

# Cour d'appel de Versailles, CR, du 14 avril 1999, 1997-2767

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	14/04/1999
<b>Jurisdiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935150">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935150</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - AVOCAT - Responsabilité - Faute

Cour d'appel - CASSATION - Effets - Etendue de la cassation - Portée du moyen - Dispositions indépendantes des dispositions annulées - Responsabilité civile

## TEXTE INTÉGRAL

---

Suivant acte authentique reçu le 10 juillet 1987 par Maître MABILAT, notaire à NICE, la SCI ABC I a vendu aux époux X..., de nationalité britannique, une propriété dénommée "LA MATACELLE" située à MOUGINS (Alpes Maritimes), moyennant le prix de 3.400.000 francs.

Ils étaient représentés à l'acte par Maître Mac CLUSKEY, alors conseil juridique au bureau parisien de la firme de sollicitors britanniques Théodore Y..., devenu avocat au Barreau de PARIS et membre du partnership d'avocats Théodore Y....

L'acte de vente comportait (page 15) une déclaration de la société venderesse, selon laquelle le bien était grevé d'une hypothèque judiciaire provisoire du 14 avril 1985, inscrite au profit de la BANQUE INTERNATIONALE DE MONACO pour sûreté de six millions de francs, et d'un privilège du vendeur inscrit le 23 avril 1995 au profit de la société RUECKFORT FRANCE, d'un montant de 4.800.000 francs.

La société venderesse s'engageait à "rapporter", dans les meilleurs délais, la mainlevée des inscriptions existantes.

Désireux de procéder à la revente de leur bien, les époux X... ont consenti le 2 février 1990 à Monsieur Z... une promesse de vente, moyennant le prix de 5.800.000 francs.

Il leur est alors apparu que l'inscription de privilège de vendeur prise au profit de la société RUECKFORT FRANCE n'avait pas été radiée.

L'acte notarié constatant la revente a été reçu le 25 juillet 1990 en l'Etude de Maître BOURDET, notaire à NICE, mais la somme de 5.750.000 francs a, en raison de l'existence du privilège, été affectée au nantissement au profit de l'acquéreur et remise à Maître PESCHARD, notaire désigné par les parties en qualité de séquestre.

Les époux X... ont perçu sur cette somme un acompte de 950.000 francs le 4 septembre 1990, le solde de la somme séquestrée ayant été

placé par le séquestre en SICAV de trésorerie auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS. Des acomptes périodiques leur ont été réglés, mais ils n'ont recouvré l'intégralité de la somme séquestrée que le 10 août 1992, la radiation de l'inscription dont il s'agit n'étant intervenue que le 12 mars 1993.

Reprochant au notaire et à leur avocat d'avoir manqué aux obligations qui leur incombaient à l'occasion de la vente et à sa suite, les époux X... ont fait assigner Maître MABILAT ainsi que Maître Mac CLUSKEY et Monsieur Y... devant le tribunal de grande instance de PARIS, sollicitant en principal leur condamnation in solidum au paiement d'une somme de 1.762.424,77 francs à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice subi du fait des fautes conjuguées des défendeurs.

Par jugement du 15 septembre 1993, après avoir retenu que Maître MABILAT reconnaissait que sa

responsabilité se trouvait engagée s'agissant du retard avec lequel était intervenue la mainlevée de l'inscription grevant le bien, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- condamné Maître MABILAT à payer aux époux X... la somme de 300.000 francs à titre de dommages-intérêts et celle de 15.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- rejeté les demandes formées à l'encontre de Maître Mac CLUSKEY et du Cabinet Théodore Y...,
- condamné Maître MABILAT aux entiers dépens.

Sur appel des époux X..., la Cour d'appel de PARIS a, par arrêt du 13 septembre 1994 :

- fixé à 367.008,07 francs le montant des dommages-intérêts que Maître MABILAT devra verser aux époux X...,
- confirmé en toutes ses autres dispositions la décision déferée,
- rejeté toutes les autres demandes,
- condamné in solidum les époux X... aux dépens exposés en cause d'appel par Maîtres Y... et Mac CLUSKEY,
- condamné Maître MABILAT aux autres dépens.

