1ère chambre B

ARRÊT N°

N° RG 22/02723

N° Portalis DBVL-V-B7G-SWI3

(Réf 1ère instance : 21/00180)

M. [L] [O] [E]

C/

SAS ACANTHE

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 3 JUIN 2025

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

Président : Madame Véronique VEILLARD, présidente de chambre

Assesseur : Monsieur Philippe BRICOGNE, président de chambre

Assesseur : Madame Caroline BRISSIAUD, conseillère

GREFFIER

Madame Elise BEZIER, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS

A l'audience publique du 10 décembre 2024

ARRÊT

Contradictoire, prononcé publiquement le 3 juin 2025 par mise à disposition au greffe après prorogation du délibéré initialement prévu le 25 février 2025

****

APPELANT

Monsieur [L] [O] [E]

né le 2 juillet 1961 à [Localité 7]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représenté par Me Hélène DAOULAS de la SELARL DAOULAS-HERVE ET ASS., avocat au barreau de QUIMPER

INTIMÉE

SAS ACANTHE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 422 586 123, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Matthieu MERCIER de la SELARL CARCREFF CONTENTIEUX, avocat au barreau de RENNES

EXPOSÉ DU LITIGE

1. Suivant acte sous seing privé signé le 20 février 2017, M. [X] [E], âgé de 84 ans, s'est engagé à vendre sous diverses conditions suspensives à la Sas Acanthe, une parcelle de terre cadastrée section [Cadastre 3] et section [Cadastre 5] et [Cadastre 4] d'une superficie de 15 360 m2 située lieudit [Localité 8] à [Localité 6].

2. La durée de la promesse a été fixée à 17,5 mois.

3. Suivant lettre recommandée avec avis de réception du 15 novembre 2018, le notaire de M. [E] a informé la Sas Acanthe que la vente ne serait pas réitérée par acte authentique compte tenu de 'l'état de santé du vendeur qui ne lui permettait pas de s'engager pour des affaires d'importance'.

4. M. [X] [E] étant décédé le 15 octobre 2019, la Sas Acanthe a mis en demeure, à plusieurs reprises M. [L] [E], en sa qualité d'unique héritier de M. [X] [E], de signer l'acte authentique de vente, ce dernier se prévalant en réponse de la caducité de la promesse.

5. Par assignations croisées délivrées le 27 janvier 2021, M. [L] [E] et la Sas Acanthe ont toutes deux saisi le tribunal judiciaire de Quimper, le premier aux fins de voir prononcer la nullité du compromis de vente signé le 20 février 2017 et la seconde aux fins d'en obtenir l'exécution forcée.

6. Le 12 mars 2021, le juge de la mise en état a ordonné la jonction de ces deux procédures.

7. Par jugement du 7 décembre 2021, le tribunal judiciaire de Quimper a :

- débouté M. [L] [E] de sa demande tendant à voir annuler la promesse de vente consentie le 20 février 2017 par M. [X] [E] à la Sas Acanthe portant sur la parcelle de terre située lieudit [Localité 8] sur la commune de [Localité 6] cadastrée section [Cadastre 3], section [Cadastre 5] et section [Cadastre 4], d'une superficie totale de 15.360 m² au prix de 246.000€,

- déclaré parfaite ladite vente,

- fait injonction à M. [L] [E] de se présenter en l'étude de maître [Z], notaire à [Localité 6] pour signer l'acte authentique de vente de la parcelle située lieudit [Localité 8] sur la commune de [Localité 6] cadastrée section [Cadastre 3], section [Cadastre 5] et section [Cadastre 4], d'une superficie totale de 15.360 m² au prix de 246.000 €, à la date qui sera fixée par ce notaire dans un délai maximal de 3 mois à compter de la signification du jugement,

- dit et jugé qu'à défaut de comparution de M. [L] [E] en l'étude de maître [Z] aux fins de régularisation de l'acte de vente, le présent jugement vaudra vente au profit de la Sas Acanthe, de la parcelle située lieudit [Localité 8] sur la commune de [Localité 6] cadastrée section [Cadastre 3], section [Cadastre 5] et section [Cadastre 4], d'une superficie totale de 15 360 m² au prix de 246.000 €,

- condamné M. [L] [E] à mettre en possession la Sas Acanthe de la parcelle vendue, dans le délai de 3 mois à compter de la présente décision, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé ce délai pendant une période de 3 mois à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué,

- débouté M. [L] [E] de sa demande de dommages et intérêts,

- condamné M. [L] [E] à verser à la Sas Acanthe la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts,

- condamné M. [L] [E] à verser à la Sas Acanthe la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que la présente décision sera publiée à l'initiative de la partie la plus diligente, auprès des services de la publicité foncière,

- rappelé que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire,

- rejeté toute autre demande,

- condamné M. [L] [E] aux dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

8. Suivant déclaration du 28 avril 2022, M. [L] [E] a interjeté appel de tous les chefs de ce jugement.

9. Le 31 mai 2022, M. [L] [E] a fait assigner la Sas Acanthe devant le premier président de la cour d'appel de Rennes aux fins d'arrêt de l'exécution provisoire.

10. Par ordonnance du 5 juillet 2022, le magistrat délégué du premier président a :

- déclaré irrecevable la demande de M. [L] [E] tendant à l'arrêt de l'exécution provisoire du jugement rendu le 7 décembre 2021 par le tribunal judiciaire de Quimper,

- condamné M. [L] [E] aux dépens et à payer à la société Acanthe une somme de 1.000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

11. L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 novembre 2024.

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS ET MOYENS

12. M. [L] [E] expose ses prétentions et moyens dans ses dernières conclusions transmises au greffe et notifiées le 6

novembre 2024 auxquelles il est renvoyé pour un exposé détaillé.

