

COMM.

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mars 2020

Rejet

M. RÉMERY, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 192 F-D

Pourvoi n° H 18-25.355

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 11 MARS 2020

M. D... G..., pris en son nom personnel, domicilié [...], a formé le pourvoi n° H 18-25.355 contre l'arrêt rendu le 3 octobre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société civile particulière Epinay industries dite Epindus, dont le siège est [...],

2°/ à la société Centre d'activités d'Epinay (Cedade), société civile immobilière, dont le siège est [...],

3°/ à M. D... G..., domicilié [...], pris en qualité de liquidateur judiciaire de la société Epinay immobilier,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Barbot, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. G..., pris en son nom personnel, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Centre d'activités d'Epinay, après débats en l'audience publique du 21 janvier 2020 où étaient présents M. Rémy, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Barbot, conseiller référendaire rapporteur, Mme Vaissette, conseiller, Mme Guinamant, avocat général référendaire, et Mme Piquot, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. G..., pris en son nom personnel, du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société civile particulière Epinay industries dite Epindus et lui-même pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Epinay immobilier.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 octobre 2018), la société Epinay immobilier, était propriétaire d'un immeuble donné à bail à la société Epinay industries (la société Epindus), par un contrat du 17 novembre 1975 autorisant la sous-location des lieux. Les 8 juin 1999 et 8 février 2000, la société Epinay immobilier a fait l'objet d'un redressement, puis d'une liquidation judiciaires, M. G... étant désigné en qualité de représentant des créanciers, puis de liquidateur.

3. Le 20 juin 2002, le liquidateur a délivré à la société Epindus un commandement de payer visant la clause résolutoire, en raison d'impayés de loyer. Un jugement du 12 juillet 2005 a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de la société Epindus. Cette dernière a été expulsée des lieux, à la demande du liquidateur, le 4 novembre 2005.

4. Par un jugement du 31 janvier 2006, la société Centre d'activités d'Epinay (la société Cedade) a été déclarée adjudicataire de l'immeuble.

5. Un arrêt du 7 octobre 2008 a infirmé le jugement du 12 juillet 2005, prononcé la nullité du commandement de payer du 20 juin 2002 et rejeté les demandes du liquidateur tendant à la constatation ou au prononcé de la résiliation du bail et à l'expulsion de la société Epindus.

6. Un arrêt du 14 octobre 2009 a constaté que la société Epindus était rétablie dans ses droits de preneuse, dit qu'elle pouvait réclamer le paiement des loyers auprès des occupants et locataires de l'immeuble et ordonné à la société Cedade de cesser de percevoir directement les loyers des sous-locataires. Un jugement du 13 avril 2010 a dit que la société Epindus devait être considérée comme locataire de la société Cedade, dans les termes et conditions du bail du 17 novembre 1975 et de ses avenants ultérieurs.

7. Par un acte du 21 septembre 2010, la société Epindus a assigné la société Cedade en réparation de son préjudice tenant à la perte des loyers des sous-locataires pendant la durée de son éviction de l'immeuble, soit de novembre 2005 à octobre 2009, considérant que la société Cedade avait accepté, en sa qualité d'adjudicataire, d'être subrogée, tant activement que passivement, dans les droits et actions de la société Epinay immobilier. La société Cedade a appelé M. G... en garantie, au titre de sa responsabilité personnelle. Ces deux instances ont été jointes.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

9. M. G... fait grief à l'arrêt de dire que, pour la période écoulée entre le 4 novembre 2005, date de l'expulsion de la société Epindus, et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmant le jugement d'expulsion du 12 juillet 2005, il est, en son nom personnel, tenu de garantir la société Cedade des condamnations mises à la charge de celle-ci, alors :

