

# Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 20 juin 2008, 06/01854

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

**Date**

20/06/2008

**Juridiction / Nature**

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion

**URL Légifrance**

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019718749>

## RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un litige sur un bail commercial où un abus de faiblesse est allégué. La cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion statue sur cet appel civil.

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] défaut de titre et de mandat de celui au nom duquel le commandement avait été délivré mais soutenait également qu'il s'agissait d'un " bail de complaisance ", lui-même ayant été victime d'un " abus de faiblesse [...] En second lieu il doit être constaté que Monsieur Yvrin Y... ne produit aucun élément de nature à accréditer le fait qu'il aurait été victime d'un abus de faiblesse lors de la signature par lui de ce bail [...]

Arrêt No R. G : 06 / 01854 X... X... C / Y... COUR D'APPEL DE SAINT-DENIS CHAMBRE CIVILE  
ARRÊT DU 20 JUIN 2008 Appel d'une décision rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE SAINT-DENIS en date du 29 NOVEMBRE 2006 suivant déclaration d'appel en date du 22  
DECEMBRE 2006 rg no 06 / 2531 APPELANTS : Monsieur Kishenhari X..... 97400 SAINT DENIS  
Représentant : Me Céline CAUCHEPIN (avocat au barreau de SAINT-DENIS), Monsieur  
Karsandjee X..... Bellepierre 97400 ST DENIS Représentant : Me Céline CAUCHEPIN (avocat au  
barreau de SAINT-DENIS), INTIME : Monsieur Yvrin Y..... 97400 SAINT-DENIS Représentant : la  
SELARL AKHOUN RAJABALY (avocat au barreau de SAINT-DENIS), CLOTURE LE : 25 avril 2008,  
DÉBATS : en application des dispositions de l'article 779 alinéa 3 du code de procédure civile, le  
conseiller de la mise en état à la demande des parties, a autorisé les avocats à déposer leur dossier  
au greffe de la chambre civile avant le 2 mai 2008. Par bulletin du 5 mai 2008, le président a avisé  
les parties que l'affaire était mise en délibéré devant la chambre civile de la cour composée de :  
Président : Monsieur Olivier FROMENT, Conseiller : Monsieur Gérard GROS, Conseiller : Madame  
Anne JOUANARD, qui en ont délibéré et que l'arrêt serait rendu le 6 juin 2008 à cette date le  
délibéré a été prorogé au 20 juin 2008 par mise à disposition au greffe. Arrêt : prononcé  
publiquement par sa mise à disposition des parties le 20 Juin 2008. Greffier : Dolène  
MAGAMOOTOO. FAITS ET PROCÉDURE, Par acte d'huissier en date du 29 mai 2006 Messieurs  
Kishenhary et Karsandjee X... ont fait délivrer à Monsieur Yvrin Y... un commandement de payer une  
somme de 274 521, 91 ? représentant des loyers, droit au bail, taxes et frais divers réclamés au  
titre d'un bail sous seings privés du 1er décembre 1997 portant sur un immeuble situé à Saint  
Denis .... Par acte d'huissier en date du 25 juillet 2006 Monsieur Yvrin Y... a fait assigner  
Messieurs Kishenhary et Karsandjee X... devant le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis à  
l'effet de voir, avec exécution provisoire et au visa des articles 1134, 1147, 1719 et suivants du  
Code civil et L 145-41 du Code de commerce, annuler le commandement délivré le 29 mai 2006,  
dire qu'il n'est pas redevable des sommes réclamées et avant dire droit d'ordonner deux  
expertises, l'une de nature comptable pour connaître l'affectation de la somme de 274 521, 91 ? et  
" dire que Monsieur Kishenhary X... est gérant de l'immeuble ", l'autre de nature médicale " pour  
confirmer que son état de faiblesse et de détresse exclut l'hypothèse qu'il ait pu gérer l'immeuble  
litigieux ". Par jugement réputé contradictoire en date du 29 novembre 2006 le Tribunal de Grande

Instance de Saint Denis a dit nul et de nul effet le commandement litigieux, a débouté Monsieur Yvrin Y... du surplus de ses demandes et a condamné Messieurs Kishenhary et Karsanjee X... à lui verser une somme de 1 500 ? sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens. Par déclaration au Greffe en date du 12 décembre 2006 Messieurs Kishenhary et Karsanjee X... ont interjeté appel de ce jugement. MOYENS ET PRÉTENTIONS, Dans leurs dernières écritures régulièrement notifiées déposées le 25 avril 2008 Messieurs Kishenhary et Karsanjee X... demandent à la Cour :- d'annuler le jugement entrepris motif pris de ce que le Tribunal de Grande Instance était incompétent pour statuer et aurait dû renvoyer la cause et les parties devant le Tribunal d'Instance, le bail n'étant pas de nature commerciale,- statuant à nouveau :- de dire et juger valable le commandement délivré le 29 mai 2006,- de constater que celui ci n'a pas été suivi d'effet et en conséquence de constater la résiliation du bail,- d'ordonner l'expulsion de Monsieur Yvrin Y... et de tous occupants de son chef, sous astreinte de 5 000 ? par acte de présence constaté dans les dits locaux,- de le condamner à leur verser la somme de 274 521, 91 ? correspondant aux loyers dus depuis le 1er janvier 2002 augmentée des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,- de le condamner à leur verser la somme 15 000 ? sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et à supporter les dépens, coût du commandement de payer compris dont distraction par application de l'article 699 du Code de procédure civile. Dans ses dernières écritures régulièrement notifiées déposées le 5 décembre 2007 Monsieur Yvrin Y... demande à la Cour, au visa des articles 1134, 1147, 1719 et suivants du Code civil et L 145-41 du Code de commerce :- à titre principal de dire et juger que le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis était compétent pour statuer,- subsidiairement d'annuler le commandement délivré le 29 mai 2006 ainsi que le bail litigieux et de dire et juger qu'il n'est pas redevable des sommes réclamées,- avant dire droit au fond d'ordonner une expertise comptable pour connaître l'affectation de la somme des 274 521, 91 ? et dire que Monsieur Kishenhary X... est le gérant réel de l'immeuble et d'ordonner une expertise psychiatrique confirmer que son état de faiblesse et de détresse exclut l'hypothèse qu'il ait pu signer le bail litigieux en toute connaissance de cause,- de condamner Messieurs Kishenhary et Karsanjee X... à lui verser une somme de 3 000 ? sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et à supporter les dépens. L'ordonnance de clôture est intervenue le 25 avril 2008. Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties il convient de se reporter à leurs écritures ci dessus visées figurant au

dossier de la procédure. MOTIFS DE LA DÉCISION, Sur le moyen tendant à la nullité du jugement entrepris pour avoir été rendu par une juridiction incompétente, Les consorts Kishenhary et Karsanjee X... font en effet tout d'abord valoir que le bail les liant à Monsieur Y... étant de nature civile et non commerciale le Tribunal de Grande Instance de Saint Denis était incompétent pour statuer sur l'assignation tendant à la nullité du commandement de payer délivré sur le fondement de ce bail qui relevait de la compétence du seul Tribunal d'Instance. Sur la recevabilité de ce moyen tout d'abord, il est constant en droit que les consorts X... n'étant pas présents en 1ère instance sont recevables à arguer pour la première fois en appel de la nullité du jugement pour avoir été rendu par une juridiction incompétente selon eux. Pour autant un tel moyen est sans objet au regard de la plénitude de juridiction de la Cour d'appel en matière civile et, les parties ayant conclu au fond, il doit être rejeté. Au fond, Sur le moyen tiré de la nullité du bail, Les consorts Kishenhary et Karsanjee X... font valoir que l'assignation délivrée par Monsieur Yvrin Y... devant le Tribunal tendait à la nullité du commandement de payer les loyers dus et nullement à la nullité du bail et que dès lors la demande subsidiaire présentée par lui devant la Cour tendant à la nullité du bail litigieux est une prétention irrecevable parce que nouvelle en appel. Or il résulte clairement de l'assignation d'origine que pour conclure à la nullité du commandement Monsieur Y... arguait non seulement d'un défaut de titre et de mandat de celui au nom duquel le commandement avait été délivré mais soutenait également qu'il s'agissait d'un " bail de complaisance ", lui-même ayant été victime d'un " abus de faiblesse ". Qu'en toute hypothèse cette prétention de Monsieur Yvrin Y... à voir prononcer l'annulation du bail fondement du commandement de payer se rattache par un lien suffisant à la prétention d'origine tendant à la nullité de ce commandement et doit être considérée comme recevable. Ceci posé il résulte du contrat produit aux débats que par acte en date du 1er décembre 1997 à effet du 1er janvier 1998 " Monsieur X... K indivision " a donné à bail à Monsieur Yvrin Y... des locaux... à Saint Denis comportant quatre étages et comble aménagé, la location étant consentie à usage exclusivement professionnel pour la profession de loueur de meublé-auberge touristique, et ce pour un loyer mensuel brut de 33 000 francs. Qu'il doit être admis qu'outre le fait qu'il résulte à suffire des documents produits que ce contrat de bail passé par Monsieur Kishenhary X... l'a été avec le mandat de Monsieur Karsanjee X..., Kishenhary et Karsanjee X... étant effectivement seuls propriétaires du bien loué à Monsieur Yvrin Y..., en tout état de cause seuls les co-indivisaires

seraient recevables à se prévaloir du défaut de mandat du signataire du bail et les conséquences en seraient non pas la nullité du bail mais son inopposabilité à ces co-indivisaires, inopposabilité pouvant par la suite être couverte par une ratification postérieure comme en l'espèce. En second lieu il doit être constaté que Monsieur Yvrin Y... ne produit aucun élément de nature à accréditer le fait qu'il aurait été victime d'un abus de faiblesse lors de la signature par lui de ce bail le 1er décembre 1997 alors qu'il est par ailleurs établi par les documents produits qu'il a effectivement par la suite exercé sa profession de loueur de meublé dans les locaux à lui loués. Qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la nullité de ce bail pour vice du consentement par violence ou dol, à la supposer recevable, comme sa demande tendant à voir ordonner une expertise psychiatrique doivent être rejetés. Enfin sur le fait que ce bail serait un " bail de complaisance " en ce qu'il n'aurait eu aucune réalité ni signification, lui même n'étant que simple mandataire chargé de récupérer les loyers pour le compte de Monsieur Kishenhary X..., il doit être constaté que là encore Monsieur Yvrin Y... ne fournit à la Cour aucun élément de preuve au soutien de cette allégation alors que par ailleurs il résulte des documents produits qu'il a lui même effectivement passé avec des tiers des contrats de sous-location des locaux à lui loués, a fait des règlements à son bailleur et a ouvert un compte bailleur à la CAF pour se faire virer directement des loyers. Sa demande tendant à voir ordonner une expertise comptable est par suite mal fondée. Il s'ensuit que, les moyens tirés de la nullité du bail n'étant pas fondés, celui ci doit être considéré comme valide tout comme le commandement de payer les loyers délivré sur le fondement du dit bail qui n'est pas plus avant contesté par Monsieur Y.... Sur les demandes en paiement des loyers et en résiliation du bail, Monsieur Yvrin Y... ne justifiant par aucun document avoir régularisé le paiement des loyers qui lui sont demandés doit ainsi être condamné au paiement des causes du commandement à savoir de la somme, en deniers et quittance, de 274 521, 91 ? représentant des loyers, droit au bail, taxes et frais divers pour les années 2002 à 2005 augmentée des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer. Par ailleurs il y a lieu de constater que, par application de la clause résolutoire contenue dans l'acte, le bail est résilié depuis le 29 juillet 2006 et de dire que Monsieur Yvrin Y... devra libérer les lieux loués dans le mois de la signification du présent arrêt et en tant que de besoin d'ordonner son expulsion sans astreinte mais avec si nécessaire le concours de la Force Publique. L'équité commande le rejet des demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. PAR CES MOTIFS, La Cour, statuant publiquement en matière civile par arrêt

contradictoire et en dernier ressort, REJETTE comme non fondés les moyens d'irrecevabilité et de nullité soulevés par les parties. INFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions et STATUANT à nouveau : CONSTATE que le bail liant les parties est résilié depuis le 29 juillet 2006. CONDAMNE Monsieur Yvrin Y... à verser à Messieurs Kishenhary et Karsanjee X... en deniers et quittance la somme de 274 521, 91 ? représentant des loyers, droit au bail, taxes et frais divers pour les années 2002 à 2005 augmentée des intérêts au taux légal à compter du commandement de payer. DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes. CONDAMNE Monsieur Yvrin Y... aux dépens de première instance et d'appel. Le présent arrêt a été signé par Monsieur Olivier FROMENT, Président, et par Dolène MAGAMOOTOO, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

---

## RÉFÉRENCE

---

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 20 juin 2008. 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/JURITEXT000019718749>. 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.