Sur le pourvoi formé par les époux X..., la Cour de cassation (première chambre civile) a, par arrêt du 4 mars 1997, cassé et annulé l'arrêt dont il s'agit, mais seulement en ce qu'il a écarté la responsabilité de Maîtres Mac CLUSKEY et Y..., et renvoyé la cause et les parties devant la Cour d'appel de VERSAILLES.

Les époux X..., appelants, ont attiré devant la Cour les parties initiales, de même que la SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y..., issue d'une fusion intervenue en cours de procédure, mais se sont désistés de l'instance et de leur action à l'égard de Maître MABILAT et de la SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y... SELAFA. Ils demandent à la Cour, en infirmant le jugement entrepris en toutes ses dispositions, à l'exception de celles relatives à la responsabilité de Maître MABILAT, devenues sans objet, de :

- dire et juger que Maîtres Mac CLUSKEY et Y... ont commis à leur préjudice, à l'occasion de l'acquisition par acte authentique de la propriété dénommée "LA MATACELLE" et de l'accomplissement des formalités consécutives, de graves manquements à leurs obligations et devoirs de conseil, appelés à veiller à la bonne exécution par l'officier ministériel de sa mission,
- dire que ces manquements engagent leur responsabilité professionnelle, que la présence dudit officier ministériel n'est pas de nature à "exonérer" (s'entend exclure) et qu'ils constituent autant de fautes qui ont aggravé le préjudice en découlant,
- condamner en conséquence Maîtres Mac CLUSKEY et Y... à leur payer la somme de 1.839.992 francs à titre de dommages-intérêts,

outre une somme de 50.000 francs en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Maître Mac CLUSKEY, intimé, demande à la Cour de dire et juger :

- à titre principal, que les appelants ne rapportent pas la preuve d'une faute qu'il aurait commise dans l'exercice de sa mission d'avocat,
- subsidiairement, que les manquements qui lui sont reprochés ne sont pas en relation directe de cause à effet avec le préjudice invoqué, et de confirmer le jugement entrepris au besoin par substitution de motifs,
- plus subsidiairement, que les manquements dont il s'agit sont constitutifs d'une faute infiniment moindre que celle de Maître MABILAT, et que l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS qui a statué sur l'étendue du dommage subi par les appelants a autorité de la chose jugée et peut donc être invoqué par le concluant, d'où il suit que les appelants ont été totalement indemnisés par l'attribution de la somme de 367.008,07 francs et qu'ils doivent être déboutés de leur demande,
- plus subsidiairement, de réduire le préjudice à des proportions raisonnables, et dans tous les cas, de débouter les appelants de leur demande formée en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Le Cabinet Théodore Y..., intimé, a pris des écritures analogues à celle de Maître Mac CLUSKEY.

Maître MABILAT, intimé, demande de lui donner acte de ce qu'il accepte le désistement d'instance et d'action régularisé à son égard par les époux X...

La SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y... SELAFA a été assignée devant la Cour selon acte du 6 mars 1998, délivré à personne habilitée, mais n'a pas constitué avoué.

Il convient en conséquence de statuer par arrêt réputé contradictoire.

SUR CE,

Considérant qu'il convient de donner acte aux époux X... de ce qu'ils se désistent de l'instance et de leur action à l'égard de de la SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y... SELAFA et de Maître MABILAT, en expliquant que ce dernier s'est acquitté de la condamnation au paiement de la somme de 367.008 francs mise à sa charge par l'arrêt précédent, et à Maître MABILAT de ce qu'il accepte ce désistement ;

Qu'il y a lieu en conséquence de constater l'extinction de l'instance et de l'action à l'égard de Maître MABILAT et de la SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y... SELAFA, et de laisser à la charge des époux X... les dépens d'appel corrélatifs à ladite instance, tels qu'exposés devant la Cour de ce siège ; SUR LA RESPONSABILITE DE MAITRE MAC CLUSKEY ET DU CABINET THEODORE Y...

Considérant que le jugement déféré, et à sa suite la Cour d'appel de PARIS, dans l'arrêt partiellement cassé, pour écarter la responsabilité de Maître Mac CLUSKEY et celle du Cabinet Théodore Y..., avaient retenu qu'il n'entraînait pas dans la mission d'un avocat de surveiller l'accomplissement par un notaire des actes qui entrent dans le cadre du monopole de celui-ci ;

Qu'à l'appui de la cassation partielle prononcée au visa de l'article 1147 du code civil par l'arrêt du 4 mars

1997, la Cour de cassation énonce qu'il appartenait à Maître Mac CLUSKEY, chargé d'assister son client à l'occasion de la conclusion d'un acte de vente, de veiller à l'accomplissement par le notaire des formalités nécessaires à l'efficacité de cet acte et de s'assurer, notamment, de la radiation du privilège grevant le bien vendu ;

Considérant que devant la présente Cour de renvoi, ni Maître Mac

CLUSKEY, ni le Cabinet Théodore Y... ne remettent en cause cette analyse, à tout le moins ouvertement ;

Qu'en réponse aux griefs qui leur sont reprochés par les appelants, ils soutiennent que Maître Mac CLUSKEY n'avait pas à faire insérer dans le contrat de clause de séquestration des fonds jusqu'à la radiation de l'inscription de privilège grevant l'immeuble, le notaire étant tenu de conserver les fonds jusqu'à ce que le titre de propriété "soit lavé de toute entrave", et rien ne prouvant que l'insertion de ladite clause aurait évité la libération des fonds, telle qu'opérée par le notaire ; que s'il est vrai que Maître Mac CLUSKEY aurait dû surveiller l'effectivité de la radiation, le mal était déjà accompli, sans qu'il ait été son oeuvre ; que toujours dans la phase postérieure à la signature de l'acte de vente, il ne peut être reproché à Maître Mac CLUSKEY d'avoir préconisé puis entretenu une négociation plutôt que de procéder dès l'abord par voie judiciaire eu égard aux frais et au temps qu'elle aurait nécessité, avec toujours un aléa ;

Qu'ils en concluent qu'ils ne peuvent être jugés responsables du préjudice subi par les époux X... du fait de l'inscription qui grevait le bien lors de leur acquisition le 10 juillet 1987 ;

Mais considérant qu'en ne tirant pas les conséquences, à l'occasion de l'acte de vente du 10 juillet 1987, de l'existence d'une inscription du privilège du vendeur dont était grevé le bien acquis par les époux X..., en ne veillant pas de la sorte à l'accomplissement par le notaire des formalités nécessaires à l'efficacité de l'acte, et en ne proposant pas de solution propre à la sauvegarde des intérêts des époux X... - telle par exemple que la séquestration du prix de vente entre les mains du notaire jusqu'à la radiation de l'inscription - Maître Mac CLUSKEY et par voie de conséquence le Cabinet Théodore Y... ont manqué aux obligations

qui leur incombaient dans le cadre de l'assistance des époux X... ;

Que de même, Maître Mac CLUSKEY a commis une faute en ne veillant pas, postérieurement à la signature de l'acte, à l'exécution de l'engagement pris par le vendeur de rapporter dans les meilleurs délais la radiation de l'inscription du privilège dont il s'agit ;

Que lesdites fautes ayant concouru, avec celles du notaire, à la réalisation du préjudice subi par les époux X..., du fait de l'inscription litigieuse, dont la réparation avait été mise à la seule charge de l'intéressé, il convient dans ces conditions, en réformant le jugement déféré en ses dispositions contraires, de déclarer Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y... responsables dudit préjudice ; SUR LA REPARATION DUE AUX EPOUX X...

Considérant que les époux X... demandent à la Cour de fixer à 1.839.992 francs le montant de leur préjudice, en concluant au caractère dérisoire de la somme de 300.000 francs retenue par le jugement déféré, et en soutenant que l'évaluation opérée par l'arrêt du 13 septembre 1994 en ses dispositions non cassées - ayant fixé à 367.008,07 francs le montant des dommages-intérêts dus par Maître MABILAT - est dépourvue de l'autorité de la chose jugée à leur égard ;

Considérant qu'il convient en réalité de déterminer la portée de la cassation partielle prononcée par l'arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 1997, au regard des principes applicables en la matière, et notamment de l'article 624 du nouveau code de procédure civile, selon lequel "la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire" ;

Que la Cour constate que tant devant le tribunal que devant la Cour

d'appel de PARIS, les époux X... ont poursuivi la condamnation in solidum de Maître MABILAT, ainsi que de Maître Mac CLUSKEY et du Cabinet Théodore Y..., au paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'ils avaient subi, du fait des fautes conjuguées des intéressés, et qu'il n'a jamais été prétendu que les fautes imputées à l'un et aux deux autres auraient généré des dommages distincts ;

Qu'il apparait en outre que la cassation est intervenue au visa de l'article 1147 du code civil, après rejet du second moyen, pris en ses quatre branches, qui critiquait le chef du dispositif par lequel la Cour d'appel de PARIS avait évalué à 367.008,07 francs le dommage subi par les appelants ;

Qu'il suit de là que l'arrêt de cassation du 4 mars 1997 - qui précise du reste clairement qu'il casse et annule l'arrêt rendu le 13 septembre 1994, "mais seulement en ce qu'il a écarté la responsabilité de Maîtres Mac CLUSKEY et Y..." - s'oppose au réexamen du préjudice subi par les époux X..., lequel a été fixé à la somme de 367.008,07 francs par l'arrêt du 13 septembre 1994, de sorte que les époux X... sont irrecevables en leur demande d'indemnisation à hauteur de la somme de 1.839.992 francs et qu'il convient en définitive de condamner Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y..., in solidum avec Maître MABILAT, à payer aux époux X... la somme de 367.008,07 francs à titre de dommages-intérêts ; SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Considérant que les dépens exposés en cause d'appel devant la Cour d'appel de PARIS par Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y... seront à leur charge, et qu'ils devront supporter en outre ceux exposés devant la présente Cour de renvoi, à l'exception de ceux qui concerne Maître MABILAT et la SCP KLEIN & ASSOCIÉS - THEODORE Y... SELAFA ;

Qu'il y a lieu de condamner Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y... à payer aux époux X... une somme de 25.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort,

VU l'arrêt de renvoi après cassation partielle du 4 mars 1997,

CONSTATE l'extinction de l'instance et de l'action opposant les époux X... à Maître MABILAT et à la SCP KLEIN & ASSOCIES - THEODORE Y... SELAFA, les dépens d'appel exposés devant la Cour de céans dans le cadre de ladite instance étant supportés par les époux X... ;

RECOIT les époux X... en leur appel ;

INFIRME le jugement déféré en ce qu'il a rejeté les demandes formées à l'encontre de Maître Mac CLUSKEY et du Cabinet Théodore Y... ;

STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT,

DIT que Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y... ont engagé leur responsabilité à l'égard des époux X... ;

LES CONDAMNE in solidum avec Maître MABILAT au paiement de la somme de TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE HUIT FRANCS SEPT CENTIMES (367.008,07 francs) à titre de dommages-intérêts, telle que mise à la charge de Maître MABILAT par l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS ;

LES CONDAMNE à payer aux époux X... une somme de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000 francs) en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

DIT que les dépens exposés en cause d'appel devant la Cour d'appel de PARIS par Maître Mac CLUSKEY et le Cabinet Théodore Y... seront à leur charge ;

LES CONDAMNE en outre aux dépens exposés devant la présente Cour de renvoi, à l'exception de ceux qui concernent Maître MABILAT, étant

entendu qu'ils pourront être directement recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

ARRET REDIGE PAR :

Monsieur Gérard MARTIN, Conseiller,

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET :

Le Greffier,

Le Président,

Claudette DAULTIER

Jean-Louis GILLET

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 14 avril 1999. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935150> (consulté le 20 juin 2026).