

23 octobre 2019

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-14.823

Chambre commerciale financière et économique – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2019:CO00773

Titres et sommaires

ENTREPRISE EN DIFFICULTE (LOI DU 26 JUILLET 2005) - Liquidation judiciaire - Jugement - Effets - Arrêt des poursuites individuelles - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Action en justice - Action en résolution d'un contrat de bail d'habitation - Effets - Clause résolutoire de plein droit acquise avant le jugement d'ouverture

Ni l'article L. 622-21 du code de commerce, ni l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ne font obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de bail d'habitation par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement de liquidation judiciaire, dès lors que le locataire n'a pas demandé de délais de paiement, cette circonstance permettant seule de suspendre les effets de la clause

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Résiliation - Clause résolutoire - Suspension - Demande de délais de paiement - Défaut - Portée

Texte de la décision

Entête

COMM.

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 octobre 2019

Cassation partielle

M. RÉMERY, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 773 F-P+B

Pourvoi n° J 18-14.823

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. P... B..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 26 octobre 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant à la société Epic Paris habitat, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 septembre 2019, où étaient présents : M. Rémy, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Vallansan, conseiller rapporteur, Mme Vaissette, conseiller, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Vallansan, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. B..., de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de la société Epic Paris habitat, l'avis de Mme Henry, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Paris habitat OPH, devenue la société Epic Paris-habitat, bailleur de M. B... pour son logement d'habitation, après avoir adressé à ce dernier un commandement de payer un arriéré de loyers et de

charges, l'a assigné devant le juge des référés, le 2 juin 2015, en paiement de ces sommes et en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire stipulée dans le bail ; qu'une ordonnance de référé du 8 juin 2016 ayant accueilli ces demandes, M. B..., qui avait été mis en liquidation judiciaire le 30 mars 2016, en a relevé appel, afin que l'ordonnance soit déclarée non avenue ;

Moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et cinquième branches :

Attendu que M. B... fait grief à l'arrêt de constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'ordonner son expulsion alors, selon le moyen :

1°/ que le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 du code de commerce et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent, ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent ; que l'action introduite par le bailleur, avant la mise en liquidation judiciaire du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne peut, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision passée en force de chose jugée, être poursuivie après ce jugement ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé ayant constaté la résiliation du bail par l'effet du commandement, quand elle avait constaté qu'une procédure collective avait été ouverte à l'égard de M. B... par un jugement du 30 mars 2016 et était tenue de relever, au besoin d'office, les effets attachés au principe de l'interdiction des poursuites individuelles, la cour d'appel a violé l'article L. 622-21 du code de commerce ;

2°/ que l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées doit réaliser un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; que ces formalités sont prescrites à peine d'irrecevabilité de la demande aux fins de constat de la résiliation du contrat de bail, de sorte que la cour d'appel est tenue de vérifier, le cas échéant d'office, qu'elles ont été réalisées ; qu'en ne vérifiant pas si un tel diagnostic avait été réalisé et transmis au juge avant l'audience, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24, III de la loi du 6 juillet 1989 ;

Motivation

Mais attendu, en premier lieu, que, ni l'article L. 622-21 du code de commerce, ni l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ne font obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de bail d'habitation par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement de liquidation judiciaire, dès lors que le locataire n'a pas demandé de délais de paiement, cette circonstance permettant seule de suspendre les effets de la clause ; que n'ayant pas relevé que M. B... avait demandé des délais de paiement, la cour d'appel a pu constater l'acquisition de la clause résolutoire qui avait produit ses effets avant le jugement d'ouverture ;

Et attendu, en second lieu, qu'en application de l'article 24, III, de la loi précitée du 6 juillet 1989, seule l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail doit être notifiée, à peine d'irrecevabilité de la demande, au représentant de l'État dans le département ; qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que le représentant de l'État avait été avisé de l'assignation plus de deux mois avant l'audience, la cour d'appel, qui n'avait pas à effectuer les recherches inopérantes invoquées par

la cinquième branche, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Mais sur le même moyen, pris en sa deuxième branche, qui est recevable :

Motivation

Vu l'article L. 622-21 du code de commerce ;

Attendu que pour confirmer l'ordonnance ayant fait droit aux demandes du bailleur tendant à la condamnation de M. B... au paiement de sommes d'argent dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective, l'arrêt retient que, si aucune reprise d'instance n'est intervenue dans les conditions énoncées par l'article L. 622-22 du code de commerce, l'ordonnance ne saurait être déclarée non avenue, dès lors que le mandataire judiciaire ne l'a pas contestée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'instance en référé tendant à la condamnation au paiement d'une somme d'argent, fût-ce au titre d'une créance personnelle du débiteur, n'est pas une instance en cours interrompue par l'ouverture de la procédure collective du débiteur, de sorte que la cour d'appel, statuant sur l'appel formé par ce dernier contre l'ordonnance l'ayant condamné au paiement d'une provision, doit infirmer cette ordonnance et dire n'y avoir lieu à référé, la demande en paiement étant devenue irrecevable en vertu de la règle de l'interdiction des poursuites édictée par le texte susvisé, la cour d'appel a violé celui-ci ;

Moyens

Et sur le moyen relevé d'office, après avertissement délivré aux parties :

Motivation

Vu l'article L. 641-13 du code de commerce ;

Attendu que la cour d'appel a également condamné M. B... à payer une indemnité d'occupation mensuelle à compter du 5 avril 2016 et jusqu'à libération des lieux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, la créance d'indemnité d'occupation due, après résiliation du bail portant sur l'habitation personnelle de M. B..., à compter du 5 avril 2016, étant une créance postérieure à l'ouverture de la liquidation judiciaire, le 30 mars 2016, elle ne pouvait être payée à l'échéance que si elle réunissait les conditions prévues par le texte susvisé, ce qu'il lui appartenait de vérifier, la cour d'appel a violé celui-ci ;

Et vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt étant cassé de tous les chefs de son dispositif prononçant des condamnations au paiement de sommes d'argent, ces cassations entraînent, par voie de conséquence, celle de la disposition condamnant M. B... à une amende civile pour appel abusif, qui ne peut subsister, dès lors qu'il résulte des précédentes cassations que l'appelant était fondé, au moins partiellement, en son appel ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, confirmant l'ordonnance du 8 juin 2016, il condamne M. B... à payer à la société Paris habitat OPH la somme de 11 387,32 euros au titre des loyers charges, fixe l'indemnité d'occupation mensuelle due à la société Paris habitat OPH au loyer majoré des charges récupérables jusqu'à libération effective des lieux et condamne M. B... à payer à la société Paris habitat OPH l'indemnité mensuelle d'occupation précitée jusqu'à libération effective des lieux, et en ce qu'il condamne M. B... au paiement d'une amende civile de 3 000 euros, l'arrêt rendu le 26 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois octobre deux mille dix-neuf, signé par lui et Mme Labat, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. B...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé l'ordonnance du juge des référés en ce qu'il a, à titre provisoire, condamné M. B... à payer à Paris Habitat, en derniers ou quittances, la somme de 11387,32 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 4 avril 2016 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'ordonnance ; condamné M. B... à payer à Paris Habitat l'indemnité mensuelle d'occupation fixée au montant du loyer majoré des charges récupérables jusqu'à la libération effective des lieux ; constaté l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 28 janvier 2015 et dit que M. B... devra libérer les lieux de tout biens ou occupants de son chef et rendre les clés dans les 2 mois à compter du commandement qui sera adressé à cette fin ; ordonné, à défaut d'un départ volontaire de M. B... avec remise des clés au bailleur intervenu dans le délai précité, l'expulsion de M. B... et de tout occupant de son chef des locaux situés [...], avec le concours de la force publique et d'un serrurier si nécessaire ; autorisé en cas d'expulsion le bailleur à transporter les meubles et objets se trouvant dans les lieux et à les séquestrer aux frais, risques et périls de M. B....

AUX MOTIFS QUE « M. B... soutient que l'ordonnance attaquée est nulle et non avenue en vertu de l'article L 622-21 du code de commerce qui dispose : "I Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L 622-17 et tendant : 1° à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ; 2° à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent. [...]" ; que toutefois, l'article L 622-22 du même code prévoit ensuite : "[...] les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur ou le commissaire à l'exécution du plan nommé en application de l'article L 626-25 dûment appelés, mais tendant uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant [...]" : qu'il se déduit de cette disposition que la décision rendue à défaut d'une reprise d'instance dans les conditions énoncées par l'article L 622-22 précité ne saurait être déclarée non avenue lorsque le mandataire judiciaire au profit de laquelle l'interruption était prévue l'a confirmée expressément ou tacitement ; que dans l'affaire examinée, Maître Q..., de la Selarl Q... W..., désignée mandataire judiciaire liquidateur de M. B..., a écrit à ce dernier le 26 octobre 2016 (pièce n° 9 produite par l'intimé) qu'elle n'entendait pas intervenir dans la présente instance d'appel au motif que celle-ci concerne le bail d'habitation de l'intéressé et non son exploitation commerciale ; que Maître Q... a conclu sa lettre comme suit : "Ainsi, non seulement votre bail personnel d'habitation n'a jamais pu servir à vos activités commerciales et ses effets ne sont pas opposables à la procédure collective, mais il a été, de plus, résilié avant la liquidation judiciaire suivant une ordonnance exécutoire par provision, nonobstant l'appel que vous aviez le droit d'interjeter seul dans l'exercice de vos droits propres [...] Je vous confirme en conséquence que je n'interviendrai pas dans le litige personnel qui vous oppose à votre bailleur au titre de votre bail d'habitation, ma mission se limitant à la représentation collective de l'intérêt collectif des créanciers." ; que le liquidateur judiciaire ayant indiqué expressément son refus d'intervenir dans la présente instance, l'ordonnance attaquée ne saurait donc être déclarée nulle et non avenue sur le fondement de l'article L 621-21 du code de commerce ; que M. B... ne forme aucune autre contestation à l'encontre de l'ordonnance attaquée ; que celle-ci se fonde sur une appréciation pertinente et juste en droit des circonstances de fait du présent litige et elle ne contrevient à aucune disposition d'ordre public, de sorte qu'elle doit être confirmée en toutes ses dispositions » ;

ET AUX MOTIFS, EVENTUELLEMENT ADOPTES, QUE « Sur les effets du jugement de liquidation judiciaire : attendu que le défendeur se prévaut d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 30 mars 2016 mais ne produit pas ce jugement ; que, par conséquent, la demande de constatation de l'interruption des poursuites ne peut qu'être rejetée ; [] Sur la dette : attendu qu'il résulte du bail et du décompte produits que le montant des loyers et charges impayés se monte à 11 387,32 € au 04 avril 2016 inclus ; qu'il échet de le constater et de condamner Monsieur P... B... au paiement de cette somme, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision ; Sur la clause résolutoire : attendu qu'un commandement de payer a été délivré le 28 novembre 2014 ; que cet acte qui rappelait tant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, que la clause résolutoire insérée dans le bail est resté sans effets ; qu'aucun paiement intégral n'est intervenu et qu'aucune demande de délais n'a été formulée dans le délai de 2 mois imparti, qu'en conséquence la clause résolutoire doit être regardée comme ayant été acquise le 28 janvier 2015 et l'expulsion ordonnée ; Sur l'indemnité d'occupation : attendu que l'occupation sans titre des locaux du bailleur justifie la fixation d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer normalement dû si le contrat s'était poursuivi et majoré des charges récupérables » ;

1°) ALORS QUE le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 du code de commerce et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent, ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent ; que l'action introduite par le bailleur, avant la mise en liquidation judiciaire du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne peut, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision passée en force de chose jugée, être poursuivie après ce jugement ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé ayant constaté la résiliation du bail par l'effet du commandement, quand elle avait constaté qu'une procédure collective avait été ouverte à l'égard de M. B... par un jugement du 30 mars 2016 et était tenue de relever, au besoin d'office, les effets attachés au principe de l'interdiction des poursuites individuelles, la cour d'appel a violé l'article L. 622-21 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE l'instance en référé tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une provision n'est pas une

instance en cours interrompue par l'ouverture de la procédure collective du débiteur, de sorte que la cour d'appel, statuant sur l'appel formé par ce dernier contre l'ordonnance l'ayant condamné au paiement d'une provision, doit infirmer cette ordonnance et dire n'y avoir lieu à référé, la demande en paiement étant devenue irrecevable en vertu de la règle de l'interdiction des poursuites édictée par l'article L. 622-21 du code de commerce ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé du 8 juin 2016, quand elle avait constaté qu'une procédure collective avait été ouverte à l'égard de M. B... par un jugement du 30 mars 2016 et qu'il n'y avait donc pas lieu à référé, la cour d'appel a derechef violé l'article L. 622-21 du code de commerce ;

3°) ALORS QUE l'instance en cours, interrompue jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance, est celle qui tend à obtenir, de la juridiction saisie au principal, une décision définitive sur le montant et l'existence de cette créance ; que tel n'est pas le cas de l'instance en référé, qui tend à obtenir une condamnation provisionnelle ; que la créance faisant l'objet d'une telle instance doit être soumise à la procédure de vérification des créances et à la décision du juge-commissaire ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé du 8 juin 2016, quand, ayant constaté qu'une procédure collective avait été ouverte à l'égard de M. B... par un jugement du 30 mars 2016, elle était tenue de relever, au besoin d'office, le moyen tiré de ce que la société Paris Habitat devait être renvoyée à suivre la procédure normale de vérification des créances, la cour d'appel a violé l'article L. 622-22 du code de commerce ;

4°) ALORS, en tout état de cause, QUE le jugement qui prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens ; que l'instance, interrompue par l'effet d'un tel jugement, doit être reprise par le liquidateur ou à son encontre ; qu'à défaut, les jugements, même passés en force de chose jugée, obtenus après l'interruption de l'instance, sont réputés nonavenus, à moins qu'ils ne soient expressément ou tacitement confirmés par la partie au profit de laquelle l'interruption est prévue ; qu'en jugeant que l'ordonnance de juge des référés ne pouvait être déclarée nulle et non avenue sur le fondement de l'article L. 622-21 du code de commerce, aux motifs que le liquidateur judiciaire avait indiqué expressément son refus d'intervenir à l'instance d'appel, quand ce refus était fondé sur le fait que l'instance de référé concernait le bail d'habitation de M. B... et non son exploitation commerciale, et ne valait donc pas confirmation de l'ordonnance du 8 juin 2016, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 622-22 du code de commerce et 372 du code de procédure civile.

5°) ET ALORS QUE l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées doit réaliser un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; que ces formalités sont prescrites à peine d'irrecevabilité de la demande aux fins de constat de la résiliation du contrat de bail, de sorte que la cour d'appel est tenue de vérifier, le cas échéant d'office, qu'elles ont été réalisées ; qu'en ne vérifiant pas si un tel diagnostic avait été réalisé et transmis au juge avant l'audience, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24, III de la loi du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. B... au paiement d'une amende civile de 3000 euros ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des motifs de l'ordonnance de référé rendue par le juge administratif de Paris le 5 avril 2017 que M. B... a déjà fait l'objet d'une quinzaine de mesures d'expulsion, celui-ci souscrivant plusieurs baux simultanément en indiquant de manière erronée qu'il exerce une profession aisée et perçoit de bons revenus puis s'abstenant de régler son loyer tout en sous-louant les logements ; que dans un arrêt rendu le 5 juin 2007, sur l'appel formé par M. B... contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail qu'il avait conclu précédemment avec la SA Régie Immobilière de la ville de Paris, la cour de céans a retenu : "Il est donc établi, au vu des documents produits par la RTVP, que le locataire a définitivement quitté les lieux pour les faire occuper par des tiers moyennant le versement d'une contrepartie financière, ce qui caractérise la sous-location, M. B... ayant ainsi gravement manqué aux obligations mises à sa charge par le bail de ne pas sous-louer les lieux et d'y établir son habitation principale ; que ces éléments confirment que M. B... est un locataire indélicat qui a pour habitude de ne pas respecter ses engagements ; que l'appel qu'il a formé contre l'ordonnance du 8 juin 2016 fondé uniquement sur l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire le 30 mars 2016

s'avère ainsi manifestement abusif et ce comportement doit être sanctionné par une amende civile de 3 000 euros » ;

1°) ALORS QUE le juge qui prononce une condamnation pour abus du droit d'ester en justice doit caractériser la faute commise par le demandeur dans l'exercice de son droit d'agir ; qu'en prononçant une telle condamnation aux motifs que M. B... est un locataire indélicat qui a pour habitude de ne pas respecter ses engagements, ce qui ne caractérise pas une faute dans l'exercice du droit d'agir, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 559 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris a2
26 octobre 2017 (n°16/15770)

Textes appliqués

Article L. 641-13 du code de commerce.

Article 624 du code de procédure civile.

Article L. 622-21 du code de commerce.

Rapprochements de jurisprudence

Com., 18 novembre 2014, pourvoi n° 13-23.997, Bull. 2014, IV, n° 170 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 23-10-2019
- Cour d'appel de Paris A2 26-10-2017