

Cour d'appel de Versailles, du 22 avril 2003, 2002-323

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date 22/04/2003

Juridiction / Nature Cour d'appel de Versailles

URL Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006943336>

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

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

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne une commission d'agence contestée, les facultés intellectuelles d'une veuve étant discutées, un abus de faiblesse étant allégué. La cour d'appel de Versailles statue sur cet appel civil.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - AGENT IMMOBILIER - Commission - Opération non effectivement conclue

Suivant acte d'huissier en date du 12 septembre 2001, la société ROSARE (agent immobilier) a fait assigner Madame X... veuve Y... aux fins de la voir condamnée à lui payer le montant de la commission d'agence suite à la signature d'un compromis de vente immobilière le 8 février 2001. Par jugement contradictoire en date du 20 décembre 2001, le Tribunal d'Instance de Saint Germain en Laye a débouté la société ROSARE et l'a condamnée à verser des dommages et intérêts à Madame Z.... Par déclaration en date du 16 janvier 2002, la société ROSARE a interjeté appel de cette décision. La société ROSARE expose en premier que le compromis de vente vaut vente en application de l'article 1589 du Code Civil. La réitération de la vente devant Notaire n'est qu'une pure formalité. En conséquence, la société estime avoir droit à sa commission. La société relève aussi que les conditions suspensives étaient levées. La somme versée par l'acheteur au vendeur est l'application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente et non d'une faculté de dédit. La société affirme aussi que l'acheteur ne disposait pas de faculté de rétractation car les dispositions de la loi SRU n'étaient pas en vigueur au moment des faits. Elle soutient, enfin qu'à aucun moment, elle n'a abusé de la faiblesse de Madame X... ni manqué à son devoir de conseil. La saccade ROSARE prie donc la Cour de: -Recevoir la société ROSARE IMMOBILIER en son appel et le déclarer bien fondé -Infirmer le jugement rendu le 20 décembre 2001 par le Tribunal d'Instance de Saint Germain en Laye -Débouter Madame X... veuve Y... de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions -Condamner Madame X... veuve Y... à verser à la société ROSARE IMMOBILIER la somme de 6860,21 à titre de commission -Dire que cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2001, date de la mise en demeure, en application des dispositions de l'article 1153 alinea 3 du Code Civil - Condamner

Madame X... veuve Y... à verser à la société ROSARE IMMOBILIER une somme de 1600 sur le fondement de l'article 700 du NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE -Condamner Madame X... veuve Y... aux entiers dépens. Madame X... veuve Y... répond que la vente n'est pas considérée conclue dès lors qu'il y a exercice de la faculté de dédit. Elle ajoute que la clause litigieuse est une clause de dédit et non une clause pénale. Elle soutient aussi que l'agence immobilière a abusé de sa faiblesse; Agée de 80 ans elle venait de perdre son mari. Madame X... veuve Y... demande donc à la Cour en dernier de: - Confirmer la décision entreprise -Condamner la société ROSARE

IMMOBILIER à payer à Madame Y... née X... la somme de 1524,49 euros au titre de l'article 700 du NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE -Condamner la société ROSARE IMMOBILIER aux entiers dépens. La clôture a été prononcée le 13 février 2003 et l'affaire appelée et plaidée à l'audience du 28 février 2003. SUR CE, LA COUR, I) Considérant qu'il est constant que Madame A... (non atraite dans la cause), venderesse, et la SARL ROSARE IMMOBILIER (LA FORET IMMOBILIER) sont liées par un mandat non exclusif de vente N° 20082 donné par la première à la seconde, par acte sous seing privé du 27 avril 2000 ; Qu'au droit, en application de l'article 6, d'ordre public, de la loi du 2 janvier 1970, cet agent immobilier ne peut réclamer une commission, avant que la vente visée ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ; Qu'ici, il est constant que l'opération de vente envisagée n'a jamais été intégralement accomplie, puisque Madame A... et Madame veuve Y... n'ont jamais signé d'acte notarié de vente, étant de plus souligné que cet agent immobilier n'a jamais prétendu que sa mandante Madame A... aurait commis une quelconque faute qui aurait eu pour conséquence de la priver de la réalisation de la vente ;

