

## Cour d'appel, 26 janvier 2021, La SCI K c/ Madame a. c. M.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 janvier 2021
<i>IDBD</i>	19548
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Contrat de vente ; Contrats spéciaux divers ; Contrat - Interprétation

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2021/01-26-19548>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Vente - Vente en viager - Nullité de la vente (oui) - Vices du consentement - Dol (oui)

## Résumé

En application des articles 971 et 972 du Code civil, il convient d'annuler la vente avec rente viagère en raison du dol commis par l'acheteur. La preuve est apportée d'une collusion entre ce dernier et l'agent immobilier, mandaté par la cédante, pour s'entendre sur la valeur du bien et amener la cédante, dont les facultés cognitives étaient altérées, à accepter l'offre d'achat de son bien dans des conditions la lésant.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 26 JANVIER 2021

En la cause de :

- La SCI K, société civile immobilière dont le siège social se trouve X1 à Monaco, agissant poursuites et diligences de ses gérants statutaires en exercice Madame c. A. Ml. Monsieur e. Ml. Monsieur j-c. Ml. et Mademoiselle l. Ml. demeurant à la même adresse ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaçant ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Madame a. c. M., née le 23 octobre 1959 à Stuttgart (Allemagne), coach consultant d'entreprises, demeurant X2 71334 Waiblingen (Allemagne) ;

Ayant primitivement élu domicile en l'Étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur en cette même Cour, et ayant pour avocat plaçant ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

### LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 19 octobre 2017 (R. 467) ;

Vu l'exploit d'appel *parte in qua* et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 16 janvier 2018 (enrôlé sous le numéro 2018/000076) ;

Vu les conclusions déposées les 8 mai 2018 et 22 janvier 2019 par Maître Didier ESCAUT, alors avocat-défenseur, au nom de Madame a. c. M. puis celles déposées les 3 décembre 2019 et 19 octobre 2020 par Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de cette même partie ;

Vu les conclusions déposées les 2 octobre 2018, 30 avril 2019 et 6 juillet 2020 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCI K ;

À l'audience du 17 novembre 2020, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel *parte in qua* relevé par la SCI K à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 19 octobre 2017.

*Considérant les faits suivants :*

Par acte dressé par devant Maître REY, notaire à Monaco le 29 mai 2013, d. dite do. H. a vendu à la SCI K un bien immobilier à usage d'habitation situé X3 à Monaco-Ville, en viager occupé moyennant paiement d'un « *prix principal, en bloc et à forfait, toute privation de jouissance comprise, déterminé comme suit :*

- *le paiement (...) d'une somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 euros) (...),*
- *le service au profit de Madame H., sur sa tête et sa vie durant, d'une rente mensuelle et viagère de QUINZE MILLE EUROS (15.000 euros) (...).*

d. H. est décédée le 10 août 2014 en France, laissant pour lui succéder a. M. sa nièce, instituée légataire universelle.

Arguant de l'altération des capacités cognitives de sa tante do. H. dans un contexte de maladie d'Alzheimer et de cancer du poumon ayant produit des métastases cérébrales, dont avait abusé l'agent immobilier de l'acquéreur pour faire sous-évaluer le bien, a. M. a contesté la vente devant le Tribunal de première instance.

Par jugement contradictoire en date du 19 octobre 2017 signifié le 18 décembre 2017, le Tribunal de première instance a :

- déclaré nulle l'attestation établie par s. G. (pièce n° 18 de a. M.,
- débouté a. M. de sa demande en nullité de la vente sur le fondement des vices du consentement,
- déclaré a. M. recevable en son action en annulation de vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil,

Avant-dire-droit au fond,

- ordonné une expertise qui obéira aux dispositions des articles 344 à 368 du Code de procédure civile et désigne pour y procéder : p. MA.-SE., assistée le cas échéant de tout sapiteur de son choix aura pour mission de :
  - de se faire remettre par les parties tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission et notamment les différents mandats de vente consentis par do. H. et les diverses offres faites à cette dernière,
  - recueillir les pièces des parties,
  - se rendre sur les lieux X3 à Monaco, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées, les visiter, décrire l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la vente (29 mai 2013),
  - procéder à l'évaluation de la valeur vénale du bien à la date de la vente au besoin en mesurant préalablement la surface,
  - fournir tous éléments permettant de déterminer la valeur du bien en viager occupé au regard de l'âge de d. H. à la date de la vente,
  - formuler toutes observations lui paraissant utiles à la solution du litige,
  - répondre aux dires des parties,
- imparti à l'expert ainsi commis un délai de HUIT JOURS pour l'acceptation ou le refus de sa mission, ledit délai courant à compter de la réception par lui de la copie de la présente décision qui lui sera adressée par le Greffe général,
- dit qu'en cas d'acceptation de sa mission l'expert déposera un pré-rapport de ses opérations en laissant un délai aux parties pour formuler leurs observations,
- dit que le même expert déposera au Greffe général un rapport écrit de ses opérations dans les SIX MOIS du jour où il les aura débutées, à défaut d'avoir pu concilier les parties, ce qu'il lui appartiendra de tenter dans toute la mesure du possible,
- dit qu'en cas de refus ou d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance,
- ordonné que les frais d'expertise seront avancés par a. c. M. laquelle sera tenue de verser une provision à l'expert,
- chargé Geneviève VALLAR premier juge, du contrôle de l'expertise et dit qu'en cas d'empêchement de ce magistrat, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance,
- sursis à statuer sur le surplus des demandes des parties,
- réservé les dépens en fin de cause.

Les premiers juges ont en substance retenu que :

- l'attestation établie par s. G. était nulle en l'absence de mention du lien de parenté, d'alliance, de subordination ou d'intérêt avec les parties, l'intérêt éventuel de son auteur au procès et la connaissance du risque de sanction en cas de fausse attestation,
- a. M. n'alléguait ni l'erreur, ni la violence, ni le dol tels que prévus à l'article 964 du Code civil de sorte que sa demande de nullité de la vente pour vice du consentement devait être rejetée,
- l'action en rescision pour lésion engagée par a. M. était recevable dans la mesure où cette action a commencé à courir non pas à la date de la promesse synallagmatique de vente du 15 avril 2013, qui constitue seulement un acte sous seing-privé ne valant pas vente à sa date de signature, mais à la date du 29 mai 2013, date de l'acte authentique de vente du bien,
- le principe « *l'aléa chasse la lésion* » invoqué par la SCI K ne constitue pas une fin de non-recevoir susceptible de déclarer l'action de a. M. irrecevable,
- contrairement à ce que soutient la SCI K, il ne suffit pas de relever que le contrat entre elle-même et Madame H. consistait en une vente en viager prévoyant le versement d'un capital fixe et d'une rente viagère, contrat qui comporte par nature un aléa puisque la durée de vie du crédirentier est inconnue au jour de la vente, pour exclure la recherche d'une éventuelle lésion,

- dans l'hypothèse la plus favorable à la SCI K sur la base de la plus grande espérance de vie statistique de la venderesse et en retenant la valeur de l'immeuble fixée par les époux M. dans leur dernière offre, la vente ne présentait pas d'aléa puisque l'acquéreur était certain d'obtenir un bénéfice sans même tenir compte de la durée de vie effective du créancier,
- l'âge très avancé de la venderesse, la régression perceptible de ses capacités cognitives établie par les pièces versées aux débats devaient être corrélés aux variations du prix, toujours à la baisse, proposées par les agences, à la tentative de l'agence R de lui faire signer une vente en viager que le notaire avait refusée, ainsi qu'aux conditions de la vente intervenue sans aléa, et constituaient des présomptions suffisantes de lésion au sens de l'article 1519 du Code civil,
- en raison des divergences des parties sur la surface du bien vendu et l'état du bien au moment de la vente, il y avait lieu d'ordonner avant dire droit une expertise judiciaire pour évaluer le bien immobilier au moment de sa vente.

Par exploit en date du 16 janvier 2018, la SCI K a fait appel partiel du jugement susvisé.

Aux termes de cet exploit et par conclusions responsives et récapitulatives des 2 octobre 2018 et 30 avril 2019, la SCI K demande à la Cour de :

*Sur l'appel incident d a. M.*

À titre principal,

Vu l'article 427 et 428 du Code de procédure civile,

- déclarer l'appel incident nul,

À titre subsidiaire,

Vu l'article 410-2° du Code civil,

- dire et juger que la demande d a. M. tendant à voir annuler l'acte de vente pour défaut de capacité de contracter de do. H. est irrecevable,

À titre infiniment subsidiaire,

débouter a. M. de son appel incident,

*Sur l'appel principal,*

- déclarer l'appel recevable,

À titre principal,

Vu les articles 1516 et suivants du Code civil,

Vu les pièces,

- dire et juger qu'il existait un aléa,

En conséquence,

- réformer le jugement entrepris,

dire et juger l'action en rescision pour lésion infondée,

À titre subsidiaire,

Vu l'article 1519 du Code civil,

Vu les pièces,

- dire et juger qu a. M. n'articule pas de faits assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion,

En conséquence,

- - réformer le jugement entrepris, avec toutes conséquences de droit notamment sur l'expertise ordonnée,
- - débouter a. M. de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

En tout état de cause,

Vu l'article 1229 du Code civil,

- condamner a. M. à verser à la SCI K la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamner a. M. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

A l'appui de ses prétentions, la SCI K conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident d a. M. aux motifs que celui-ci ne contient aucune critique des motifs du jugement l'ayant déboutée de sa demande de nullité de la vente pour vice du consentement, l'intimée se contentant de reprendre presque à l'identique ses demandes et les éléments factuels développés devant les premiers juges.

Elle sollicite au surplus la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande en nullité de la vente pour vices du consentement aux motifs qu a. M. n'invoque à son encontre aucune manœuvre dolosive, faisant uniquement état du comportement des agences immobilières qui sont des tiers au contrat de vente et dont l'attitude ne peut ainsi entraîner la nullité de l'acte de vente.

Elle affirme à ce propos que les époux Ml. ont accepté sans discussion les conditions de vente communiquées par l'agence immobilière S, étant rassurés de savoir que le déroulement des étapes de la vente se faisait sous le contrôle du notaire, des représentants de l'agence immobilière et du conseil de do. H.

Elle soutient que l'action en nullité de la vente pour défaut de capacité du vendeur est irrecevable aux motifs qu a. M. ne rapporte pas la preuve de l'une des trois conditions énumérées par l'article 410-2° du Code civil.

Si la Cour déclarait cette demande recevable, la SCI K affirme que do. H. disposait de sa pleine capacité à contracter.

La SCI K demande à cet effet et préalablement de :

- rejeter des débats les pièces adverses 16.1 à 16.4, 17 et 18 qui sont illisibles ou qui ont été établies postérieurement à l'acte de vente,
- déclarer nulle l'attestation de Monsieur P. et de rejeter celle de Monsieur G. aux motifs qu'elles ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 324 du Code de procédure civile,
- écarter des débats l'attestation de Madame C. B. et de Monsieur P. en raison de leur lien de subordination avec do. H. pour laquelle ils ont travaillé.

Elle soutient que do. H. n'avait aucune altération de ses facultés mentales, relevant l'absence de mesure de protection prise à son encontre et l'absence de contestation par a. M. de la validité du testament olographe du 23 mai 2014 de la défunte l'ayant instituée légataire universelle.

Elle souligne à ce titre que :

- les pièces médicales versées aux débats par la partie adverse postérieures de 8 mois à l'acte de vente n'établissent nullement que la défunte souffrait de la maladie d'Alzheimer ou d'un cancer au moment de la vente, l'étiquette « SSR/ALZHEIMER UCC » collée sur son dossier d'hospitalisation étant purement d'ordre administratif,
- si le Docteur D. confirme l'existence de troubles cognitifs de type Alzheimer de do. H. ce dernier n'en avait nullement fait état dans son premier certificat médical et il n'avait pas pu voir régulièrement do. H. en raison de son hospitalisation au CHPG de Monaco à compter du 18 décembre 2013 pendant plusieurs mois,
- toutes les étapes de la vente ont été constamment contrôlées par des professionnels, notamment le notaire qui aurait refusé d'instrumenter en cas de doute sur la capacité de do. H. et par le conseil de cette dernière,
- l'entourage de do. H. n'atteste nullement de l'altération des facultés mentales de cette dernière, n'indiquant qu'une dégradation de son état de santé au début de l'année 2014.

Au vu de ces éléments, la SCI K sollicite le rejet de la demande en nullité de la vente pour défaut de capacité du vendeur.

Rappelant par ailleurs que l'action en rescision pour lésion n'est recevable que dans l'hypothèse où le vendeur rapporte la preuve de la disparition de l'aléa de la vente en viager, soit en raison de l'état de santé du vendeur ou de l'absence de risque, la SCI K soutient que do. H. avait un bon état de santé au moment de la vente, son cancer n'ayant été diagnostiqué que le 26 juillet 2014 et la venderesse ayant une espérance de vie de plusieurs années comme l'ont relevé les premiers juges.

S'agissant de l'absence de risques, la SCI K fait grief aux premiers juges d'avoir retenu les tables de mortalité établies par les assureurs pour évaluer la durée de vie moyenne de do. H. et de ne pas avoir recherché la valeur de l'immeuble.

La SCI K soutient en effet qu'il convient de rechercher si la contrepartie versée est réelle et effective et d'apprécier cette contrepartie et la valeur de l'immeuble à laquelle elle doit être rapprochée au jour de la réalisation de la vente, selon l'état du bien immobilier. Elle conteste ainsi l'évaluation fantaisiste du bien à la somme de 4.500.000 euros qui repose uniquement sur le mandat exclusif de vente de l'agence immobilière R, estimant que la vente présentait bien un aléa, la valeur du bien vendu étant bien de 1,8 millions d'euros au vu des évaluations de l'immeuble faites par d'autres agences immobilières et de l'état dégradé du bien au surplus occupé par do. H.

Dans la mesure où do. H. avait une espérance de vie de 6,83 ans et la valeur vénale de la nue-propriété du bien après décote étant de 1.368.000 euros, la défunte aurait ainsi pu percevoir une somme de 1.378.400 euros supérieure à sa valeur de sorte que la vente comportait bien un aléa.

À titre subsidiaire, la SCI K affirme que les faits ne sont pas suffisamment vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion ainsi que le requiert l'article 1519 du Code civil dans la mesure où :

- l'offre de vente fixant la valeur du bien litigieux à 2,5 millions d'euros retenue par les premiers juges pour juger vraisemblable la lésion avait été présentée uniquement en vue de la fixation de la commission de l'agent immobilier et correspondait à la valeur de l'immeuble en pleine propriété,
- la somme de 1.378.400 euros, que la défunte aurait pu percevoir, représente 70,68 % de valeur du bien immobilier de 1.950.000 euros telle que fixée dans cette offre de sorte qu'il n'y a pas de lésion du 7/12ème,
- do. H. était en pleine possession de ses capacités et assistée de professionnels.

Aux termes de ses conclusions du 8 mai 2018, a. M. demande à la Cour de :

- recevoir son appel incident en ce qu'il est demandé de dire et juger nulle la vente intervenue le 29 mai 2013 suivant acte de Maître REY, notaire en application des articles 963 et 964 du Code civil,
- débouter la SCI K de son appel principal tendant à l'infirmité du jugement en ce qu'il a déclaré recevable son action en annulation de vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil et avant-dire-droit au fond, ordonné une expertise confiée à Madame MANNARINI-SEURT,
- débouter de son appel la SCI K et confirmer en ces dispositions le jugement déféré avec toutes conséquences légales y attachées,
- condamner la SCI K au paiement d'une somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire,
- condamner la SCI K-ses gérants aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris tous frais et accessoires, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

À l'appui de ses prétentions, a. M. soutient que les éléments factuels développés devant les premiers juges démontrent la manipulation dont a fait l'objet do. H. et l'absence de consentement éclairé de cette dernière qui était atteinte d'un déficit mental ainsi qu'en attestent son entourage, les documents médicaux et son comportement lors de la signature des compromis de vente au regard des conditions de vente qu'elle a acceptées, soulignant le comportement des agences immobilières et de la SCI K envers sa tante lors de l'établissement des mandats de vente. Elle sollicite ainsi l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté sa demande en nullité de la vente pour vice du consentement.

a. M. conclut également à la rescision pour lésion de la vente, soutenant que l'âge de la venderesse, son état de santé, la valeur du bien et le prix proposé à la vente estimé selon l'espérance de vie restant à courir doivent être pris en considération pour juger du caractère aléatoire de la vente immobilière en viager.

Elle affirme que :

- en l'espèce, do. H. âgée de 86 ans, était malade au moment des négociations, souffrant de la maladie d'Alzheimer ainsi que d'un cancer du poumon avec métastases osseuses multiples et cérébrales dont elle décédera 15 mois après la vente,
- l'espérance de vie de do. H. était nulle au moment de la vente en raison de son mode de vie professionnel passé, ayant travaillé avec excès la nuit, de son tabagisme et de sa consommation d'alcool,
- il n'existait aucun aléa dans la vente dans la mesure où la prestation due par l'acheteur était minime voire sans commune mesure avec la valeur du bien acquis.

À titre subsidiaire, si la Cour ne s'estime pas suffisamment informée sur la valeur du bien immobilier, elle sollicite la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a ordonné une expertise judiciaire.

Dans ses conclusions du 22 janvier 2019, a. M. demande à la Cour de :

- déclarer nulle l'attestation établie par p. L. et communiquée sous le numéro 29 pour non-conformité aux dispositions de l'article 324 alinéas 3 et 4 du Code de procédure civile,

*Sur l'appel principal parte in qua de la SCI K*

- débouter la SCI K de son appel et la déclarer infondée en celui-ci,
- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré a. M. recevable en son action en annulation de la vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil et retenant les articles 1519-1520 du Code civil, a ordonné une expertise judiciaire désignant Patricia MANNARINI SEURT en qualité d'expert judiciaire,

*Sur l'appel incident*

Vu les conclusions du 8 mai 2018 aux termes desquelles elle a relevé appel incident du chef du débouté de sa demande en nullité de l'acte de vente du 29 mai 2013 pour vice du consentement,

Vu les éléments factuels développés-pièces à l'appui de ses conclusions,

- la recevoir en son appel incident et déclarer nulle pour vice du consentement-dol la vente intervenue le 29 mai 2013 suivant acte de Maître Z, notaire, en application des articles 963-964 du Code civil,
- condamner la SCI K à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire,
- condamner la SCI K - ses gérants aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris tous frais et accessoires, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Dans ses conclusions en date du 3 décembre 2019, a. M. demande à la Cour de :

- déclarer nulle l'attestation établie par p. L. et communiquée sous le numéro 29,

*Sur l'appel parte in qua de la SCI K*

- dire et juger recevable a. M. en son action en annulation de la vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil,
- débouter la SCI K des fins de son appel parte in qua,

En conséquence,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré a. M. recevable en son action en annulation de la vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil et ordonné une expertise pour déterminer la valeur de l'immeuble à la date de la vente,

*Sur l'appel incident d a. M.*

- le déclarer recevable,
- dire et juger recevable et fondée a. M. en sa demande de nullité de la vente sur le fondement des vices cachés (sic),

En conséquence,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en nullité de la vente sur le fondement des vices du consentement,

En tout état de cause,

- condamner la SCI K à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire,
- condamner la SCI K aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Aux termes de ces deux jeux de conclusions, a. M. relève en substance que :

- la première attestation de Monsieur L. est nulle en vertu de l'article 324 du Code de procédure civile faute de mention de l'absence d'intérêt au procès à l'instar de sa deuxième attestation eu égard au risque pour son auteur de devoir rembourser la commission de son agence si ses demandes prospéraient,
- elle n'a jamais sollicité la nullité de la vente en vertu de l'article 410-2° du Code civil,
- son appel incident n'est pas nul dans la mesure où l'article 427 du Code de procédure civile vise l'appel formé par voie d'assignation et non par conclusions et dans la mesure où elle reprend ses arguments de première instance aux fins de critique du jugement déféré,
- la vente est nulle en raison des manœuvres de la SCI K qui ont vicié le consentement de sa tante : il résulte en effet de la chronologie des faits et de la date d'émission du chèque établi par les époux Ml. de 100.000 euros à valoir sur le prix de vente que ces derniers (aux droits desquels vient la SCI K) et l'agence immobilière S se sont entendues sur les conditions de vente et le prix de l'immeuble de do. H. au regard des seuls intérêts des acquéreurs, et ce avant même que le bien soit estimé et le mandat de vente exclusif signé par la défunte au profit de l'agence immobilière ; il y a ainsi eu un concert dolosif entre la SCI K et l'agence immobilière S pour aboutir à la vente du bien de do. H. laquelle présentait par ailleurs un état de faiblesse avérée, ainsi qu'en attestent les pièces versées aux débats,
- la demande de nullité de la déclaration de Monsieur P. est irrecevable, s'agissant d'une demande nouvelle,
- le lien de subordination de Monsieur P. et de Madame C. B. envers do. H. est sans incidence sur la validité de leurs attestations,
- do. H. présentait un affaiblissement intellectuel évident depuis 2011 et un état de santé altéré par son cancer du poumon, les métastases au cerveau et les conséquences de ses excès de tabac et d'alcool lors de la signature de l'acte de vente, ainsi qu'en attestent les pièces versées aux débats et notamment les témoignages de son entourage,

- les agences immobilières ont fait varier le prix de vente du bien immobilier à la baisse de 2011 à 2013 au détriment de do. H.
- selon la jurisprudence, le caractère aléatoire d'une vente peut disparaître lorsque la valeur des prestations des parties est en réalité déterminable ou lorsque le contrat ne comporte pas de risque véritable pour l'une des parties,
- en l'espèce, il n'existait aucun aléa dans le contrat de vente dans la mesure où la valeur de référence de l'immeuble n'était pas de 1.800.000 euros mais de 1.379.400 euros et où la SCI K était certaine d'obtenir un bénéfice de 420.600 euros, quelle que soit l'espérance de vie de do. H.
- selon la jurisprudence française, l'absence de prix réel et sérieux ôte à la transaction son caractère aléatoire dans la mesure où l'acquéreur est certain d'obtenir un bénéfice quelle que soit l'espérance de vie du vendeur,
- les montants du bouquet et de la rente doivent être déterminés par rapport à la valeur du bien sur le marché et varient en fonction de plusieurs critères dont l'espérance moyenne de vie du vendeur et l'occupation du logement,
- la SCI K ne peut faire valoir de décote par la réserve de l'usufruit dans la mesure où ses associés, les époux Ml. ont expressément indiqué acquérir le bien sous forme de viager occupé et ont ainsi fixé la valeur du bien à la somme de 1.800.000 euros en tenant compte de cette décote,
- même si les travaux de remise en état du bien étaient nécessaires, ils ne peuvent justifier la baisse du prix du bien dont l'emplacement et la superficie en font un produit rare et exceptionnel,
- l'appel de la SCI K est abusif dans la mesure où l'appelante ne démontre pas d'erreur d'appréciation des premiers juges des éléments de fait ou de droit et que cette procédure en appel n'a que pour objet de retarder la mise en œuvre de la mesure d'expertise ordonnée, l'appelante ayant fait état de son intention de relever appel pour ne pas laisser l'accès aux lieux à l'expert judiciaire lors de son premier accedit fixé le 16 novembre 2017.

Dans ses conclusions récapitulatives en date du 6 juillet 2020, la SCI K demande à la Cour de :

*Sur l'appel principal,*

- le déclarer recevable et bien fondé,
- prononcer la nullité des pièces communiquées par Madame M. sous les n° 16-1 à 16-4, 17, 18 et 19,

À titre principal,

Vu les articles 1516 et suivants du Code civil,

Vu les pièces,

- dire et juger que la vente comportait un aléa,

En conséquence,

- réformer le jugement entrepris,
- dire et juger l'action en rescision pour lésion infondée,

À titre subsidiaire,

Vu l'article 1519 du Code civil,

Vu les pièces,

- dire et juger qu a. M. n'articule pas de faits assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion,

En conséquence,

- réformer le jugement entrepris, avec toutes conséquences de droit notamment sur l'expertise ordonnée,
- débouter a. M. de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

Sur l'appel incident d a. M.

À titre principal,

Vu l'article 427 et 428 du Code de procédure civile,

- déclarer l'appel incident irrecevable,

À titre subsidiaire,

Vu l'article 964 du Code civil,

- dire et juger qu'elle n'a commis aucune manœuvre dolosive susceptible d'avoir vicié le consentement de la vendeuse,
- débouter a. M. de son appel incident,

En tout état de cause,

Vu l'article 1229 du Code civil,

- condamner a. M. à verser à la SCI K la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamner a. M. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Reprenant ses moyens développés dans ses précédentes conclusions, la SCI K ajoute que :

- le mandat de vente exclusif de l'agence immobilière R mentionnant une valeur du bien litigieux de 5 millions d'euros, sur lequel se sont basés les premiers juges, n'a aucune valeur probante en l'absence de tout paraphe ou signature des parties et comporte des éléments erronés sur le bien, notamment sa superficie et son occupation,
- le bien a été vendu au juste prix,
- la variation à la baisse du prix de vente de l'immeuble est sans rapport avec la baisse alléguée et non avérée des fonctions cognitives de do. H. mais par l'état du bien et les difficultés pour trouver un acquéreur, l'estimation de 5 millions d'euros ne correspondant pas à la valeur réelle du bien,
- la demande de nullité de la vente pour vice du consentement suppose que le dol émane de la partie contractante ; elle n'est pas concernée par l'attitude des agences immobilières à l'égard de do. H. qui était de surcroit en parfaite santé le jour de la vente,
- aucune manœuvre dolosive n'est caractérisée à son encontre, les époux Ml. ignorant la date du mandat de vente de l'agence immobilière S et n'ayant eu de contact avec la défunte que lors de la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique de vente,
- elle est fondée à réclamer des dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral et financier, ayant été contrainte d'engager des frais pour assurer sa défense face à des accusations particulièrement graves à son encontre sans aucun fondement.

Aux termes de ses conclusions du 19 octobre 2020, a. M. demande à la Cour de :

- déclarer nulle et écarter des débats l'attestation établie par p. L. et communiquée sous le n° 29,
- déclarer nulle et écarter des débats l'attestation établie par p. L. et communiquée sous le n° 45,
- débouter la SCI K de sa demande tendant à voir prononcer la nullité des pièces communiquées par Madame M. sous les n° 16-1 à 16-4, 17 et 19,

Sur l'appel parte in qua de la SCI K

- dire et juger recevable a. M. en son action en annulation de la vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil,
- débouter la SCI K des fins de son appel parte in qua,

En conséquence,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré a. M. recevable en son action en annulation de la vente immobilière fondée sur l'article 1516 du Code civil et ordonné une expertise pour déterminer la valeur de l'immeuble à la date de la vente,

Sur l'appel incident d a. M.