13. Il demande à la cour de :

- réformer la décision rendue le 7 décembre 2021 par le tribunal judiciaire de Quimper en toutes ses dispositions,

Et statuant à nouveau

- juger que le compromis en date du 22 février 2017 conclu entre M. [X] [E] et la société Acanthe est nul comme portant sur la vente des biens situés commune de [Localité 6], parcelles [Cadastre 3], [Cadastre 5], et [Cadastre 4],

- prononcer la nullité du compromis de vente du 20 février 2017 portant sur la vente des parcelles [Cadastre 3], [Cadastre 5], et [Cadastre 4],

- condamner la société Acanthe à payer à M. [L] [E] la somme de 350.000€ à titre de dommages et intérêts,

- condamner la société Acanthe à procéder à la remise du terrain dans son état parfaitement naturel sous astreinte de 50 € par jour à compter de deux mois suivant l'arrêt,

- ordonner en tant que de besoin la restitution des fonds versés au titre de l'exécution provisoire du jugement,

En tout état de cause,

- condamner la société Acanthe au paiement de la somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Acanthe aux dépens.

*****

14. La Sas Acanthe expose ses prétentions et moyens dans ses dernières conclusions transmises au greffe et notifiées le 4 novembre 2024 auxquelles il est renvoyé pour un exposé détaillé.

15. Elle demande à la cour de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- déclarer M. [E] mal fondé en son appel,

En conséquence,

- débouter M. [E] de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- condamner M. [L] [E] à verser à la société Acanthe la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts pour recours abusif,

A titre subsidiaire, pour le cas où la cour déciderait de prononcer la nullité du compromis de vente

- condamner la société Acanthe à restituer à M. [L] [E] la somme de 246.000 €,

En tout état de cause,

- condamner M. [L] [E] à verser à la société Acanthe la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [L] [E] aux entiers dépens qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

MOTIVATION DE LA COUR

1°/ Sur la demande de nullité du compromis de vente signé par [X] [E] le 20 février 2017

16. A titre liminaire, La Sas Acanthe qui plaide l'irrecevabilité de la demande en nullité du compromis de vente formulée par M. [L] [E], en visant les articles 31, 32 et 122 du code de procédure civile, n'a cependant saisi la cour d'aucune demande d'irrecevabilité dans le dispositif de ses conclusions. En application de l'article 954 du code de procédure civile qui dispose que 'La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif', il ne sera donc statué que sur le bien fondé de la demande de nullité du compromis de vente et non sur sa recevabilité.

a. Sur le fondement de l'insanité d'esprit

17. A titre principal, M. [L] [E] fonde sa demande de nullité du compromis de vente sur l'article 414-2-1° du code civil et subsidiairement sur le 3° de ce même article. Il estime que son père, âgé de 86 ans et diminué dans ses capacités tant physiques que cognitives était dans un état de vulnérabilité qui ne lui permettait pas de comprendre la portée de son engagement. Il expose que le compromis porte en lui-même la preuve intrinsèque d'un trouble mental et évoque à cet égard la faiblesse de sa signature, le vil prix et la forme du compromis. Il invoque l'introduction d'une mesure de mise sous protection juridique de son père postérieurement à la signature de l'acte litigieux et s'appuie sur le certificat médical du médecin expert établi à cette occasion. Il soutient que le compromis a été signé alors que son père était déjà dans un état confusionnel, dans une période pouvant être assimilée à la période suspecte précédant une mise sous protection juridique.

*****

18. La Sas Acanthe conclut à l'irrecevabilité de la demande en nullité du compromis de vente formulée par M. [L] [E], en ce que l'action en nullité pour insanité d'esprit n'est ouverte aux héritiers que dans trois hypothèses dont aucune n'est caractérisée en l'espèce. Elle estime en effet que M. [E] échoue à faire la preuve de ce que l'acte porte en lui-même la preuve d'un trouble mental, en l'absence d'énonciation illogique ou incohérente, le prix étant conforme à la valeur de l'immeuble. Elle rappelle à cet égard que la jurisprudence est très exigeante en la matière et que de manière constante, il est jugé que les circonstances ayant pu entourer la signature de l'acte sont indifférentes. Elle souligne enfin qu'il n'est justifié d'aucune demande de mise sous protection introduite avant le décès de [X] [E]. Par conséquent, la 'période suspecte' visée par M. [L] [E] n'en est pas une. A titre superfétatoire, la Sas Acanthe fait valoir que [X] [E] disposait de ses pleines capacités mentales au moment de la signature du compromis.

Réponse de la cour

19. L'article 414-1 du code civil prévoit que 'Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit' et précise que 'C'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte.'

20. Il résulte de l'article 414-2 du code civil que 'De son vivant, l'action en nullité n'appartient qu'à l'intéressé.

Après sa mort, les actes faits par lui, autres que la donation entre vifs et le testament, ne peuvent être attaqués par ses héritiers, pour insanité d'esprit, que dans les cas suivants :

1° Si l'acte porte en lui-même la preuve d'un trouble mental ;

2° S'il a été fait alors que l'intéressé était placé sous sauvegarde de justice ;

3° Si une action a été introduite avant son décès aux fins d'ouverture d'une curatelle ou d'une tutelle ou aux fins d'habilitation familiale ou si effet a été donné au mandat de protection future.'

21. L'insanité d'esprit constitue donc une cause de nullité relative qui ne peut être soulevée que par l'intéressé de son vivant. Au décès de celui-ci, en l'absence de mesure de sauvegarde de justice et faute d'introduction, avant le décès, d'une action tendant à l'ouverture d'une mesure de protection, la nullité d'un acte à titre onéreux ne peut être demandée que s'il porte en lui-même la preuve du trouble mental.

* Sur l'absence de sauvegarde de justice et de demande de mise sous protection introduite avant le décès

22. Il n'est pas contesté qu'à son décès, [X] [E] ne bénéficiait d'aucune mesure de sauvegarde de justice.

23. Quant à l'introduction, avant le décès, d'une action tendant à l'ouverture d'une mesure de protection, M. [L] [E] produit un certificat médical daté du 14 septembre 2019, établi par un médecin-expert inscrit sur la liste du procureur de la République près le tribunal de grande instance de Quimper, dont il ressort que [X] [E] présentait à cette date un syndrome démentiel entraînant une altération de ses facultés mentales de nature à empêcher l'expression de sa volonté, justifiant l'instauration d'une mesure de tutelle à son profit.

