

**TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE PARIS**



2ème chambre civile

**N° RG 21/09764**  
**N° Portalis**  
**352J-W-B7F-CUYAU**

N° MINUTE :

Assignation du :  
16 Juillet 2021

**JUGEMENT**  
**rendu le 19 Janvier 2023**

**DEMANDEURS**

**Monsieur Jacques DARCY**  
33 rue de la Tour  
75016 Paris

**Madame Ludmilla WARREN épouse DARCY**  
33 rue de la Tour  
75016 Paris

*représentés par Me Anne-Hortense JOULIE, avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaidant, vestiaire #C0518*

**DÉFENDERESSE**

**Madame Paola PUGLISI COSENTINO épouse FERRET**  
4 rue Edmond About  
75116 PARIS

*représentée par Me Jean-Marc PEYRON de la SELAS DS AVOCATS,  
avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D0564*

**Expéditions exécutoires délivrées le :**  
**Copies certifiées conformes délivrées le :**

### COMPOSITION DU TRIBUNAL

Emmanuelle PROUST, 1ère Vice-Présidente Adjointe  
Caroline ROSIO, Vice-Présidente  
Mathilde BALAGUE, Juge

assistées de Sylvie CAVALIE, Greffière

### DEBATS

A l'audience collégiale du 10 novembre 2022 présidée par Emmanuelle PROUST et tenue publiquement, rapport a été fait par Mathilde BALAGUE, en application de l'article 804 du code de procédure civile. Après clôture des débats, avis a été donné aux conseils des parties que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 19 janvier 2023.

### JUGEMENT

Prononcé en audience publique par mise à disposition au greffe  
Contradictoire et en premier ressort

---

### EXPOSE DU LITIGE

Faisant suite à un compromis du 19 février 2020, selon acte notarié en date du 06 juillet 2020, reçu par Maître Marc DENAMIEL, notaire à ARLES SUR TECH (66), M. et Mme DARCY ont acquis de Mme Paola FERRET un bien immobilier (un appartement et trois caves constituant les lots 9, 10, 11 et 55 de la copropriété) situé 33 rue de la Tour à Paris (16ème) pour un prix de 3 110 000 euros.

Soutenant que Mme Paola FERRET leur avait intentionnellement dissimulé l'existence d'importants travaux à intervenir sur l'immeuble, M. et Mme DARCY ont, **par exploit d'huissier en date du 16 juillet 2021**, fait assigner Mme Paola FERRET devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins essentielles de voir ordonner la nullité de la vente pour dol.

**Dans leurs dernières conclusions signifiées par voie électronique le 02 mai 2022**, M. et Mme DARCY demandent au tribunal de :

« Vu les articles 1104 et 1137 du code civil,

• **ORDONNER** la nullité de la vente conclue le 6 juillet 2020 entre Madame Paola FERRET et Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY ;

• **CONDAMNER** Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 3 110 000 euros au titre de la restitution du prix de vente ;

• **CONDAMNER** Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 1 610,75 euros au titre du prorata de la taxe foncière ;

- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 1 826,67 euros au titre du prorata de charges de copropriété lors de la vente ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 5 000 euros au titre du remboursement du fonds de travaux ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 90 000 euros à titre de dommages et intérêts correspondant aux frais d'agence ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 216 000 euros au titre des frais d'acte ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 8 200 euros au titre des frais de prêts ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY les intérêts d'emprunts payés à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente, à parfaire ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 984,51 euros par mois au titre des primes d'assurances à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 57 514,37 euros au titre des appels de charges de copropriété et de provisions pour travaux depuis la vente, à parfaire ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la taxe foncière 2020 ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 845,78 euros au titre de l'assurance habitation ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 1 320 euros TTC au titre de la réparation de la terrasse ;*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 2 088 euros au titre des frais d'emménagement et de déménagement du 33 rue de la Tour à Paris 75016 ;*
- *ASSORTIR la restitution des sommes ci-dessus listées des intérêts légaux de retard à compter de la date de l'assignation ;*
- *ORDONNER la restitution intégrale du prix de vente et des frais précités avant dessaisissement du bien, sous astreinte de 100 euros par jour à compter de la date de signification du jugement ;*
- *\*A titre subsidiaire, sur le fondement des articles 1231-1 et s. du code civil,*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 170 000 euros au titre de leurs préjudices, à parfaire ;*
- *\* En tout état de cause, Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,*
- *CONDAMNER Madame Paola FERRET aux dépens ;*
- *CONDAMNER, en conséquence, Madame Paola FERRET à payer à Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla DARCY la somme de 10.000 euros au titre des frais irrépétibles .*
- *DIRE qu'il n'y a lieu à écarter l'exécution provisoire.»*

