

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE VERSAILLES  
1ère chambre 1ère section  
ARRÊT DU 21 SEPTEMBRE 2018**

N° RG 16/08468

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 06 Octobre 2016 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

POLE CIVIL  
N° Chambre 1  
N° RG 15/00038

LE VINGT ET UN SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant après prorogation les 20 juillet et 07 septembre 2018 les parties en ayant été avisées, dans l'affaire entre

Monsieur Jean-Pierre, Loïc, Hervé ... ..  
né le ..... à LORIENT (56100)  
de nationalité Française

ANTONY

Représentant Me Antoine BENOIT-GUYOD, Postulant/Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0035 - N° du dossier 0120

Madame Agnès, Marie, Yvonne ... épouse ... ..  
née le ..... à NEUILLY SUR SEINE (92200)  
de nationalité Française

ANTONY

Représentant Me Antoine BENOIT-GUYOD, Postulant/Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0035 - N° du dossier 0120

APPELANTS

\*\*\*\*\*

Monsieur Eric ...  
de nationalité Française  
PARIS

Représentant Me Jean-Michel ... substitué par Me Vincent PERRAUT de la SCP

HOCQUARD ET ASSOCIÉS, Postulant/Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire  
P0087 - N° du dossier 360041  
SELARL JURIS PHARMA  
PARIS

Représentant Me Jean-Michel ... substitué par Me Vincent PERRAUT de la SCP  
HOCQUARD ET ASSOCIÉS, Postulant/Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire  
P0087 - N° du dossier 360041

## INTIMÉS

\*\*\*\*\*

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 14 mai 2018 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Alain PALAU, président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Alain PALAU, président,

Madame Anne LELIEVRE, conseiller,

Madame Nathalie LAUER, conseiller,

Greffier, lors des débats Madame Sabine MARÉVILLE,

Vu le jugement rendu le 6 octobre 2016 par le tribunal de grande instance de Nanterre qui a :

- débouté M. Jean-Pierre ... .. et Mme Agnès ... épouse Le Dantec de leurs demandes,
- débouté la société Juris Pharma et Me Eric ... de leur demande de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- débouté les parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. Jean-Pierre ... .. et Mme Agnès ... épouse Le Dantec aux dépens lesquels seront recouvrés selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

Vu l'appel relevé le 29 novembre 2016 par les époux ... .. qui, dans leurs dernières conclusions notifiées le 16 février 2017, demandent à la cour de :

- condamner solidairement la société Juris Pharma et Me Eric ... à payer aux époux ... ..

\* la somme de 14 019,78 euros à titre des frais, dépens et honoraires supportés dans le cadre de la procédure en contestation de la cession intervenue,

- \* la somme de 7 000 euros, à chacun d'eux, à titre de dommages et intérêts,
- \* la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement la société Juris Pharma et Me Eric ... aux dépens.

Vu les dernières conclusions notifiées le 13 avril 2017 par la société Juris Pharma et Me ..., par lesquelles ils demandent à la cour de :

- recevoir Maître ... et la société Juris Pharma en leurs présentes écritures,
- les y déclarer bien fondés,
- confirmer le jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> chambre du tribunal de grande instance de Nanterre en date du 6 octobre 2016, sauf à procéder par substitution de motifs en disant que Maître ... et la société Juris Pharma n'ont pas commis de faute et faire droit à la demande de dommages et intérêts infra,
- condamner in solidum les époux ... .. à verser à Maître ... et la société Juris Pharma 5 000 euros, chacun, à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis,
- condamner in solidum les époux ... .. à verser à Maître ... et la société Juris Pharma 7 000 euros, chacun, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum les époux ... .. en tous les dépens d'appel dont distraction au profit de la SCP Hocquard,
- débouter toute partie de demandes plus amples ou contraires.

## SUR CE, LA COUR

M. Jean-Pierre ... .. et Mme Agnès ... épouse Le Dantec (les époux ... ..) pharmaciens, ont exploité une officine de pharmacie sise à Arcueil en vertu d'un bail qui leur a été consenti par Mme Hélène ... en qualité d'usufruitière et M. Henri ... en qualité de nu-propriétaire, par acte sous seing privé du 14 novembre 1997 en renouvellement d'un précédent bail conclu le 18 mars 1987.

