

## Obligation de conseil de l'avocat (Validité et efficacité des actes)

---

Il est peu fréquent que la responsabilité de l'avocat soit soumise à la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation, mais la situation s'est déjà rencontrée. On peut citer un arrêt relatif à la preuve du conseil qui avait provoqué nos commentaires (*Cass.Com. 13 octobre 2009, D. 2009, p. 2842*).

Ici tout part d'un litige entre une société et un pharmacien pour la vente d'une officine de pharmacie. Celle-ci était frappée d'alignement et le vendeur avait affirmé le contraire en faisant ainsi une déclaration inexacte dans la promesse de vente. Toutefois celle-ci précisait que le seul alignement ne serait pas "considéré comme une condition suspensive à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination".

L'acquéreur cherchait à obtenir l'annulation de la convention en se fondant sur le dol, mais la Cour de Cassation rejette en premier lieu le pourvoi en considérant qu'il ne s'agit pas d'un dol déterminant le consentement. En effet, l'acquéreur avait accepté par avance de limiter l'effet de l'alignement. Pour être retenu comme une condition celui-ci devait avoir un effet significatif, "rendre l'immeuble impropre à sa destination".

L'acquéreur avait également appelé en garantie la société d'avocats JURIS PHARMA, dont la dénomination sociale montre à elle seule l'activité dominante. Le pourvoi se fondait sur le devoir de conseil du rédacteur unique d'un acte juridique qui "doit s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il établit". La Cour de Cassation rejette le pourvoi, car l'acquéreur ne prouve pas avoir attiré l'attention de l'avocat sur l'importance qu'il accordait à cette servitude d'alignement.

Il s'agit d'une solution sage, respectueuse de l'autonomie de la volonté, c'est-à-dire de la capacité des parties contractantes, professionnelles, à apprécier l'étendue de leur engagement. Il en aurait été autrement d'une clause déséquilibrée ou léonine. Toutefois les juges du fond avaient relevé que rien ne prouvait que l'alignement compromettrait nécessairement la rentabilité du fonds de commerce. Sur le vu de ces appréciations de fait, qui échappent à la compétence de la Cour de Cassation, le rejet du pourvoi est cohérent.

**Références :** Cass.Com., 16 avril 2013, n°12-12127 (Inédit)