24. Ce certificat médical qui constitue certes une première démarche en vue de la mise en place d'une mesure de protection ne permet cependant pas de considérer, à défaut de requête enregistrée au greffe du juge des tutelles,

qu'une action a été introduite aux fins d'ouverture d'une mesure de protection avant le décès de [X] [E].

25. C'est donc vainement que M. [L] [E] évoque la 'période suspecte' de l'article 464 du code civil laquelle porte sur les actes accomplis moins de deux ans avant la publicité du jugement d'ouverture de la mesure de protection, dans la mesure où par définition, aucun jugement d'ouverture n'a été rendu avant le décès de son père.

* Sur l'absence de preuve d'un trouble mental dans l'acte lui-même

26. Il est constant que le tracé mal assuré et tremblant de la signature, s'il peut révéler l'existence d'un trouble physique du signataire, n'est pas suffisant pour établir à lui seul l'existence d'un trouble mental lors de la signature de l'acte (Civ 2ème 9 octobre 2008, n° 07-18.192, Civ 3ème, 12 octobre 2017, n° 16-24323).

27. Il est admis que seules l'incohérence, l'absurdité ou la démesure des dispositions contenues dans l'acte peuvent être révélatrices de l'insanité d'esprit de son auteur.

28. En l'espèce, il n'est pas contesté que [X] [E] a bien signé le compromis de vente litigieux.

29. Sa signature est certes tremblante et malhabile, au point qu'il semble manquer un 'R' au nom '[E]' mais la cour relève qu'elle est en tout point similaire à celle portée sur le courrier dactylographié de 'résiliation' du compromis que [X] [E] a adressé à la Sas Acanthe le 18 décembre 2017. A cet égard, il convient de souligner qu'il existe une certaine incohérence à soutenir que [X] [E], qui était atteint d'un syndrome démentiel évolutif, n'était pas sain d'esprit le 20 février 2017 lors de la signature du compromis de vente mais qu'il disposait en revanche de toutes ses capacités pour renoncer valablement à son engagement quelques mois plus tard, le 18 décembre 2017.

30. Le trouble mental ne saurait découler du seul aspect incertain de la signature portée par [X] [E] sur le compromis de vente dès lors que l'avant contrat litigieux ne comporte par ailleurs aucune énonciation illogique ou incohérente.

31. L'incohérence et la démesure de l'engagement ne sont pas davantage démontrées. Tel aurait été le cas si [X] [E] avait

cédé son terrain à un promoteur immobilier à titre gratuit, pour un euro symbolique ou à un prix manifestement dérisoire. En l'occurrence, la cession est faite moyennant un prix fixé à 246.000 € soit 16 €/m². L'incohérence flagrante avec le prix moyen des terres agricoles à l'époque n'est pas démontrée, ce d'autant que quatre ans plus tôt, la commune avait proposé à [X] [E] une acquisition de son terrain au prix de 12€/m². Ainsi qu'il sera vu infra, contrairement à ce que soutient M. [L] [E], la vileté du prix n'est pas avérée. En toute hypothèse, une telle démonstration suppose de se référer à des éléments extérieurs et ne résulte pas de l'acte en lui-même.

32. Or, comme le rappelle à juste titre la société Acanthe, la preuve du trouble mental est exclusivement intrinsèque à l'acte contesté. Elle ne saurait donc être étayée par des éléments extérieurs, extrinsèques à l'acte, ni être confortée par l'examen des circonstances qui ont entouré la signature de celui-ci.

33. C'est par conséquent de manière totalement inopérante que pour étayer l'altération des facultés mentales de son père au moment de la signature du compromis litigieux, M. [L] [E] invoque successivement l'état de vulnérabilité de celui-ci, son âge (86 ans), sa volonté de revenir sur son engagement en adressant à la Sas Acanthe une lettre au fin de résiliation en date du 18 décembre 2017, la correspondance adressée par le notaire indiquant à la société Acanthe que l'état de santé du vendeur ne permettait pas d'envisager la signature de l'acte authentique, le compte rendu d'examen médical du 14 septembre 2019 ainsi que diverses attestations faisant état de l'affaiblissement physique et cognitif du défunt plusieurs années avant sa mort ou encore la lettre de résiliation de la compagnie d'assurance Groupama au vu de la succession d'accidents de voiture causés par le défunt.

34. Enfin, M. [L] [E] soutient que 'le compromis rédigé ne ressemble en aucun cas à un compromis rédigé par un professionnel', sans étayer ses propos. Cette affirmation, sans rapport avec le trouble mental allégué est donc totalement dénuée de pertinence.

35. Pour l'ensemble de ces raisons, il convient à l'instar du tribunal, de rejeter la demande de nullité sur le fondement de l'article 414-2 1° et 3° du code civil, dont les conditions d'application ne sont pas réunies.

b. Sur le fondement des vices du consentement tiré de l'abus de l'état de dépendance

36. Dans l'hypothèse où elle estimerait que [X] [E] disposait de sa pleine et entière capacité lors de la signature du compromis, [L] [E] demande à la cour de retenir que le consentement de son père a néanmoins été vicié par son état de faiblesse et la disproportion économique des contractants, en s'appuyant sur les dispositions de l'article 1143 du code civil.

*****

37. La société Acanthe conteste les notions de vulnérabilité et de dépendance alléguées.

Réponse de la cour

38. L'article 1143 du code civil dispose qu' 'Il y a également violence lorsqu'une partie abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant à son égard obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif.'

39. En l'espèce, il n'est pas contesté que [X] [E] était âgé de 86 ans lorsqu'il a été démarché à domicile par la société de promotion immobilière Acanthe pour la cession de son terrain.

40. M. [L] [E] ne produit aucune pièce médicale contemporaine de la signature du compromis. Il se prévaut seulement du compte rendu d'un examen médical effectué par le docteur [C], médecin inscrit sur la liste du procureur de la République près le tribunal de grande instance de Quimper dont il ressort qu'à la date de l'examen en septembre 2019, [X] [E] ne pouvait plus répondre qu'à des questions simples et orientées, ne connaissait pas son âge ni celui de son fils, ne pouvait citer son ancienne profession. Le médecin conclut à l'existence d'un syndrome démentiel responsable d'une altération de ses facultés mentales, justifiant une mise sous tutelle. Cependant, cet examen réalisé le 14 septembre 2019, soit plus de deux ans après la signature de la promesse de vente, ne peut renseigner utilement sur l'état de vulnérabilité de [X] [E] lors de la signature de l'acte litigieux.

