

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 57 F-D

Pourvoi n° G 21-24.862

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 JANVIER 2023

1°/ M. [E] [B], domicilié [Adresse 5],

2°/ Mme [G] [B], épouse [Y], domiciliée [Adresse 1],

3°/ M. [H] [M], domicilié [Adresse 4],

4°/ Mme [H] [K], domiciliée [Adresse 10],

5°/ M. [C] [K], domicilié [Adresse 2],

6°/ M. [W] [K], domicilié [Adresse 8],

7°/ Mme [N] [K], épouse [R], domiciliée [Adresse 6],

8°/ Mme [F] [K], épouse [V], domiciliée [Adresse 9],

9°/ Mme [G] [K], épouse [A], domiciliée [Adresse 3],

tous six venant aux droits de leur mère [I] [J] veuve [K], décédée,

ont formé le pourvoi n° G 21-24.862 contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2021 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige les opposant à M. [T] [P], domicilié [Adresse 7], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B], Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K], de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. [P], après débats en l'audience publique du 6 décembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 5 octobre 2021), par acte authentique du 19 octobre 2011, [H] [Z] a vendu sa maison d'habitation à M. [P] moyennant le paiement d'un capital et le versement d'une rente viagère.

2. [H] [Z] est décédée le 17 janvier 2012.

3. M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B], Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] (les consorts [M]-[B]-[K]), héritiers de [H] [Z], ont assigné M. [P] en nullité de la vente pour défaut d'aléa.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les consorts [M]-[B]-[K] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors :

« 1°/ que la vente viagère est dépourvue d'aléa lorsque, lors de la conclusion de la vente, le débirentier a connaissance du grave état de santé du crédientier et de ce qu'une issue fatale est à redouter à bref délai ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé qu'à la date de la vente viagère, [H] [Z], âgée de 78 ans, présentait de graves difficultés de santé, souffrant d'un diabète de type II, d'hypertension artérielle et d'insuffisance rénale chronique devenue terminale, justifiant d'être dialysée quatre fois par jour à son domicile ; qu'elle a par ailleurs souligné les liens de proximité entre [H] [Z] et M. [P] ; qu'en relevant, pour refuser d'annuler le contrat viager pour défaut d'aléa, que M. [P], qui n'avait pas de connaissances médicales, ne pouvait savoir l'imminence du décès de [H] [Z], quand il résulte de ses propres constatations qu'au jour de la conclusion du contrat, l'issue fatale de [H] [Z] était à redouter à bref délai compte tenu de ses nombreux facteurs de risque connus et que M. [P], de par sa proximité avec la venderesse, ne pouvait l'ignorer, la

cour d'appel a violé l'article 1975 du code civil ;

2°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que, pour obtenir la nullité du contrat de vente viager, les consorts [M] - [B]-[K] faisaient valoir que l'état de santé très grave de la venderesse lors de la conclusion du contrat rendait totalement improbable que le prix de vente, arrêté sur la base d'une valeur vénale de la maison de 270 000 euros, soit réglé en totalité dès lors que cela supposait qu'elle vive encore treize années pour percevoir annuellement une rente de 15 960 euros, le bouquet versé n'étant que de 50 000 euros ; qu'ils en déduisaient parfaitement que le prix était illusoire et la vente dénuée d'aléa dès lors que M. [P] était certain du bénéfice à en retirer ; qu'en délaissant ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. Il résulte de l'article 1964 du code civil, alors applicable, que l'aléa existe dès lors qu'au moment de la formation du contrat les parties ne peuvent apprécier l'avantage qu'elles en retireront parce que celui-ci dépend d'un événement incertain.

6. La cour d'appel, qui a constaté que [H] [Z], bien qu'âgée de 78 ans et atteinte de graves difficultés de santé était décédée un peu moins de trois mois après la conclusion de la vente de son immeuble à M. [P] des suites d'une chute et souverainement retenu qu'aucun élément ne démontrait que ce décès était inéluctable à brève échéance au jour de la vente en raison de l'insuffisance rénale au stade terminal dont elle était atteinte, état qui n'équivalait pas à une fin de vie en raison des techniques médicales supplétives dont elle bénéficiait à domicile et qu'il n'était pas établi que M. [P] disposait de connaissances médicales et savait que l'état de santé de la venderesse compromettait son espérance de vie de manière irrémédiable au jour de la vente viagère en dépit de leurs liens de proximité, a pu en déduire que la vente n'était pas dépourvue d'aléa.

7. La cour d'appel, qui a constaté l'existence d'un aléa lors de la vente, n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant sur la durée nécessaire pour atteindre un paiement intégral du prix du bien.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B], Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B], Mmes [H], [F], [N], [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] et les condamne à payer à M. [P] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille vingt-trois.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B], Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K]

M. [H] [M], M. [E] [B], Mme [G] [B] épouse [Y], Mme [H] [K], Mme [F] [K] épouse [V], Mme [N] [K] épouse [R], Mme [G] [K] épouse [A], M. [W] [K] et M. [C] [K] reprochent à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Mme [G] [B], MM. [H] et [E] [M] (en réalité M. [E] [B]), Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] de leur demande d'annulation de la vente en viager conclue par acte authentique en date du 19 octobre 2011 entre Mme [H] [Z] et M. [T] [P] et de la demande de publication de la décision au service de la publicité foncière, d'avoir débouté Mme [G] [B], MM. [H] et [E] [M] (en réalité M. [E] [B]),

Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] de leur demande en restitution de fonds indûment prélevés formée à l'encontre de M. [T] [P] et d'avoir débouté Mme [G] [B], MM. [H] et [E] [M] (en réalité M. [E] [B]), Mmes [H], [F], [N] et [G] [K] et MM. [W] et [C] [K] de leur demande de dommages et intérêts formée à l'encontre de M. [T] [P] ;

1°) Alors que, la vente viagère est dépourvue d'aléa lorsque, lors de la conclusion de la vente, le débirentier a connaissance du grave état de santé du crédirentier et de ce qu'une issue fatale est à redouter à bref délai ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé qu'à la date de la vente viagère, Mme [Z], âgée de 78 ans, présentait de graves difficultés de santé, souffrant d'un diabète de type II, d'hypertension artérielle et d'insuffisance rénale chronique devenue terminale, justifiant d'être dialysée 4 fois par jour à son domicile ; qu'elle a par ailleurs souligné les liens de proximité entre Mme [Z] et M. [P] ; qu'en relevant, pour refuser d'annuler le contrat viager pour défaut d'aléa, que M. [P], qui n'avait pas de connaissances médicales, ne pouvait savoir l'imminence du décès de Mme [Z], quand il résulte de ses propres constatations qu'au jour de la conclusion du contrat, l'issue fatale de Mme [Z] était à redouter à bref délai compte tenu de ses nombreux facteurs de risque connus et que M. [P], de par sa proximité avec la venderesse, ne pouvait l'ignorer, la cour d'appel a violé l'article 1975 du code civil ;

2°) Alors que, le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que, pour obtenir la nullité du contrat de vente viager, les consorts [B]-[K] faisaient valoir (conclusions récapitulatives d'appel, p.21) que l'état de santé très grave de la venderesse lors de la conclusion du contrat rendait totalement improbable que le prix de vente, arrêté sur la base d'une valeur vénale de la maison de 270 600 euros, soit réglé en totalité dès lors que cela supposait qu'elle vive encore 13 années pour percevoir annuellement une rente de 15 960 euros, le bouquet versé n'étant que de 50 000 euros ; qu'ils en déduisaient parfaitement que le prix était illusoire et la vente dénuée d'aléa dès lors que M. [P] était certain du bénéfice à en retirer ; qu'en délaissant ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.