**Dans ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 20 mai 2022**, Mme FERRET demande au tribunal de :

« *Vu les articles 1104, 1137 et 1231-1 et suivants du Code Civil*

- *DEBOUTER Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla WARREN épouse DARCY de l'intégralité de leurs demandes ;*
- *CONDAMNER solidairement Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla WARREN épouse DARCY à payer à Madame Paola FERRET la somme de 80.750 euros à titre de dommages-intérêts ;*
- *CONDAMNER solidairement Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla WARREN épouse DARCY à payer à Madame Paola FERRET la somme de 10.000 euros, en application l'article 700 du Code de Procédure Civile ;*
- *CONDAMNER solidairement Monsieur Jacques DARCY et Madame Ludmilla WARREN épouse DARCY aux entiers dépens de la présente instance, qui pourront être recouverts directement par Maître Jean-Marc PEYRON dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile. »*

Par application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, le tribunal se réfère, pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, à leurs dernières conclusions sus-visées.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 25 mai 2022, et l'affaire appelée à l'audience du 10 novembre 2022.

Elle a été mise en délibéré au 19 janvier 2023, date à laquelle la décision a été rendue par mise à disposition au greffe.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur la nullité de la vente**

M. et Mme DARCY demandent que le tribunal prononce la nullité de la vente du 06 juillet 2020 sur le fondement du dol. Ils considèrent que Mme Paola FERRET leur a intentionnellement dissimulé les importants travaux à venir sur l'immeuble alors qu'elle était parfaitement au courant de ces travaux et de leur importance, en tant que membre du conseil syndical notamment, et que les travaux étaient quasiment aboutis le jour de la signature du compromis de vente le 19 février 2020. Ce dol a, selon eux, vicié leur consentement.

Mme FERRET sollicite le rejet de l'ensemble des demandes des époux DARCY et soutient qu'ils ne rapportent pas la preuve de deux éléments constitutifs du dol. D'une part, elle réfute l'existence d'une dissimulation fautive et intentionnelle de sa part, en affirmant n'avoir jamais caché aux époux DARCY que des travaux de réfection des toitures étaient envisagés dans la copropriété et que ces travaux, non urgents, étaient prévus sur le long terme. D'autre part, elle réfute sa connaissance du caractère essentiel et déterminant pour le consentement des demandeurs de l'information prétendument dissimulée et soutient que M. et Mme DARCY ne prouvent pas que s'ils avaient été informés de ces travaux au sein de la copropriété, ils n'auraient pas acquis l'appartement.

**Sur ce,**

Il résulte des articles 1130 et suivants du code civil que le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Le dol vicie le consentement lorsqu'il est de telle nature que, sans lui, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Son caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que :

- suite à une note d'information du syndic envoyée à l'ensemble des copropriétaires, se tient le 07 février 2019 une réunion en présence du syndic et de l'architecte de l'immeuble M. JOUSSELIN. Cette réunion fait ensuite l'objet de deux comptes-rendus du syndic envoyés à l'ensemble des copropriétaires.

- entre août et septembre 2019 (le 06 août 2019, le 27 août 2019 et le 17 septembre 2019), le syndic reçoit trois devis (qui font état de travaux d'environ 550 000 euros) concernant le ravalement des façades de la cour centrale, le ravalement des façades sur courettes C2, le ravalement des façades sur courette C3, le ravalement des façades sur courette C4, le ravalement des façades sur courette C5, la couverture sur cour centrale et sur rue, la couverture sur cour C3 et retours, la zinguerie sur ravalements, plomberie sur cours et courettes.

La société AST Couverture précise dans son devis du 17 septembre 2019 que : «*Suite aux différentes visites sur site, il apparaît que les terrassons zinc ne sont plus en état d'usage et ne garantissent plus l'étanchéité des différentes toitures*». Les trois entreprises précisent dans leurs devis que des échafaudages sont nécessaires sur l'ensemble des bâtiments, y compris sur la grande cour centrale et sur toutes les courettes.

Ces trois devis ont été communiqués aux copropriétaires par courriel.

- Le 09 octobre 2019, Mme FERRET et les copropriétaires s'échangent des courriels sur la questions du financement des travaux par la copropriété.

- Le 13 octobre 2019, une note d'information concernant les travaux pour un budget s'élevant à 600 000 euros est diffusée à tous les copropriétaires par le syndic.

- Le 25 octobre 2019, le président du conseil syndical informe tous les copropriétaires par courriel de manière plus précise sur le coût total des travaux (614 048,75 euros) et sur la quote-part de travaux incombant à chaque copropriétaire. La quote-part de Mme FERRET s'élève à 42 369,36 euros.

- Le 07 novembre 2019, une réunion des copropriétaires sur les travaux se tient et les discussions sur les travaux continuent par courriel entre les copropriétaires.

- A la fin de l'année 2019, Mme FERRET met en vente son appartement.

- Le 06 février 2020, une réunion se tient entre le syndic, l'architecte et certains copropriétaires. Le compte-rendu de cette réunion a été envoyé à tous les copropriétaires. Ce compte-rendu fait notamment état, concernant les travaux de réfection des toitures et des courettes :

- de leur durée : « prévoir 9 à 12 mois au total » « un échafaudage sera installé le long de l'ensemble des murs de la cour principale pendant toute la durée des travaux »
  - de leur coût : 649 000 euros au total
  - des détails du financement par la copropriété
  - de la date prévue pour le vote des travaux : l'assemblée générale du 27 mai 2020
- Le 19 février 2020, le compromis de vente est signé entre Mme FERRET et M. et Mme DARCY. Il est mentionné dans cet acte, page 19 :  
*« Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive du VENDEUR qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non. Il est ici précisé qu'aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 mars 2019, il a été décidé les travaux suivants :*
    - Ravalement de la courette mitoyenne avec le 31 rue de la Tour,
    - Aménagement des places vélos,
    - Mise en place du code à l'entrée de l'immeuble 24/24 ».
  - M. et Mme DARCY procèdent, à la demande de Mme FERRET, au rachat du fonds de travaux de cette dernière.
  - Le 24 février 2020, la société ARCO, qui est chargée de l'entretien et du nettoyage de la toiture de l'immeuble, intervient. Dans sa facture et rapport du 02 mars 2020, la société alerte le syndic sur l'état de délabrement de la toiture de l'immeuble et de l'urgence des travaux :  
*« Nous constatons que l'enduit de souche est en état de délabrement, celui-ci tombe sur les terrassons et brisis, de plus nous constatons également que des couvre-joints sont manquants. Conclusion : Il convient de reprendre la toiture et les souches sans délais. »*
  - Le 05 mars 2020, une réunion du conseil syndical se tient, en présence de Mme FERRET. Les « gros travaux » de réfection de la toiture et des ravalements sont évoqués.
  - Le 11 mars 2020, Mme FERRET conteste, par courriel adressé à l'ensemble des copropriétaires, l'urgence des travaux. Le Président du conseil syndical lui rappelle l'urgence.
  - Le 27 mai 2020, en raison de la crise sanitaire, l'assemblée générale prévue est annulée.
  - Le 06 juillet 2020, l'acte de vente est signé entre Mme FERRET et M. et Mme DARCY.
  - Le 28 décembre 2020, M. et Mme DARCY reçoivent la convocation pour l'assemblée générale des copropriétaires prévue le 21 janvier 2021. Est inscrit à l'ordre du jour le vote de travaux de réfection de la toiture et ravalement de l'immeuble pour 600 000 euros HT.
  - Le 21 janvier 2021, les travaux sont votés par l'assemblée générale. La quote-part de M. et Mme DARCY s'élève à 63 496,76 euros.

Il résulte de ces éléments que Mme FERRET était parfaitement informée de l'existence de travaux prévus à court terme, travaux que la majorité des copropriétaires trouvaient urgents, même si elle-même contestait cette urgence, et qu'elle en était parfaitement informée avant la signature du compromis de vente.

Elle était également informée qu'entre le compromis de vente et l'acte de vente, une assemblée générale, au cours de laquelle une délibération relative aux travaux était mise à l'ordre du jour et allait être soumise au

vote, était programmée le 27 mai 2020.

Il est constant qu'en raison de l'épidémie de covid 19, un confinement généralisé de la France a été décidé par le Président de la République le 17 mars 2020. L'assemblée générale du 27 mai 2020 a donc été annulée en raison du contexte sanitaire.

Or, M. et Mme DARCY ont signé l'acte de vente le 06 juillet 2020, sans que Mme FERRET les avertisse de l'annulation de cette assemblée au cours de laquelle devaient être votés les travaux, ni ne leur fournisse les différents documents qu'elle a reçu concernant ces travaux. L'information tue par Mme FERRET était relative tant au coût non négligeable des travaux qu'à la nature des travaux, qui entraînaient une période minimale de 9 à 12 mois de désagréments, occasionnant ainsi une incidence importante sur la jouissance des locaux.

Cette réticence dolosive de la part de Mme FERRET a été déterminante du consentement des acquéreurs.

Par conséquent, la nullité de la vente de l'immeuble situé 33 rue de la Tour à Paris 16<sup>ème</sup>, soit un appartement et trois caves constituant les lots 9, 10, 11 et 55, intervenue le 06 juillet 2020 entre Mme FERRET et M. et Mme DARCY sera prononcée.

#### **Sur les demandes en paiement consécutives à la nullité de la vente**

M. et Mme DARCY demandent au tribunal de condamner Mme FERRET à leur régler l'ensemble des sommes qu'ils lui ont réglé en exécution de la vente.

Mme FERRET sollicite le rejet de toutes les demandes en paiement, contestant tout dol.

#### **Sur ce,**

Il ressort de l'article 1178 du code civil que le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé. Les prestations exécutées donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9 du code civil.

Ces restitutions ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts sur le fondement des règles de la responsabilité délictuelle.

L'annulation du contrat entraîne restitution du prix de vente, soit la somme de 3 110 000 euros.

Mme FERRET sera donc condamnée à payer à M. et Mme DARCY la somme de 3 110 000 euros.

Cela entraîne également restitution de toutes les sommes versées par les époux DARCY directement entre les mains de Mme FERRET en exécution du contrat.

Mme FERRET sera donc condamnée à payer à M. et Mme DARCY les sommes suivantes :

- la somme de 1 610,75 euros au titre du prorata de la taxe foncière qui est nécessairement celle de 2020 au vu de la date de signature de l'acte de vente, (décompte financier du notaire)
- la somme de 1 826,67 euros au titre du prorata des charges de copropriété (décompte financier du notaire)
- la somme de 5 000 euros au titre du remboursement du fonds de travaux (décompte financier du notaire)

- la somme de 1 320 euros au titre de la réparation de la terrasse (devis des 22 juillet et 08 septembre 2020 pour le scellement chimique du balcon 5ème étage gauche et la réparation de la terrasse) dès lors qu'ils s'analysent en des frais de conservation nécessaires du bien au sens de l'article 1352-5 du code civil.

Toutes ces sommes seront assorties des intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation, soit le 16 juillet 2021 par application de l'article 1352-7 du code civil.

Le dol de Mme FERRET a entraîné des conséquences préjudiciables pour M. et Mme DARCY qui ont acquitté inutilement les frais suivants :

- la somme de 90 000 euros au titre des frais d'agence immobilière (acte de vente et décompte financier du notaire)

- la somme de 8 200 euros au titre du remboursement des frais de prêt (décompte financier du notaire)

- les intérêts d'emprunts payés à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente (selon le tableau d'amortissement du prêt)

- la somme de 984,51 euros par mois au titre des primes d'assurance sur le prêt à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente (selon le tableau d'amortissement du prêt et le document sur le coût de l'assurance, pièce 27 des demandeur)

- la somme de 57 514,37 euros au titre des appels de charges de copropriété et de provisions pour travaux depuis la vente (réglés au titre le 4ème trimestre 2020 jusqu'au 2ème trimestre 2022)

- la somme de 2 088 euros en réparation des frais d'emménagement et de déménagement du 33 rue de la Tour à Paris 16<sup>ème</sup> (facture du déménagement du 08 juillet 2020)

Mme FERRET sera donc condamnée à payer à M. et Mme DARCY ces sommes, qui porteront intérêts à taux légal à compter du prononcé du jugement en application de l'article 1231- 7 du code civil

La demande en paiement relative aux frais d'acte du notaire, qui comprend au vu des pièces les frais de mutation sera rejetée dès lors que la restitution des frais de mutation est régie par l'article 1961 du code général des impôts.

La demande en paiement relative à l'assurance habitation réglée par les demandeurs sera de même rejetée, faute de préjudice, dès lors que M. et Mme DARCY auraient nécessairement réglé une assurance habitation.

L'annulation de la vente entraîne rétroactivement la remise des parties dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant la vente.

Or, avant la vente, M. et Mme DARCY ne détenaient aucun droit sur le bien immobilier.

Leur demande tendant à ce que la restitution intégrale du prix de vente soit ordonnée avant dessaisissement sera donc rejetée, de même que leur demande de condamnation à payer sous astreinte, laquelle n'apparaît pas nécessaire.

### **Sur les autres demandes**

La nullité de la vente étant prononcée, l'action de M. et Mme DARCY est fondée en droit et ils n'ont commis aucune faute.

Mme FERRET sera donc déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive.



Mme FERRET succombant, elle sera condamnée aux entiers dépens de la procédure.

Elle sera en outre condamnée à verser à M. et Mme DARCY la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Rien ne justifie d'écarter l'exécution provisoire de droit dont est assortie la présente décision en vertu de l'article 514 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

**Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,**

**PRONONCE** la nullité de la vente de la pleine propriété des lots de copropriété n°9, 10, 11 et 55 de l'immeuble situé 33 rue de la Tour à Paris 16<sup>ème</sup> passée le 06 juillet 2020 entre M. Jacques DARCY et Mme Ludmilla WARREN épouse DARCY et Mme Paola FERRET ;

**CONDAMNE** Mme Paola FERRET à payer à M. Jacques DARCY et Mme Ludmilla WARREN épouse DARCY, pris ensemble, à titre de restitution :

- la somme de **3 110 000 euros** au titre de la restitution du prix de vente avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2021 ;

- la somme de **1 610,75 euros** au titre du prorata de la taxe foncière avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2021 ;

- la somme de **1 826,67 euros** au titre du prorata des charges de copropriété avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2021 ;

- la somme de **5 000 euros** au titre du remboursement du fonds de travaux avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2021 ;

- la somme de **1 320 euros** au titre de la réparation de la terrasse avec intérêts au taux légal à compter du 16 juillet 2021 ;

**CONDAMNE** Mme Paola FERRET à payer à M. Jacques DARCY et Mme Ludmilla WARREN épouse DARCY, pris ensemble, à titre de dommages-intérêts :

- la somme de **90 000 euros** au titre du remboursement des frais d'agence immobilière avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

- les somme de **8 200 euros** au titre du remboursement des frais de prêt avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

- les intérêts d'emprunts payés à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

- la somme de **984,51 euros** par mois au titre des primes d'assurance sur le prêt à compter du mois de juillet 2020 jusqu'à la restitution totale du prix de vente avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

- la somme de **57 514,37 euros** au titre des appels de charges de copropriété et de provisions pour travaux depuis la vente avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

- la somme de 2 088 euros en réparation des frais d'emménagement et de déménagement du 33 rue de la Tour à Paris 16<sup>ème</sup> avec intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2023 ;

**DÉBOUTE** M. Jacques DARCY et Mme Ludmilla WARREN épouse DARCY de leurs demandes en paiement des sommes de 845,78 euros au titre de l'assurance habitation, de 216 000 euros au titre des frais d'acte et tendant à ce qu'il soit ordonné la restitution intégrale du prix de vente et des frais avant dessaisissement du bien, sous astreinte de 100 euros par jour ;

**DÉBOUTE** Mme Paola FERRET de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

**CONDAMNE** Mme Paola FERRET aux entiers dépens ;

**CONDAMNE** Mme Paola FERRET à payer à M. Jacques DARCY et Mme Ludmilla WARREN épouse DARCY, pris ensemble, la somme de **5 000 euros** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

**RAPPELLE** que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire ;

Fait et jugé à Paris le 19 Janvier 2023

La Greffière  
**Sylvie CAVALIE**

La Présidente  
**Emmanuelle PROUST**