41. Mme [D], auxiliaire de vie de [X] [E], atteste que ce dernier était désorienté dans le temps et l'espace, qu'il signait des chèques sans savoir pour qui et sans maîtriser la conversion franc-euro. Toutefois, celle-ci précise qu'elle n'a commencé à intervenir auprès de l'intéressé qu'au mois de septembre 2018, soit 18 mois après la signature de l'acte litigieux. Son témoignage ne peut donc établir l'état de vulnérabilité de l'intéressé lors de la signature du compromis.

42. Les attestations émanant des membres de la famille [E] et de M. [H] qui se présente comme l'ami du défunt alors que sa date de naissance (1964) suggère davantage un lien avec l'appelant qu'avec son père, sont peu objectives et par conséquent, leur force probatoire est à relativiser.

43. S'il peut en effet être difficilement contesté que [X] [E] présentait un affaiblissement lié à son grand âge, comme en atteste d'ailleurs son infirmière habituelle depuis 2008, Mme [F], qui insiste sur le caractère influençable et l'évolution des troubles cognitifs de son patient, il n'est en revanche pas établi que ce dernier présentait en février 2017 un état de vulnérabilité tel qu'il n'aurait pas été en mesure de comprendre la portée de son engagement et que profitant de cette circonstance, la Sas Acanthe lui aurait imposé des conditions excessivement désavantageuses pour lui.

44. A cet égard, il ne saurait être tiré aucun enseignement ni du courrier dit de 'résiliation' du 30 novembre 2017 ni du courrier adressé par le notaire lorsque la société Acanthe à indiqué vouloir procéder à la signature de l'acte authentique.

45. En effet, le courrier du 30 novembre 2017 dans lequel [X] [E] indique vouloir résilier son engagement est dactylographié. Sauf à considérer que [X] [E] était en capacité de maîtriser l'outil informatique (ce qui contredit totalement la version selon laquelle il était atteint au moment des faits d'un trouble mental l'ayant privé de tout discernement), il y a lieu de considérer que ce courrier n'a pas été rédigé par l'intéressé mais plutôt par l'appelant ce que tendent à confirmer plusieurs courriels adressés antérieurement par M. [L] [E] (en date du 29 septembre 2017 et du15 novembre 2017) à la société Acanthe, lui reprochant d'avoir démarché son père dans des conditions inacceptables, d'avoir commis un abus de faiblesse à son égard et exigeant du promoteur un 'courrier de renoncement au contrat'.

46. De même, c'est vainement que M. [L] [E] entend se prévaloir du courrier que Me [Z] a adressé le 15 novembre 2018 à la Sas Acanthe pour l'aviser de ce que la signature de l'acte authentique ne pourrait avoir lieu. La cour relève en effet que dans cette correspondance, le notaire ne refuse nullement d'authentifier l'acte après avoir constaté lui-même que le vendeur n'était pas en état de le signer mais qu'il se contente seulement de faire part à l'acquéreur de la position de la partie venderesse : 'l'entourage de M. [E] m'indique que ce dernier ne serait pas dans un état lui permettant de s'engager pour des affaires d'importantes' en précisant de manière prudente 'Il n'y a pas encore de mesure de protection juridique mise en place mais l'on envisagerait pas de donner une suite favorable à votre proposition d'acquisition'.

47. En l'occurrence, l'abus de vulnérabilité et l'état de dépendance sont d'autant moins caractérisés qu'il ressort des pièces du dossier que [X] [E] avait la volonté de vendre ses terrains.

48. De fait, si M. [L] [E] critique l'objectivité du témoignage du maire adjoint à l'urbanisme de la commune de [Localité 6] en soulignant que cette dernière avait un intérêt à la réalisation du lotissement par la Sas Acanthe, il ne conteste cependant pas les faits relatés dans l'attestation de M. [V] en date du 18 février 2021 dont il ressort que [X] [E] avait auparavant contacté la mairie pour connaître quel serait le classement de ses parcelles dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme en cours d'étude, étant précisé que celles-ci étaient alors classées en zone 2 NaH dans le POS de 2015 (terrains agricoles non constructibles) et que : 'Lors de la discussion, M. [X] [E] faisait savoir à l'adjoint à l'urbanisme que son objectif est de vendre ces terrains d'une superficie totale de 15360m2 au meilleur prix, le maire précédent M. [Y] [W] lui ayant fait une offre en 2013 au prix de 12€/m² pour en faire un lotissement communal. La discussion est ouverte et constructive, M. [X] [E] apparaît déterminé à réaliser la vente de ses parcelles de terrain. Ces parcelles feront l'objet d'un classement en zone 1auh dans le Plan local d'uranisme approuvé en mai 2019.'

49. M. [L] [E] ne peut d'ailleurs utilement contester l'intention de vendre de son père dès lors qu'il soutient notamment en page 14 de ses conclusions que la 'dation en paiement d'un terrain choisi était un élément déterminant du consentement' de ce dernier.

50. De plus, M. [L] [E] qui invoque le vice de violence ne produit aucune pièce démontrant que son père aurait cédé ses biens à la suite de pressions, de démarches insistantes de nature à l'impressionner, voire d'actes d'intimidation. Il n'a d'ailleurs déposé aucune plainte pour abus de faiblesse.

51. Il est observé que le notaire désigné pour recevoir l'acte de vente était le notaire de [X] [E], Me [Z].

52. En outre, deux jours après la signature du compromis, M. [G] de la société Acanthe a pris attache avec M. [L] [E] et lui a transmis le compromis signé par le défunt en lui précisant les enjeux de l'opération envisagée et en ajoutant 'pour vous rassurer également, le groupe Blot immobilier est connu pour bien travailler sur le territoire breton et le dossier est encadré par le notaire de vos parents Me [Z] et la mairie de [Localité 6]'.

53. Enfin, M. [L] [E] échoue à démontrer que la Sas Acanthe aurait profité de la faiblesse de [X] [E] et du déséquilibre économique entre les parties pour obtenir un avantage excessif au détriment de son cocontractant.

54. Le prix a été fixé à 246.000€ pour 15360 m² soit 16 €/m².

55. Au moment où le compromis a été signé les parcelles étaient encore classées selon le POS de 2015 en parcelles agricoles, non constructibles. Elles avaient certes vocation à évoluer en parcelles constructibles dans le cadre de l'adoption du nouveau PLU de la commune, sous réserve de ce que les terrains servent à réaliser un programme de lotissement répondant aux objectifs de la municipalité.

56. De fait, la commune voulait la construction d'un lotissement afin de gagner des habitants et répondre à ses obligations de construction de logements sociaux. En 2013, le maire avait d'ailleurs déjà proposé à [X] [E] l'acquisition de ses terrains au prix de 12 €/m² pour la construction d'un lotissement communal.

57. Autrement dit, il n'est pas du tout certain que le zonage des parcelles de M. [E] aurait évolué en parcelles constructibles sans la signature du compromis avec la Sas Acanthe dont le projet était soutenu par la commune.

58. Cette situation tendant à imposer à [X] [E] de vendre aux conditions de la Sas Acanthe et de la commune ou de ne pas vendre du tout pourrait s'analyser en un abus de l'état de dépendance au sens de l'article 1143 du code civil, à condition toutefois de prouver que le prix fixé était excessivement bas au regard du marché.

59. A cet égard, comme précédemment indiqué, le prix a été fixé en considération du zonage dans lequel se trouvaient alors les parcelles (terrains agricoles non constructibles) et de leur évolution possible.

60. C'est ce que M. [G] de la société Acanthe explique à M. [L] [E] dans son message du 25 février 2017: 'Il y a donc 3

terrains pour un total de 15.360 m² classés en zone 2Nah au POS et donc non constructibles aujourd'hui. Un prévisionnel a été fait sur cette zone pour connaître le prix d'achat du terrain (...) Notre objectif est de monter un dossier de présentation avec notre bureau d'études et de défendre votre terrain pour modifier le zonage en 1Au au nouveau PLU, avec l'accord de la mairie(...)'.

61. Il ajoute qu'il y a trois solutions possibles : soit la mairie refuse le changement de zonage (la parcelle reste donc non constructible), soit elle l'accepte en zone 2AU (la parcelle devient constructible à long terme), dans ces deux cas le compromis est caduc, soit elle valide le passage en zone 1AU et la parcelle devenant immédiatement constructible, le programme peut se réaliser en exécution du compromis.

62. Le prix proposé a donc nécessairement tenu compte de l'aléa tenant à l'adoption du PLU et au changement de zonage. Cet aléa était réel nonobstant l'implication de la commune dans ce projet d'aménagement foncier, dès lors que le PLU pouvait par exemple faire l'objet d'un recours.

63. Surtout, pour démontrer que le prix proposé était 'ridicule', M. [L] [E] se fonde sur des éléments de comparaison dénués de toute pertinence.

64. Il fait en effet valoir que la Sas Acanthe a finalement réalisé l'opération de lotissement en créant 30 lots et qu'en accord avec la commune, certains lots (une dizaine) ont été réservés à des primo-accédants pour être vendus au prix de 180 €/m² tandis que les autres lots doivent être vendus au prix moyen de 300 €/m². Il calcule qu'appliqué à toute la parcelle, le prix bas valorise celle-ci à 2.700.000 € tandis que le prix moyen porte la parcelle totale au prix de 4.500.000 €.

65. Mais M. [L] [E] ne peut sérieusement comparer le prix proposé en 2017 pour des parcelles classées en zone agricole susceptibles de devenir constructibles avec le prix de vente arrêté en juin 2024, soit 7 ans après la promesse de vente litigieuse, pour des parcelles désormais classées au PLU de la commune en zone constructible, qui ont été viabilisées, alors que la valeur du foncier dans les communes du littoral breton a connu une tendance très fortement haussière.

66. D'ailleurs, les prix de vente des terrains viabilisés par la Sas Acanthe sont sans commune mesure avec l'autre élément de comparaison avancé par M. [L] [E], à savoir le prix de vente obtenu par le propriétaire des parcelles voisines, soit :

- 225.000 € une parcelle de près de 8.030 m² soit 28 €/m²,

- 225.000 € une parcelle de terres 7.409 m² soit 30,36 €/m².

67. La cour observe que la cession des parcelles du voisin est intervenue le 25 octobre 2022, soit bien après la signature du compromis litigieux. De plus, le nouveau PLU de la commune, adopté en 2019, était déjà entré en vigueur ce qui a pu

modifier le zonage de ces parcelles, par exemple en zone 2AU (constructibles à long terme). M. [L] [E] ne justifie pas du classement des parcelles voisines au moment de leur vente, comme l'étaient celles de [X] [E] lors de la cession consentie à la Sas Acanthe. En définitive, le temps écoulé, l'inflation foncière et l'adoption d'un nouveau PLU sont autant de circonstances privant cette comparaison de toute pertinence.

68. Enfin, c'est sans aucune preuve qu'en page 9 de ses conclusions, M. [L] [E] affirme qu'en 2016, le prix du marché s'élevait à la somme de 35 €/m², ce qui selon lui aurait dû porter le prix du terrain à cette date à la somme de 537.600 €.

69. En réalité, M. [L] [E] n'apporte strictement aucun élément permettant de connaître le prix au m² des parcelles appartenant à son père en 2017.

70. Pourtant, comme précédemment indiqué, celui-ci a été informé de la teneur du compromis et de ses conditions financières deux jours seulement après sa signature. Il a dénoncé cette convention, notamment le prix fixé, dès le mois de septembre 2017 en exigeant une renonciation de la part du promoteur. Il n'explique pas pour quelle raison, aucune action en nullité de cette vente n'a été initiée du vivant de son père. Il n'a pas davantage cherché à objectiver la sous-évaluation alléguée en faisant réaliser une estimation foncière des parcelles promises à la vente.

