

Cour d'appel de Toulouse, 24 septembre 2007, 07/00267

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date 24/09/2007

Juridiction / Nature Cour d'appel de Toulouse

URL Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017799494>

Préjudices :

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

Préjudice lié à l'exploitation du handicap comme vecteur d'emprise

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un homme présenté comme handicapé, un abus de faiblesse étant en cause. La chambre de l'instruction de la cour d'appel de Toulouse statue sur ce dossier.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] portes de placard avaient été changées après la visite des lieux et sans son accord ; - sa qualité d'handicapé, qui permettait de le considérer comme particulièrement vulnérable et victime d'un abus de faiblesse [...]

ARRET DU 24 SEPTEMBRE 2007

N 651

Dossier no2007/00267

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

CHAMBRE DE L'INSTRUCTION

A l'audience du Vingt quatre septembre deux mille sept ,

La Cour d'Appel de TOULOUSE, Chambre de l'Instruction, siégeant en Chambre du Conseil, a rendu l'arrêt suivant :

Composition de la Cour lors des débats, du délibéré et du prononcé de l'arrêt :

PRESIDENT : Monsieur BELLEMER

ASSESSEURS : Monsieur PALERMO-CHEVILLARD et Monsieur GRAFMÜLLER, Conseillers

tous trois désignés conformément à l'article 191 du Code de Procédure Pénale.

GREFFIER : Mme OULIE assistée de Melle Ingrid ALBIN, greffier stagiaire

MINISTERE PUBLIC :

représenté aux débats et au prononcé de l'arrêt par Monsieur BERNARD Avocat Général

**

VU l'information suivie contre :

Y... Bernard

demeurant ...

Y... Françoise

demeurant ...

du chef d' escroquerie

PARTIE CIVILE :

Z... Nordine

demeurant ...

Ayant pour avocat Me A..., ...

VU l'appel interjeté par la partie civile le 16 Mars 2007 à l'encontre d'une ordonnance de non-lieu rendue le 12 Mars 2007 par le juge d'instruction de Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE (cabinet de M. GUICHARD);

VU la notification de la date de l'audience faite conformément aux dispositions de l'article 197 du Code de Procédure Pénale le 22 Mars 2007;

VU les réquisitions de confirmation de Monsieur le Procureur Général en date du 06 Mars 2007;

VU les mémoires en date du 17 avril 2007 à 9 heures 58 et du 2 mai 2007 régulièrement déposé et visé par le greffe de la chambre de l'instruction de Monsieur Nordine Z... , partie civile,

VU le mémoire régulièrement reçu et visé par le greffe de la chambre de l'instruction le 17 avril 2007 à 9 heures 37 de Maître B..., conseil des époux Y...,

Pendant le délai prévu par la loi, le dossier de la procédure a été déposé au greffe de la chambre de l'Instruction et tenu à la disposition des avocats des parties ;

La cause a été appelée à l'audience du 19 Avril 2007 à laquelle les débats ont eu lieu en Chambre du Conseil;

Monsieur BELLEMER, Président, a fait le rapport,

Monsieur BERNARD, Avocat Général, a été entendu en ses réquisitions

Maître B... , conseil des témoins assistés a été entendu et a eu la parole en dernier.

Puis l'affaire a été mise en délibéré ;

Et, ce jour, Vingt deux septembre deux mille sept, la chambre de l'instruction , a rendu en chambre du conseil, son arrêt comme suit après avoir délibéré conformément à la loi, hors la présence du ministère public et du greffier.

VU les articles 177.183.186.194.197.198.199.200.216 et 217 du code de procédure pénale,

Attendu que, par une lettre reçue au cabinet du doyen des juges d'instruction de Toulouse le 10 janvier 2006, Nordine Z... a porté plainte avec constitution de partie civile contre Bernard Y... et Marie-Françoise C..., son épouse, à raison des faits ci-après :

- à la suite d'un "compromis de vente" signé le 28 janvier 2004 et par acte notarié du 15 juillet 2004, il avait acheté aux époux Y... une maison d'habitation située ..., dans laquelle il avait établi son domicile ;
- la surface "utile ou habitable" indiquée dans l'acte sous seing privé comme atteignant, avec les annexes de l'immeuble, 220 m², ne dépassait pas en réalité 177,10 m², suivant le cabinet spécialisé qu'il avait consulté ;
- des travaux d'extension et de surélévation entrepris en 1999 avaient été déclarés achevés à une date inexacte et n'avaient pas donné lieu à la souscription d'une assurance de dommages d'ouvrage ;
- il n'était pas établi que l'entreprise mandatée pour cette opération ait contracté une assurance de responsabilité civile ;
- il existait des malfaçons et carences qui rendaient l'immeuble en partie impropre à sa destination
- garage inaccessible aux véhicules, absence de main-courante dans l'escalier, par exemple - , aucun plan d'architecte, obligatoire pour toute surface supérieure à 170m² ,n'avait été fourni et deux portes de placard avaient été changées après la visite des lieux et sans son accord ;
- sa qualité d'handicapé, qui permettait de le considérer comme particulièrement vulnérable et victime d'un abus de faiblesse et de lui ouvrir droit à des avantages fiscaux, n'avait pas été mentionnée dans les documents de la vente, en particulier le compromis.