Considérant, à l'égard de Madame veuve Y..., que la somme de 1.524, 49 versée par elle à Madame A..., à titre de dédit , ne concerne que les rapports entre ces deux cocontractantes et n'a d'ailleurs donné lieu à aucune réclamation ni contestation de la part de Madame A..., et qu'il n'appartient donc pas à la SARL appelante de discuter la validité d'une telle clause, en se fondant notamment sur les dispositions de l'article 1590 du Code Civil qui a trait à la vente, elle même, et non pas au contrat de mandat qui seul lie cet agent immobilier et qui est soumis aux dispositions d'ordre public particulières de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 ; Que toute argumentation développée par l'appelante au sujet de cette prétendue clause pénale ou de la possibilité (ou non) pour ces deux parties de se dédire de leurs obligations respectives, est inopérante, et ne permet pas à l'agent immobilier de prétendre qu'il y avait bien eu entre Madame A... et Madame veuve Y... une vente due bien immobilier visé, "effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit" (ici donc un acte notarié de vente), comme l'exige l'article 6 d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970 ; Considérant qu'en application de cet article de la loi, la SARL appelante et donc déboutée de sa demande en paiement de la somme de 6.860,21 à titre de commission ; Que le jugement est donc confirmé de ce chef ; II) Considérant, quand à la demande de dommages et intérêts formulée par Madame veuve Y..., seul le fondement expresse de l'article

1382 du Code Civil, que cette intimée persiste à prétendre, en termes vagues et généraux, que cet agent immobilier aurait "abusé de sa faiblesse", alors qu'elle ne précise et démontre rien sur son état de santé et sur ses facultés intellectuelles et mentales en février 2001 qui auraient permis l'abus de faiblesse qu'elle veut imputer à l'appelante ; Que c'est Madame veuve Y... elle même, qui a pris cette décision de se porter

acquereuse de ce bien immobilier et qu'il lui appartenait de se faire assister par un proche ou par un parent si elle considérait qu'elle était faible et vulnérable ; Qu'au demeurant, elle n'a jamais réclamé l'annulation des deux mandats de vente qu'elle a par ailleurs donnés à ce même agent immobilier, le 16 février 2001, en vue de la vente de deux appartements lui appartenant, et ce pour un vice quelconque de son consentement (erreur, ou dol, ou violence) ; Considérant en définitive que la preuve n'est pas supportée que l'appelante aurait commis une faute et se serait rendue coupable du "réel abus de confiance fautif" que lui reproche Madame veuve Y... ; Que le jugement est donc infirmé en ce qu'il a retenu contre cet agent immobilier ne faute dans l'exécution de son devoir de conseil et que l'intimée est déboutée de sa demande en paiement de dommages et intérêts de ce chef ; III) Considérant que, compte tenu de l'équité, le jugement est confirmé en ce qu'il a accordé 914,69 à Madame veuve Y... en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et que la cour, y ajoutant, condamne l'appelante à lui payer la somme de 305 , sur ce même fondement, pour ses frais irrépétibles en appel ; Considérant enfin qu'eu égard à l'équité, l'appelante est déboutée de sa propre demande fondée sur cet article l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; PAR CES MOTIFS La cour, Statuant publiquement et contradictoirement et en dernier ressort ; VU l'article 6 de la loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 74 du décret du 20 juillet 1972 ; Déboute la SARL ROSARE IMMOBILIER (enseigne LA FORET IMMOBILIER) des fins de son appel et de toutes ses demandes ; Confirme le jugement en ses dispositions concernant la commission réclamée par cet agent immobilier ; Infirme le jugement en ce qu'il a accordé des dommages et intérêts à Madame veuve Y... née Gabrielle X... ; Le confirme en ses dispositions fondées sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure

Civile et , y ajoutant, condamne l'appelante à payer à l'intimée la somme de 305 en vertu de ce même article ; Condamne la SARL ROSARE IMMOBILIER à tous les dépens de 1ère Instance et d'Appel qui seront recouvrés directement contre elle par Maître RICARD, Avoué, conformément

aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile Et ont signé le présent arrêt
: Monsieur Alban B..., qui l'a prononcé, Madame Natacha C..., qui a assisté à son prononcé, Le
GREFFIER,
Le PRÉSIDENT,

RÉFÉRENCE

Cour d'appel de Versailles, 22 avril 2003. 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/JURITEXT000006943336>. Données sous Licence Ouverte 2.0.
Dernière mise à jour de cette fiche le 3 septembre 2026.

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