- le déclarer recevable,
- dire et juger recevable et fondée a. M. en sa demande de nullité de la vente sur le fondement des vices cachés,

En conséquence,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en nullité de la vente sur le fondement des vices du consentement,

En tout état de cause,

- condamner la SCI K à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et dilatoire,

- condamner la SCI K aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Réitérant les moyens soulevés dans ses précédentes écritures, a. M. ajoute notamment que :

- la nouvelle attestation de p. L. (pièce 45), qui ne pouvait régulariser la précédente en raison de son contenu différent, était nulle en raison de l'intérêt au procès de son auteur et de l'absence de respect des exigences légales,
- la SCI K ne précise pas les raisons pour lesquelles les premiers juges ont eu tort de ne pas écarter ses pièces 16-1 à 16-4,
- la pièce 17 n'est pas une attestation de sorte qu'elle n'a pas à répondre aux conditions posées par l'article 324 du Code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

#### **SUR CE,**

*Sur l'appel principal de la SCI K*

Attendu que l'appel principal de la SCI K régulièrement formé dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile, doit être déclaré recevable ;

*Sur l'appel incident d a. M.*

Attendu que la SCI K soulève l'irrecevabilité de l'appel incident d a. M. au visa des articles 427 et 428 du Code de procédure civile aux motifs que cette dernière reprend à l'identique les arguments développés en première instance sans critiquer les motifs du jugement dont elle sollicite la réformation ;

Attendu que l'article 427 du Code de procédure civile dispose que l'appel est formé par un exploit d'assignation qui, à peine de nullité, contient :

- \* 1° les énonciations prévues par l'article 156,
- \* 2° L'exposé des griefs et les motifs à l'appui,
- \* 3° constitution d'un avocat-défenseur inscrit au tableau, si l'appel est porté devant la cour d'appel ;

L'exploit est signifié à l'intimé, à personne, à son domicile ou au domicile élu en vertu des articles 172 et 173. Il est, en outre, présenté au greffe général pour qu'il en soit fait mention sur un registre, coté et paraphé et à ce destiné ;

Que l'article 428 du même Code dispose que l'appel incident peut être interjeté par de simples conclusions écrites prises à l'audience ;

Que dans la mesure où les mentions de l'article 427 ne concernent que l'exploit d'assignation de l'appel, ce texte n'est pas applicable à l'appel incident d a. M. qui l'a formalisé par voie de conclusions ;

Qu'il convient au surplus de souligner que les premiers juges ont débouté l'intimée de sa demande de nullité de la vente pour vice du consentement aux motifs qu a. M. qui faisait état de moyens de fait, n'en tirait aucune conséquence au titre de l'erreur, de la violence ou du dol constituant les vices du consentement et qu'il n'appartenait pas au Tribunal de se substituer à la demanderesse pour rattacher le contexte qu'elle décrivait à l'une ou plusieurs des conditions de l'article 964 du Code civil ;

Qu'en appel, a. M. explicite les moyens sur lesquels elle sollicite la réformation du jugement en ce qu'il l'a déboutée de son action en nullité de la vente pour vice du consentement, concluant à l'existence d'un dol de la SCI K dont les manœuvres dolosives ont consisté en une collusion avec l'agent immobilier, mandant de do. H. en vue d'amener cette dernière à signer un contrat de vente à son désavantage ;

Qu'au vu de ces éléments, il convient de déclarer recevable l'appel incident d a. M.;

*Sur la nullité des pièces versées aux débats par a. M.*

Attendu que les pièces 16.1 à 16.4 sont des documents à l'entête du Centre Hospitalier Princesse Grace comportant notamment des observations manuscrites et dactylographiées sur l'état de santé de do. H. qui y était hospitalisée suite à une chute ;

Que si la pièce 16.1 comporte deux écritures différentes au titre des observations médicales, une seule est illisible ;

Que c'est par conséquent à juste titre que les premiers juges ont décidé de ne tirer aucun effet de la partie du document écrit de manière illisible, sans toutefois écarter cette pièce des débats eu égard aux mentions parfaitement lisibles qu'elle contient par ailleurs ;

Que si les pièces 16.2, 16.3 et 16.4 comportent également des mentions manuscrites illisibles, celles qui sont dactylographiées sont parfaitement exploitables ;

Que ces documents sont au surplus essentiellement versés aux débats par a. M. en raison de l'étiquette collée sur chacun d'eux mentionnant « SSR/ALZHEIMER UCC » sous le nom de la défunte et sur laquelle l'intimée se base pour démontrer que sa tante était atteinte de cette maladie ;

Que ces pièces étant parfaitement exploitables pour les mentions dactylographiques et écrites lisibles, il convient de débouter la SCI K de sa demande de nullité de ces pièces qui seront retenues aux débats ;

Attendu que la pièce 17 consiste en un courrier en date du 13 janvier 2016 adressé à Maître ESCAUT par Jean P. ancien comptable de do. H. dans lequel il détaille sa rencontre et ses relations avec do. H. ainsi que son état de santé physique et mental notamment sur la période postérieure mais proche à la vente du bien ;

Que la demande en nullité de cette pièce par la SCI K n'est pas nouvelle contrairement à ce que prétend a. M. dans la mesure où les premiers juges ont débouté l'appelante de sa demande de l'écartier des débats en vertu de l'article 324 du Code de procédure civile, estimant qu'il ne s'agissait pas d'une attestation ;

Qu'il convient par conséquent de déclarer cette demande recevable ;

Attendu toutefois qu'aux termes de l'article 323 du Code de procédure civile, lorsque la preuve testimoniale est admissible, le Tribunal peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux auxquels ils ont assisté ou qu'ils ont personnellement constatés, ces déclarations étant faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête ;

Que l'attestation établie doit alors respecter le formalisme édicté à peine de nullité par l'article 324 du même Code ;

Qu'en l'espèce, cette lettre de Monsieur P. constitue une preuve testimoniale qui ne répond pas aux exigences légales posées pour constituer une attestation ;

Que cette pièce encourt par conséquent la nullité ;

Attendu par ailleurs que c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré nulle l'attestation de s G.(pièce 18) en l'absence de respect des formalités de l'article 324 du Code de procédure civile, faute de mention du lien de parenté, d'alliance, de subordination ou d'intérêt avec les parties, l'intérêt éventuel de son auteur au procès et la connaissance du risque de sanction en cas de fausse attestation ;

Qu'il convient par conséquent de confirmer le jugement sur ce point bien que cette nullité ne soit pas mentionnée au dispositif ;