« 1°/ que seule la faute personnelle du mandataire judiciaire, appréciée au moment de l'action qui lui est reprochée, engage sa responsabilité ; qu'en se bornant, pour condamner M. G... à garantir la société Cedade, à relever la mauvaise foi [dont] M. G..., agissant en qualité de mandataire liquidateur de la société Epinay Immobilier" avait fait preuve lors de l'exercice de l'action en résiliation du bail et expulsion de la société Epindus en invoquant un loyer supérieur à celui dû, et à affirmer qu' il s'agi(rait) d'une faute qui lui est propre", sans établir que M. G... avait personnellement connaissance, au moment où il avait engagé cette action, du courrier de 1999 diminuant le montant du loyer appelé, de sorte qu'elle n'a pas caractérisé la mauvaise foi personnelle du liquidateur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 (devenu 1240) du code civil ;

2°/ que la restitution d'une somme ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable ; qu'en condamnant M. G... à garantir la société Cedade de sa condamnation à verser à la société Epindus les sous-loyers qu'elle aurait dû percevoir entre le 4 novembre 2005, date de son expulsion, et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmatif, déduction faite d'un abattement de 30 % pour tenir compte du taux de rotation des sous-locataires et des impayés des sous-loyers et des charges, diminué du montant des loyers et des charges dont la société Epindus aurait dû s'acquitter envers son bailleur, quand il ne s'agissait, pour la société Cedade, que de restituer à la société Epindus les sommes qu'elle avait perçues en ses lieu et place durant son expulsion, et ne constituait donc pas un préjudice indemnisable dont elle pouvait être garantie par l'exposant, la cour d'appel a violé l'article 1382 (devenu 1240) du code civil. »

Réponse de la Cour

10. D'une part, l'arrêt constate, d'abord, qu'après sa désignation en qualité de liquidateur, le 8 février 2000, M. G... a fait délivrer à la société Epindus, le 20 juin 2002, un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée dans le bail liant cette société à la société Epinay immobilier et qu'un arrêt du 7 octobre 2008 a annulé cet acte. Il relève, ensuite, que le jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire, dont l'exécution forcée a été poursuivie, n'a été infirmé par la cour d'appel qu'en raison de la mauvaise foi de M. G..., agissant en qualité de liquidateur de la société Epinay immobilier, dans la délivrance du commandement de payer visant ladite clause, celui-ci n'ayant pas pris en compte, pour fixer les causes du commandement litigieux, une lettre de 1999 diminuant le montant du loyer appelé. Par ces constatations et appréciations, la cour d'appel, qui n'avait pas à caractériser la mauvaise foi personnelle de M. G..., mais seulement sa faute personnelle, fût-elle de négligence, a légalement justifié sa décision.

11. D'autre part, contrairement à ce que postule le moyen, la cour d'appel n'a pas condamné M. G... à garantir la Cedade de sa condamnation à indemniser la société Epindus d'un préjudice correspondant à la restitution d'une somme d'argent, mais a indemnisé la perte de bénéfice subie par la société Epindus sur la période comprise entre son expulsion, intervenue sur le fondement du jugement du 12 juillet 2005, et l'arrêt du 7 octobre 2008 infirmant ce jugement.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. G..., pris en son nom personnel, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. G..., pris en son nom personnel, et le condamne à payer à la société Centre d'activités d'Epinay (la société Cedade) la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. G..., pris en son nom personnel

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que pour la période écoulée entre le 4 novembre 2005, date de l'expulsion, et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmatif, M. G..., en son nom personnel, était tenu de garantir la société Cedade des condamnations mises à sa charge ;

AUX MOTIFS QUE sur l'appel en garantie de la société Cedade envers M. G..., en son nom personnel ; que la cour relève que la société Cedade en sa qualité d'adjudicataire est subrogée dans les droits de la st Epinay Immobilier tant passivement qu'activement, « à ses risques et péries et sans aucune garantie », pour autant cela ne lui interdit pas d'exercer un recours à l'encontre de M. G..., compte tenu de la faute de celui-ci à l'origine de l'infirmité du jugement dont l'exécution forcée a été poursuivie ; qu'en l'espèce, la cour relève que le jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire du bail liant la société Epinay Immobilier à la société Epindus, dont l'exécution forcée a été poursuivie, n'a été infirmé par la cour d'appel de Paris qu'en raison de la mauvaise foi de M. G..., agissant en qualité de mandataire liquidateur de la société Epinay immobilier, dans la délivrance du commandement de payer visant ladite clause, celui-ci pour fixer les causes du commandement litigieux n'ayant pas pris en compte un courrier de 1999 diminuant le montant du loyer appelé ; que si M. G... a bien commis une faute dans l'exercice de ses fonctions, pour autant, il s'agit d'une faute qui lui est propre et qui n'engage pas la société Epinay Immobilier placée en liquidation ; que cette faute qui est à l'origine de l'arrêt de l'exécution forcée et donc de l'obligation où se trouve le bailleur de réparer le préjudice subi par le preneur en raison de ladite exécution forcée ; que cependant, M. G... relève à juste titre que c'est par la faute propre de la société Cedade qui a résisté à l'exécution de l'arrêt infirmatif que le préjudice subi par la société Epindus s'est poursuivi au-delà de la date du prononcé de cet arrêt infirmatif ; que dans ces conditions, il convient de imiter la période pour laquelle M. G... doit sa garantie ainsi qu'il sera précisé au dispositif ;

1° ALORS QUE seule la faute personnelle du mandataire judiciaire, appréciée au moment de l'action qui lui est reprochée, engage sa responsabilité ; qu'en se bornant, pour condamner M. G... à garantir la société Cedade, à relever la « mauvaise foi [dont] M. G..., agissant en qualité de mandataire liquidateur de la société Epinay Immobilier » avait fait preuve lors de l'exercice de l'action en résiliation du bail et expulsion de la société Epindus en invoquant un loyer supérieur à celui dû, et à affirmer qu'« il s'agi(rait) d'une faute qui lui est propre », sans établir que M. G... avait personnellement connaissance, au moment où il avait engagé cette action, du courrier de 1999 diminuant le montant du loyer appelé, de sorte qu'elle n'a pas caractérisé la mauvaise foi personnelle du liquidateur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 (devenu 1240) du code civil ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, la restitution d'une somme ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable ; qu'en condamnant M. G... à garantir la société Cedade de sa condamnation à verser à la société Epindus les sous-loyers qu'elle aurait dû percevoir entre le 4 novembre 2005, date de son expulsion, et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmatif, déduction faite d'un abattement de 30 % pour tenir compte du taux de rotation des sous-locataires et des impayés des sous-loyers et des charges, diminué du montant des loyers et des charges dont la société Epindus aurait dû s'acquitter envers son bailleur, quand il ne s'agissait, pour la société Cedade, que de restituer à la société Epindus les

sommes qu'elle avait perçues en ses lieu et place durant son expulsion, et ne constituait donc pas un préjudice indemnisable dont elle pouvait être garantie par l'exposant, la cour d'appel a violé l'article 1382 (devenu 1240) du code civil ;

3° ALORS QU'en toute hypothèse, l'indemnisation, qui doit être à l'exacte mesure du préjudice subi, doit tenir compte des avantages dont la victime a bénéficié en raison de la situation qu'elle prétend dommageable ; qu'en condamnant M. G... à garantir la société Cedade de sa condamnation à verser à la société Epindus les sous-loyers qu'elle aurait dû percevoir entre le 4 novembre 2005, date de son expulsion, et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmatif, déduction faite d'un abattement de 30 % pour tenir compte du taux de rotation des sous-locataires et des impayés des sous-loyers et des charges, diminué du montant des loyers et des charges dont la société Epindus aurait dû s'acquitter envers son bailleur, sans tenir compte des avantages que la société Cedade avait pu tirer de l'expulsion de la société Epindus et notamment de la perception des loyers versés par les sous-locataires et occupants de l'immeuble qui, sans la faute imputée au liquidateur, n'auraient pas dû lui revenir, la cour d'appel a violé l'article 1382 (devenu 1240) du code civil.