

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 21 octobre 2009

N° de pourvoi: 08-13843

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Lacabarats (président), président

SCP Coutard, Mayer et Munier-Apaire, SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, 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 (Douai, 10 décembre 2007), que par acte du 26 avril 1995, M. X... a vendu à Mme Y... un immeuble, au prix de 280 000 francs converti en une rente viagère annuelle de 18 000 francs, assorti d'un droit d'usage et d'habitation au profit du vendeur et d'une obligation de soins et d'entretien à la charge de Mme Y... ; que M. X... est décédé le 25 novembre 1999 ; que ses enfants et héritiers, les consorts X...- F..., se prévalant d'un concubinage entre M. X... et Mme Y..., ont assigné cette dernière en annulation de la vente pour vil prix, en paiement d'une indemnité d'occupation, en remboursement de diverses sommes sur le fondement de l'article 1371 du code civil et en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'annuler la vente alors, selon le moyen :

1° / qu'une vente ne peut être annulée pour défaut de prix réel et sérieux lorsqu'elle est aléatoire ; qu'en établissant, d'abord, que la vente, avec constitution de rente viagère, de la maison située ...à Berles-au-Bois par M. X... à Mme Y... était aléatoire, " l'existence d'un aléa n'étant plus contestée ", pour juger, ensuite, qu'elle devait être annulée pour défaut de prix sérieux, la cour d'appel a violé les articles 1591, 1968 et 1976 du code civil ;

2° / que dans le cadre d'un contrat de vente avec constitution de rente viagère, lorsque le vendeur s'est réservé le droit d'usage et d'habitation du bien vendu, l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente et

l'intérêt que procurerait le capital représenté par la propriété grevée de ce droit, y compris lorsque l'acheteur et le vendeur sont concubins ; qu'en refusant, pour apprécier le caractère réel et sérieux du prix de vente de l'immeuble, de prendre en compte le droit d'usage et d'habitation octroyé par Mme Y..., acheteur, à M. X..., vendeur, au seul prétexte que ceux-ci étaient concubins, la cour d'appel a violé les articles 1131 et 1976 du code civil, ensemble l'article 515-8 du code civil ;

3° / qu'une obligation de soins peut être souscrite entre concubins ; qu'en refusant, pour apprécier le caractère réel et sérieux du prix de vente de l'immeuble, de prendre en compte l'obligation de soins mise à la charge de Mme Y..., acheteur, au profit de M. X... dans ledit contrat de vente, au prétexte que ceux-ci étaient concubins, la cour d'appel a violé les articles 1131 et 1976 du code civil, ensemble l'article 515-8 du code civil ;

4° / que le contrat de vente avec constitution de rente viagère et obligation de soins mise à la charge de l'acquéreur est un contrat aléatoire ; que l'existence de l'aléa, cause de l'obligation, doit s'apprécier à la date où elle est souscrite ; que, pour refuser de prendre en compte l'obligation de soins mise à la charge de Mme Y... au profit de M. X... dans l'appréciation de l'aléa et du caractère réel et sérieux du prix de la vente du 26 avril 1995, la cour d'appel s'est fondée sur le fait que l'état de santé de ce dernier n'avait pas nécessité de soins particuliers entre la signature de la vente et son décès, le 25 novembre 1999, c'est-à-dire sur des éléments postérieurs à la signature du contrat et inconnus des parties à cette date ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel, qui n'a pas apprécié l'existence de la cause à la date de la conclusion du contrat mais à une date postérieure, a violé les articles 1131 et 1976 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... était âgé de 79 ans lors de la vente, que son espérance de vie, selon les tables de mortalité, était de 7, 9, qu'il était en pleine possession de ses moyens, et que l'existence d'un aléa n'était plus contestée, et retenu que la valeur de l'immeuble, compte tenu de sa composition et de son état, était de 140 000 euros pour 1995, que Mme Y... avait bien vécu en concubinage avec M. X..., et qu'elle ne justifiait pas, depuis 1984, de soins excédant ceux normalement apportés à un concubin, la cour d'appel, qui a pu en déduire, sans violer l'article 515-8 du code civil, que ni la réserve d'usage par le créancier, ni l'obligation de soins figurant au contrat de vente ne pouvaient être pris en considération dans la détermination du montant de la rente et du prix de vente de l'immeuble, et qui a souverainement retenu que le prix mentionné dans l'acte du 26 avril 1995, soit 42 685, 72 euros ayant servi à déterminer la valeur de la rente était dérisoire par rapport à la valeur de l'immeuble, a déclaré à bon droit que la vente était nulle pour défaut de prix ;

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

Sur la branche unique du second moyen du pourvoi principal, en son grief relatif à la condamnation de Mme Y... au paiement de la somme de 40 000 francs (6 098 euros), ci-après annexé :

Attendu que l'arrêt ayant retenu non pas l'existence d'un contrat de prêt, mais le détournement par Mme Y... d'une somme de 40 000 francs prélevée, par procuration, sur le compte de M. X..., le moyen manque en fait de ce chef ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, pris en sa première branche :

Attendu que les consorts X...- F... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de dommages-intérêts alors, selon le moyen, que la partie de bonne foi au contrat de vente peut obtenir la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a prononcé la nullité de la vente, ne pouvait débouter les héritiers de M. X... de leur demande indemnitaire sans rechercher si du fait de ses agissements, Mme Y..., qui avait manifestement traqué un vieillard, de trente ans son aîné, pour l'amener à soustraire de son patrimoine la maison litigieuse, ne leur avait pas causé un préjudice en raison de la privation de jouissance de cette maison depuis le décès de leur père ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des conclusions d'appel des consorts X...- F... que ceux-ci n'ont fondé leur demande de dommages-intérêts que sur le préjudice causé par la procédure qu'ils ont dû intenter contre Mme Y... et non sur celui résultant de l'annulation de la vente ; que le moyen manque en fait de ce chef ;

Mais sur la branche unique du second moyen du pourvoi principal en son grief relatif à la condamnation de Mme Y... au paiement de la somme de 170 000 francs :

Vu l'article 1341 du code civil ;

Attendu que pour condamner Mme Y... à payer 170 000 francs à la succession de M. X..., l'arrêt retient que les consorts X...- F... sont tiers aux contrats de prêt invoqués par eux, et qu'en cette qualité, ils peuvent rapporter la preuve du contrat allégué par tous moyens ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les consorts X...- F..., qui se prévalaient d'un prêt consenti par feu M. X... à Mme Y..., étaient les enfants et héritiers de M. X... et que l'exigence d'une preuve littérale s'impose aux ayants cause universels des parties à l'acte, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la seconde branche du moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande des consorts X...- F... en paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient qu'en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du contrat de vente prononcée, les parties doivent être replacées dans la situation où elles étaient avant la conclusion de celui-ci ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une indemnité d'occupation était sollicitée jusqu'à parfaite et totale libération des lieux, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute les consorts X...- F... de leur indemnité d'occupation et condamne Mme Y... à payer à la succession de M. Serge X... la somme de 170. 000 francs, l'arrêt rendu le 10 décembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Douai, autrement composée ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par chacune des parties, Mme Y..., d'une part, les consorts X...- F... d'autre part, à l'exception de Mme Marie-Odile X..., épouse A... et de M. Serge X..., bénéficiaires de l'aide juridictionnelle ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991 ; rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir annulé la vente intervenue le 26 avril 1995 entre Serge X... et Marie-Paule Y... portant sur l'immeuble situé ..., et les meubles garnissant cet immeuble à la date du 26 avril 1995 ;

Aux motifs que l'acte du 26 avril 1995 prévoit que les biens vendus (immeubles et meubles) sont estimés à 300 000 F et que la vente est consentie moyennant le versement d'une rente annuelle de 18 000 F soit 1500 F par mois, indexée et l'obligation pour l'acquéreur d'assurer sa vie durant, des soins à M. Serge X... ; que la rente peut être constituée au taux qu'il plaît aux parties de fixer, toutefois, ce prix doit être réel et sérieux, la vente consentie à vil prix encourageant la nullité ; qu'il convient de relever que lors de la vente, M. X... était âgé de 79 ans et que son espérance de vie, selon les tables de mortalité était de 7, 9 ; que l'existence d'un aléa n'est plus contestée devant la Cour et il est également admis que Monsieur X... était à ce moment en pleine possession de ses moyens, ce qui est confirmé par les photographies produites et les échanges de correspondance entre M. X... et ses enfants ; que l'immeuble vendu d'une surface habitable de 136 m², construit sur une parcelle de 4 900 m² est évalué par M. Z... entre 135 000 et 150 000 en 1995 et entre 000 et 165 000 en 2006 ; que les

erreurs du rapport de M. Z..., invoquées par l'intimée concernant la date de construction de l'immeuble, sa surface habitable ou le caractère constructible d'une partie de la parcelle de terre, soit ne sont pas démontrées (date de construction, surface habitable) soit sont sans incidence sur l'estimation donnée ; que de même les éléments de comparaison données par Madame Y... concernant des ventes intervenues en 1995 ne permettent pas d'avoir une idée de la valeur de l'immeuble, les trois exemples donnés concernant des maisons plus récentes plus petites et disposant de moins de terrain ; que la circonstance que l'immeuble ait été estimé à 300 000 F dans l'état liquidatif du régime matrimonial ayant existé entre M. X... et sa précédente épouse Mme B..., n'est pas significative à elle seule, dès lors que cette estimation a été retenue dans le cadre d'un accord intervenu entre les ex époux ; qu'il résulte par ailleurs des constatations opérées par M. Z... dans son rapport (p. 83) que les travaux dont se prévaut Mme Y..., correspondent à de simples travaux d'entretien réalisés par elle-même ; que le financement de ces travaux n'est pas justifié et qu'ils n'ont pas donné de valeur à l'immeuble, étant observé de surcroît que Mme Y... soutient de manière contradictoire que la valeur de l'immeuble en 2006 résulte des améliorations apportées par elle et que des travaux importants (qu'elle évalue à 221 000) sont nécessaires à ce jour ; que s'agissant de l'appréciation de la valeur de l'immeuble en 2006, il convient d'observer que l'estimation faite par l'expert judiciaire est proche de celle faite par Me C... et Me D... (notaires consultés par Mme Y...), ceux-ci retenant une valeur oscillant entre 130 et 140 000 sur les bases données par l'intimée ; que les estimations pour 2006 se rejoignent, on peut en conclure que pour 1995, l'estimation proposée par M. Z... est en cohérence avec celle retenue pour 2006 ; que dans ces conditions, la valeur de l'immeuble à retenir pour 1995 compte tenu de la composition de l'immeuble et de son état est de 140 000 ; que par conséquent, la valeur retenue dans l'acte du 26 avril 1995 (42 685, 72) est largement sous-estimée ; que cette seule observation suffit à considérer que le prix retenu ayant servi à déterminer la rente était dérisoire par rapport à la valeur réelle de l'immeuble ; qu'il convient d'ajouter qu'il ressort des pièces communiquées, des photographies, des échanges de correspondances entre les consorts X...- F... et M. Serge X... (toutes les lettres étant adressées à leur père et à Marie-Paule), des testaments établis par Mme Y... en faveur de Mme Marie-Odile X...- F..., de la lettre adressée le 19 octobre 1996 par Mme Y... à M. Pierre E..., que Mme Y... (qui s'est installée chez M. X... en 1987) faisait partie intégrante de la famille et a tissé des liens affectifs avec Serge X... et avec ses enfants ; qu'il s'en déduit que l'intimée a bien vécu en concubinage avec Serge X..., contrairement à ce qu'elle soutient, de sorte qu'il ne peut être pris en considération dans la détermination du montant de la rente et du prix de vente de l'immeuble ni de la réserve d'usage par le créancier, ni de l'obligation de soins figurant au contrat de vente, étant de surcroît observé que Mme Y... ne justifie pas de soins particuliers donnés à M. X... malgré le grand âge de celui-ci, les seuls certificats médicaux communiqués datent de 1999 et précèdent de quelques mois son décès ; que dès lors seule doit être prise en compte, pour l'appréciation du prix de vente fixé à l'acte du 26 avril 1995 et de la rente servie par Mme Y... et cette rente arrêtée à 1500 francs par mois est insuffisante à justifier du prix de l'immeuble ; que s'agissant des meubles garnissant l'immeuble, une contestation existe sur la consistance du mobilier et sa valeur, toutefois cette contestation compte tenu de l'analyse de la valeur de l'immeuble et de l'annulation de la vente revêt un caractère accessoire dans la mesure où Mme Y... sera condamnée à restituer les meubles garnissant la maison située ...en avril 1995 ; que par conséquent le jugement sera infirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... F... et la vente intervenue le 26 avril 1995 sera annulée par conséquent il convient de constater qu'en raison de l'annulation, Mme Y... devra restituer l'immeuble et les meubles le garnissant à l'ensemble des héritiers venant à la succession de M. Serge X... et que ceux-ci devront restituer à Mme Y... les rentes payées par elle entre le 26 avril 1995 et le 25 novembre 1999 ;

Alors, d'une part, qu'une vente ne peut être annulée pour défaut de prix réel et sérieux lorsqu'elle est aléatoire ; qu'en établissant, d'abord, que la vente, avec constitution de rente viagère, de la maison située ...par Monsieur X... à Madame Y... était aléatoire, « l'existence d'un aléa n'étant plus contestée » (arrêt p. 7 § 5) pour juger, ensuite, qu'elle devait être annulée pour défaut de prix sérieux, la Cour d'appel a violé les articles 1591, 1968 et 1976 du Code civil ;

Alors, d'autre part, et en tout état de cause, que dans le cadre d'un contrat de vente avec constitution de rente viagère, lorsque le vendeur s'est réservé le droit d'usage et d'habitation du bien vendu, l'appréciation de l'aléa et du caractère sérieux du prix se fait par comparaison entre le montant de la rente et l'intérêt que procurerait le capital représenté par la propriété grevée de ce droit, y compris lorsque l'acheteur et le vendeur sont concubins ; qu'en refusant, pour apprécier le caractère réel et sérieux du prix de vente de l'immeuble, de prendre en compte le droit d'usage et d'habitation octroyé par Madame Y..., acheteur, à Monsieur X..., vendeur, au seul prétexte que ceux-ci étaient concubins, la Cour d'appel a violé les articles 1131 et 1976 du Code civil, ensemble l'article 515-8 du Code civil ;

Alors, ensuite, et en toute hypothèse, qu'une obligation de soins peut être souscrite entre concubins ; qu'en refusant, pour apprécier le caractère réel et sérieux du prix de vente de l'immeuble, de prendre en compte l'obligation de soins mise à la charge de Madame Y... au profit de Monsieur X... dans ledit contrat de vente, au prétexte que ceux-ci étaient concubins, la Cour d'appel a violé les articles 1131 et 1976 du Code civil, ensemble l'article 515-8 du Code civil ;

Alors, enfin, et en tout état de cause que le contrat de vente avec constitution de rente viagère et obligation de soins mise à la charge de l'acquéreur est un contrat aléatoire que l'existence de l'aléa, cause de l'obligation, doit s'apprécier à la date où elle est souscrite ; que, pour refuser de prendre en compte l'obligation de soins mise à la charge de Madame Y... au profit de Monsieur X... dans l'appréciation de l'aléa et du caractère réel et sérieux du prix de la vente du 26 avril 1995, la Cour d'appel s'est fondée sur le fait que l'état de santé de ce dernier n'avait pas nécessité de soins particuliers entre la signature de la vente et son décès, le 25 novembre 1999, c'est-à-dire sur des éléments postérieurs à la signature du contrat et inconnus des parties à cette date ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel, qui n'a pas apprécié l'existence de la cause à la date de la conclusion du contrat mais à une date postérieure, a violé les articles 1131 et 1976 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné Madame Y... à payer à la succession de Monsieur Serge X... les sommes de 170 000 francs (25 916) et de 40 000 francs (6 098) avec intérêts légaux à compter du décès de Monsieur Serge X... ;

Aux motifs que les consorts X...- F... sont tiers aux contrats de prêt invoqués par eux, en cette qualité, ils peuvent rapporter la preuve du contrat invoqué par tout moyen ; (...) que s'agissant de la somme de 180 000 francs, les consorts X... invoquent une note rédigée de la main de Monsieur Serge X..., père, datée du 4 juin 1992, faisant état du prêt de deux sommes « l'une de quatre unités pour l'une et pour l'autre de 13 ou 14 unités que j'ai prêté librement à Marie Paule pour l'achat de son immeuble » ; que cette lettre émanant de

Monsieur Serge X... prêteur établit bien le versement d'une somme de 170 000 francs par Monsieur X... à Madame Y..., lors de l'acquisition d'un immeuble en novembre 1987 à charge par celle-ci de rembourser ses héritiers que Madame Y... ne justifie, concernant ce prêt, d'aucun remboursement et ne communique aucun élément de nature à combattre le fait ainsi établi de sorte qu'il y a lieu de la condamner à payer aux héritiers de Monsieur Serge X..., constituant sa succession, une somme de 170 000 francs ; que Monsieur X... ayant précisé dans la note établie le 4 juin 1992, que le remboursement se ferait à ses héritiers, il y a lieu de dire que les intérêts ne courront qu'à compter du décès de celui-ci soit le 25 novembre 1999 ; (...) sur la somme de 40 000 francs, qu'il résulte des pièces communiquées par les appelants notamment les relevés de compte à la POSTE de Monsieur X... et des relevés de compte de Madame Y... au Crédit agricole que le 2 novembre 1999, une somme de 40 000 francs a été prélevée sur le compte de Monsieur X... (décédé le 25 novembre 1999) et qu'une somme de du même montant a été créditée sur le compte de Madame Y... le 4 janvier 2000 ; que Madame Y... communique (pièce 417 / 1) le relevé de son compte bancaire en date du 7 janvier 2000, attestant du retrait de cette somme de son compte ; que toutefois elle ne justifie pas du versement de cette somme sur un compte ou un contrat soumis auprès de l'UAP, étant observé de surcroît que le certificat du Docteur H... du 2 mars 2000 précise que Monsieur X... était atteint au moment d'une dégénérescence cérébrale due à la maladie d'ALZHEIMER et que ce versement n'aurait pu être effectué qu'au profit du contrat d'assurance-vie contracté par Monsieur X... dont elle était bénéficiaire, ce qui en tout état de cause lui aurait profité directement, de sorte qu'il y a lieu de dire que cette somme a été détournée et que Mme Y... sera condamnée à la rembourser à la succession de Monsieur Serge X... avec intérêts à compter du décès de celui-ci (le 25 novembre 1999) ;

Alors que les héritiers des parties ne sont pas des tiers au contrat et doivent prouver le contrat conformément aux règles des articles 1341 et suivants du Code civil ; qu'en jugeant que les consorts X...- F..., enfants et héritiers de Monsieur Serge X..., étaient des tiers aux contrats de prêt prétendument octroyés par celui-ci à Madame Y... et qu'ils pouvaient ainsi rapporter la preuve desdits contrats par tout moyen, la Cour d'appel a violé l'article 1341 du Code civil.

MOYEN ANNEXE

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Coutard, Mayer et Munier Apaire, avocat aux Conseils, pour les consorts X... et F...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, apr. s avoir annulé la vente immobilière intervenue le 26 avril 1995 entre Monsieur Serge X... et Madame Marie-Paule Y..., et constaté que cette annulation emporterait obligation de Madame Y... de restituer l'immeuble à la succession de Monsieur Serge X..., D'AVOIR débouté les consorts X...- F... de leur demande d'indemnité d'occupation et de leur demande de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'” en raison de l'effet retroactif de l'annulation du contrat de vente prononcée, les parties doivent être replacées dans la situation où elles étaient avant la conclusion de celui-ci, les consorts X...- F... seront par conséquent déboutés de leurs demandes au titre de l'occupation de l'immeuble et des meubles “ (arrêt p. 9) ;

” Les parties font chacune une demande de dommages intérêts sur le fondement des

dispositions de l'article 1382 du code civil. Il convient

d'observer que ni les appelants ni l'intimée ne justifient d'un quelconque préjudice lié à la présente procédure et seront déboutés de leurs demandes " (arrêt p. 11 et 12) ;

1) ALORS QUE la partie de bonne foi au contrat de vente peut obtenir la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a

subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a prononcé la nullité de la vente, ne pouvait débouter les héritiers de Monsieur X... de leur demande indemnitaire sans

rechercher si du fait de ses agissements, Madame Y..., qui avait

manifestement traqué un vieillard, de 30 ans son ans, pour l'amener à soustraire de son patrimoine la maison litigieuse, ne leur avait pas causé un préjudice en raison de la privation de jouissance de cette maison depuis le décès de leur père ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du code civil

2) ALORS QU'après l'annulation d'une vente immobilière, l'acquéreur qui se maintient dans l'immeuble est redevable d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre ; qu'en l'espèce, après avoir annulé la vente et dit que Madame Y... devra restituer à la succession de

Monsieur Serge X... l'immeuble litigieux ainsi que les meubles, la

cour d'appel ne pouvait débouter les consorts X... de leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période courant entre la date de l'arrêt et la libération effective des lieux ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles 1234 et 1371 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai du 10 décembre 2007