

Jurisprudence

CA Chambéry
CH. CIVILE SECT. 01

16 octobre 2012
n° 12/00654

Sommaire :

Texte intégral :

CA Chambéry CH. CIVILE SECT. 01 16 octobre 2012 N° 12/00654
CB/MV

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

chambre civile - première section

Arrêt du Mardi 16 Octobre 2012

RG : 12/00654

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance d'Annecy en date du 16 Février 2012, RG 10/01954

Appelante

Mme E. R.,

demeurant ...

représentée par la SCP BOLLONJEON ARNAUD BOLLONJEON, avocats au barreau de Chambéry, ayant pour conseil la SELARL CHAMBET HAMEL, avocats au barreau d'Annecy

Intimés

Me Jean François FLAVENS,

demeurant Chef Lieu - 73390 CHAMOIX SUR GELON

représenté par la SCP FILLARD COCHET BARBUAT, avocats au barreau de Chambéry, ayant pour conseil la Selarl VAILLY & Associés, avocats au barreau d'Annecy

la SARL HOLDING R. FONCIERE

dont le siège social est situé ...

représentée par Me Guillaume PUIG, avocat au barreau de Chambéry, ayant pour conseil Me Béatrice BOUVIER PATE, avocat au barreau d'Annecy

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 18 septembre 2012 avec l'assistance de Madame Vidal, Greffier,

Et lors du délibéré, par :

- Monsieur Billy, Président de chambre,

- Monsieur Leclercq, Conseiller

- Monsieur Morel, Conseiller.

Attendu que madame R., née en 1920, copropriétaire indivise avec son frère Roger de parcelles situées sur la commune de Charvonnex, a hérité de la totalité des biens de celui ci à son décès le 1er juillet 2008 ;

Que les droits de succession ont été fixés à 628.260 €, la succession étant estimée à 1.394.579,53 €, que l'administration fiscale a accepté un échéancier comportant des versements semestriels d'un dixième de cette somme, avec intérêts de 3,7 %, déchéance du délai en cas de non paiement d'une échéance et majoration de 5 %, puis lui a notifié une nouvelle fixation des droits dus à 1.399.333 €, estimant la valeur de la succession à 3.108.075,80 €, outre une pénalité de 40 % ;

Que madame R. a signé, les 15 et 22 février 2010, cinq compromis de vente, sous les auspices de monsieur Flavens, notaire à Chamoux sur Gelon, portant sur ses parcelles, puis a signé des avenants diminuant les prix ainsi que de nouveaux compromis ;

Que le tribunal de grande instance d'Annecy, par jugement du 16 février 2012, a débouté madame R. de sa demande de nullité pour dol, dit qu'il existait des éléments laissant présumer la lésion, confié à trois experts une mesure d'expertise de la valeur des biens vendus, et sursis à statuer pour le surplus des demandes de madame R. ;

Que cette dernière en a interjeté appel par déclaration du 23 mars suivant ;