Par deux actes séparés sous seing privé en date du 8 janvier 2007, les époux ... .. ont cédé, sous condition suspensive, leur fonds de commerce d'officine de pharmacie à la Selurl Pharmacie Pong ainsi que leur droit au bail des locaux. Les parties ont confié à Me ..., associé de la société d'avocats Juris Pharma la rédaction des actes et l'ont désigné comme séquestre.

L'acte de cession du droit au bail a été signifié au bailleur M. ..., par acte extrajudiciaire en date du 30 janvier 2007.

Par deux actes sous seing privé du 26 mars 2007, les époux ... .. et la société Pharmacie

Pong ont constaté l'accomplissement de la condition suspensive et la réalisation définitive de la cession de l'officine et de la cession du droit au bail avec effet au 1er avril 2007. L'acte portant cession définitive du droit au bail a été signifié au bailleur le 10 avril 2007.

Estimant la cession du droit au bail irrégulière, M. Henri ..., bailleur, a sollicité le paiement des loyers auprès des époux ... .. et les a assignés le 15 janvier 2008 en nullité de la cession du droit au bail. Il leur a également fait signifier, après constatation de la réalisation de travaux effectués par la société Pharmacie Pong, une sommation visant la clause résolutoire, de rétablir les locaux dans leur configuration initiale et un commandement de payer visant la clause résolutoire concernant les arriérés de loyer.

La société Pharmacie Pong a délivré congé le 28 mars 2012 pour le 30 septembre 2012, auquel se sont associés les époux ... ..

Par arrêt en date du 27 mars 2013, la cour d'appel de Paris, après avoir considéré que la cession en date du 8 janvier 2007 du fonds d'officine de pharmacie appartenant aux époux ... .. au profit de la société Pharmacie Pong, n'était pas opposable au bailleur, et dit irrégulière la signification de la cession du droit au bail en date du 8 janvier 2007, a condamné les époux ... .. à payer au bailleur la somme de 25 476,27 euros au titre des loyers avec intérêt au taux légal à compter du 11 décembre 2012.

Estimant que l'inopposabilité de la cession du droit au bail était due à une faute commise par la société Juris Pharma et Me ..., les époux ... .. ont, par actes du 19 décembre 2014, fait assigner la société Juris Pharma et Me ... en responsabilité civile professionnelle devant le tribunal de grande instance de Nanterre afin d'obtenir leur condamnation solidaire à leur payer diverses sommes au titre des frais, dépens et honoraires supportés dans le cadre de la procédure de contestation de la cession litigieuse et à titre de dommages et intérêts.

\*\*\*

#### Sur la faute

Considérant que M. et Mme ... .. font valoir que les rédacteurs ont commis une faute en rédigeant deux actes de cession séparés tout en n'en signifiant qu'un des deux, alors que la cession du fonds de commerce emportait nécessairement celle du droit au bail et qu'elle devait être signifiée au bailleur dans le mois de sa date, ce qui a eu pour conséquence de voir déclarer la cession du fonds inopposable au bailleur et la cession du droit au bail irrégulière ;

Considérant que la société Juris Pharma et Me ... contestent que la rédaction de deux actes de cession et l'absence de signification de l'acte de cession du fonds de commerce soit constitutive d'une faute ; qu'ils soutiennent qu'il s'agit d'une pratique courante que ni la loi ni la jurisprudence ne condamnent, rien n'obligeant en effet le preneur à porter à la connaissance de son bailleur l'ensemble des conditions de la cession du fonds de commerce ; qu'ils se réfèrent à l'article 1690 du code civil et contestent la décision invoquée par les appelants rendue par la cour d'appel de Paris en 1993 qui n'est pas transposable à l'espèce ; qu'ils ajoutent que le rédacteur a fait preuve de diligences dans la rédaction des actes en les rendant interdépendants l'un de l'autre de sorte que la signification de la seule cession du bail au bailleur, dans le mois

de la signature, permettait à ce dernier d'avoir également connaissance de la cession du fonds de commerce ; que la preuve d'un manquement n'est pas caractérisée ;

\*\*\*

Considérant qu'en sa qualité non contestée de rédacteur des actes de cession, Me ... était tenu de s'assurer de leur validité et de leur efficacité ; qu'il devait en outre veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à celles-ci ;

Considérant que le bail liant M. et Mme ... à leur bailleur disposait que "le preneur ne pourra sous aucun prétexte céder son droit au bail sans le consentement exprès et écrit du bailleur si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement, à charge en ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers" ; qu'il était encore prévu que "dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur et un exemplaire original et enregistré de chaque cession devra être remis au bailleur sans frais pour lui dans le délai d'un mois de la signature, le tout à peine de nullité de ladite cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes si bon semble au bailleur" ;

Considérant que pour déclarer inopposable au bailleur la cession du fonds d'officine de pharmacie et irrégulière la signification à lui faite de la cession du droit au bail, puis condamner les époux ... au paiement des loyers, la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 27 mars 2013, a relevé que si aucune disposition légale ou conventionnelle ne prohibe la rédaction de deux actes séparés, l'un concernant la cession du droit au bail, l'autre la cession du fonds de commerce, "bien que l'intérêt d'une telle opération ne soit pas évident dès lors que la cession du fonds englobe celle du droit au bail", un tel procédé ne pouvait permettre la seule signification au bailleur de la cession du droit au bail, sans lui signifier la cession du fonds de commerce dont elle est indivisible, le privant ainsi de s'assurer de la réalité et de l'étendue de la cession du fonds ; que la clause du bail prévoyant que "dans toutes les cessions" le cessionnaire s'engage directement envers le bailleur et qu'un exemplaire original enregistré de "chaque cession" devra lui être remis dans le mois de la signature, vise ainsi nécessairement la cession du fonds de commerce incluant le droit au bail ;

Que la cour fait sienne la motivation de la cour d'appel de Paris selon laquelle, faute d'avoir été signifiée dans le délai d'un mois à compter de sa signature, la cession du fonds de commerce à laquelle ne pouvait suppléer la seule mention, dans la signification de l'acte de cession du droit au bail, que le fonds a été vendu concomitamment en date du 8 janvier 2007 et qui est elle-même irrégulière pour avoir été détachée de celle du fonds, n'est pas opposable au bailleur ;

Qu'ainsi, si en soi le seul fait pour Me ... d'avoir rédigé deux actes au lieu d'un n'est effectivement pas prohibé, est en revanche fautif le défaut de signification qui lui incombait dans le délai d'un mois, de la cession du fonds d'officine, qui emportait nécessairement cession du bail et sur l'étendue de laquelle le bailleur devait exercer son contrôle ;

Que cette faute a eu pour conséquence l'inopposabilité de la cession du fonds de commerce au bailleur ; que les actes passés ont ainsi été privés de leur efficacité ;

Que cette faute engage la responsabilité professionnelle de la société Juris Pharma et de Me ...;

Sur le préjudice et le lien de causalité

Considérant que M. et Mme ... ne réclament pas le remboursement des honoraires versés à la société Juris Pharma et Me ..., ni le remboursement des arriérés de loyers auxquels ils ont été condamnés par ordonnance du juge de la mise en état du 10 mars 2010 puis par l'arrêt de la cour d'appel de Paris susvisé du 27 mars 2013, expliquant qu'ils étaient redevables des premiers échus au temps de leur jouissance des lieux et que pour les seconds ils ont été remboursés pour leur majeure partie par la Selurl Pharmacie Pong qui a déplacé le fonds dans de nouveaux locaux acquis avant l'arrêt susdit ;

Qu'ils réclament en revanche le remboursement des frais qu'ils ont dû supporter dans le cadre de la procédure diligentée par le bailleur, à l'exclusion de celle relative au déplafonnement du loyer du bail renouvelé le 1er octobre 2006 ; qu'ils font valoir qu'il s'agit d'un préjudice certain, directement causé par l'abstention de la société Juris Pharma et de Me ... ; que les frais indûment supportés correspondent aux frais et honoraires de leur conseil et à divers autres frais de procédure, frais d'huissier et à la moitié des dépens ; qu'ils forment à ce titre une demande de 14 019,78 euros ; qu'ils ajoutent qu'ils ont subi un préjudice moral significatif du fait du temps considérable passé à suivre les procédures et en raison de l'incertitude relative au caractère irréversible ou non de la cession, jusqu'au congé donné le 28 mars 2012, 5 ans après la cession ; qu'ils ont subi la remise en cause permanente d'une opération qui engageait leurs choix de vie et une grande partie de leur patrimoine, le prix de la cession ayant été affecté dans des placements demeurés disponibles jusqu'à la libération des lieux ; qu'ils ont été destinataires de nombreux actes extrajudiciaires comminatoires les visant en qualité de preneurs, qu'ils auraient dû avoir perdue ; qu'ils demandent en réparation, chacun l'allocation de la somme de 7 000 euros de dommages et intérêts ;