71. Pour l'ensemble de ces raisons, l'obtention par la Sas Acanthe d'un avantage excessif n'est pas démontrée. C'est également a bon droit que le premier juge a rejeté ce moyen de nullité.

c. Sur le fondement de l'imprécision du prix

72. Aux termes de ses dernière écritures, M. [L] [E] rappelle que les termes de l'accord portaient sur la vente de trois parcelles valorisées à 246.000 €, avec un paiement de ce prix au moyen d'un versement de 192.000 € à la signature de l'acte et de l'attribution à M. [E] d'un terrain choisi sur le plan dans le lotissement à construire d'une valeur de 54.000 €. Il ajoute que cette dation en paiement d'un terrain choisi était un élément déterminant du consentement de son père, ce qui ressort explicitement de l'attestation du salarié de la société Acanthe qu'elle produit elle-même. Il fait valoir que la société Acanthe a demandé au tribunal de juger que la vente serait parfaite contre le paiement du prix de 246.000 €, en s'appuyant sur la clause particulière du contrat prévoyant que 'dans les cas où la condition suspensive de l'obtention du permis d'aménager ou dossier de ZAC ou toute condition suspensive au profit de l'acquéreur ne serait pas levée dans les délais, l'acquéreur se réserve la possibilité d'acheter l'ensemble du terrain, au prix de 246 000 euros sans aucune viabilisation du terrain.'

73. Il estime que cette clause permet à la Sas Acanthe de modifier la clause de prix en se dispensant de son engagement de céder au vendeur un terrain viabilisé de sorte que la clause de prix était imprécise, ce qui justifie la nullité du contrat.

74. Il fait valoir qu'il a suffit à l'acquéreur de renoncer aux conditions suspensives pour modifier unilatéralement les modalités de paiement du prix (puisqu'il a été demandé au tribunal d'ordonner la cession au prix de 246.000 €, aucun terrain n'ayant été proposé à M. [E] alors que lotissement a été réalisé) de sorte qu'il ne peut être considéré qu'il y avait accord sur la chose et sur le prix, ce qui justifie de plus fort la nullité du contrat.

*****

75. La société Acanthe réplique qu'il n'existe strictement aucune indétermination du prix qui permettrait de revenir sur la validité de la vente conclue entre la société Acanthe et M. [X] [E]. Elle souligne que M. [L] [E] ne rapporte nullement la preuve de ce que la possibilité d'acquérir une parcelle de terrain était une condition déterminante du consentement du vendeur. Elle fait valoir que surtout, M. [X] [E] et son fils ont informé la société Acanthe le 9 septembre 2017 de leur souhait de ne pas donner suite à ce compromis. Elle en déduit que [X] [E] n'entendait évidemment plus bénéficier de la dation en paiement prévue au compromis et ajoute que la société Acanthe, qui ne pouvait pas forcer M. [E] à recevoir un terrain, n'avait d'autre choix que de solliciter la perfection de la vente au prix convenu, soit 246.000 €, étant précisé qu'elle avait été elle-même assignée en nullité du compromis.

Réponse de la cour

76. Aux termes de l'article 1589 du code civil, 'la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix'.

77. En l'espèce, l'argumentation de M. [L] [E] est totalement inopérante dès lors que la clause particulière dont il fait état ne permettait pas de revenir sur la détermination du prix convenu à hauteur de 246.000 € mais seulement sur les modalités de son paiement.

78. Aucune indétermination du prix susceptible d'affecter la validité de la vente n'est donc caractérisée.

79. De plus, il ne peut être fait grief à la Sas Acanthe d'avoir demandé au juge d'ordonner l'exécution forcée de la vente au prix contractuellement convenu de 246.000 € payable en totalité par le versement de cette somme lors de la signature de l'acte authentique.

80. Ce faisant, elle n'a fait que tirer les conséquences de la position exprimée par [X] Acanthe dans son courrier de résiliation du 9 septembre 2017 puis du refus du vendeur de ne pas réitérer la vente par acte authentique confirmée par la lettre recommandée avec avis de réception de Me [Z] en date du 15 octobre 2019 et enfin de l'assignation en nullité du compromis délivrée le 27 janvier 2021. Il s'évince en effet de ces actes successifs une volonté réitérée de ne pas donner suite au compromis de vente et donc de renoncer à la dation en paiement qui y était prévue.

81. Ce moyen de nullité doit être rejeté.

d. Sur le fondement des effets de la clause de réitération

82. M. [L] [E] considère que la clause insérée au compromis selon laquelle, à l'expiration du délai de 17, 5 mois, le vendeur s'engage 'dès à présent, et irrévocablement à donner tous pouvoirs à tous collaborateurs du notaire pour régulariser par acte authentique, un avenant prorogeant la durée de la présente promesse, aux mêmes charges et conditions financières' conduit à faire de ce compromis un engagement à durée indéterminée puisque le notaire, seul, pourrait proroger indéfiniment le compromis de vente.

83. Il ajoute que le compromis encourt la nullité, dès lors qu'il a été passé par acte sous seing privé et que la vente n'a pas été réitérée par acte authentique avant le 22 février 2017, la société Acanthe ayant simplement indiqué au bout de 17,5 mois qu'elle entendait acquérir sans qu'aucune prorogation par acte authentique n'intervienne passé cette date.

*****

84. La société Acanthe expose que l'appelant n'a pas compris le sens de cette clause et que l'on cherche en vain la cause de nullité affectant le contrat au regard de l'article L.290-1 du code de la construction et de l'habitation, en ce que le compromis n'ayant jamais dépassé 17,5 mois, il n'avait pas à être passé en la forme authentique. Elle conteste toute intention de vouloir contourner l'intervention du notaire en stipulant une durée de la promesse de 17 mois et quinze jours.

Réponse de la cour

85. Il est observé que l'argumentation de M. [E] ne se comprend que par référence aux dispositions de l'article L.290-1 du code de la construction et de l'habitation prévoyant que 'Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.'

86. En l'espèce, l'intention de la société Acanthe de contourner les dispositions de l'article L. 290-1 précité n'est pas établie.

87. En toute hypothèse, la promesse a été consentie pour une durée de 17,5 mois. Elle pouvait donc valablement être

conclue sous seing privé, l'article L.290-1 précité n'étant pas applicable.

88. La société Acanthe a renoncé au bénéfice des conditions suspensives prévues à la promesse de vente dans son intérêt exclusif et a sollicité la réitération de la vente par acte authentique aux termes d'un courrier adressé au notaire daté du 2 juillet 2018. La signature de l'acte authentique n'est pas intervenue du fait du refus de la partie venderesse, laquelle n'aurait pas davantage accepté de signer une prorogation.

89. La vente étant parfaite avant l'expiration du délai de 17,5 mois prévu pour la réalisation de la promesse, la prorogation par acte authentique des effets du compromis n'était pas nécessaire.

90. C'est donc à juste titre que le tribunal a rejeté ce moyen de nullité.

c. Sur le fondement de l'erreur de datation

91. M. [L] [E] fait valoir qu'il est impossible de connaître la date exacte du compromis, qui comporte une date pouvant être le 20 ou le 22 février pour la signature de [X] [E] et celle du 23 février pour la signature de la société Acanthe. Arguant du fait qu'un acte sous seing privé ne doit avoir qu'une seule date, il plaide la nullité de la convention, en ce que nul ne sait s'il y a eu des ajouts ou pas, entre le moment où M. [E] a signé et la date de signature du représentant d'Acanthe.

*****

92. La Sas Acanthe réplique qu'il ressort parfaitement des énonciations de l'acte que M. [E] a signé l'acte à son domicile le 22 février 2017 et que la société Acanthe l'a signé à son siège social, le 23 février 2017. Elle fait valoir que rien ne s'oppose à ce qu'un contrat comporte deux dates de signature différentes reflétant la temporalité qui peut exister entre l'émission d'une offre et sa rencontre avec l'acceptation. Elle invite M. [E] à préciser ce qui aurait été frauduleusement ajouté par la société Acanthe, professionnel de l'immobilier dans ce compromis qu'il verse lui-même aux débats et le cas échéant à déposer plainte pour faux.

Réponse de la cour

93. La cour observe que dans leurs assignations croisées du 27 février 2021, les parties ont visé un compromis signé le 20 février 2017, M. [L] [E] pour en demander la nullité (sans jamais invoquer une erreur de datation) et la société Acanthe pour en solliciter l'exécution forcée. La signature du compromis à la date du 20 février 2017 est donc un fait constant.

94. En toute hypothèse, l'erreur ou l'imprécision dans la date du contrat n'est pas une cause de nullité dès lors que l'existence même de ce contrat n'est pas contestée (puisqu'en l'occurence, il en est demandé la nullité).

Ce moyen est rejeté.

d. Sur le fondement de l'absence de contrepartie en raison de la vileté du prix

95. L'article 1169 du code civil dispose qu'un contrat à titre onéreux est nul lorsque au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire.

96. La cour a déjà répondu sur l'absence d'obtention par la société Acanthe d'un avantage excessif, ce qui par définition, exclut l'existence d'un vil prix.

97. Ce moyen de nullité est rejeté.

98. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté M. [E] de sa demande de nullité du compromis.

2°/ Sur les conséquences de l'absence de nullité du compromis

99. Aux termes de l'article 1589 du code civil, 'La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.'

100. L'article 1304 du code civil prévoit que 'La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple' et l'article 1304-4 d'ajouter qu' 'Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.'

101. L'article 724 du code civil prévoit quant à lui que 'Les héritiers légitimes, les héritiers naturels et le conjoint survivant sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt, sous l'obligation d'acquitter toutes les charges de la succession.'

102. Enfin, l'article 1341 du code civil prévoit que 'Le créancier a droit à l'exécution de l'obligation ; il peut y contraindre le débiteur dans les conditions prévues par la loi.'

103. En l'espèce, [X] [E] a conclu une promesse synallagmatique de vente avec la société Acanthe le 20 février 2017.

104. Cette promesse était conclue sous plusieurs conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif de la société Acanthe. Le 2 juillet 2018, la société Acanthe a renoncé à se prévaloir des conditions suspensives stipulées dans son intérêt, rendant ainsi les obligations pures et simples, soit la vente parfaite.

105. M. [L] [E] était donc dans l'obligation de réitérer la vente par acte authentique devant Me [Z].

106. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a :

- déclaré parfaite ladite vente,

- fait injonction à M. [L] [E] de se présenter en l'étude de maître [Z], notaire à [Localité 6] pour signer l'acte authentique de vente de la parcelle située lieudit [Localité 8] sur la commune de [Localité 6] cadastrée section [Cadastre 3], section [Cadastre 5] et section [Cadastre 4], d'une superficie totale de 15.360 m² au prix de 246.000 €, à la date qui sera fixée par ce notaire dans un délai maximal de 3 mois à compter de la signification du jugement,

- dit et jugé qu'à défaut de comparution de M. [L] [E] en l'étude de maître [Z] aux fins de régularisation de l'acte de vente, le présent jugement vaudra vente au profit de la Sas Acanthe, de la parcelle située lieudit [Localité 8] sur la commune de [Localité 6] cadastrée section [Cadastre 3], section [Cadastre 5] et section [Cadastre 4], d'une superficie totale de 15.360 m² au prix de 246.000 €,

- condamné M. [L] [E] à mettre en possession la Sas Acanthe de la parcelle vendue, dans le délai de 3 mois à compter de la présente décision, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé ce délai pendant une période de 3 mois à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué.

107. Le programme ayant été réalisé, l'astreinte prononcée n'a plus lieu d'être.

108. Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a condamné M. [L] [E] à mettre en possession la Sas Acanthe de la parcelle vendue, dans le délai de 3 mois à compter de la présente décision, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé ce délai pendant une période de 3 mois à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué.

