 € le mètre carré de l'appartement, libre de toute occupation, d'une superficie de 83, 92 mètres carrés et du parking, retenue par le notaire, est supérieure au prix moyen du mètre carré, soit 4 298 €, fourni par la chambre des notaires en 2006 pour des logements comparables ; que ce prix est conforme à celui énoncé dans les revues immobilières publiées en 2006 versées aux débats par l'intimé, les évaluations faites fin 2007 à la demande de l'appelante, exactement critiquées par le Tribunal, n'étant pas de nature à contredire l'évaluation du notaire qui correspond donc à la valeur du bien, de sorte qu'il n'y a pas lieu à expertise ; Que ne paraît pas critiquable la décote de 33 % qui a été opérée eu égard à la réserve du droit d'usage et d'habitation sur deux têtes, qui a été préféré à la réserve d'usufruit pour des raisons fiscales que l'appelante, qui ne verse pas aux débats les avis d'imposition des défunt es, ne conteste pas utilement ; Que le taux de rente a été fixé à 11, 99 % eu égard à l'âge et au sexe des crédi rentières par application du barème viager Daubry usuellement utilisé en la matière, la non-réversibilité de la rente ayant été choisie, selon le

notaire, pour des raisons fiscales liées à la taxation de la réversibilité au taux de 50 % au décès de la première des deux crédientières, l'appelante ne démontrant pas en quoi ce raisonnement n'aurait pas été pertinent ; Qu'ainsi, le contrat n'étant pas déséquilibré ni le prix vil, le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande de ce chef ; Considérant, sur la nullité de la vente du 30 octobre 2006 pour défaut de bonne foi de l'acquéreur et abus de faiblesse des venderesses, qu'aucun élément médical ne vient corroborer l'affirmation de Mme C...qui atteste le 9 avril 2013 que l'état de souffrance de l'une et la grande lassitude de l'autre auraient " privé Mmes A... et B... de la pleine possession de leurs facultés de jugement, les empêchant ainsi d'évaluer sainement la portée de l'acte qu'elles allaient signer " ; Qu'en effet, M. Z..., notaire rédacteur de l'acte du 30 octobre 2006 signé par les parties comparantes, précise qu'en sa qualité d'officier ministériel, il aurait été hors de question qu'il " fasse signer un acte à des personnes ne jouissant pas en toute apparence de toutes leurs facultés physiques et mentales " ; Qu'il sera ajouté que, concernant Marie-Thérèse A..., elle est décédée le 17 janvier 2011 sans avoir fait l'objet d'une mesure de protection et après avoir, d'abord, rédigé un testament le 25 février 2008 dont se prévaut l'appelante, ensuite, engagé le 14 avril 2008 la présente instance que Mme X... a reprise, ce qui démontre que la défunte était en possession de toutes ses facultés mentales ; Qu'ainsi, l'incapacité des venderesses n'est pas établie non plus que la mauvaise foi de l'acquéreur ; qu'en conséquence, Mme X... doit être déboutée de sa demande de nullité de la vente ; Considérant que la procédure introduite par Marie-Thérèse A... et reprise par Mme X... n'étant pas fautive, la demande de dommages-intérêts de M. Y... ne peut prospérer ; Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile de Mme X... ; Considérant que l'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de M. Y..., sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt. PAR CES MOTIFS Rejette les irrecevabilités soulevées devant la Cour par M. Bruno Y..., Dit n'y avoir lieu à écarter des débats les pièces no 7 et 30 de Jacqueline Mme X..., Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions, Déboute M. Bruno Y... de sa demande de dommages-intérêts, Rejette les autres demandes, Condamne Mme Jacqueline X... aux dépens d'appel, en ce compris ceux de l'incident, qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile, Condamne Mme Jacqueline X... à payer à M. Bruno Y... la somme de 6 000 € sur le fondement de

l'article 700 du Code de Procédure Civile en cause d'appel.

RÉFÉRENCE

Cour d'appel de Paris, 15 mai 2014. 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/JURITEXT000028956400>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 4 septembre 2026.

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