Attendu que la pièce 19 est une attestation du 18 janvier 2016 de Catherine C. B. chargée de l'entretien et de la surveillance de la maison sise à SAINT LUCIEN ayant appartenu à do. H. et dans laquelle elle relate sa relation avec la défunte et plus particulièrement son état physique et mental lors des dernières années de sa vie ;

Que si Catherine C. B. avait un lien de subordination avec do. H. qui n'existait plus lors de la rédaction de cette attestation en 2016, elle n'en a aucun de cette nature avec a. M. qui est partie au procès ;

Qu'il convient par conséquent de débouter la SCI K de sa demande de nullité de la pièce 19 ;

#### *Sur la nullité des pièces de la SCI K*

Attendu qu'aux termes de l'article 324-4° du Code de procédure civile, l'attestation doit à peine de nullité préciser si son auteur a quelque intérêt au procès ;

Attendu que la pièce 29 produite par la SCI K est une attestation en date du 28 septembre 2018 de Monsieur L. qui ne précise pas s'il a quelque intérêt au procès ;

Que la SCI K ne contestant pas la nullité de cette attestation, il convient par conséquent de faire droit à la demande de a. M. ;

Attendu que la pièce 45 produite par la SCI K est une attestation en date du 10 janvier 2020 de Monsieur L. qui précise qu'il n'a aucun intérêt au procès ;

Qu'a. M. conclut à la nullité de cette attestation et demande son rejet des débats en raison de l'intérêt de Monsieur L. au procès dans la mesure où étant l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente litigieuse s'est faite, son agence TOWN and SEA a perçu une commission de l'acheteur de 100.800,00 euros HT et une commission de do. H. de 125.000,00 euros HT ;

Que cette dernière pourrait ainsi être amenée à rembourser les commissions s'il était fait droit à ses demandes ;

Attendu que seule l'absence de mention de la précision s'afférant à un quelconque intérêt au procès est sanctionnée par la nullité de l'attestation et non l'appréciation que porte son auteur sur cet intérêt ;

Attendu toutefois que c'est à juste titre qu'a. M. conclut à l'existence de cet intérêt de Monsieur L. au procès dans la mesure où une décision faisant droit à la demande de nullité de la vente pour vice de consentement ou pour rescision pour lésion pourrait en effet aboutir à une demande de restitution des commissions perçues par l'agence ;

Que l'objectivité de Monsieur L. étant ainsi sujette à caution en raison de son intérêt au procès, cette attestation est écartée des débats ;

Sur l'irrecevabilité de la demande en nullité de la vente fondée sur l'article 410-2° du Code civil

Attendu qu'a. M. indique expressément dans ses conclusions ne pas solliciter la nullité de la vente litigieuse en vertu de l'article 410-2° du Code civil de sorte que la fin de non-recevoir soulevée par la SCI K sur le fondement de ce texte est sans objet ;

*Sur la nullité de la vente pour vice du consentement*

Attendu que le jugement déferé a débouté a. M. de sa demande en nullité de la vente sur le fondement des vices du consentement, a déclaré recevable l'action en annulation de la vente sur l'article 1516 du Code civil et a ordonné avant dire droit une expertise judiciaire pour déterminer la valeur de l'immeuble au jour de sa vente, estimant qu'il existait des présomptions suffisantes de lésion au sens de l'article 1519 du Code civil ;

Que le jugement déferé ayant statué sur la demande en nullité sur les vices du consentement, il convient d'examiner dans un premier temps l'appel incident d a. M. portant sur ce point ;

Attendu qu'aux termes de l'article 964 du Code civil, il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ;

Que l'article 971 du même Code dispose : « *Le dol est une cause de nullité de la convention, lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé* » ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que do. H. a signé le 28 décembre 2011 un mandat de vente de son immeuble sur quatre niveaux sis 27 rue C X3 à Monaco-Ville au profit de l'agence R aux termes duquel le prix de vente du bien en pleine propriété était fixé à 4.500.000 euros, soit un bouquet d'un million d'euros et une rente mensuelle à 20.000 euros ou une rente mensuelle de 29.000 euros en l'absence de bouquet ;

Que Madame MI. a visité l'appartement de do. H. le 29 septembre 2012 par l'intermédiaire de l'agence immobilière R ;

Que la SCI K indique que l'Agence R a toutefois informé les époux MI. qui entendaient faire une offre à un prix inférieur, de ce que leur proposition ne serait pas acceptée ;

Qu'aucune suite n'a ainsi été donnée à cette visite ;

Que l'appelante indique qu'en mars 2013, Madame MI. a été informée par l'agence immobilière S de la vente de ce bien moyennant paiement d'une rente mensuelle viagère de 15.000 euros ;

Que le 30 mars 2013, l'agence immobilière S a conclu avec do. H. un mandat de vente du bien notamment aux conditions suivantes : « *VIAGER OCCUPÉ UNE TÊTE : sur la base en pleine propriété de 2.500.000 euros (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS), sur laquelle s'applique une décote pour viager occupé, soit un prix de 1.950.000 euros payable comme suit :*

– *BOUQUET : 150.000 euros (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) et RENTE MENSUELLE : 15.000 euros (QUINZE MILLE EUROS)* » ;

Qu'il est stipulé au titre de la rémunération de l'agence immobilière : « *lorsque l'opération aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. Elle représentera à titre irréductible 5 % H. T + T. V. A (au taux actuel de 19,6%), sur le prix de 2.500.000 euros* » ;

Que les époux MI. ont alors proposé le 5 avril 2013 d'acheter le bien moyennant paiement d'un prix principal de 1.800.000 euros payable de la manière suivante, sans refaire de visite du bien depuis le 29 septembre 2012 :

« *1) bouquet de 150.000 euros (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) payable de la manière suivante : je verse ce jour, à titre d'acompte, la somme forfaitaire de 100.000 euros (CENT MILLE EUROS) par chèque N° 6967631 tiré de la banque C à l'ordre de Maître Z, Notaire à Monaco. Cette somme est versée pour prouver ma bonne volonté d'acquérir, et sera à valoir sur le prix principal en cas d'acceptation écrite de la présente offre par le Vendeur ; le solde, soit la somme de 50.000 euros (CINQUANTE MILLE EUROS) le jour de la signature de l'acte authentique de vente qui devra intervenir au plus tard UN MOIS APRES LE DROIT DE PREEMPTION purgé par l'état,*

*2) RENTE viagère mensuelle : 15.000 euros (QUINZE MILLE EUROS)* » ;

Que cette offre d'achat a été acceptée le même jour par do. H. laquelle a par ailleurs signé le 6 avril 2013 une reconnaissance d'honoraires de l'agence immobilière S d'un montant de 125.000 euros H. T pour son concours à la vente du bien litigieux ;

Que le 15 avril 2013, do. H. ès qualités de venderesse, et e. MI. et c. MI. ès qualités d'acheteurs, ont signé une promesse de vente en viager de la maison d'habitation moyennant paiement du principal suivant : une somme de 150.000 euros et d'une rente mensuelle et viagère au profit de do. H. sa vie durant de 15.000 euros, les époux MI. ayant versé en l'étude du notaire la somme de 100.000 euros à titre d'acompte sur la somme de 150.000 euros ;

Que l'acte mentionne au titre de la commission de l'agence immobilière S une somme de 100.800 euros HT à la charge de l'acquéreur et celle de 125.000 euros HT à la charge de do. H. ;

Que les époux MI. ont constitué la SCI K, c. MI. étant la co-gérante de la société ;

Que do. H. et la SCI K, qui s'est substituée aux époux MI. ont ainsi signé le 29 mai 2013 l'acte authentique de vente aux termes duquel il est stipulé un prix principal, en bloc et forfaitaire, déterminé comme suit : le paiement effectué d'une somme de 150.000 euros et d'une rente mensuelle et viagère au profit de do. H. sa vie durant de 15.000 euros ;

Que par lettre du 29 mai 2013, l'agence immobilière S a adressé à do. H. sa note d'honoraires d'un montant de 125.000 euros HT (soit 149.500 euros TTC) sur la base d'un prix de vente du bien de 1.950.000 euros que la défunte a réglée ;

Attendu qu'a. M. conclut à l'existence de manœuvres dolosives concertées de la SCI K et de l'agence immobilière S pour déterminer la valeur du bien ainsi que les conditions d'achat du bien de do. H. au regard des seuls intérêts de l'acquéreur avant même la signature du mandat de vente par sa tante, qui était dans un état de faiblesse ;

Que la SCI K oppose à a. M. le fait qu'elle est un tiers au contrat de mandat de l'agence immobilière de sorte qu'elle ne peut lui opposer le dol qui doit émaner du cocontractant au contrat de vente ;

Attendu toutefois que le contrat litigieux n'est pas le mandat de vente conclu entre do. H. et l'agence immobilière S mais le contrat de vente de son bien immobilier avec la SCI K ;

Que le dol peut par ailleurs être retenu lorsqu'il existe une collusion entre un intermédiaire au contrat et l'une des parties de sorte qu'a. M. peut opposer à la SCI K ses éventuelles manœuvres dolosives avec l'agence immobilière S ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que l'offre d'achat du bien au prix de 1.800.000 euros ne correspond pas à la valeur de l'immeuble en viager telle que fixée par l'agence immobilière S ;

Qu'en effet, si l'agence immobilière S a estimé dans un document le 29 mars 2013 la fourchette du prix de la maison, libre de toute occupation, entre 1.700.000 euros et 1.800.000 euros, sous réserve d'une décote en cas de vente en viager, a. M. verse aux débats une seconde estimation du bien datée du même jour que l'agence immobilière S a établie à l'attention de Maître Z, notaire, en fixant la fourchette du prix de vente du bien entre 2.300.000 euros et 2.500.000 euros, soit un prix en viager compris entre 1.840.000 euros et 2.000.000 euros ;

Que la Cour relève à ce titre l'écart important inexplicé existant entre les valeurs de l'immeuble en pleine propriété dans ces deux estimations établies le même jour par la même agence immobilière, S, et le fait que le notaire chargé de la vente n'ait été destinataire que de l'estimation la plus haute du prix en pleine propriété ;

Attendu par ailleurs que les époux MI. ont établi le 20 mars 2013 à l'ordre de Maître Z le chèque N° 6967631 de 100.000 euros à valoir à titre d'acompte sur le montant du bouquet de 150.000 euros dont ils font expressément état dans leur offre d'achat postérieure du 5 avril 2013 ;

Qu'en établissant ainsi dès le 20 mars 2013 un chèque à titre d'acompte sur le bouquet de 150.000 euros alors même que l'agence n'avait pas encore estimé le prix du bien litigieux et n'avait pas obtenu de mandat de vente du bien de sa propriétaire, les époux MI. et l'agence immobilière S se sont nécessairement entendus sur le prix de vente de l'appartement de do. H. ;

Que la SCI K ne peut valablement soutenir que les époux MI. ont accepté sans aucune discussion les conditions de vente communiquées par l'agence immobilière S dans la mesure où leur offre d'achat de 1.800.000 euros ne correspond pas aux stipulations du mandat de vente du 30 mars 2013 aux termes desquelles do. H. demandait un prix de vente en viager de son bien de 1.950.000 euros ;

Attendu enfin qu'a. M. verse aux débats une première offre d'achat du bien de do. H. du 5 avril 2013 revêtue des seules signatures des époux MI. au prix principal de 2.500.000 euros avec un bouquet de 150.000 euros et une rente mensuelle de 15.000 euros ;

Que la SCI K indique que cette offre d'achat des époux MI. moyennant le prix principal de 2.500.000 euros, n'a jamais été présentée à do. H. aux motifs qu'elle contenait une erreur, le prix convenu avec l'agence immobilière S étant de 1.800.000 euros et cette offre ayant été uniquement établie en vue de la fixation de la commission de l'agent immobilier ;

Que la Cour observe à titre liminaire que do. H. n'a pas par conséquent renoncé à cette offre comme l'ont indiqué à tort les premiers juges ;

Que cette offre de vente du bien au prix de 2.500.000 euros était au surplus conforme à l'estimation du bien faite le 29 mars 2013 par l'agence immobilière S qu'elle a adressée au notaire ;

Qu'il résulte en tout état de cause de ces éléments que le prix de vente de 1.800.000 euros a bien été convenu entre les époux MI. et l'agence immobilière S antérieurement à la conclusion du mandat de vente fait par do. H. au profit de l'agence immobilière S ;

Que cette collusion entre la SCI K et l'agence immobilière l'a été au détriment de do. H. dans la mesure où le prix de vente en viager offert, dont le montant du bouquet et de la rente mensuelle est identique à celui fixé pour une vente en viager moyennant paiement d'un prix de 1.950.000 euros, n'est pas conforme à la valeur estimée du bien en viager telle qu'adressée au notaire et aux conditions du mandat de vente ;

Que cette entente entre la SCI K et l'agence immobilière S a été facilitée par l'état d'infériorité de do. H. résultant de son grand âge, 86 ans au moment des faits, mais également de l'affaiblissement de son état de santé ainsi qu'en atteste Madame C. B. ;

Que cette dernière, qui connaissait la défunte depuis 2009 et la voyait régulièrement chaque année, atteste en effet : « pendant l'année 2011, je remarquais des changements chez Madame H. Elle ne se soignait plus comme avant, l'organisation de ses papiers et de son bureau n'étaient plus aussi bien rangée. Elle mettait tous ses courriers dans un sac en disant qu'elle les ouvrirait plus tard. Elle l'emportait d'ailleurs toujours avec elle à Monaco et le ramenait après.

*Elle bougeait plus lentement et parlait souvent du passé avec répétition. (...) Cette année 2012 en automne c'est sa femme de ménage de Monaco et son mari qui l'ont accompagnée. Ses capacités physiques et psychiques avaient diminué énormément et il ne lui était plus possible de conduire. C'est à ce moment là qu'elle se confia pour la première fois « être inquiète sur son état cérébral et ses affaires. Elle m'a dit très dignement « je crois que je perds un peu la tête ». (...) elle se nourrissait de moins en moins disant que ses efforts physiques étant restreints, il n'était pas nécessaire de trop se nourrir. Je lui faisais ces courses. A la suite d'une coupure d'eau, j'ai constaté qu'elle oubliait de payer ces factures, le jardinier se plaignait aussi»(...);*

Que cette dégradation de l'état de santé de do. H. a perduré dans la mesure où cette dernière a chuté dans la rue le 18 décembre 2013, alors qu'elle pensait être devant sa télévision et qu'elle s'était déplacée sans savoir où elle se rendait, ainsi que le mentionne le certificat médical des urgences du 18 décembre 2013 et dans la mesure où les médecins lui ont diagnostiqué un cancer pulmonaire avec métastases osseuses multiples et cérébrales en phase terminale, ainsi qu'en atteste le certificat médical du Docteur D. le 26 juillet 2014 ;

Que si les étiquettes mentionnant « SSR/ALZHEIMER UCC » apposées sur le dossier hospitalier de do. H. le 18 décembre 2013 ne sont pas à même d'établir que cette dernière ait été atteinte de cette maladie, le directeur de l'hôpital confirmant le but uniquement administratif de ces étiquettes afin de standardiser la prise en charge des patients, le Docteur D., qui suivait médicalement do. H. depuis le 6 décembre 2013 jusqu'à son décès le 10 août 2014, a toutefois attesté le 24 avril 2017 : « je peux certifier que cette personne présentait déjà en décembre 2013 des troubles cognitifs de type ALZHEIMER » ;

Qu'il n'existe aucun élément objectif de nature à remettre en cause le diagnostic de ce médecin, contrairement à ce que soutient la SCI K ;

Que la Cour observe enfin que do. H. a réglé les honoraires de l'agence immobilière S de 125.000 euros H. T sans relever l'erreur affectant le prix de vente mentionné dans la facture qui n'était pas de 1.950.000 euros tel qu'indiqué mais de 1.800.000 euros ;

Que do. H. présentait bien par conséquent un état d'infériorité en raison de son grand âge et de son état de santé dégradé lors de la conclusion des actes, la présence de son avocat et du notaire lors de la signature de l'acte authentique n'étant pas de nature à invalider cet état de santé ;

Que ces éléments démontrent ainsi la collusion entre les époux Ml. aux droits desquels vient la SCI K, et l'agence immobilière S pour s'entendre sur la valeur du bien de do. H. et de l'amener à accepter l'offre d'achat de son bien dans des conditions la lésant, cette dernière, dont les facultés cognitives étaient dégradées, ayant vendu son bien à une valeur inférieure à la plus basse de deux estimations tout en réglant à l'agence immobilière des honoraires calculés sur la valeur la plus élevée du bien (2.500.000 euros), sans que la promesse de vente et l'acte authentique de vente ne lui permettent de vérifier le prix en viager sur lequel ont été calculés le bouquet et la rente mensuelle, la facture d'honoraires de l'agent immobilier ne pouvant que la conforter dans son erreur d'une vente au prix de 1.950.000 euros ;

Qu'il convient par conséquent de retenir l'existence d'un dol commis par la SCI K au préjudice de do. H. ayant vicié son consentement ;

Qu'il s'ensuit que le jugement déféré est infirmé en ce qu'il a débouté a. M. de sa demande en nullité de la vente pour vice du consentement et d'annuler par conséquent la vente litigieuse en vertu de l'article 972 du Code civil ;

Qu'en raison du prononcé de la nullité de la vente pour vice du consentement, la demande en annulation de la vente immobilière fondée sur la rescision pour lésion est superflète ;

Qu'il s'en déduit que l'expertise judiciaire ordonnée par jugement avant dire droit en raison de présomptions de suffisantes de lésion au sens de l'article 1519 du Code civil est devenue sans objet ;

#### *Sur les demandes de dommages et intérêts*

Attendu que la SCI K qui succombe est déboutée de sa demande de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices résultant de la présente instance ;

Attendu qu'a. M. sollicite la condamnation de la SCI K au paiement d'une somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Qu'elle soutient que l'appel n'a eu pour but que de retarder la mise en œuvre de l'expert judiciaire ;

Attendu toutefois que l'expertise judiciaire est sans objet en raison de la nullité de la vente pour vice du consentement, dont a. M. avait été déboutée en première instance, faute de précision et de démonstration d'un vice ;

Qu'il convient par conséquent de débouter a. M. de sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu que la SCI K qui succombe sera condamnée aux entiers dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

#### **LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

#### **statuant publiquement et contradictoirement,**

Déclare recevables l'appel principal de la SCI K et l'appel incident d'a. M.

Déboute la SCI K de sa demande de nullité des pièces 16.1 à 16.4 d'a. M.

Déclare recevable la demande en nullité de la pièce n° 17,

Déclare nulle la pièce n° 17 d a. M.

Confirme le jugement en ce qu'il a déclaré nulle l'attestation de s. G.(pièce n° 18 d a. M.,

Déboute la SCI K de sa demande de nullité de l'attestation de Madame C. B.(pièce n° 19 d a. M.,

Déclare nulle l'attestation de Monsieur L. en date du 28 septembre 2018 (pièce n° 29 de la SCI K),

Écarte des débats l'attestation de Monsieur L. en date du 10 janvier 2020 (pièce n° 45 de la SCI K),

Infirme le jugement déféré du 19 octobre 2017 en ce qu'il a débouté a. M. de sa demande en nullité de la vente sur le fondement des vices du consentement,

*Et statuant de nouveau,*

Déclare nulle la vente de la maison d'habitation et de rapport sise n° 27 rue C X3(anciennement rue du Milieu) à Monaco-Ville conclue par acte authentique par Maître Z en date du 29 mai 2013 entre do. H. et la SCI K,

Constate que l'expertise judiciaire ordonnée par le jugement du 19 octobre 2017 est devenue sans objet en raison de l'annulation de la vente pour vice du consentement,

Déboute la SCI K de sa demande de dommages et intérêts,

Déboute a. M. de sa demande de dommages et intérêts pour appel abusif,

Condamne la SCI K aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, Madame Sandrine LEFEBVRE, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience publique du 26 JANVIER 2021, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur général adjoint, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de justice.