3°/ Sur la responsabilité délictuelle de la Sas Acanthe au titre d'un défaut de conseil

109. M. [L] [E] estime qu'en tant que professionnel de l'immobilier, la société Acanthe était tenue d'un devoir de conseil à l'égard de son père. Il estime que celle-ci a manqué à son obligation de s'assurer de la capacité de contracter de [X] [E]. Il porte en cause d'appel sa demande de dommages et intérêts à hauteur de 350.000 € au titre de la perte de chance de vendre son bien immobilier au prix du marché.

*****

110. La Sas Acanthe conteste toutes les fautes alléguées par M. [E] et fait valoir que celui-ci ne justifie aucunement de son préjudice.

Réponse de la cour

111. Selon l'article 1240 du code civil, 'Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.'

112. En application de l'article 1353 al.1er du code civil 'Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver'.

113. Il incombe donc à M. [L] [E] de rapporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

114. En l'espèce, M. [L] [E] reproche à la société Acanthe d'avoir démarché puis contracté avec [X] [E] sans prendre le soin de vérifier sa capacité à contracter.

115. Cependant, la cour a retenu que l'existence d'un trouble mental ayant altéré les capacités de discernement de [X] [E] au moment de la signature de l'acte n'était pas démontrée . Il en est de même de l'abus de faiblesse. M. [L] [E] ne produit strictement aucune pièce médicale contemporaine de la signature du compromis et aucune mesure de protection n'a été instaurée avant le décès de ce dernier survenu deux ans après l'acte litigieux.

116. Il est également démontré par l'attestation de la mairie et celle de M. [G] (commercial de la Sas Acanthe) dont l'appelant se prévaut lui-même, que [X] [E] souhaitait vendre ses terrains.

117. De plus, comme l'a retenu le tribunal, le compromis n'a pas été signé de manière précipitée, sans avoir laissé aucun moment de réflexion à [X] [E], dans la mesure où le projet lui a été préalablement expliqué lors d'une première visite organisée le 16 février 2017 et que le compromis n'a été signé que quelques jours plus tard.

118. M. [E] reproche à la société Acanthe de ne pas avoir pris attache avec lui avant de recueillir la signature de son père mais la Sas Acanthe n'avait aucune raison de le faire, M. [L] [E] n'étant pas le représentant légal de son père.

119. Il lui fait également grief d'avoir voulu contourner l'intervention du notaire lequel aurait nécessairement vérifié la capacité juridique de [X] [E]. Ce moyen a déjà été écarté par la cour qui a également relevé que Me [Z] n'a jamais indiqué avoir constaté lui-même que [X] [E] était hors d'état de signer la vente dans son courrier du 15 novembre 2018.

120. Le caractère incompréhensible des clauses n'est pas davantage avéré.

121. Par conséquent, les fautes de la Sas Acanthe ne sont pas établies.

122. M. [E] n'apporte pas davantage la preuve du préjudice allégué.

123. En effet, il chiffre son préjudice à hauteur de 350.000 € correspondant à la perte de chance de vendre ses terrains au prix du marché, qui en 2016 était selon lui de l'ordre de 35€/m², ce qui valorisait sa parcelle à la somme de 537.600 €.

124. Toutefois, le prix de 35€/m² ne procède que de ses seules affirmations. Il ne produit aucune pièce de nature à renseigner sur le prix au m² de ses terres, alors classées comme terres agricoles.

125. Il s'ensuit que les conditions de la responsabilité civile de la société Acanthe ne sont pas réunies.

126. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté M. [L] [E] de sa demande indemnitaire.

4°/ Sur la demande de dommages et intérêts pour appel abusif

127. A titre liminaire, la cour observe que si M. [L] [E] a fait appel de la disposition du jugement l'ayant condamné à

verser à la Sas Acanthe la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et que dans le dispositif de ses conclusions, il a bien sollicité la réformation du jugement de ce chef, celui-ci n'a en revanche pas demandé à la cour, statuant à nouveau, de débouter la Sas Acanthe de cette demande.

128. La Sas Acanthe demande quant à elle la confirmation de ce chef du jugement.

Réponse de la cour

129. La condamnation de M. [L] [E] à verser à la Sas Acanthe la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ne peut qu'être confirmée.

130. En appel, la Sas Acanthe sollicite la condamnation de M. [E] à lui verser la somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts pour appel abusif.

131. Il convient toutefois de considérer que le recours au juge est un droit fondamental qui ne peut être fautif que s'il dégénère en abus. Le seul fait de succomber en appel ne permet pas de caractériser le recours abusif.

132. En l'occurrence, M. [E] n'a fait que défendre ses droits, sans que l'intention de nuire ni l'intention purement dilatoire ne soient caractérisées.

133. L'abus de l'exercice de la voie de recours n'étant pas caractérisé, la Sas Acanthe sera déboutée de sa demande indemnitaire.

5°/ Sur les frais irrépétibles et les dépens

134. Il y a lieu de confirmer les dispositions du jugement relatives aux frais irrépétibles et aux dépens.

135. M. [L] [E] qui succombe en appel sera condamné aux dépens d'appel et débouté de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile.

136. En revanche, vu le déséquilibre économique significatif entre les parties, il n'est pas inéquitable de dire que la Sas Acanthe conservera la charge de ses frais irrépétibles d'appel. Par conséquent, elle sera déboutée de sa demande à ce titre.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Constate qu'à la faveur de l'évolution du litige, la disposition du jugement condamnant sous astreinte M. [L] [E] à mettre la Sas Acanthe en possession de la parcelle vendue, est devenue sans objet,

Confirme le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Quimper le 7 décembre 2022 sauf en ce qu'il a condamné M. [L] [E] à mettre la Sas Acanthe en possession de la parcelle vendue, dans le délai de 3 mois à compter du jugement, sous astreinte de 200 € par jour de retard passé ce délai pendant une période de 3 mois à l'issue de laquelle il pourra être à nouveau statué,

Y ajoutant,

Déboute la Sas Acanthe de sa demande de dommages et intérêts pour recours abusif,

Condamne M. [L] [E] aux dépens d'appel,

Déboute M. [L] [E] de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile,

Déboute la Sas Acanthe de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE