

Contrats

Nullité pour cause de violence : il convient de démontrer que ladite violence implique une menace de dommage à la partie qui la soulève

Les faits utiles peuvent être résumés comme suit.

Un homme âgé de 82 ans, vivant seul dans sa maison, sans enfant, fait une chute et est hospitalisé en mars 2019. Le 1^{er} avril 2019, il est transféré de l'hôpital en maison de repos.

Durant son hospitalisation, deux de ses voisins l'approchent pour acquérir sa maison. Le premier est un homme d'affaire connu et prospère tandis que le second est un grand propriétaire terrien et éleveur de bétail.

Durant cette période, les voisins multiplièrent les visites et démarches pour parvenir à acquérir sa maison. Celles-ci aboutirent à divers accords aux profits des deux voisins et, *in fine*, à la signature d'un acte authentique de vente le 2 avril 2019 au profit d'un seul des voisins.

La Cour d'appel estime que les deux voisins ont été abusifs et ont manipulé le vendeur notamment compte tenu de la qualité des parties, de la rapidité d'exécution dans les délais, du caractère critiquable de certaines pièces et de l'existence de plusieurs conventions, de la situation d'infériorité et de fragilité dans laquelle se trouvait le vendeur. La Cour d'appel estime donc que le vendeur a signé sous la contrainte, dans l'espoir que cela mette un terme à cette situation, et retient par conséquent l'existence du grief de violence.

La Cour de cassation, dans son arrêt du 5 octobre 2023^{*1}, casse cette décision dès lors qu'elle fonde l'annulation du contrat sur la circonstance que le vendeur a donné son consentement dans l'espoir que « l'insistance et la situation cesseraient »², par une pression émotionnelle et psychologique et la crainte de décevoir ses acheteurs, sans toutefois établir que cette crainte était suscitée par la menace d'un préjudice de la part du cocontractant ou d'un tiers.

Faute de démontrer l'existence de la menace de préjudice, les conditions pour obtenir la nullité pour cause de violence ne sont pas réunies.

Felix Standaert ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass. (1^{ère} ch. N), C.22.0238.N – C.22.0253N, disponible sur www.juportal.be

² Traduction libre.