

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 mai 2014, 13-13.694, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date	07/05/2014
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2014:C300604
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028915628

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 vente immobilière contestée, un état de démence s'inscrivant dans un contexte discuté, un abus de faiblesse étant allégué. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ce pourvoi.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] ont vendu à Mme Y... un bien immobilier, la réitération par acte authentique étant fixée au plus tard au 15 juin 2004 ; que le 21 mai 2004, M. et Mme X... ont déposé plainte pour escroquerie et abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique :Vu l'article 1168 du code civil, ensemble l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 27 novembre 2012), que par acte du 18 juillet 2003, M. et Mme X... ont vendu à Mme Y... un bien immobilier, la réitération par acte authentique étant fixée au plus tard au 15 juin 2004 ; que le 21 mai 2004, M. et Mme X... ont déposé plainte pour escroquerie et abus de faiblesse ; que le 15 juin 2004, Mme Y... a assigné M. et Mme X... en réitération de la vente et dommages intérêts; qu'après le décès des époux X..., leurs héritiers (les consorts X...) ont repris l'instance ;Attendu que pour condamner les consorts X... à signer l'acte authentique de vente et à payer à Mme Y... une somme au titre de la clause pénale, l'arrêt retient que les vendeurs ne peuvent se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive relative à la réalisation d'un diagnostic amiante pour invoquer la caducité de la promesse de vente puisque cette condition était stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur ;Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à établir que la condition suspensive était stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, 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 Grenoble ;Condamne Mme Y... aux dépens ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer la somme de 3 000 euros aux consorts X... ; rejette la demande de Mme Y... ;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 cassé ;Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mai deux mille quatorze.MOYEN ANNEXE au présent arrêt.Moyen produit par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour les consorts X....Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné des promettants (les consorts X..., exposants) à payer à un bénéficiaire (Mme Z... épouse Y...) une somme à titre de clause pénale et déclaré qu'ils devraient signer l'acte authentique de vente dans le mois suivant son prononcé sous peine d'astreinte ;AUX MOTIFS, propres et éventuellement adoptés, QUE, la promesse de vente prévoyait notamment des conditions suspensives tenant à la pleine capacité physique des vendeurs lors de la réitération de

la vente, à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire, l'obtention par lui d'un prêt et la réalisation d'un diagnostic ne révélant pas la présence d'amiante ; que la promesse précisait expressément que la condition relative à l'obtention d'un prêt était stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur ; que même si l'acte ne le mentionnait pas, les conditions tenant à l'obtention d'un permis de construire et à la réalisation d'un diagnostic amiante étaient également prévues dans l'intérêt de l'acquéreur ; qu'en conséquence, les vendeurs ne pouvaient se prévaloir de la défaillance de ces trois conditions pour invoquer la caducité de la promesse ; que, dès lors que la vente n'avait pas été réitérée, la condition relative à la pleine capacité des vendeurs au jour de la réitération n'avait pu défaillir ; qu'en outre, cette stipulation s'analysait en réalité en un simple rappel des conditions légales de validité d'une convention, et non en une véritable condition suspensive ; que Mme X... avait fait l'objet d'un placement sous tutelle par jugement du 25 janvier 2006 ; que les consorts X... se prévalaient d'une grille nationale AGGIR établie le 07 janvier 2002 mentionnant la lettre "C" définie comme "ne fait pas" dans deux critères (l'orientation et les activités de temps libre) ; qu'en premier lieu, l'authenticité de ce document n'était pas démontrée, dès lors qu'il ne comportait ni nom ni cachet d'un médecin ; que par ailleurs cette grille, ainsi que les pièces nos 22 et 23 des consorts X... n'apportaient nullement la preuve de l'existence, au moment de la signature du compromis, de la cause qui avait déterminé l'ouverture de la tutelle, puisqu'ils n'évoquaient qu'une suspicion de maladie d'Alzheimer et le début d'une détérioration intellectuelle ; que le rapport d'expertise médicale psychiatrique réalisée dans le cadre de la procédure pénale le 18 novembre 2004, c'est-à-dire seize mois après la signature de la promesse, faisait apparaître chez l'intéressée une altération des fonctions intellectuelles supérieures en rapport avec une démence s'inscrivant dans le cadre d'une maladie d'Alzheimer, avec une réduction de ses facultés de jugement, de compréhension et de raisonnement ; que l'expert précisait : « il s'agit d'un processus évolutif dont les critères d'évolution peuvent être variables d'un individu à l'autre mais qui, connaissant son délai d'évolution, permet de faire suspecter que cette pathologie démentielle avait déjà débuté en 2003 et ce au vu de la sévérité des troubles actuellement constatés » ; qu'il découlait de cet avis une incertitude sur l'état de Mme X... à l'époque à laquelle la promesse avait été régularisée, puisque l'expert soulignait que les critères d'évolution étaient variables d'un individu à l'autre, et qu'il restait imprécis et non affirmatif sur l'époque à laquelle avait débuté la pathologie ; qu'en conséquence c'était à juste titre que le

