

COUR DE CASSATION

Audience publique du **6 octobre 2021**

Cassation partielle

Mme DUVAL-ARNOULD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 610 F-D

Pourvoi n° C 20-17.792

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE,
DU 6 OCTOBRE 2021

La société Maisons patrimoine, société à responsabilité limitée, dont le siège est 8 rue de la préfecture, 21000 Dijon, a formé le pourvoi n° C 20-17.792 contre l'arrêt (1^{ère} chambre civile et commerciale) rendu le 4 février 2020 par la cour d'appel de Besançon, dans le litige l'opposant :

1^o/ à la société X, société civile professionnelle,,anciennement dénommée société Y,

2^o/ à M. Z,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Teiller, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Maisons patrimoine, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Z, de la SCP Ortscheidt, avocat de la société X, après débats en l'audience publique du 29 juin 2021 où étaient présents Mme Duval-Arnould, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Teiller, conseiller rapporteur, M. Girardet, conseiller, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 4 février 2020), à la suite de la construction d'une maison individuelle, un litige s'est élevé entre, d'une part, la société Maisons patrimoine (la société), représentée en cause d'appel par M. Z et assistée par la société civile professionnelle d'avocats Y, désormais dénommée X (la SCP), d'autre part, le maître de l'ouvrage.

2. Le contrat de construction comportait une clause selon laquelle l'entrepreneur demeurerait propriétaire de l'ouvrage qu'il avait exécuté jusqu'à l'entier paiement de la créance née du marché.

3. Au cours de l'instance opposant la société au maître de l'ouvrage en raison d'un retard de livraison et d'impayés, le bien immobilier a été vendu, après que la SCP a adressé, le 28 octobre 2009, un courrier au notaire chargé de la vente par le maître de l'ouvrage, précisant que sa cliente ne s'opposait pas à la vente de l'immeuble au prix indiqué mais ne donnerait mainlevée des inscriptions hypothécaires que contre paiement de ses créances.

4. A l'issue de la procédure l'opposant au maître de l'ouvrage, la société a agi en responsabilité et indemnisation contre la SCP et M. Z, leur reprochant diverses fautes.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens, ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche***Énoncé du moyen***

6. La société fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir juger que la SCP et M. Z ont commis des fautes engageant solidairement leur responsabilité à son égard et de rejeter un certain nombre de demandes en paiement au titre de divers préjudices, alors « qu'en ajoutant, pour retenir que la SCP Y n'avait commis aucune faute engageant sa responsabilité civile, que celle-ci ne pouvait apporter d'autre réponse au notaire dans la mesure où l'hypothèque dont était titulaire la société Maisons patrimoine ne lui conférait qu'un droit de suite et de préférence, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à écarter l'existence d'une faute commise par l'avocat qui se devait en toutes circonstances d'informer son client du projet de vente en cours, se renseigner sur ses intérêts et solliciter son accord avant de consentir à la vente d'un bien à laquelle ce dernier était intéressé en qualité de créancier du propriétaire dudit bien ; qu'elle a derechef violé les articles 1988 et 1147 (devenu 1231-1) du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

7. Pour retenir que la SCP n'a commis aucune faute, l'arrêt énonce que, si elle n'a pas consulté la société avant de répondre au notaire chargé de vendre le bien immobilier pour le compte du maître de l'ouvrage, elle ne pouvait que lui écrire que la société ne s'opposait pas à cette transaction au prix indiqué par le notaire, puisque l'hypothèque ne conférait au créancier qu'un droit de préférence et un droit de suite.

8. En statuant ainsi, par des motifs impropres à écarter l'existence d'une faute de la SCP, qui devait informer sa cliente, bénéficiaire d'une sûreté, du projet de vente de l'immeuble en cours, recueillir auprès d'elle tous éléments de nature à lui permettre d'assurer au mieux la défense de ses intérêts et lui soumettre la réponse envisagée pour son compte, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Demande de mise hors de cause

9. En application de l'article 624 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause M. Z, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du premier moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de la société Maisons patrimoine contre la société civile professionnelle X l'arrêt rendu le 4 février 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ;

Met hors de cause M. Z ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Dijon ;

Condamne la société civile professionnelle X aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six octobre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour la société Maisons patrimoine.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société MAISONS PATRIMOINE fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir dire et juger que la SCP Y et Maître Z avaient commis des fautes et engagé solidairement leur responsabilité à son égard, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à les voir condamner à lui verser la somme de 80.000 euros au titre de la perte de chance pour avoir aliéné les droits de son client à son insu, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 6.000 euros, outre intérêts moratoires, au titre du préjudice incident pour recherche de recouvrement de sa créance, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 152.289.04 € en réparation de son préjudice résultant de l'application des dispositions de l'arrêt de la Cour d'Appel de Dijon du 25 mai 2010, après imputation du versement du montant de l'hypothèque judiciaire, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 38.008.85 € pour la réparation de son préjudice « né de la créance complémentaire après l'arrêt de la Cour d'Appel de Besançon du 5 janvier 2016 », et de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir condamner la SCP Y à lui verser la somme de 16.911.11 € à parfaire après le 22 février 2012 au taux contractuel, au titre du préjudice pour manque de diligence pour l'actualisation du montant à séquestrer par le notaire pour l'hypothèque judiciaire,

1°) ALORS QUE commet une faute engageant sa responsabilité civile l'avocat qui consent pour le compte d'un client à l'aliénation d'un bien sans avoir recueilli de mandat à cette fin, ni recherché si cette vente n'était pas de nature à préjudicier aux intérêts dudit client ni averti celui-ci de la vente ; qu'en l'espèce, la société MAISONS PATRIMOINE reprochait à son avocat d'avoir consenti pour son compte à la vente de l'immeuble qu'elle avait construit au bénéfice de Madame R sans même l'avoir informée de cette initiative et de l'avoir ainsi privée de la possibilité de faire jouer la clause de réserve de propriété stipulée à son profit dans le contrat de construction conclu avec Madame R, qui demeurerait débitrice à son égard ; qu'en jugeant, pour retenir que la SCP Y n'avait commis aucune faute à ce titre, que l'avocat n'avait donné aucune autorisation de vendre ledit bien, quand il résultait de ses propres constatations que sollicitée par

le notaire en charge de la vente de cet immeuble, l'avocat avait indiqué que « la société la SARL MAISONS PATRIMOINE ne s'oppose pas bien sûr à la vente de l'immeuble au prix que vous m'avez indiqué de 240.000 euros mais elle ne donnera mainlevée des inscriptions que contre paiement de ses créanciers », ce dont il résultait au contraire que l'avocat avait bien autorisé la vente pour le compte de la société MAISONS PATRIMOINE, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en violation des articles 1988 et 1147 (devenu 1231-1) du code civil ;

2°) ALORS QU'en ajoutant, pour retenir que la SCP Y n'avait commis aucune faute engageant sa responsabilité civile, que celle-ci ne pouvait apporter d'autre réponse au notaire dans la mesure où l'hypothèque dont était titulaire la société MAISONS PATRIMOINE ne lui conférait qu'un droit de suite et de préférence, la Cour d'appel a statué par des motifs impropres à écarter l'existence d'une faute commise par l'avocat qui se devait en toutes circonstances d'informer son client du projet de vente en cours, se renseigner sur ses intérêts et solliciter son accord avant de consentir à la vente d'un bien à laquelle ce dernier était intéressé en qualité de créancier du propriétaire dudit bien ; qu'elle a derechef violé les articles 1988 et 1147 (devenu 1231-1) du code civil ;

3°) ALORS en outre QU' en écartant par ces motifs la responsabilité de l'avocat sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions d'appel de la société Maisons Patrimoine, p.9s., 18s. et 25s.), si dûment informée du projet de vente par son avocat, la société Maisons Patrimoine n'aurait pas pu faire jouer la clause de réserve de propriété stipulée dans le contrat de construction conclu avec Madame R et si elle n'avait pas été privée d'une chance de recouvrer sa créance en raison de la faute commise par son conseil, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1988 et 1147 (devenu 1231-1) du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société MAISONS PATRIMOINE fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire dire et juger que la SCP Y et Maître Z avaient commis des fautes et engagé solidairement leur responsabilité à son égard, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à les voir condamner à lui payer une somme de 100.000 euros outre les intérêts au taux contractuel depuis le 25 mai 2010 au titre du préjudice subi pour l'annulation de l'hypothèque judiciaire provisoire, et de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voir condamner la SCP Y et Maître Z à lui payer la somme de 6.000 euros, outre intérêts moratoires, au titre du préjudice incident pour recherche de recouvrement de sa créance ;

1°) ALORS QUE devant les juges du fond, la SARL MAISONS PATRIMOINE reprochait à son conseil de s'être borné à solliciter l'annulation pour un motif purement formel d'une assignation délivrée par Madame R tendant à la mainlevée d'une hypothèque judiciaire provisoire obtenue par la société MAISONS PATRIMOINE, sans conclure sur le fond et contester l'allégation selon laquelle la créance sur la base de laquelle cette hypothèque avait été obtenue était éteinte par compensation avec une créance de Madame R sur la société MAISONS PATRIMOINE ; que pour écarter la responsabilité alléguée de la SCP Y et de Maître Z à ce titre, la Cour d'appel s'est bornée à retenir que le Premier Président de la Cour d'appel de Dijon avait indiqué dans un des motifs de son ordonnance de mainlevée qu'il avait « rendu son ordonnance du 26 juin 2009 autorisant une inscription hypothécaire provisoire sur la requête de la SARL MAISONS PATRIMOINE qui lui exposait les raisons pour lesquelles elle pensait pouvoir obtenir la réformation du jugement du tribunal de grande instance et une majoration substantielle de sa créance, raisons qui étaient également développées dans ses conclusions déposées devant la Cour » et qu'il en résultait que pour se prononcer sur la mainlevée de l'hypothèque provisoire, le Premier Président disposait de la requête initiale de la société MAISONS PATRIMOINE et de ses conclusions de fond demandant la réformation du jugement ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il ne résultait ni des mentions de cette ordonnance ni des écritures produites aux débats par les parties (requête en inscription et conclusions au fond) que les écritures évoquées par le Premier Président auraient contenu une quelconque argumentation contestant l'argumentation soutenue par Madame R et fondée sur l'existence d'une prétendue compensation, la Cour d'appel a statué par des motifs impropres à écarter la faute de l'avocat et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du même code) ;

2°) ALORS en outre QUE la procédure de mainlevée d'une hypothèque judiciaire conservatoire étant orale, le Premier Président n'est saisi que des moyens et prétentions développés à l'audience ; qu'en se référant au seul motif par lequel le Premier Président de la Cour d'appel avait rappelé les pièces communiquées lors de la demande d'inscription d'une hypothèque judiciaire conservatoire, la Cour d'appel s'est prononcée par des motifs impropres à établir que le Premier Président avait effectivement été saisi par les conseils de la société MAISONS PATRIMOINE de moyens de fond défendant à l'argumentation soutenue par Madame R quant à l'existence d'une prétendue compensation, privant de plus fort sa décision de base légale au regard de de l'article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du même code) ;

3°) ALORS QUE lorsque l'avocat a commis une faute consistant dans le fait de ne pas avoir agi avec suffisamment de diligence pour défendre les intérêts de son client, le juge est tenu, pour apprécier l'existence d'un

préjudice indemnisable, de reconstituer fictivement le procès qui aurait pu se dérouler ; qu'il lui appartient à cet égard de déterminer si une argumentation utile aurait pu être soutenue et d'évaluer les chances que cette argumentation avait de prospérer ; que le juge est enfin tenu de déterminer le préjudice final subi par le client, en y appliquant le cas échéant un coefficient représentatif des chances de succès que l'argumentation omise avait de prospérer ; qu'en se bornant à affirmer sans autre forme de précision que « la mainlevée de la seconde inscription hypothécaire ne résultait pas d'une insuffisante argumentation des intimés au soutien des intérêts de la société mais tenait à l'appel incident que Madame R faisant valoir un solde créateur en sa faveur », la Cour d'appel, qui a refusé de mettre en application la méthode d'évaluation applicable au contentieux de la responsabilité civile professionnelle, a violé l'article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du code civil) ;

4°) ALORS en outre QU'en écartant l'existence d'un préjudice indemnisable résultant de l'absence de défense au fond opposée par le Conseil de la société MAISONS PATRIMOINE à la demande de mainlevée de son hypothèque judiciaire conservatoire sans répondre au moyen par lequel la société MAISONS PATRIMOINE faisait valoir que son Conseil aurait pu faire valoir de façon efficace que l'argumentation soutenue par Madame R était mal fondée et dilatoire dès lors que le retard de livraison dont elle se prévalait au soutien de son moyen de compensation résultait de son propre comportement et notamment de son refus persistant de régler le solde des travaux (conclusions, p.11 et 12), la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société MAISONS PATRIMOINE fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire dire et juger que la SCP Y et Maître Z avaient commis des fautes et engagé solidairement leurs responsabilités à son égard, de l'AVOIR débouté de sa demande tendant au versement d'une somme de 152.289,04 euros en réparation de son préjudice résultant de l'application des dispositions de l'arrêt de la Cour d'appel de Dijon du 25 mai 2010, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire condamner la SCP Y et Maître Z à lui payer la somme de 6.000 euros, outre intérêts moratoires, au titre du préjudice incident pour recherche de recouvrement de sa créance, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 80.000 euros au titre de la perte de chance, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 100.000 € outre les intérêts au taux contractuel depuis

le 25 mai 2010 au titre du préjudice subi pour l'annulation de l'hypothèque judiciaire provisoire, de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire condamner la SCP Y et Maître Z à lui verser la somme de 38.008.85 € pour la réparation de son préjudice « né de la créance complémentaire après l'arrêt de la Cour d'Appel de Besançon du 5 janvier 2016 », et de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à voire condamner la SCP Y à lui verser la somme de 16.911.11 € à parfaire après le 22 février 2012 au taux contractuel, au titre du préjudice pour manque de diligence pour l'actualisation du montant à séquestrer par le notaire pour l'hypothèque judiciaire,

1°) ALORS QUE devant les juges du fond, la société Maisons Patrimoine reprochait à la SCP Y de lui avoir délivré un mauvais conseil en l'incitant à remettre les clés de l'immeuble construit au bénéfice de Madame R, en exécution du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Dijon, sans attendre que cette décision lui soit notifiée ni lui conseiller de solliciter la suspension de l'exécution provisoire ou l'octroi de garanties en contrepartie de la remise des clés, ce qui aurait été judicieux compte tenu des difficultés qu'elle avait rencontré pour obtenir le remboursement des créances qu'elle détenait sur Madame R (conclusions, p.12) ; qu'elle faisait valoir (ibid) qu'ayant suivi les conseils de son avocat, elle avait par la suite perdu toute vue sur le bien qui avait été vendu, Madame R ayant par ailleurs disparu ; qu'en se bornant à relever que le conseil délivré par l'avocat n'était pas fautif dans la mesure où le jugement ordonnant la remise des clés était revêtu de l'exécution provisoire et qu'il devait dès lors être exécuté, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'avocat n'avait pas commis une faute en s'abstenant d'informer son client de la possibilité de solliciter la suspension de l'exécution provisoire dont le jugement était assorti ou de solliciter des garanties en contrepartie de la remise des clés, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du même code) ;

2°) ALORS en outre QU' en affirmant que le conseil délivré par la SCP Y n'était pas fautif au motif que la société Maisons Patrimoine avait intérêt à la remise des clés pour limiter le trouble de jouissance qu'elle devrait indemniser en cas de rétention, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il n'appartenait pas à la SCP Y d'informer son client sur la possibilité de déposer une requête en suspension de l'exécution provisoire ou en vue d'obtenir des garanties en contrepartie de la remise des clés, lesdits recours pouvant s'exercer sans exposer le constructeur au paiement de l'astreinte venant indemniser le trouble de jouissance, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.