

OS/

JUGEMENT DU 14 Février 2018
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ORLÉANS

RG : 14/02205

DEMANDERESSE :

LE SYNDICAT SECONDAIRE SURCOUF TRANCHE 27 sis

représenté par Me Florence TULIER POLGE, administrateur judiciaire, demeurant Immeuble Le Mazière - Rue René Cassin -91000 EVRY

représentée par Me Jean michel LICOINE, avocat au barreau d'ORLEANS, Me Michel MIORINI, avocat au barreau d'ESSONNE

DÉFENDEUR :

Me D., demeurant

représenté par Maître Benoit DE GAULLIER DES BORDES de la SCP LEMAIGNEN - WLODYKA - DE GAULLIER, avocats au barreau d'ORLEANS, Me Marcel PORCHER, avocat au barreau de PARIS

INTERVENANT FORCÉ

Me T., demeurant

représenté par Maître Jean-Michel HOCQUARD de la SCP HOCQUARD & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, Maître Olivier LAVAL de la SCP LAVAL - FIRKOWSKI, avocats au barreau d'ORLEANS

DÉBATS : à l'audience publique du 08 Novembre 2017, où siégeait seule Madame Odile SIMODE, en qualité de Juge Rapporteur, avec l'accord des avocats.

Puis, le Président a mis l'affaire en délibéré et dit que le jugement serait prononcé le 14 Février 2018 par sa mise à disposition au greffe de cette juridiction

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Odile SIMODE (rapporteur)
Assesseur : Madame Josiane ARDOUIN-VORU
Assesseur : Madame Marie-Françoise DE MERSAN

Greffier : Madame Catherine BONNIN ,

rédigé par Sabrina FORTAS, auditrice de justice

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 27 mars 2013, le tribunal de grande instance d'Evry, saisi d'une demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence SURCOUF, représenté par le Syndic secondaire SURCOUF TRANCHE 27, a adjugé sur réitération des enchères le bien immobilier appartenant à Madame D. T. au prix principal de 6 000 euros, outre les charges dont les frais, à la suite d'une première adjudication sur saisie immobilière en date du 11 avril 2012 et d'une deuxième adjudication sur surenchère en date du 27 juin 2012. Il a condamné Madame S. O., représentée par Maître D., adjudicataire au prix de 26 400 euros lors de la vente du 27 juin 2012 sur déclaration de surenchère en date du 19 avril 2012, et défailtante dans le règlement du prix, à payer au créancier poursuivant la somme totale de 41 979,86 euros correspondant à la différence entre le prix de la vente du 27 juin 2012 et le prix de la vente du 27 mars 2013, et aux frais taxés des adjudications des 11 avril et des 27 juin 2012.

Compte tenu des difficultés d'exécution dans le recouvrement de sa créance auprès de Madame S. O., le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire, a assigné, par acte d'huissier en date du 11 juillet 2014, devant le tribunal de grande instance d'Orléans Me D., aux fins d'obtenir réparation intégrale de son préjudice.

Par acte d'huissier en date du 11 décembre 2014, Maître D. a assigné Maître T. en intervention forcée afin de la garantir intégralement de toutes condamnations prononcées à son encontre à la demande du Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27. Elle sollicite la jonction de la présente instance avec l'instance en cours l'opposant au Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27.

Par ordonnance du 25 février 2015 le juge de la mise en état a prononcé la jonction des procédures.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises par voie électronique le 1er mars 2016, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 demande au tribunal de le déclarer recevable en ses demandes et, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner Maître D. au paiement de la somme de 41 979,86 euros, soit 20 600 euros au titre de la différence de prix entre la première vente et la seconde vente, et 21 379,86 euros au titre des frais taxés de la première adjudication et de sa surenchère, d'ordonner la capitalisation annuelle des intérêts dus et de condamner Maître D. à la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec recouvrement direct par son avocat au titre de l'article 699 du code de procédure civile.

Il conclut, en outre, au rejet des demandes présentées par Maître D.

Le syndicat des copropriétaires demandeur s'oppose à la fin de non-recevoir soulevée celle-ci. Il soutient avoir qualité à agir qu'il démontre en produisant les ordonnances du président du tribunal de grande instance d'Evry désignant depuis le 7 février 2006 Me Florence TULIER POLGE en qualité d'administrateur judiciaire, puis en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété en difficulté, le jugement du tribunal d'instance de Juvisy-sur-Orge établissant sa créance et fondant la saisie-immobilière et le procès-verbal de Maître Florence TULIER POLGE autorisant la vente aux enchères des lots concernés.

Au soutien de ses prétentions, il fait valoir que la responsabilité de Maître D. est engagée sur le fondement de l'article 1382 du code civil en raison de sa négligence fautive dans la mesure où elle ne s'est pas assurée préalablement de la solvabilité de sa cliente, exigence d'autant plus importante en matière de surenchère. Il soutient que la défenderesse et Maître T. avaient connaissance de l'insolvabilité de leur cliente commune. Il précise que l'enchérisseur doit justifier en application de l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution de garanties de paiement, celles-ci ne pouvant se réduire à la seule garantie prévue par l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution en cas de surenchère. Il ajoute que la question de la responsabilité de l'avocat ne saurait se confondre avec la question de la validité d'une surenchère admise en cas d'insolvabilité du surenchérisseur. Il soutient enfin que le comportement fautif de la défenderesse lui a causé un préjudice direct, consistant à la réitération des enchères se soldant par une perte financière correspondant à la différence entre le prix d'adjudication initial et le prix d'adjudication final et aux sommes non recouvrées en raison de l'insolvabilité constatée de Mme S. O. sommes qu'il est fondé à réclamer. A cet égard, il précise que le préjudice financier comporte notamment les frais de publicité qu'il a avancé compte tenu de la carence du surenchérisseur afin de permettre la tenue de l'audience de vente sur surenchère. Il souligne que la non-prise en compte de ces frais dans le dommage emporterait une insécurité juridique pour les créanciers poursuivants dans les ventes sur surenchère à venir.

Aux termes de ses dernières écritures transmises par voie électronique le 21 mars 2016, Maître D. soulève *in limine litis* une fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du demandeur. Elle conclut au rejet de l'intégralité des demandes du Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 et de Maître T. A titre subsidiaire, elle sollicite la condamnation de Maître T. à la relever et garantir indemne de toute condamnation. En tout état de cause, elle demande la condamnation de Maître T. au paiement de la somme de 5 000 euros en réparation de la résistance abusive dont il a fait preuve au cours de la procédure et la condamnation du Syndicat secondaire SURCOUF au paiement de la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens dont distraction au profit de son avocat.

A titre liminaire, elle fait valoir le défaut de qualité à agir du Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire, dans la mesure où le bénéficiaire du prix d'adjudication n'est pas la même entité, à savoir le Syndicat des copropriétaires de la Résidence SURCOUF, représenté par le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27. Elle conteste la valeur probante des affirmations du demandeur qui ne produit pas le règlement de copropriété prouvant sa qualité à agir.

Elle conteste avoir commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité, estimant avoir satisfait à l'obligation posée par l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution en fournissant un chèque de banque portant caution bancaire irrévocable de 3 000 euros sur le compte de la CARPA de l'Essonne. Partant, le demandeur est infondé à engager sa responsabilité sur un manquement à une supposée obligation de vérifier la solvabilité de l'enchérisseur, obligation non prévue par la loi. Elle rappelle qu'avant la loi du 21 avril 2006, l'avocat était soumis à l'obligation de ne pas enchérir en cas uniquement d'insolvabilité notoire de l'enchérisseur, disposition non applicable en l'espèce. Elle ajoute qu'il appartient au demandeur de prouver l'insolvabilité notoire de sa cliente au moment de la surenchère, ce qu'il ne démontre pas même si elle admet avoir eu connaissance que cette dernière connaissait une situation financière difficile.

De plus, dans l'hypothèse d'une condamnation, elle estime être fondée à être garantie par Maître T dont elle indique qu'elle n'était qu'une exécutante

procédurale, agissant sous sa seule direction. Elle ajoute qu'il a fait preuve d'une résistance abusive au cours de la présente procédure lui causant un préjudice dont elle réclame réparation.

Aux termes de ses dernières écritures transmises le 12 mai 2016 par voie électronique, Maître T. conclut au rejet des demandes de Maître D. et demande sa condamnation à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Au soutien de ses prétentions, il soutient que sa responsabilité ne saurait être engagée s'agissant d'une faute alléguée dans les rapports entre Mme D. et Mme S. O. à laquelle il est étranger. Il conteste le rôle de *dominus litis* évoquée par cette dernière estimant que seule la responsabilité de celle-ci serait susceptible d'être engagée dans la mesure où elle était seule compétente pour effectuer la procédure de surenchère, et satisfaire aux obligations de la procédure de surenchère, son rôle se résumant à un apporteur d'affaires ayant préparé certains actes. Il rappelle que seule l'obligation de consignation prévue par l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution est applicable en l'espèce, la condition d'insolvabilité notoire prévue par l'article 711 de l'ancien code de procédure civile étant abrogée. Partant, il considère que Maître D. n'a commis aucune faute. Il fait valoir sur le fondement de l'article 1315 du code civil que Maître D. n'apporte pas la preuve qu'il avait connaissance d'une insolvabilité manifeste de Mme S. O., cliente habituelle de son cabinet, état dont il rappelle qu'il doit s'apprécier au moment de la surenchère et non ultérieurement. Il fait valoir enfin le manque de diligence du créancier poursuivant à l'encontre de Mme S. O.

La clôture est intervenue le 27 septembre 2017 l'affaire étant fixée pour plaider à l'audience du 8 novembre 2017, date à laquelle elle a été mise en délibéré pour le jugement être rendu le 14 février 2010 suite.

MOTIFS DE LA DECISION

· Sur la fin de non-recevoir

L'article 122 du code de procédure civile dispose que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir tel que notamment le défaut de qualité et le défaut d'intérêt.

Aux termes des articles 31 et 32 du code de procédure civile, l'action en justice est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès d'une prétention et toute prétention émise par une personne dépourvue du droit d'agir est irrecevable.

En l'espèce, Maître D. soulève le défaut de qualité à agir du demandeur arguant de l'existence de deux entités distinctes, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire, demandeur à l'action et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence SURCOUF représenté par le Syndic secondaire SURCOUF TRANCHE 27, bénéficiaire du prix d'adjudication.

S'il est exact que les jugements d'adjudication des 11 avril et 27 juin 2012 ainsi que celui du 27 mars 2013 et les actes d'exécution subséquents portent la mention du Syndicat des copropriétaires de la résidence SURCOUF, représenté par le Syndic secondaire SURCOUF TRANCHE 27, il ne saurait être contesté au demandeur la qualité à agir au vu des pièces versées au débat et cela nonobstant le défaut de production du règlement de copropriété.

En effet, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 est mentionné comme créancier de M. F. K. et Mme D. T. dans le jugement du 25 juin 2009 rendu par le tribunal d'instance de Juvisy-sur-Orge les condamnant à payer leurs charges de copropriété au Syndicat secondaire des copropriétaires de l'immeuble situé 7, 9, 11, 13 et 15 square Surcouf « SURCOUF TRANCHE 27 à Grigny », représenté par Maître F. TULIER. De plus, au regard des ordonnances de désignation de Maître Florence TULIER POLGE en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 et du 5ème procès-verbal de décisions prises Maître Florence TULIER, en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de la résidence SURCOUF, 7-9-11-13 et 15 square Surcouf à GRIGNY, en date du 17 janvier 2008 par lequel il est décidé de faire procéder à la mise en vente aux enchères publiques par voie de saisie-immobilière des lots appartenant à Mme T., avec un prix de vente plancher de 5 800 euros, en paiement des charges de copropriété, il n'est pas contestable, malgré l'erreur d'intitulé relevée par Maître D. dans les jugements d'adjudication, que le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire, dispose d'un intérêt direct et personnel en tant que créancier poursuivant la saisie-immobilière des biens pour lesquels la défaillance de Mme S. O. en qualité de surenchérisseur a été constatée dans le cadre de la procédure d'adjudication.

Par conséquent, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir soulevée par Maître D. et de déclarer recevable l'action du Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27.

· Sur la demande d'indemnisation formée par le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27

La responsabilité de l'avocat recherchée suivant les règles générales de responsabilité civile est délictuelle à l'égard des tiers. Conformément aux dispositions des articles 1240 et 1241 du code civil (anciennement articles 1382 et 1383 du code civil), celui qui l'invoque doit démontrer l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux premiers éléments.

S'il est admis que la faute délictuelle peut consister aussi bien dans une abstention que dans un acte positif, encore faut-il que celui auquel on l'impute avait obligation d'accomplir le fait omis. Il en est autrement lorsque cette abstention dommageable a été dictée par l'intention de nuire et constitue un abus de droit.

L'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution dispose que sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

L'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution précise qu'avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article. La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

En l'espèce, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 estime que Maître D. a commis une faute en ne vérifiant pas les capacités financières de sa cliente tel que cela est prévu par l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, précisant que la caution bancaire irrévocable représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €, n'en est qu'une des modalités, mais non la seule qui lui incombe.

Or, il résulte de la lecture combinée des articles L322-7 et de l'article R 322-41 applicable au litige que la garantie relative à une caution bancaire irrévocable constitue la seule modalité exigée comme garantie de paiement dans le cadre des ventes aux enchères. Dans la mesure où il n'est pas contesté par les parties que cette condition a été réalisée, il ne saurait être reproché à la défenderesse un manquement fautif à son obligation de vérification de la solvabilité de sa cliente, à moins d'invoquer une intention de nuire ou un abus de droit, ce qui n'est pas invoqué en l'espèce.

Au surplus, il sera rappelé que la défaillance de l'adjudicataire a été prévue par le législateur emportant, outre l'acquisition de la somme versée ou la caution apportée aux créanciers participant à la distribution prévue par l'article R. 322-41 précité, le paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre en application de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution et le paiement des frais taxés lors de cette adjudication au titre de laquelle il est constaté sa défaillance en application de l'article R. 322-72 du code des procédures civiles d'exécution, sommes auxquelles Madame S. O. a été condamnée par le tribunal de grande instance d'Evry.

De plus il y a lieu de relever que c'est plusieurs mois après la date de l'audience adjudication du 27 juin 2012 que s'est révélée l'insolvabilité de Madame S. O. et il n'est pas établi qu'à la date de celle-ci Maître D. pouvait en avoir connaissance.

En conséquence en l'absence de faute, sa responsabilité ne peut être engagée.

Par conséquent, il y a lieu de débouter le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27 de sa demande d'indemnisation.

· **Sur la demande en garantie de Maître D. à l'encontre de Maître T.**

La responsabilité de Maître D. n'étant pas retenue son action en garantie à l'encontre de Maître T. devient sans objet de même que devient sans objet sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive dirigée à l'encontre de celui-ci.

· **Sur les mesures accessoires**

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En application de ces dispositions, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, partie perdante, sera condamné aux dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP LEMAIGNEN WLODYKA de GAULLIER.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

L'article 700 du code de procédure civile dispose que dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, partie tenue aux dépens, sera condamné à payer à Maître D. une somme qu'il est équitable de fixer à 2 000 euros.

Il y a lieu par ailleurs de laisser à Maître T. la charge de ses frais irrépétibles non compris dans les dépens

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

En l'espèce, le Syndicat Secondaire SURCOUF TRANCHE 27 ayant été débouté de ses demandes, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

PAR CES MOTIFS

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

DÉCLARE recevable l'action engagée par le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire ;

DIT le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE mal fondée en ses demandes ;

L'EN déboute ;

DÉBOUTE Maître D. de ses demandes à l'encontre de Maître T. ;

CONDAMNE le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire à payer à Maître D. la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSE à Maître T. la charge de ses frais irrépétibles ;

CONDAMNE le Syndicat secondaire SURCOUF TRANCHE 27, représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur provisoire aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP LEMAIGNEN WLODYKA de GAULLIER, avocat près la cour d'appel d'Orléans ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Jugement prononcé par mise à disposition au greffe le QUATORZE FÉVRIER
DEUX MIL DIX HUIT et signé par Madame Odile SIMODE et Catherine BONNIN,
Greffier

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT