TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Expéditions
exécutoires
délivrées le :

■

1/1/2 resp profess du drt

N° RG 22/02082 - N° Portalis 352J-W-B7G-CWENA

N° MINUTE :

Assignation du :
14 Février 2022

JUGEMENT
rendu le 11 Février 2026
DEMANDERESSE

S.A.S. [1]
[Adresse 1]
[Localité 1]

Représentée par Me Chrystel DERAY, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #C0454

DÉFENDEUR

Maître [T] [P]
[Adresse 2]

[Localité 1]

Représenté par Maître Jérôme DEPONDT de la SCP IFL Avocats, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #P0042

Décision du 11 Février 2026
1/1/2 resp profess du drt
N° RG 22/02082 - N° Portalis 352J-W-B7G-CWENA

PARTIE INTERVENANTE

SELAFA [2], prise en la personne de Me [E] [A], es qualité de liquidateur judiciaire de la société [1]
[Adresse 3]
[Adresse 3]

Représentée par Me Chrystel DERAY, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #C0454

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Cécile VITON, Première vice-présidente adjointe
Présidente de formation,

Madame Hélène SAPÈDE, Vice-présidente
Madame Valérie MESSAS, Vice-présidente
Assesseurs,

assistées de Madame Marion CHARRIER, Greffier

DÉBATS

A l'audience du 17 Décembre 2025, tenue en audience publique, devant Madame Cécile VITON et Madame Hélène SAPÈDE magistrats rapporteurs, qui, sans opposition des avocats, ont tenu l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties en ont rendu compte au tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Madame Hélène SAPÈDE a fait un rapport de l'affaire.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition
Contradictoire

en premier ressort

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 22 décembre 2017, un compromis de vente du fonds de commerce dépendant de l'immeuble situé [Adresse 1] et [Adresse 4] à [Localité 1], rédigé par Me Faycal Sohlobji, avocat, a été conclu entre la société [3], cédant, et Mme [B] [Z] agissant pour le compte de la société [1], en cours de formation, cessionnaire.

Par lettre recommandée du 22 mars 2018 avec accusé de réception du 10 avril 2018, Me [P] a informé la société [Q] [X], mandataire successoral de [Y] [F], propriétaire du local commercial objet de la cession susmentionnée, dudit projet de cession de fonds de commerce incluant la cession du droit au bail, et de la conclusion d'un compromis entre les sociétés [3] et [1] en formation. La cession définitive est intervenue le 14 mai 2018 moyennant le paiement du prix de 39.000 euros.

Par jugement du 27 juin 2019, le tribunal de grande instance de Paris, saisi par la congrégation séminaire des missions étrangères, légataire universelle de [Y] [F] et propriétaire du local commercial, suivant assignation du 1er août 2017, a, notamment :
- prononcé la résiliation judiciaire du bail liant la demanderesse à la société [3] ;
- ordonné, à défaut de restitution volontaire dans les trois mois de la signification du jugement, l'expulsion de la société [3] et de tout occupant de son chef ;
- condamné la société [3] à lui payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel, charges et taxes en sus jusqu'à libération effective des lieux par la remise des clés.

Suivant procès-verbal établi par commissaire de justice le 23 février 2021, la société [1] a été expulsée des locaux commerciaux susvisés.

Reprochant à Me [P], rédacteur de l'acte de cession de fonds, de ne pas l'avoir informée de la procédure judiciaire en résiliation du bail en cours et de ne pas avoir dénoncé le projet de cession de fonds au bailleur, la société [1] a, par acte du 14 février 2022, fait assigner ce-dernier devant le tribunal judiciaire de Paris en responsabilité professionnelle pour manquement dans sa mission de rédacteur d'acte unique, et indemnisation de ses préjudices matériel et moral.

Par jugement du 4 mars 2022, le tribunal de commerce de Paris a ordonné l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire de la société [1] et désigné la SELAFA [2], prise en la personne de Me [E] [A], en qualité de mandataire liquidateur.

Par conclusions notifiées par RPVA le 29 mars 2023, la Selafa [2], liquidateur judiciaire de la société [1], a demandé au juge de la mise en état de la déclarer recevable en son intervention volontaire.

Par ordonnance du 21 septembre 2023, le juge de la mise en état a déclaré l'instruction close.

Par jugement du 11 septembre 2024, le tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture pour conclusions de la Selafa [2], liquidateur judiciaire de la société demanderesse, et renvoyé l'affaire devant le juge de la mise en état.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 23 septembre 2024, la SELAFA [2] ès qualités demande au tribunal de :
- la déclarer recevable en son intervention volontaire ;
- juger que Me [P] a commis des fautes dans l'exercice de ses fonctions de rédacteur unique ;
- condamner Me [P] à lui payer les sommes de :
. 65.340,52 euros en réparation de son préjudice financier,

. 20.150 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance pour la société [1] d'avoir réalisé une plus-value en revendant à moyen terme son fonds de commerce,
. 17.991 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance de faire des bénéfices au cours des trois prochaines années ;
- condamner Me [P] à lui payer la somme de 10.000 euros en réparation de son préjudice moral ;
* à titre subsidiaire, si le tribunal considérait que la responsabilité contractuelle de Me [P] devait être engagée :
- condamner Me [P] à lui payer les sommes de :
. 65.340,52 euros en réparation de son préjudice financier,
. 20.150 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance pour la société [1] d'avoir réalisé une plus-value en revendant à moyen terme son fonds de commerce,
. 17.991 euros en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance de faire des bénéfices au cours des trois prochaines années ;
- condamner Me [P] à lui payer la somme de 10.000 euros en réparation de son préjudice moral ;
* en tout état de cause :
- condamner Me [P] à lui payer la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La SELAFA [2] ès qualités, intervenant volontairement en application de l'article 328 du code de procédure civile, fait valoir que Me [P] a manqué à ses obligations en n'informant pas la société [1] qu'une procédure en résiliation judiciaire du bail commercial était pendante devant le tribunal de sorte qu'il a manqué à son obligation d'information et de conseil en procédant à la rédaction d'un acte de cession de fonds en lieu et place d'une cession de droit au bail, alors que la clientèle était distincte, et en concluant une cession de fonds sans avoir obtenu l'agrément préalable du bailleur.
Expulsée sans délai de prévenance du local commercial qu'elle occupait, la société [1] évalue son préjudice matériel au prix d'acquisition du fonds, soit 39.000 euros, augmenté du coût des travaux d'aménagement à hauteur de 22.320 euros, ainsi que des intérêts versés pour le prêt ayant servi à en financer l'acquisition pour un montant de 4.020,52 euros.
Elle évalue son préjudice financier, eu égard aux chiffres d'affaires réalisés, en considération de la perte de chance d'avoir pu réaliser une plus-value, d'avoir réalisé des bénéfices à court terme, et d'avoir réalisé son chiffre d'affaires.
Enfin, au fondement de sa demande au titre du préjudice moral, elle se prévaut d'une atteinte à son image du fait de son expulsion sans délai.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 1er octobre 2024, Me [P] sollicite du tribunal qu'il :
- déboute la SELAFA [2] ès qualités de ses demandes ;
- condamne la SELAFA [2] ès qualités à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamne la SELAFA [2] ès qualités aux dépens, dont distraction au profit de la SCP IFL AVOCATS conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;
- écarte l'exécution provisoire en cas de condamnation.

Me [P] fait valoir que si la procédure judiciaire en résiliation de bail n'est pas mentionnée dans l'acte de cession de fonds, la société [1] en avait néanmoins été informée, et produit pour en justifier une attestation de la gérante de la société [4].
Il soutient également que le bailleur ne s'est jamais prévalu de l'absence d'agrément de sorte que ce moyen ne peut, selon lui, servir de fondement à sa responsabilité.
Subsidiairement, si une faute était retenue à son encontre, il fait valoir que l'indemnisation de la société [1] ne peut consister qu'en une perte de chance, qu'il évalue à 30.000 euros maximum s'agissant du préjudice matériel, considérant que les autres chefs de préjudice ne sont pas justifiés.
Se prévalant du risque de non-restitution en cas d'infirmation d'un jugement de condamnation, il demande enfin que l'exécutoire provisoire soit écartée.

Il est renvoyé aux écritures des parties pour un plus ample exposé de leurs moyens et prétentions, comme le permet l'article 455 du code de procédure civile.

Par ordonnance du 20 mars 2025, le juge de la mise en état a déclaré l'instruction close.

MOTIVATION

Sur l'intervention volontaire de la SELAFA [2], mandataire liquidateur de la société [1] :

En application de l'article 329 du code de procédure civile, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme.
Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

En l'espèce, la SELAFA [2] a été désignée mandataire liquidateur de la société [1] par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 4 mars 2022 avec pour mission, notamment, de représenter cette-dernière en justice. Elle est donc recevable en son intervention volontaire.

Sur les manquements imputés à l'avocat au titre de son obligation d'information et de conseil :

Engage sa responsabilité civile à l'égard de son client sur le fondement de l'article 1231-1 du code civil, l'avocat qui commet un manquement dans sa mission de conseil juridique, notamment du fait des conseils erronés et de ceux omis, ainsi que du défaut de validité ou d'efficacité des actes à la rédaction desquels il a participé, sans possibilité de s'exonérer en invoquant les compétences personnelles de son client ou l'intervention d'un autre professionnel.

Il appartient à l'avocat de rapporter la preuve qu'il a exécuté son devoir de conseil.

Il incombe en revanche au client qui entend voir engager la responsabilité civile de son avocat de rapporter la preuve du préjudice dont il sollicite réparation ; qu'il soit entier ou résulte d'une perte de chance, ce préjudice, pour être indemnisable, doit être certain, actuel et en lien direct avec le manquement commis.

En l'espèce, le contrat de bail commercial conclu entre M. [Q] [X], mandataire de la succession [F], aux droits de laquelle est venue la congrégation séminaire des missions étrangères, bailleur, et la société [3], preneur, stipule en son article XI intitulé " location-gérance - sous-location - cession " que :
" 1.le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physiques ou morale.
[...]
3. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.
A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable, adressées au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale d'un projet de cession ".

Il résulte de la lecture de cet article que les parties avaient convenu d'une occupation personnelle des locaux loués par la société [3] et que la cession du droit au bail, notamment dans le cadre d'une cession de fonds de commerce, nécessitait l'agrément préalable du bailleur.

Or, s'il ressort des pièces produites que, par lettre recommandée avec accusé de réception du 10 avril 2018, Me [P] a informé M. [Q] [X] de la conclusion d'un compromis de vente de fonds de commerce, il ne ressort pas des pièces produites et il n'est pas contesté que celui-ci n'a pas donné son agrément à la cession intervenue le 14 mai 2018.

En rédigeant l'acte de cession de fonds de commerce sans avoir obtenu l'agrément préalable du bailleur, en contravention avec les stipulations contractuelles liant les parties, Me [P] a manqué à son obligation de conseil. Sa

responsabilité est engagée de ce chef.

Par ailleurs, alors qu'une procédure en résiliation judiciaire du bail avait été engagée par le bailleur, suivant assignation du 1er août 2017, dans le cadre de laquelle la société [3], preneur, était représentée par Me [P], au jour de la conclusion du compromis de cession de fonds datée du 22 décembre 2017, la seule communication d'une attestation du cédant qui était son client, dont la date n'est pas lisible et mentionnant que le cessionnaire était informé de cette procédure, est insuffisante à établir son effectivité, dès lors qu'il n'est pas établi que cette information a été effectivement transmise et reçue par Mme [Z], agissant pour le compte de la société [1], en formation.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il sera considéré que les manquements reprochés à Me [P] sont établis et la responsabilité professionnelle de ce-dernier engagée.

Sur l'indemnisation des préjudices et le lien de causalité :

La Selafa [2] ès qualités sollicite l'indemnisation de ses préjudices matériels et moral subis par la société [1] du fait de son expulsion.

* Sur les préjudices matériels :

La société [1] a été expulsée, du fait de sa qualité d'occupante du chef de la société [3], le 23 février 2021 en exécution du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 27 juin 2019.

Il résulte du présent jugement que Me [P] n'avait pas informé la société [1] de cette procédure en résiliation de bail intentée à l'encontre de la société [3], elle-même représentée par Me [P] dans cette instance, de sorte que la SELAFA [2] ès qualités apparaît bien fondée à se prévaloir d'un préjudice matériel, qu'elle décompose en un préjudice financier et un préjudice de perte de chance d'avoir pu réaliser une plus-value.

* Sur le préjudice financier

La Selafa [2] ès qualités évalue son préjudice financier en considération du prix d'acquisition du fonds de commerce (39.000 euros), du coût des travaux d'aménagement réalisés par la société [4] (22.230 euros), et du montant des intérêts versés au titre du prêt souscrit pour l'acquisition du fonds (4.020,52 euros), soit à la somme totale de 65.250,52 euros.

Ayant perdu la jouissance du fonds acquis par l'intermédiaire de Me [P] consécutivement à son expulsion, ce préjudice, qui doit s'analyser en une perte de chance d'avoir pu bénéficier de la jouissance du fonds acquis et rentabiliser son investissement, est justifié en son principe.

Au vu de l'exploitation du local commercial par la société demanderesse pendant une durée de trois ans, cette perte de chance apparaît élevée et sera évaluée à 70% du préjudice financier sollicité, soit à la somme de 45.675 euros euros que Me [P] sera condamné à payer.

* Sur la perte de chance de réaliser une plus-value

La Selafa [2] évalue ensuite à la somme de 20.150 euros le préjudice subi par la société [1] du fait de la perte de chance d'avoir réalisé une plus-value en revendant à moyen terme son fonds de commerce.

Cependant, en l'absence d'élément étayant le projet de cession de fonds de commerce invoqué, ce préjudice n'est pas établi. La demande en dommages-intérêts de ce chef sera rejetée.

* Sur la perte de chance de réaliser des bénéfices

La Selafa [2] évalue encore à la somme de 17.991 euros le préjudice subi par la société [1] du fait de la perte de chance

d'avoir pu réaliser des bénéfices au cours des trois années ayant suivi son expulsion.

A ce titre, sont produits les bilans comptables de la société [1] pour les exercices 2018 et 2019 faisant état d'un résultat fiscal après imputation des déficits de 14.040 euros pour la période ayant couru du 8 mars au 31 décembre 2018, et de 61 euros en 2019. Le bilan pour l'exercice 2020 n'est pas produit.

Ces éléments sont insuffisants à établir le caractère réel et sérieux du préjudice de perte de chance de réaliser des bénéfices invoqué. La Selafa [2] sera en conséquence déboutée de cette demande.

* Sur le préjudice moral

La Selafa [2] ès qualités se prévaut enfin d'un préjudice moral résultant de l'atteinte à son image causée par la procédure d'expulsion subie par elle.

Il n'est pas contesté que la société [1], du fait de sa qualité de tiers occupant, a été expulsée des locaux commerciaux sans délai de prévenance alors qu'elle n'était ni partie ni informé de la procédure de résiliation judiciaire du bail commercial à elle cédé. Il est par ailleurs constant que cette société a, consécutivement à son expulsion, été placée en liquidation judiciaire.

Le caractère imprévu, pour la société [1], de la perte de jouissance de ses locaux commerciaux est constitutif d'un préjudice moral en lien avec le manquement de Me [P] à son obligation d'information, qu'il convient d'indemniser en allouant à la Selafa [2] la somme de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts de ce chef.

Sur les demandes accessoires :

Me [P], qui succombe, sera condamné aux dépens et à payer à la Selafa [2] ès qualités la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aucun élément ne justifie que soit écartée l'exécution provisoire de ce jugement.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal,

DIT la SELAFA [2], mandataire liquidateur de la société [1], recevable en son intervention volontaire ;

CONDAMNE Me [T] [P] à payer à la SELAFA [2], ès qualité de liquidateur judiciaire de la société [1], la somme de 45.675 euros en indemnisation de son préjudice financier ;

CONDAMNE Me [T] [P] à payer à la SELAFA [2], ès qualité de liquidateur judiciaire de la société [1], la somme de 3.000 euros en indemnisation de son préjudice moral ;

CONDAMNE Me [T] [P] aux dépens,

CONDAMNE Me [T] [P] à payer à la SELAFA [2], ès qualité de liquidateur judiciaire de la société [1], la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire du présent jugement,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes.

Fait et jugé à Paris le 11 Février 2026

Le Greffier Le Président
Marion CHARRIER Cécile VITON