Qu'ils critiquent le jugement entrepris qui les a déboutés de leur demande au motif de l'absence de lien de causalité entre la faute retenue et les préjudices allégués en faisant valoir que les procédures engagées par le bailleur ont eu pour finalité principale de faire déclarer inopposable à son égard la cession intervenue, la demande en paiement de loyers et de rétablissement dans les lieux n'étant que secondaires ;

Que la société Juris Pharma et Me ... soutiennent que la demande des époux ... qui se bornent à demander le remboursement des frais et honoraires engagés pour leur défense dans le cadre des procédures initiées par le bailleur ne présente pas de lien de causalité avec les actes rédigés dans la mesure où l'objet principal du litige ne portait pas sur la validité ou non de l'acte de cession de bail mais sur le défaut de paiement des loyers par le nouveau locataire dont ils ne sont pas responsables ; qu'ils prétendent que même si l'acte de cession du fonds de commerce avait été jugé efficace, les époux ... auraient eu à engager des frais de procédure identiques s'agissant d'un litige portant sur le défaut de paiement des loyers et que les frais engagés à ce titre n'ont aucun lien avec l'efficacité ou non des actes de cession critiqués ; qu'ils invoquent la clause du bail intitulée "cession-sous location" qui prévoit que le preneur demeure, en tout état de cause, garant et solidaire avec le cessionnaire et tous occupants

successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail ; qu'ils invoquent de plus fort l'absence de preuve du préjudice moral invoqué ;

\*\*\*

Considérant que pour établir le lien de causalité entre la faute et le préjudice, le demandeur à l'action en responsabilité doit démontrer qu'en l'absence de faute du défendeur, il se serait trouvé dans une situation différente et plus avantageuse pour lui, ou encore, qu'il n'aurait pas subi le dommage invoqué ;

Considérant en l'espèce que les pièces produites aux débats par M. et Mme ... .. démontrent que la finalité principale poursuivie par le bailleur lorsqu'il a introduit son instance, résidait dans la "nullité" des cessions intervenues ou en tout cas tendait à voir constater leur inopposabilité à son égard ;

Qu'en effet, cette intention principale résulte de la lettre adressé le 20 octobre 2007 par le conseil de M. ..., Me ..., à Mme Le ... à laquelle il indiquait qu'il avait informé la société Juris Pharma de l'irrégularité de la cession de bail intervenue en l'absence de notification de la cession du fonds et que M. ... était fondé à considérer qu'elle restait débitrice du loyer dont l'arriéré s'élevait à 7 805,59 euros ;

Que par la suite, tandis que la selurl Pharmacie Pong a fait adresser par son conseil début novembre 2007, un chèque Carpa du montant réclamé au conseil du bailleur, ce paiement a été refusé le 27 novembre 2007, ledit conseil précisant que le paiement incombait au seul preneur auquel il a délivré un commandement de payer le 3 décembre 2007 ;

Qu'il convient de constater que la selurl Pharmacie Pong a fait signifier à M. ..., le 13 décembre 2007, les deux actes de cession et non plus seulement la cession du droit au bail ; que M. ..., ainsi parfaitement informé de la cession totale du fonds, avait la possibilité d'en prendre acte, de renoncer à se prévaloir de l'irrégularité formelle de la cession du fonds de commerce, comme intervenue tardivement et d'accepter le paiement du solde du loyer pour l'année en cours par le nouveau preneur au lieu de quoi il a délibérément choisi d'introduire une action en annulation de la cession du droit au bail le 15 janvier 2008, soit postérieurement au paiement refusé et sollicité la condamnation du paiement de l'arriéré de loyers à l'encontre des seuls M. et Mme ... .. ;

Qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments et du sens des demandes visées aux actes de procédure que c'est bien à titre principal l'annulation de la cession du droit au bail que M. ... poursuivait, la demande en paiement de loyers n'en étant que l'accessoire, dès lors qu'il est établi que ce n'est que parce que le bailleur contestait à la selurl Pharmacie Pong sa qualité de cessionnaire du fonds et refusait de percevoir le loyer versé par celle-ci, qu'est né un arriéré ;

Que si la cession de l'officine de pharmacie, en ce compris la cession du droit au bail, avait été régulièrement signifiée à M. ... dans le délai d'un mois, il n'aurait eu d'autre choix que de l'entériner, puisque selon le contrat de bail, son consentement exprès et écrit n'était pas nécessaire lorsque la cession a lieu au profit du successeur dans la totalité du commerce, condition qu'il n'a pas été en mesure de vérifier en l'absence de la signification de l'acte séparé

de cession du fonds ; qu'il n'aurait donc pu légitimement refuser le paiement fait par le preneur cessionnaire ; qu'il est avéré que la selurl Pharmacie Pong était solvable et que le non paiement initial du loyer n'a pour cause que la contestation de sa qualité de cessionnaire du bail ; que la demande de rétablissement des lieux en leur état antérieur ne constituait également que l'accessoire de la demande principale ; que d'ailleurs celle-ci n'a pas été reprise dans l'instance portée devant le tribunal de grande instance de Créteil, puis la cour d'appel de Paris ;

Qu'il s'en déduit que l'instance engagée avec succès par M. ..., à laquelle M. et Mme ... .. ont dû défendre, est la conséquence directe de la faute commise par la société Juris Pharma et Me ... ;

Considérant que les pièces produites et la prise en considération du prononcé d'un partage des dépens par moitié entre les époux ... .. et la selurl Pharmacie Pong dans le litige les opposant au bailleur, justifient d'allouer à M. et Mme ... .. la somme de 13 045,58 euros au titre des frais, honoraires, dépens et de la condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que si M. et Mme ... .. ne justifient pas de l'allégation du placement du prix de vente du fonds dans des investissements mobilisables jusqu'à la libération des lieux, il ne peut qu'être constaté que l'instance à l'encontre du bailleur a duré pendant quatre ans, pour aboutir à l'inopposabilité des actes passés avec le cessionnaire ; qu'ils ont vécu dans l'incertitude de la validité de la cession à laquelle ils ont consenti en vue de leur retraite et ainsi subi les conséquences d'une insécurité juridique qui s'est accompagnée de l'envoi de multiples actes de procédure lesquels n'auraient pas été nécessaires si la cession avait été effectuée conformément aux clauses contractuelles ; que ces circonstances caractérisent suffisamment l'existence d'un préjudice moral étant précisé qu'ils étaient tous les deux pharmaciens et titulaires du fonds de commerce ; que leur préjudice sera réparé par l'allocation à chacun de la somme de 4 500 euros ;

Considérant que le sens de la présente décision conduit à rejeter la demande de dommages et intérêts présentée par les intimés pour procédure abusive et atteinte à leur image et réputation;

Considérant que la société Juris Pharma et Me ..., parties perdantes, doivent être condamnés aux entiers dépens ;

Que l'équité commande d'allouer à M. et Mme ... .. la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

#### PAR CES MOTIFS

La cour statuant par arrêt contradictoire et mis à disposition, Infirme le jugement en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit que la société Juris Pharma et Me ... ont engagé leur responsabilité contractuelle à l'égard

de M. et Mme ... ..,

Condamne solidairement la société Juris Pharma et Me ... à payer à M. et Mme ... .. les sommes suivantes

- 13 045,58 euros en réparation de leur préjudice matériel,

- 4 500 euros à chacun en réparation de leur préjudice moral respectif,

Condamne solidairement la société Juris Pharma et Me ... à payer à M. et Mme ... .. la somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties,

Condamne solidairement la société Juris Pharma et Me ... aux dépens de première instance ainsi qu'à ceux d'appel.

- prononcé 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 Monsieur Alain ..., président, et par Madame Sabine ..., greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT