

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2 - Chambre 1

ARRET DU 08 DECEMBRE 2015

(n° 544 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/17928

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 Juin 2014 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL
- RG n° 13/08220

APPELANTS

Madame Paulette B. épouse P.

née le 10 Juin 1952 à [...]

Représentée par Me Valéry K. de l'AARPI AK AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque :
K0010

Monsieur Patrick Roger Raymond P.

né le 22 Octobre 1952 à [...]

Représenté par Me Valéry K. de l'AARPI AK AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque :
K0010

INTIME

Monsieur JEAN-YVES L.

Représenté par Me Laurent D., avocat au barreau de PARIS, toque : R225

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 07 Octobre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Jacques BICHARD, Président de chambre, chargé du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Jacques BICHARD, Président de chambre

Madame Marie-Sophie RICHARD, Conseillère

Madame Isabelle CHESNOT, Conseillère, appelée pour compléter la composition de la cour en vertu de l'article R312-3 du Code de l'organisation judiciaire

Greffier, lors des débats : Mme Elodie PEREIRA

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Jacques BICHARD, président et par Mme Elodie PEREIRA, greffier présent lors du prononcé.

Titulaires d'un bail commercial M et Mme P. ont confié à Maître Jean-Yves L. la défense de leurs intérêts dans les litiges les opposant aux consorts B., héritiers de leur bailleur notamment après la cession de leur fonds de commerce le 20 juillet 2007 et ont recherché la responsabilité de cet avocat devant le tribunal de grande instance de Créteil en soutenant que mal conseillés et mal défendus par maître L. ils ont été condamnés par le tribunal de grande instance de Fontainebleau le 1er février 2012 au paiement de travaux et de charges au bénéfice de leur bailleur postérieurement à la cession du fonds, soit la somme de 51 185,75euro.

Par jugement en date du 24 juin 2014 le tribunal de grande instance de Créteil a retenu la responsabilité de l'avocat non constitué mais réduit l'indemnisation sollicitée constituant une perte de chance de 20% d'obtenir un prix de cession du fonds supérieur sans la contrepartie de la prise en charge des travaux par l'acquéreur et une diminution des condamnations prononcées contre eux ainsi que d'éviter une saisie immobilière. Il a accordé des frais d'avocat ainsi que la réparation d'un préjudice moral.

M et Mme P. ont interjeté appel de cette décision et dans leurs conclusions du 5 mars 2015 notifiées par la voie électronique ils demandent à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré M Jean-Yves L. responsable des dommages par eux subis et le réformant sur le préjudice, de condamner M Jean-Yves L. à leur verser la somme de 53 795,32euro, subsidiairement au titre d'une perte de chance celle de 48 415,78euro, en réparation de leur préjudice matériel, celle de 10 000euro au titre de leur préjudice moral outre la somme de 5 000euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Dans ses conclusions notifiées le 19 janvier 2015 et contenant appel incident M L. sollicite le débouté de l'ensemble des demandes des époux P. et leur condamnation à lui verser la somme de 2 500euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Sur les fautes :

L'avocat est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de son client dans le cadre du mandat qui lui est confié et il se doit d'accomplir sa mission avec diligence et compétence. En outre l'avocat rédacteur d'un acte juridique est tenu d'une obligation de résultat quant à la validité et la pleine efficacité de l'acte qu'il a rédigé selon les prévisions des parties.

M et Mme P. reprochent à leur avocat de ne pas les avoir informés de ce que, en cas de défaillance de l'acquéreur du fonds et malgré la clause figurant dans le contrat de cession rédigé par maître L., ils resteraient tenus envers leur bailleur des travaux locatifs à l'exécution desquels ils avaient été condamnés et d'avoir manqué à son devoir de conseil lors de la rédaction de l'acte de cession de fonds à la société LA GRENOUILLE VERTE en omettant de prévoir une garantie de paiement en cas de non-respect de la clause prévoyant que les travaux étaient à la charge de l'acquéreur. Ils lui reprochent également de les avoir mal assistés dans la procédure en paiement diligentée par le bailleur, (absence de conclusions et de dépôt de pièces après réouverture des débats, absence d'appel du jugement de condamnation malgré leurs instructions en ce sens), et d'avoir enfin manqué à son obligation d'information lors de l'exécution forcée du jugement qui les a profondément surpris et choqués.

De son côté maître L. soutient que l'acte de cession de fonds a été correctement rédigé avec une prise en charge des travaux par l'acquéreur qui n'aurait jamais accepté de fournir une garantie financière qu'il ne pouvait au surplus pas assumer, qu'il a effectué des diligences normales puisque des conclusions ont bien été régularisées et qu'elles étaient inutiles après la réouverture des débats, que l'appel contre le bailleur était voué à l'échec et qu'au regard des mauvaises relations entretenues avec ce dernier la procédure d'exécution forcée était sans surprise.

C'est à juste titre que le tribunal a retenu à l'encontre de l'avocat un défaut d'information sur le fait que les époux P. demeuraient redevables des sommes dues à leur bailleur malgré la clause figurant à l'article 5 de l'acte de cession et ainsi rédigée: 'L'ACQUEREUR s'engage formellement à réaliser à sa charge les travaux restant à effectuer et visés dans le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Fontainebleau le 24 septembre 2003 et dans l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 29 mars 2006.;'

En effet il appartenait à maître L. d'attirer l'attention de ses clients sur l'article 2.4 de l'acte de cession malencontreusement intitulé 'intervention des bailleurs' qui reprend les dispositions du contrat de bail relatives à la responsabilité solidaire des cédants avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'entière exécution des conditions du bail.

La cour relève que cette faute s'est doublée d'un défaut de conseil de la part de l'avocat qui n'a pas proposé d'appeler le bailleur à l'acte de cession qui lui a été simplement notifié.

Il est également établi que l'acte litigieux n'a pas rempli la mission que les époux P. souhaitent lui voir impartie de mettre définitivement un terme aux difficultés rencontrées avec les consorts B., moyennant un prix de cession intéressant pour l'acquéreur, puisque par jugement en date du

1er février 2012 et malgré l'acte de cession du fonds les cédants ont été condamnés au paiement des travaux objets du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Fontainebleau le 24 septembre 2003 et de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 29 mars 2006.

Maitre L. a également manqué à ses obligations dans la conduite de ce procès en ne versant aucune conclusion ni pièces après la réouverture des débats qui avait été ordonnée par le tribunal pour permettre aux bailleurs de justifier du montant des travaux dont ils réclamaient le paiement aux époux P. alors que ces derniers auraient pu contester par la production de devis, tant la nature que le quantum des travaux nécessaires.

Enfin il est établi que M et Mme P. ont demandé à leur avocat, (mail du 11 mars 2012, pièce n°8), d'interjeter appel de la décision en date du 1er février 2012 qui les a condamnés au paiement des travaux et M L. ne démontre pas qu'il aurait expliqué à ses clients que leur appel était voué à l'échec puisque bien au contraire il leur a confirmé le jour même l'existence d'un appel en cours, les maintenant ainsi dans l'ignorance du caractère définitif de la décision de première instance sans que puissent cependant être imputées à l'absence d'appel par l'avocat les conséquences de l'exécution de cette décision de justice assortie de l'exécution provisoire.

Sur les préjudices :

Les époux P. qui sollicitent la somme de 53 795,32euro au titre du préjudice matériel et celle de 10 000 euro au titre du préjudice moral contestent la perte de chance retenue par le tribunal et font valoir que leur préjudice est certain et direct car la réduction du prix de cession qu'ils ont consentie était l'exacte contrepartie des travaux que devait réaliser l'acquéreur et que le non respect de cette clause est à l'origine de la procédure les opposant à leur bailleur, mal conduite de surcroît de sorte que même si la cour retenait le principe d'une perte de chance celle-ci devrait être évaluée à 90% et il conviendra d'y ajouter les frais relatifs aux actes d'exécution et à la procédure de saisie immobilière inutilement engagés car s'ils avaient été informés en temps utile par leur avocat les époux P. auraient pris les mesures de nature à éviter une telle procédure. Ils réclament enfin la somme de 10 000euro au titre de l'indemnisation de leur préjudice moral important notamment du fait de la procédure de saisie immobilière qui aurait pu être évitée.

Maître L. réplique que seule l'insolvabilité de l'acquéreur du fonds est à l'origine de l'obligation pour ses clients de régler les travaux et qu'ils n'avaient aucune chance d'obtenir gain de cause en appel contre leur bailleur compte tenu des dispositions du bail commercial.

Il fait valoir qu'aucun lien ne peut être retenu entre l'exécution forcée et l'emprunt qu'ont dû contracter les appelants dès lors que même dans le cadre d'une exécution amiable ils auraient

été contraints de recourir à un emprunt et qu'il n'existe pas de préjudice moral en lien avec les fautes qui lui sont reprochées à ce stade de la procédure vu les mauvaises relations entretenues depuis longtemps entre les parties.

Le tribunal a exactement retenu que le préjudice matériel des époux P. causé par les fautes commises par maître L. devait s'analyser en une perte de chance:

- d'obtenir un prix de cession de leur fonds supérieur sans la contrepartie de la prise en charge des travaux par l'acquéreur, étant précisé que ceux-ci s'élevaient à la somme de 46 990,75euro aux termes de la décision du 1er février 2012,

- d'éviter une nouvelle procédure judiciaire les opposant à leur bailleur ainsi que la procédure d'exécution subséquente,

- d'obtenir en cause d'appel la réformation au moins partielle de leur condamnation.

Cette perte de chance compte tenu de l'absence de certitude quant à l'attitude de leur acquéreur et quant à sa solvabilité ainsi que quant aux chances de succès de leur appel pour s'opposer valablement aux prétentions des bailleurs, sera évaluée à la somme de 15 000 euro en réparation de leur préjudice matériel.

Le préjudice moral résultant de la nécessité d'affronter à nouveau une demande de condamnation en justice suivie d'une procédure de saisie immobilière sur la base d'un commandement dont la nullité a été prononcée alors qu'ils espéraient que la cession de leur fonds leur permettrait de mettre un terme aux difficultés entourant leurs relations avec le bailleur depuis plus de cinq ans sera justement indemnisé par l'allocation d'une somme de 7 500euro à titre de dommages-intérêts.

Vu l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu l'article 696 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire :

-Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions sauf en ce qui concerne le quantum des dommages-intérêts alloués à M et Mme P. ;

Statuant à nouveau de ce chef,

-Condamne M Jean-Yves L. à payer à M Patrick P. et à Mme Paulette P. la somme de 22 500 euros à titre de dommages-intérêts ;

-Condamne M Jean-Yves L. à payer à M Patrick P. et à Mme Paulette P. la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

-Condamne M Jean-Yves L. aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.