Attendu que, expliquant qu'elle a paniqué en apprenant le montant des droits réclamés alors que son seul revenu est sa retraite de 1.200 € par mois, qu'elle s'en est ouverte à une amie et que dès le lendemain, monsieur R., directeur de la société Holding R. foncière l'a contactée, sollicitant une entrevue, qu'il s'est ensuite présenté avec son fils et maître Flavens le 20 janvier 2010, qu'il n'y a pas eu de rencontre avant cette date, que monsieur R. lui a recommandé la société Safi juristes, qui a pris contact avec elle et lui a adressé un courrier confirmant son intervention avec une convention d'honoraires de 4.000 € outre honoraires de résultat, que la société R. lui a offert d'acquérir ses biens et que maître Flavens a rédigé des compromis qu'elle a signés à son domicile : parcelles AD 87,88,89, 828,830 et 893 pour 500.000 €, parcelle AD 756 pour 200.000 €, parcelle AD 755 pour 250.000 €, parcelle AD 9 pour 170.000 € le 15 février 2010 et, le 22 février, parcelle AD 127 pour 250.000 €, qu'aucune copie ne lui a été remise, que la société est revenue le 6 avril et, prétextant des difficultés d'aménagement des terrains ou une avance de trésorerie, lui a présenté deux avenants ramenant la première vente à 400.000 € et la parcelle AD 755 à 200.000 €, ainsi que deux nouveaux compromis sur la parcelle AD 99 pour 2.345 € et la parcelle AD 96 pour 300.000 €, que tous les compromis et avenants ont été publiés à la conservation des hypothèques le 21 juin suivant, qu'elle s'est alors adressée à son notaire maître Aymonier et a obtenu copie des compromis le 28 mai, qu'elle conteste la conformité des copies aux originaux qu'elle n'a jamais pu lire et qui n'ont pas été versés aux débats, que les compromis produits en copies sont donc nuls, que la société R. a profité de sa grande faiblesse psychologique, pour exercer des pressions sur elle pour lui faire signer les actes dans un temps très court, qu'elle n'avait jamais eu auparavant de difficultés financières ou fiscales, qu'en septembre 2009 elle avait signé une promesse unilatérale de vente à la SA France lot pour une parcelle au prix de 641.480 €, mais que cela n'a pas eu de suite et qu'elle ne pouvait pas payer la somme due au 1er janvier 2010, que le fisc lui réclamait alors 1.959.066 €, qu'elle a une très mauvaise vue et était particulièrement vulnérable, que la société R. lui a laissé espérer un règlement rapide de ses problèmes fiscaux et financiers en cas de vente groupée de ses immeubles, que maître Flavens ne lui a pas lu les actes, qu'il savait que maître Aymonier était en charge de ses intérêts mais ne l'a pas contacté et lui a même expliqué que l'intervention de ce dernier multiplierait inutilement les coûts, que le notaire a rassemblé tous les documents en moins de trois semaines, que les compromis précisaient une condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt avant le 30 juin 2011, qu'ils ne prévoient aucun séquestre, que sa situation de détresse résulte d'une lettre de madame P. du 8 juin 2010, que les prix proposés sont de 2.761.952 € (ou 2.762.002) inférieurs aux

évaluations du fisc, soit 35 % de leur valeur, et ne permettent même pas d'apurer la dette fiscale, qu'en outre elle se trouvait sous la menace de pressants besoins d'argent, que la société Holding R. a abusivement exploité cette situation et que cette violence a déterminé son consentement, que la pression émanait de la société et de son notaire, que la demande en caducité tend aux mêmes fins que la nullité, que les compromis sont caducs du fait de la non obtention du permis de construire, qu'elle a été lésée de plus des sept douzièmes, que maître Flavens a manqué à son obligation de conseil et même participé aux manoeuvres frauduleuses, qu'elle n'a pu faire face à l'échéance fiscale du 1er juillet 2010, qu'elle ne peut plus vendre ses terrains ni payer sa dette fiscale, ses biens étant immobilisés depuis plus de deux ans, madame R. demande de prendre acte qu'elle somme la société Holding R. foncière et maître Flavens de verser aux débats les originaux de l'ensemble des compromis et avenants, d'infirmer le jugement sur sa demande de compromis, de dire nuls les compromis et avenants litigieux, subsidiairement de dire ces compromis et avenants caducs, plus subsidiairement de confirmer le jugement ayant retenu une vraisemblance de lésion et ordonné une expertise, de condamner maître Flavens à lui payer 2.762.002 € avec les intérêts au taux légal, de le condamner

solidairement avec la société Holding R. foncière à lui payer 100.000 € de dommages et intérêts ainsi que 15.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que, soutenant que, suite à des difficultés d'aménagement des terrains et à la demande par madame R. d'une avance de trésorerie avant la réalisation des conditions suspensives, certains prix ont été revus à la baisse, qu'il n'y a pas eu de fraude à ses droits, qu'elle s'est ravisée suite à la réunion en présence du maire le 30 juin 2010 en connaissant l'intérêt de la commune d'acquérir certaines parcelles, que les conventions conclues de bonne foi doivent s'exécuter loyalement, qu'elle refuse de renoncer aux compromis, qu'elle n'est pas un promoteur mais un aménageur foncier, qu'il y a eu quatre entrevues avant le 20 janvier 2010, hors la présence du notaire, qu'elle avait déjà fait appel à d'autres acquéreurs sans l'assistance de son notaire, que madame R. était en froid avec son notaire, que maître Flavens a été choisi comme notaire commun, qu'il n'y a pas eu de précipitation ni d'abus de faiblesse, que son amie madame P. ne comprend pas son revirement, que madame R. a fait le nécessaire pour résilier un compromis de vente antérieur, qu'elle ne prouve aucun fait ou intention caractérisant un dol, qu'elle n'établit pas un état de panique, que la taxation du Trésor est arbitraire, qu'il n'est pas possible de retenir les prix pratiqués dans le voisinage, que la juridiction ne peut pas s'immiscer dans l'accord de volonté de baisser les prix, que les prix qu'elle a proposés sont sérieux, que les avenants font suite à une étude technique approfondie, que sur 35.207 m² vendus, seulement 19.800 m² étaient réellement constructibles, que la demande de caducité est nouvelle en appel et irrecevable, la Sarl Holding R. foncière demande d'enjoindre à mademoiselle R. de justifier du résultat de son recours auprès des services fiscaux suite au courrier de maître Levet et autres démarches, de la débouter, dire sa demande de caducité irrecevable et à défaut la débouter, de la débouter de sa demande de rescision pour lésion, et de la condamner à lui payer 50.000 € de dommages et intérêts et 15.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que, alléguant qu'il a été invité à préparer des compromis de vente, qu'à aucun moment madame R. n'a affiché une attitude susceptible de révéler qu'elle ne saisissait pas la portée de ses engagements mais qu'elle a formulé des interrogations pertinentes, qu'elle était accompagnée de monsieur B., son compagnon, et d'une dame P., qu'avant les compromis elle lui avait demandé d'intervenir auprès de la brigade de contrôle de la fiscalité immobilière, qu'il a été rendu destinataire en mars 2010 des observations de maître Levet, avocat, qu'il a rencontré les représentants de l'administration fiscale en mai avec maître Levet pour lui présenter des observations sur la proposition de redressement de madame R., que les notaires sont tenus de conserver les minutes des actes et qu'il est interdit de s'en dessaisir, qu'il peut faire déposer le minutier devant la cour contre décharge, que le tribunal a parfaitement apprécié sur le dol, que son devoir de conseil ne porte que sur l'aspect juridique des actes sauf lésion manifeste, qu'il n'a pas participé aux négociations arrêtant le prix, qu'aucune pièce ne fait présumer une lésion, qu'aucune évaluation par un professionnel de l'immobilier n'est produite, que les bases de taxation fiscales sont critiquables, qu'il n'est pas intervenu dans les avenants, que le préjudice n'est pas justifié, monsieur Flavens

conclut à la confirmation du rejet de la demande d'annulation, à la réformation sur la lésion et au débouté de madame R., et à sa condamnation à lui payer 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que la production des originaux des actes signés n'apparaît pas nécessaire à la cause, les documents produits étant manifestement entiers ;

Attendu que les allégations de madame R. ne sont pas de nature à caractériser les manoeuvres nécessaires à constituer un dol, lequel ne peut résulter seulement d'éléments qui lui sont personnels, et que le jugement qui l'a déboutée de ce chef ne peut qu'être confirmé ;

Attendu que, sur le moyen de violence, madame R. était nécessairement diminuée par l'âge et les difficultés de vision dont elle justifie par un certificat médical;

Que son recours à l'aide de sa voisine établit qu'elle estimait indispensable de s'en remettre à des tiers et à leur faire confiance, voire de façon excessive ;

Qu'il est impensable qu'elle ait accepté de se dépouiller de la quasi totalité de son patrimoine, étant rappelé que l'héritage ne porte que sur une quote part des parcelles et que la valeur prise en considération par le fisc pour le calcul des droits dus n'a porté que sur cette partie de leur valeur, et alors que la déclaration de succession indique que celles cédées étaient celles qui avaient la valeur de loin la plus importante, moyennant un prix global tel qu'il ne lui permette même pas d'en retirer de quoi payer l'impôt demandé, et ce alors que la déclaration de succession portait des valeurs bien supérieures à celles consenties (parcelle 755 déclarée 300.000 €, vendue 200.000 ; parcelle 756 déclarée 315.200, vendue 200.000 ; parcelles 87 à 89, 828, 830 et 693 déclarées 542.700, vendues 500.000, puis 400.000 avec retrait de la 693), toutes valeurs revues à la hausse par l'administration fiscale au moment de la transaction ainsi que l'a précisé le premier juge ;

Que, si les prix convenus étaient supérieurs aux valeurs déclarées pour les parcelles AD 9 (170.000 pour 113.040) et AD A27 (250.000 pour 76.780), l'appréciation fiscale a porté ces valeurs à, respectivement, 389.988 et 529.782 € ;

Qu'il est manifeste qu'elle a pour le moins commis de graves erreurs de calcul, alors qu'elle perçoit une retraite mensuelle de 1.900 € et s'est brutalement trouvée confrontée à des prix à six, voire sept chiffres ;

Qu'il apparaît que la notification d'une imposition beaucoup plus élevée, l'échec de précédentes tentatives de ventes, l'urgence, et même le retard, du paiement à l'échéance du 1er janvier 2010 de la somme convenue avec le fisc, ont nécessairement provoqué chez une personne âgée, confrontée pour la première fois à de tels problèmes, un stress et une peur résultant de la contrainte économique tels qu'elle était obligée de vendre, et que le représentant de la société Holding R. a de toute évidence abusé de cette situation pour obtenir des prix défiant toute concurrence ;

Que, d'ailleurs, ne trouvant pas les prix obtenus le 15 février suffisamment avantageux, il est revenu le 6 avril obtenir la signature d'avenants abaissant certains prix et acquérant d'autres parcelles, arguant de difficultés dues à la situation de parcelles et profitant du besoin de madame R. de faire d'importants paiements immédiatement en offrant de les faire pour elle ;

Attendu que, en outre, il est à remarquer que, alors que, ainsi que l'a relevé le premier juge, il est manifeste que madame R. a subi une lésion pouvant être des sept douzièmes, et donc d'une importance la rendant évidente, le notaire ne soutient pas avoir de quelque façon attiré son attention sur le caractère disproportionné du prix convenu, alors même qu'il était présent lors de la première entrevue et connaissait donc nécessairement, puisque contacté par l'intermédiaire de madame P., les motivations de madame R., en sorte que ce silence a pu lui faire penser que le

prix était juste ;

Attendu qu'il résulte de ces éléments que madame R. n'a donné son consentement aux ventes ainsi contractées que sous l'effet d'une situation de violence économique exploitée par un acquéreur peu scrupuleux, bénéficiant d'une discrétion excessive du notaire dont madame R. venait de faire le choix en sa présence ;

Qu'il convient donc de dire nuls les compromis et avenants litigieux ;

Attendu que le notaire a gravement manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas son attention sur le caractère lésionnaire des prix, certes importants dans l'absolu, de la vente de parcelles d'une valeur en réalité bien plus importante ainsi que cela résultait de la déclaration de succession et des appréciations fiscales, peu important que le silence de madame R. sur l'évolution de ses discussions avec l'administration fiscale rende vraisemblable que celle-ci ait depuis lors revu ses estimations à la baisse ;

Que le préjudice occasionné à madame R. est le supplément de stress, d'inquiétude, de démarches et de formalités et doit être estimé à 3.000 € ;

Attendu que la société Holding R. foncière a contraint madame R. à cette situation en immobilisant ses biens de valeur importante et imposant ainsi le retard, dû à la présente procédure, de la vente des biens et de la solution de ses problèmes fiscaux, et que ce préjudice doit être estimé à 10.000 € ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

Réformant,

Dit nuls les compromis de vente signés par madame R. avec la société Holding R. foncière le 15 février 2010 et concernant les parcelles AD 87, 88, 89, 829, 830, 693, 756, 755, 9 de la commune de Charvonnex, le compromis signé entre les mêmes le 22 février 2010 relativement à la parcelle AD 127 de la même commune et les compromis de vente signés entre les mêmes parties le 6 avril 2010 concernant les parcelles AD 99 et 96, de la même commune de Charvonnex, et tous publiés par monsieur Flavens, notaire à Chamoux sur Gelon, le 21 juin 2010 à la Conservation des hypothèques d'Annecy sous les numéros respectifs 2010P9941, 2010P9940, 2010P9939, 2010P9936, 2010P9932, 2010P9938 et 2010P9935,

Condamne la société Holding R. foncière à payer à madame R. 10.000 € (DIX MILLE EUROS) de dommages et intérêts,

Condamne monsieur Flavens à payer à madame R. la somme de 3.000 € (TROIS MILLE EUROS) de dommages et intérêts, avec les intérêts au taux légal à compter de ce jour,

Condamne in solidum la société Holding R. foncière et monsieur F. à payer à madame R. la somme de 4.000 € (QUATRE MILLE EUROS) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Les condamne in solidum aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP Bollonjeon Arnaud Bollonjeon.

Ainsi prononcé publiquement le 16 octobre 2012 par mise à disposition de l'arrêt 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, et signé par Claude Billy, Président de Chambre, et Marina Vidal, Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Composition de la juridiction : Monsieur Billy, SCP BOLLONJEON Arnaud BOLLONJEON, CHAMBET HAMEL, Me Béatrice BOUVIER PATE, Me Guillaume PUIG, Selarl VAILLY & Associés, SCP FILLARD COCHET BARBUAT

Décision attaquée : TGI Annecy, Chambéry 2012-02-16

Copyright 2013 - Dalloz - Tous droits réservés.