Attendu que, par une déclaration spontanée reçue à la brigade de gendarmerie de Balma le 6 décembre 2004, Nordine Z... a porté plainte pour l'ensemble des faits exposés dans sa constitution de partie civile ;

Que contrairement aux énonciations de l'ordonnance attaquée, les procès-verbaux établis par les officiers et les agents de police judiciaire pour l'exécution des missions dévolues à l'article 14 du code de procédure pénale et contenant une dénonciation d'infractions constituent des actes d'instruction au sens du premier alinéa de l'article 7 du même code et interrompent la prescription de l'action publique ;

Attendu cependant que nombre des actions ou carences dénoncées par le plaignant ne sont pas de nature à caractériser, à les supposer établies, des délits punissables, tels les désordres allégués et l'indication de l'achèvement des travaux, fixée, en l'occurrence, à défaut de procès-verbal de

réception et suivant la "déclaration des parties" devant le notaire, à la date portée sur le certificat de conformité visé à la mairie de Toulouse, soit le 26 mars 2002 ;

Attendu, s'agissant des indications de superficie, que l'offre d'achat acceptée par Nordine Z... fait mention de 204m² " habitable", correspondant aux surfaces hors oeuvre portées dans les demandes de permis de construire, soit, avec les annexes, 222,81m², et le compromis, d'une "surface utile ou habitable" de 222 m², l'acte authentique n'énonçant, sur ce point, aucune précision ;

Que l'estimation officieuse, produite dans la procédure, conclut à un total de 177,20m² et, avec les annexes, 217,57m² (dont 24,18 pour une pièce aménagée outre, avec un coefficient de pondération, le garage, un appentis et un local de piscine) ;

Que le rapprochement de ces données, séparées par des différences minimales, exclut toute tromperie ou manoeuvre fallacieuse, demeurant l'imprécision des définitions utilisées et le fait que le plaignant, qui avait visité à plusieurs reprises les lieux et disposait avant de s'engager de l'avis du technicien qu'il avait mandaté, n'a pu se méprendre sur la consistance réelle du bien vendu, aucun relevé n'étant prescrit par la loi ;

Qu'il a d'ailleurs obtenu, sur ces bases, à titre de transaction et avec renonciation à toute contestation judiciaire, une remise de 3.000 euros.

Attendu qu'aux termes de l'article L.111-34 du code de la construction et de l'habitation, les sanctions attachées au défaut d'assurance de dommages d'ouvrages ne sont pas applicables aux propriétaires ayant construit un logement pour l'occuper eux-mêmes, tels, au vu des justificatifs produits (taxes foncières et d'habitation, factures d'eau et d'électricité), les époux Y... ;

Qu'au reste, il ressort du compromis de vente que Nordine Z..., dûment informé de la situation et des risques encourus, avait expressément confirmé son intention d'acquérir ;

Attendu, par ailleurs, que l'entreprise ayant participé aux travaux d'agrandissement, commencés au cours du premier semestre de l'année 1999 (suite au permis de construire délivré le 15 décembre 1998, le devis a été présenté le 27 avril 1999 et accepté le 3 mai), était couverte par une assurance régulière pour les chantiers ouverts au cours de cette période ;

Attendu, enfin, qu'il n'est aucunement démontré que Nordine Z..., qui a refusé de se soumettre à une expertise mentale et n'a jamais relevé d'un régime légal de protection des incapables, puisse

se prévaloir d'une particulière vulnérabilité, d'un état d'ignorance ou d'une situation de faiblesse au sens de la loi pénale ;

Que la reconnaissance du statut d'handicapé, omise dans tous les supports juridiques de la cession et qu'aucun texte n'exige sous peine de sanctions, est, à cet égard, insuffisante, de même que, compte tenu de la spécificité de son objet et du temps écoulé, l'évocation récurrente d'une instance civile en détermination de dommages-intérêts à la suite d'un accident, ayant donné lieu, après un examen neuropsychiatrique effectué le 14 novembre 1995, à un jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 7 septembre 1999 ;

Qu'au demeurant, aucune indication de la procédure ne laisse apparaître que l'intéressé, qui n'a fourni aucun élément économique d'appréciation, ait été victime de manoeuvres frauduleuses ou d'une contrainte et qu'il ait pu subir, par l'effet de l'acquisition de l'immeuble, un préjudice d'une réelle gravité ;

Attendu que, dans ces conditions et à défaut de toute autre investigation utile à la manifestation de la vérité, le juge d'instruction a pu estimer qu'il n'existait pas des charges suffisantes de culpabilité contre quiconque, au sens de l'article 177 du code de procédure pénale et clôturer, en conséquence, l'information par une décision de non-lieu.

PAR CES MOTIFS

LA COUR ,

- Déclare recevable, en la forme, l'appel de Nordine Z...,
- Au fond, le rejette et confirme, en toutes ses dispositions, l'ordonnance attaquée.

Ainsi jugé et prononcé par la Cour d'Appel de TOULOUSE, Chambre de l'Instruction, en son audience en Chambre du Conseil, tenue au Palais de Justice de ladite ville les jour, mois et an sus-dits.

Le présent arrêt est signé par le Président et le Greffier

LE GREFFIER: LE PRESIDENT:

Le Greffier certifie que le présent arrêt a été porté à la connaissance des parties et de leurs avocats conformément aux dispositions de l'article 217 du Code de Procédure Pénale (récépissés joints au dossier).

LE GREFFIER:

RÉFÉRENCE

Cour d'appel de Toulouse, 24 septembre 2007. 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/JURITEXT000017799494>. 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.