premier juge avait considéré que les conditions d'application de l'article 503 ancien du code civil n'étaient pas réunies ; qu'il découlait de ce qui précédait qu'il n'était pas établi non plus que Mme X... présentait une insanité d'esprit lors de la signature de la promesse de vente le 18 juillet 2003 ; que la promesse synallagmatique de vente signée par Mme Y... et les époux X... prévoyait plusieurs conditions suspensives spécifiques ; que la première était relative à l'obtention d'un permis de construire ; que cette condition était à tout le moins réputée réalisée et n'était donc pas défaillie ; qu'il ressortait de l'économie du compromis de vente que la condition relative à l'amiante avait été stipulée au profit de l'acquéreur ; que l'acte prévoyait une signature par acte authentique le 15 juin 2004 au plus tard ; qu'il ressortait des pièces produites que le rendez-vous avait été fixé au 25 mai 2004 et avait été reporté en raison de l'état de santé de M. X... ; qu'en fixant le rendez-vous pour la signature de l'acte authentique, Mme Y... avait nécessairement renoncé à toutes les conditions suspensives stipulées à son profit, avant la date prévue pour la signature de l'acte ; qu'il convenait en conséquence de constater que les conditions suspensives avaient été réalisées pour certaines, que l'acquéreur avait renoncé aux autres et qu'ainsi le compromis de vente n'était pas caduc ; qu'il y avait dès lors lieu de dire que la vente était parfaite ;ALORS QUE, d'une part, la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties, sauf à observer que la condition aurait été stipulée dans l'intérêt exclusif d'une seule ; qu'a été édictée dans l'intérêt tant de l'acquéreur que du vendeur la condition portant sur la réalisation du diagnostic amiante dont la défaillance interdit au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; qu'en décidant néanmoins que la condition stipulée en ce sens dans la promesse de vente n'avait été édictée que dans l'intérêt de l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 1168 du code civil, ensemble l'article L. 1334-13 du code de la santé publique et l'article L. 271-4, §§ I et II, du code de la construction et de l'habitation ;ALORS QUE, d'autre part, implicite ou explicite, la renonciation d'une partie à se prévaloir de la condition suspensive dont la promesse de vente est assortie doit résulter d'une manifestation de volonté claire et non équivoque exprimée avant la date fixée par les parties pour la réalisation de cette condition ou, à tout le moins, pour la signature de l'acte authentique ; que ne répond pas à cette exigence le simple fait pour le bénéficiaire de la promesse synallagmatique de vente d'avoir pris rendez-vous pour la réitération des consentements par acte authentique ; qu'en décidant néanmoins que, en fixant le rendez-vous pour la signature de l'acte authentique avant la

date prévue par la promesse de vente, l'acquéreur avait renoncé à se prévaloir de la condition suspensive tenant à l'obtention d'un permis de construire, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1168 et 1539 du code civil ;ALORS QUE, enfin, les juges du fond ont l'obligation de se prononcer sur tous les documents régulièrement versés aux débats et soumis à leur examen ; qu'en s'abstenant d'examiner le certificat médical du docteur A... en date du 22 août 2011 attestant de ce que, dès le 10 juillet 2003, soit huit jours avant la signature de la promesse de vente, la venderesse présentait une démence sénile de type Alzheimer, la cour d'appel a violé l'article 1353 du code de procédure civile, ensemble les articles 45 et 563 du même code.ECLI:FR:CCASS:2014:C300604

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 7 mai 2014, ECLI:FR:CCASS:2014:C300604.
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/JURITEXT000028915628>. 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.