

Le : 10/12/2010

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 25 novembre 2010

N° de pourvoi: 09-70767

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

Me Jacoupy, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la société [REDACTED] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCP Lionel X..., Marie-Martine Z..., Stéphane X..., M. Alain X... et M. Y... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que par acte établi par M. X..., notaire associé, le Crédit agricole a accordé à la SCI du 39 rue Bellus Mareilhac un crédit à court terme, suivi d'un prêt de consolidation, opération garantie par une hypothèque consentie sur la parcelle devant accueillir l'ensemble immobilier dont la construction était ainsi financée ; qu'à la suite de la défaillance de l'emprunteur, la banque a engagé une procédure de saisie immobilière ; qu'ayant découvert que le cahier des charges établi par la SCP d'avocats [REDACTED] comportait une indication inexacte relativement à la contenance de l'immeuble, comme mentionnant des locaux construits sur une parcelle non comprise dans l'assiette de la saisie, l'adjudicataire, la société Pierre conseil foncier, a engagé une action en responsabilité contre l'avocat et la banque, laquelle a appelé en garantie le notaire, ainsi que l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal de description du bien saisi ;

Attendu que pour condamner l'avocat à réparation, l'arrêt attaqué, rendu après cassation (Cass. 2e Civ., 21 décembre 2006, pourvoi n° 05-11. 262), constate, d'une part que les constructions litigieuses, initialement prévues sur la parcelle donnée en garantie, avaient été, pour des raisons inconnues, édifiées sur un terrain voisin et énonce, d'autre part, que le cahier des charges avait été établi sur le postulat erroné d'une concordance parfaite entre terrains hypothéqués et immeubles construits et que cette faute d'inattention était à l'origine du litige dès lors que la vente immobilière ne pouvait aboutir qu'à la cession du terrain hypothéqué tandis que l'adjudicataire, sur la base du cahier des charges, avait cru acquérir la totalité de l'ensemble immobilier ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi les éléments dont disposait l'avocat, qui, comme cela ressort des énonciations de l'arrêt, avait rédigé le cahier des charges sur la foi des mentions de l'acte notarié relatives à l'hypothèque et en se conformant, pour la désignation du bien saisi, au procès-verbal de description dressé par l'huissier de justice, étaient de nature à éveiller ses soupçons quant à la discordance constatée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société [REDACTED] à réparation, l'arrêt rendu le 7 septembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;

Condamne la société Pierre conseil foncier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Pierre conseil foncier et la condamne à payer à la SCP [REDACTED] la somme de 3 000 euros ;

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 vingt-cinq novembre deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP [REDACTED].

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP [REDACTED], solidairement avec le CREDIT AGRICOLE, à payer à la société PIERRE CONSEIL FONCIER la somme de 60. 000 euros avec intérêts à compter du 25 septembre 1997 à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'actuel litige est né parce que, contrairement à ce qui avait été convenu entre le prêteur et l'emprunteur, et pour une raison que la Cour ignore, une petite partie des constructions ont été édifiées sur une autre parcelle, non hypothéquée, n° 97 (...) ; alors que l'emprunteur se montrait défaillant, le banquier prêteur a mis en oeuvre la procédure de saisie immobilière sur les parcelles hypothéquées ; sans vérifier l'emplacement exact des constructions qui avaient été édifiées depuis le 22 février 1993, le commandement puis les actes de la procédure et le cahier des charges ont repris la numérotation des deux parcelles hypothéquées ainsi que la description des constructions projetées, comme s'il existait une adéquation parfaite ; or, les faits démontrent que ce n'était pas le cas, quelques garages et locaux divers n'y étant pas englobés, ayant été construits sur la parcelle 97 limitrophe ; le cahier des charges de la vente a été établi sur ce postulat erroné de la parfaite concordance entre terrains hypothéqués et immeubles construits ; cette inattention constitue la faute à l'origine du litige ; en effet, la vente immobilière ne pouvait aboutir qu'à la cession du terrain hypothéqué tandis que l'acquéreur, sur la base du cahier des charges, croyait acheter la totalité de l'ensemble immobilier ; et les enchères avaient pour base cet ensemble immobilier qu'il allait être impossible de délivrer ; sur ces poursuites l'huissier Maître Y... a été judiciairement désigné pour « établir le procès verbal de description de l'immeuble dont les références suivent » ; sa mission consistait à préciser notamment l'état, la distribution et les conditions d'occupation du gage ; (...) il en ressort que la mission de l'huissier ne portait pas sur la vérification parcellaire ; aucun élément de fait ou de droit ne lui permettait de penser qu'une erreur du créancier poursuivant pouvait affecter la définition du cadastre et que certains locaux et garages pouvaient ne pas correspondre à cette définition ; il ne peut donc lui être reproché comme une faute de n'avoir pas personnellement vérifié si ces constructions se trouvaient bien sur ces parcelles ; c'est donc par l'effet de la seule inattention du créancier poursuivant que l'acquéreur, la société PIERRE CONSEIL a cru acheter aux enchères un ensemble immobilier quand son achat ne portait que sur une partie ; il peut être soutenu que le cahier des charges est rédigé sous la responsabilité de l'avocat, dont la loi impose le service du créancier poursuivant ; en l'espèce, le banquier ne poursuivant ne demande pas à être relevé indemne par lui et cela ne sera pas jugé ; mais il est demandé solidarité, ce qui sera jugé ;

1° ALORS QUE l'inefficacité d'un acte établi par un avocat n'est susceptible d'entraîner sa responsabilité professionnelle que si elle a la conséquence d'une défaillance de celui-ci dans les investigations et contrôles que le devoir d'efficacité impose nécessairement ; qu'en déduisant « l'inattention » et, partant, la faute de la SCP [REDACTED], de la seule circonstance que la description dite bien saisi figurant dans le cahier des charges établi par l'avocat comprenait des garages, un local à vélo et un local à poubelles qui n'étaient pas édifiés sur la parcelle faisant l'objet de la saisie, sans préciser par quels moyens le rédacteur du cahier des charges, qui était en possession d'une description concordante résultant de l'acte emportant constitution d'hypothèque et du procès-verbal descriptif dressé par l'huissier de justice, aurait pu ou dû s'aviser de cette discordance, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2° ALORS QUE l'huissier de justice chargé de dresser le procès-verbal descriptif ne peut s'en tenir aux seules mentions portées dans le titre exécutoire sans rechercher si les biens qu'il décrit correspondent à ceux qui doivent être saisis ; qu'en relevant, pour écarter le moyen par lequel la SCP [REDACTED] faisait valoir qu'en tant que rédacteur du cahier des charges, elle n'avait pas à se rendre sur place et était fondée à se fier à la description précise du bien saisi figurant dans l'acte emportant constitution d'hypothèque et dans le procès-verbal descriptif dressé par l'huissier, que la mission de l'huissier ne portait pas sur la vérification parcellaire, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 7 septembre 2009