

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 octobre 2014

N° de pourvoi: 13-18150

ECLI:FR:CCASS:2014:C301167

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 6 décembre 2012), que par acte authentique du 29 avril 2003, Mme X... a vendu divers terrains à la société Hectare ; que le 22 décembre 2003, Mme X... a assigné cette société en nullité de la vente et en rescision pour lésion ; Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses trois dernières branches :
Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ qu'est nulle la convention souscrite par une partie lorsque son consentement a été vicié par une violence exercée par son cocontractant ; que l'exploitation abusive d'une situation de dépendance économique, faite pour tirer profit de la crainte d'un mal menaçant directement les intérêts légitimes de la personne, peut vicier de violence son consentement ; qu'il en va de même de l'exploitation abusive d'une situation de vulnérabilité ou de faiblesse ; qu'en l'espèce, Mme X... faisait valoir, dans ses conclusions d'appel, qu'elle se trouvait dans un état de vulnérabilité résultant de ses troubles physiques et mentaux et de ses difficultés économiques et que le dirigeant de la société Hectare l'avait harcelée aux fins de se voir céder les terrains ; qu'en se bornant à retenir que l'existence d'une dette fiscale invoquée par Mme X... n'était pas établie, pour écarter ainsi la violence économique, et qu'il n'aurait pas été établi par l'attestation produite aux débats que Mme X... aurait craqué après une visite du dirigeant de la société Hectare, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant expressément invitée, si Mme X... ne se trouvait pas dans une situation de vulnérabilité résultant de son état de dépression, de stress et d'isolement que la société Hectare aurait exploité pour conclure la vente à un prix dont elle constatait le caractère lésionnaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109 et 1112 du code civil ;

2°/ que seul le caractère inexcusable fait obstacle au prononcé de la nullité pour erreur sur les qualités substantielles ; qu'en l'espèce, pour écarter toute erreur de Mme X..., dont il n'est pas relevé qu'elle était un professionnel de l'immobilier, la cour d'appel s'est fondée sur la circonstance que les terrains vendus se trouvaient à proximité d'une métropole régionale, pour en déduire qu'elle ne pouvait ignorer qu'ils deviendraient constructibles à terme ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109 et 1110 du code civil ;

3°/ que le promoteur immobilier est toujours tenu d'une obligation précontractuelle d'information à l'égard du vendeur profane quant au caractère constructible d'un terrain ; que, dans ses conclusions, Mme X... faisait valoir que la société Hectare avait, en qualité de promoteur immobilier, connaissance du caractère constructible des parcelles vendues et s'était sciemment gardée de l'en informer aux fins de provoquer dans son esprit une erreur déterminante de son consentement et ainsi acquérir l'ensemble des terrains à un prix lésionnaire ; qu'en affirmant péremptoirement que les terrains vendus par Mme X... dont la qualité de vendeur non professionnel n'était pas contestée, se trouvant à proximité d'une métropole régionale telle que Montpellier, celle-ci ne pouvait ignorer que les parcelles vendues se trouvaient dans une zone privilégiée et deviendraient constructibles à terme, sans rechercher si, compte tenu de l'état de vulnérabilité physique et mentale de Mme X..., la société Hectare, promoteur immobilier, se présentant acquéreur des terrains, avait satisfait à son obligation précontractuelle d'information quant à leur constructibilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109, 1116, 1134 et 1135 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les certificats médicaux versés aux débats ne mentionnaient pas une altération des facultés mentales de Mme X... qui aurait fait obstacle à son libre consentement et relevé que l'auteur des attestations n'avait pas été le témoin direct des pressions relatées, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que la venderesse ne pouvait ignorer que les terrains vendus se trouvaient, par leur proximité d'une métropole régionale, dans une zone privilégiée et deviendraient constructibles à terme et a pu en déduire que sa demande fondée sur un dol et une erreur sur la substance ne pouvait être accueillie, a légalement justifié sa décision ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la société Hectare fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à Mme X... une somme à titre de dommages-intérêts, alors selon le moyen :

1°/ que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en ne précisant pas le fondement juridique de la condamnation prononcée, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

2°/ que l'application d'une clause librement acceptée ne constitue pas, à elle seule, une faute ; qu'en indemnisant Mme X... du préjudice subi du fait de l'échelonnement du paiement du prix de vente, contractuellement prévu dans une convention qu'elle déclarait par ailleurs exempte de tout vice du consentement, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1147 du code civil ;

3°/ que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, ne peut, sauf circonstances particulières qu'il appartient au juge de spécifier, constituer un abus de droit ; qu'en condamnant la société Hectare au paiement de dommages-intérêts, pour cela que la procédure que Mme X... avait dû diligenter lui avait causé un tracas dommageable pour son état de santé et que la société Hectare était informé depuis le dépôt du rapport d'expert du caractère lésionnaire de la vente, sans préciser en quoi la défense de la société Hectare à l'action en justice exercée par Mme X..., qui avait été déboutée de sa demande de nullité de la vente et n'avait obtenu la rescision pour lésion que de l'une des trois ventes intervenues, aurait dégénéré en abus, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le préjudice de Mme X... résultant du caractère

lésionnaire de la vente de l'un des terrains avait été aggravé par le paiement du prix en neuf annuités sans intérêts, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que cette clause d'échelonnement du paiement du prix n'était pas susceptible de constituer une faute et n'était applicable qu'à un seul des terrains vendus, a pu, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au tracas causé par la procédure, en déduire que la demande indemnitaire de Mme X... pouvait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la première branche du moyen unique du pourvoi principal qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour Mme X..., demanderesse au pourvoi principal.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme X... de sa demande d'annulation de l'acte authentique de vente reçu par Me A... le 29 avril 2003 et d'avoir, en conséquence, statué sur la demande de rescision pour lésion ;

AUX MOTIFS QUE l'appelante conteste en premier lieu la validité de l'acte authentique en tant qu'instrumentum ; qu'elle fait valoir, par ailleurs, que son consentement a été altéré et qu'elle a été victime d'un dol et d'une erreur sur la substance des terrains ; que Mme X... a versé aux débats en pièce n° 49 la copie de l'acte publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques ; qu'il ressort de l'examen comparatif de ces deux pièces que la pièce n° 49 est une copie dactylographiée dans son intégralité, la pièce n° 50 étant une photocopie, ce qui explique la présence dans ce document des mentions manuscrites, des paraphes en bas de chaque page et des signatures en dernière page ; que, par ailleurs, les conclusions de l'expert graphologue, Mme Y..., sont inopposables à la société HECTARE dès lors que celle-ci n'a pas été représentée aux opérations d'expertise ; qu'au surplus, l'examen comparatif de la promesse unilatérale de vente du 2 octobre 2001 et de l'acte authentique du 29 avril 2003 ne révèle aucune différence entre les signatures de Mme X... ; qu'en ce qui concerne le vice de consentement, les certificats médicaux versés aux débats ne mentionnent pas une altération des facultés mentales qui aurait fait obstacle au libre consentement de l'appelante, étant précisé que le placement sous sauvegarde de justice est intervenu le 21 novembre 2008, soit postérieurement à la signature de l'acte authentique ; qu'en outre, un état dépressif ne peut être assimilé à une altération des facultés mentales ; que si Mme X... invoque l'existence d'une dette fiscale générée par les droits de succession, cette circonstance ne caractérise pas l'obtention d'un consentement par violence au sens de l'article 1109 du code civil, qu'en l'espèce, Mme Z..., auteur des attestations figurant à la pièce n° 65, n'a pas été témoin direct des faits qu'elle relate ; que s'agissant du dol et de l'erreur sur la substance des terrains, si en 2004 le projet de création d'une voie d'évitement de Montpellier était connu ledit projet n'était pas validé ; qu'au surplus, les terrains vendus par Mme X... se trouvant à proximité d'une métropole régionale telle que Montpellier, l'appelante ne pouvait ignorer que les parcelles vendues se trouvaient dans une zone privilégiée et deviendraient constructibles à terme ; qu'il ressort de ces éléments que le moyen tiré du dol et de l'erreur sur la substance des terrains n'est pas fondé ; qu'en conséquence, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en annulation de vente ;

ET QUE si le collège des experts a estimé que les prix de la parcelle de Saint-Aunès et des parcelles de Vendargues n'étaient pas inférieurs au cinq douzièmes des terrains au moment de la vente, il a considéré que la valeur vénale de la parcelle de CASTELNAU-LE-LEZ était de 67. 700 € ; que le prix de vente de ladite parcelle étant de 18. 294 €, c'est à juste titre que le premier juge a retenu le caractère lésionnaire du prix et qu'en application des articles 1674 et 1681 du code civil, il a condamné la société HECTARE au paiement de la somme de 42. 706 € ;

1°/ ALORS, de première part, QU'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 303 du code de procédure civile que l'inscription de faux contre un acte authentique donne lieu à communication au ministère public ; qu'il résulte des conclusions de Mme X... que celle-ci a conclu à la nullité de l'acte authentique de vente du 29 avril 2003 en ce qu'il constitue un faux ; qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni d'aucun autre élément de la procédure que la cause aurait été communiquée au ministère public ; que dans ces conditions, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2°/ ALORS, de deuxième part, QU'est nulle la convention souscrite par une partie lorsque son consentement a été vicié par une violence exercée par son cocontractant ; que l'exploitation abusive d'une situation de dépendance économique, faite pour tirer profit de la crainte d'un mal menaçant directement les intérêts légitimes de la personne, peut vicier de violence son consentement ; qu'il en va de même de l'exploitation abusive d'une situation de vulnérabilité ou de faiblesse ; qu'en l'espèce, Mme X... faisait valoir, dans ses conclusions d'appel, qu'elle se trouvait dans un état de vulnérabilité résultant de ses troubles physiques et mentaux et de ses difficultés économiques et que le dirigeant de la société HECTARE l'avait harcelée aux fins de se voir céder les terrains ; qu'en se bornant à retenir que l'existence d'une dette fiscale invoquée par Mme X... n'était pas établie, pour écarter ainsi la violence économique, et qu'il n'aurait pas été établi par l'attestation produite aux débats que Mme X... aurait craqué après une visite du dirigeant de la SA HECTARE, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant expressément invitée, si Mme X... ne se trouvait pas dans une situation de vulnérabilité résultant de son état de dépression, de stress et d'isolement que la SA HECTARE aurait exploité pour conclure la vente à un prix dont elle constatait le caractère lésionnaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109 et 1112 du code civil ;

3°/ ALORS, de troisième part, QUE seul le caractère inexcusable fait obstacle au prononcé de la nullité pour erreur sur les qualités substantielles ; qu'en l'espèce, pour écarter toute erreur de Mme X..., dont il n'est pas relevé qu'elle était un professionnel de l'immobilier, la cour d'appel s'est fondée sur la circonstance que les terrains vendus se trouvaient à proximité d'une métropole régionale, pour en déduire qu'elle ne pouvait ignorer qu'ils deviendraient constructibles à terme ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109 et 1110 du code civil ;

4°/ ALORS, de quatrième part, QUE le promoteur immobilier est toujours tenu d'une obligation précontractuelle d'information à l'égard du vendeur profane quant au caractère constructible d'un terrain ; que, dans ses conclusions, Mme X... faisait valoir que la SA HECTARE avait, en qualité de promoteur immobilier, connaissance du caractère constructible des parcelles vendues et s'était sciemment gardée de l'en informer aux fins de provoquer dans son esprit une erreur déterminante de son consentement et ainsi acquérir l'ensemble des terrains à un prix lésionnaire ; qu'en affirmant péremptoirement que les terrains vendus par Mme X... dont la qualité de vendeur non professionnel n'était pas contestée, se trouvant à proximité d'une métropole régionale telle que Montpellier, celle-ci ne pouvait ignorer que les parcelles vendues se trouvaient dans une zone privilégiée et deviendraient constructibles à terme, sans rechercher si, compte tenu de l'état de vulnérabilité physique et mentale de Mme X..., la SA HECTARE, promoteur immobilier, se présentant acquéreur des terrains, avait satisfait à son obligation précontractuelle d'information quant à leur constructibilité, la cour d'appel a privé sa

décision de base légale au regard des articles 1109, 1116, 1134 et 1135 du code civil.

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Hectare, demanderesse au pourvoi incident.

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société HECTARE à payer à Madame X... la somme de 10. 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur les autres demandes ; que la société HECTARE fait valoir que Madame X... avait perçu la somme de 29. 654, 09 € avant la signature de l'acte authentique ; que cependant, ce montant reste largement inférieur à la partie du prix stipulée payable à terme soit la somme de 96. 042, 88 € ; que ladite somme était payable en neuf annuités non productives d'intérêts ; que cette circonstance a aggravé le préjudice subi par Madame X... et résultant du caractère lésionnaire de la vente de la parcelle de Castelnau-le-Lez ; qu'en effet, elle a été privée pendant plusieurs années des revenus qui auraient été générés par le paiement intégral du prix à l'acte ; qu'au surplus, elle justifie que la procédure qu'elle a dû diligenter lui a causé un tracas dommageable pour son état de santé ; qu'au vu de ces éléments, il convient de lui allouer la somme de 10. 000 € à titre de dommages et intérêts » ; ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la résistance abusive de la SA HECTARE est en l'espèce caractérisée ; que ce promoteur immobilier connaissant parfaitement le marché, était informé, a minima depuis août 2008, date du dépôt du rapport d'expertise, du caractère lésionnaire de la vente de la parcelle sis à CASTELNAU-LE-LEZ ; qu'il bénéficie en outre d'un échelonnement sur neuf ans (jusqu'en décembre 2012), sans intérêt, du paiement du prix global de vente ; que le préjudice moral causé à Madame X..., de santé très fragile, par les turpitudes de cette procédure engagée depuis 2003 sera intégralement réparé par l'allocation à son profit d'une indemnité de 5. 000 euros » ;

1°) ALORS QUE le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en ne précisant pas le fondement juridique de la condamnation prononcée, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'application d'une clause librement acceptée ne constitue pas, à elle seule, une faute ; qu'en indemnisant Madame X... du préjudice subi du fait de l'échelonnement du paiement du prix de vente, contractuellement prévu dans une convention qu'elle déclarait par ailleurs exempte de tout vice du consentement, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1147 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, ne peut, sauf circonstances particulières qu'il appartient au juge de spécifier, constituer un abus de droit ; qu'en condamnant la société HECTARE au paiement de dommages et intérêts, pour cela que la procédure que Madame X... avait dû diligenter lui avait causé un tracas dommageable pour son état de santé et que la société HECTARE était informé depuis le dépôt du rapport d'expert du caractère lésionnaire de la vente, sans préciser en quoi la défense de la société HECTARE à l'action en justice exercée par Madame X..., qui avait été déboutée de sa demande de nullité de la vente et n'avait obtenu la rescision pour lésion que de l'une des trois ventes intervenues, aurait dégénéré en abus, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 6 décembre 2012