

20 mars 2019
Cour de cassation
Pourvoi n° 17-50.050

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

ECLI:FR:CCASS:2019:CO00224

Texte de la décision

Entête

COMM.

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 mars 2019

Rejet

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 224 F-D

Pourvoi n° D 17-50.050

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 la société Jesta Fontainebleau, société en nom collectif, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 29 juin 2017 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (8e chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Claubon, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

2°/ à M. T... I..., domicilié [...], en ses qualités de mandataire judiciaire et de commissaire à l'exécution du plan de sauvegarde de la société Claubon,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse 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 29 janvier 2019, où étaient présents : Mme Mouillard, président, Mme Bélaval, conseiller rapporteur, M. Rémy, conseiller doyen, Mme Labat, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Bélaval, conseiller, les observations de la SCP Marc Lévis, avocat de la société Jesta Fontainebleau, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la société Claubon, l'avis de M. Richard de la Tour, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 juin 2017), que la société Claubon a fait l'objet d'une procédure de sauvegarde le 27 mai 2014, M. I... étant désigné mandataire judiciaire ; que la société Jesta Fontainebleau (la société Jesta), bailleuse de trois locaux commerciaux occupés par la société Claubon, dénommés lots 17,18 et 19, a déclaré le 28 juillet 2014, au passif de cette dernière, une créance privilégiée, se décomposant en 183 552,16 euros au titre du lot 17, 1 607 247,10 euros au titre du lot 18, 138 205,10 euros au titre du lot 19, et 1 819,21 euros au titre de frais d'exécution ; que la société Claubon a contesté ces créances en invoquant l'existence d'instances en cours en fixation du loyer des trois baux renouvelés ; que deux arrêts du 1er décembre 2015 ont fixé les montants des loyers des baux renouvelés des lots 17 et 19 ; que le 17 décembre 2015, la société Claubon a signifié à la société Jesta qu'elle exerçait son droit d'option et renonçait au renouvellement des baux afférents à ces lots ; que la société Jesta a procédé le 7 janvier 2016 à une déclaration de créance complémentaire concernant les lots 17 et 19 et a assigné, les 2 et 3 mars 2016, la société Claubon et M. I..., ès qualités, devant le tribunal de grande instance, pour faire fixer l'indemnité d'occupation due par la société Claubon du fait de l'exercice par cette dernière de son droit d'option sur ces lots ;

Moyens

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Jesta fait grief à l'arrêt de déclarer le juge commissaire et la cour d'appel statuant en matière de vérification des créances compétents pour statuer sur la régularité et la recevabilité de la déclaration de créances de la société Jesta alors, selon le moyen :

1°/ que le mandataire judiciaire établit, après avoir sollicité les observations du débiteur, la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente ; qu'au vu des propositions du mandataire judiciaire, le juge-commissaire décide de l'admission ou du rejet des créances ou constate soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ; que les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace ; que les autres contestations, relatives notamment à la fixation d'une indemnité d'occupation, sont portées devant le tribunal de grande instance ; qu'en l'espèce, par exploits des 2 et 3 mars 2016, la société Jesta, à la suite de l'exercice par la société Claubon de son droit d'option intervenu le 17 décembre 2015 et réitéré le 22 janvier 2016, a assigné celle-ci ainsi que M. I..., ès qualités, aux fins de voir fixer le montant des indemnités d'occupation dues par la société Claubon « depuis la date d'expiration des baux portant sur les lots 17 et 19 () jusqu'à la date de l'exercice de son droit d'option, soit le 17 décembre 2015 et subsidiairement le 22 janvier 2016 » ; qu'en conséquence, la cour d'appel était incompétente pour statuer sur le principe et le montant de la créance de la société Jesta ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que la contestation portait « non pas sur le principe ou le quantum de la créance déclarée, mais sur la régularité ou la recevabilité de la déclaration de créance », la cour d'appel a violé les articles L. 624-2 et R. 624-5 du code de commerce ;

2°/ que le mandataire judiciaire établit, après avoir sollicité les observations du débiteur, la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission, de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente ; qu'au vu des propositions du mandataire judiciaire, le juge-commissaire décide de l'admission ou du rejet des créances ou constate, soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ; qu'une instance en cours devant un juge du fond au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective dessaisit le juge-commissaire et met fin à l'instance engagée devant lui et poursuivie devant la cour d'appel, laquelle n'a plus le pouvoir de décider de l'admission ou du rejet de la créance ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément relevé qu'« une instance en fixation du loyer des baux renouvelés était effectivement en cours à la date d'ouverture de la sauvegarde » ; qu'en outre, et ainsi que le faisait valoir la société Jesta dans ses conclusions d'appel, « ensuite de l'exercice de son droit d'option les 17 décembre 2015 et 22 janvier 2016 par la société Claubon, s'est trouvée substituée la procédure de fixation de l'indemnité d'occupation due par cette dernière », et « introduite antérieurement à l'ordonnance de M. le juge-commissaire du 27 septembre 2016 » ; qu'il résultait nécessairement de ces éléments que le juge-commissaire était dessaisi et que l'instance engagée devant lui et poursuivie devant la cour d'appel avait pris fin ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 624-2 du code de commerce ;

Motivation

Mais attendu, d'une part, que saisie d'une contestation de la société Claubon sur l'existence de la déclaration par la société Jesta de la créance d'indemnités d'occupation dont elle demandait l'admission, la cour d'appel a exactement retenu que la contestation ne portait pas sur le principe ou le quantum de la créance mais concernait la régularité ou la recevabilité de la déclaration de créance et qu'elle était compétente pour trancher cette contestation ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'instance en fixation des indemnités d'occupation dont la société Jesta demandait l'admission, qui constitue une instance autonome et ne s'est pas substituée à l'instance en fixation du loyer des baux renouvelés, avait été introduite devant le tribunal de grande instance les 2 et 3 mars 2016, soit postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde de la société Claubon, c'est à bon droit que l'arrêt retient que cette instance n'était pas une instance en cours au sens de l'article L. 624-2 du code de commerce ;

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

Moyens

Et sur le second moyen :

Attendu que la société Jesta fait grief à l'arrêt de rejeter les créances déclarées au titre des lots 17 et 19 alors, selon le moyen :

1°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la déclaration de créance au titre du lot 17 était rédigée comme suit : « le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta s'élève à la somme de 183 552,16 euros suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013, lequel est revêtu de l'exécution provisoire » ; qu'elle a également relevé que la déclaration de créance au titre du lot 19 était rédigée comme suit : « le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta s'élève à la somme de 183 552,16 euros suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 (en réalité 5 avril 2001) et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013 lequel est revêtu de l'exécution provisoire » ; qu'il résultait de ces termes clairs et précis que la déclaration du 28 juillet 2014 visait expressément, en termes généraux, « la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta », sans en préciser la nature ; qu'en retenant au contraire qu'il ressortait clairement des termes de la déclaration que les créances déclarées étaient des créances de loyers, la cour d'appel a violé le principe de l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les documents de la cause ;

2°/ que la créance d'indemnités d'occupation résultant de l'exercice de son droit d'option par le preneur est due en contrepartie de l'occupation des lieux antérieurement loués, à compter de la date d'effet du congé délivré par le bailleur ; qu'elle se substitue de plein droit à la créance de loyers dès l'exercice, par le preneur, de son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce ; qu'en l'espèce, par exploits du 17 décembre 2015, réitérés le 22 janvier 2016, la société Claubon a exercé son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce et, en conséquence, a renoncé à son droit au renouvellement des baux à compter des 1er avril 2008 et 15 décembre 2009 et offert de délaisser les lots n° 17 et 19 ; qu'en conséquence, la créance d'indemnités d'occupation due à la société Jesta à compter des 19 avril 2008 et 15 décembre 2009 pour l'occupation des lieux antérieurement loués s'est substituée de plein droit à la créance de loyers précédemment due et déclarée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles L. 145-57 et L. 622-24 du code de commerce ;

3°/ que la créance d'indemnités d'occupation trouve son origine dans le droit d'option exercé par le preneur, peu important qu'elle soit due rétroactivement à compter de la date d'effet du congé délivré par le bailleur ; qu'en l'espèce, par un jugement du 27 mai 2014, le tribunal de commerce de Cannes a ouvert une procédure de sauvegarde à l'encontre de la société Claubon ; que par exploits du 17 décembre 2015, réitérés le 22 janvier 2016, celle-ci a exercé son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce et, en conséquence, a renoncé à son droit au renouvellement des baux à compter du 1er avril 2008 et 15 décembre 2009, et offert de délaisser les lots n° 17 et 19 ; qu'en conséquence, la créance d'indemnités d'occupation, postérieure au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, n'était pas soumise à déclaration ; qu'en décidant que la société Jesta soutenait à tort que la créance d'indemnités d'occupation serait une créance postérieure, la cour d'appel a violé les articles L. 145-57 et L. 622-17 du code de commerce ;

Motivation

Mais attendu, en premier lieu, que l'indemnité d'occupation est distincte du loyer auquel elle se substitue de plein droit dès l'exercice du droit d'option ; qu'ayant relevé, sans dénaturer, que la créance déclarée le 28 juillet 2014 était une

créance de loyers des baux renouvelés portant sur l'ensemble des lots, laquelle était en cours de fixation devant le président du tribunal de grande instance, et ne comportait aucune mention d'une éventuelle indemnité d'occupation qui serait due en cas d'exercice par le locataire de son droit d'option, l'arrêt retient exactement que l'exercice par le preneur de son droit de renonciation au renouvellement du bail prévu par l'article L. 145-57 du code de commerce a pour effet d'anéantir rétroactivement le renouvellement des baux ainsi que les décisions judiciaires ayant statué sur la fixation du nouveau loyer et que le preneur est, en conséquence, débiteur d'une indemnité d'occupation à compter de la date d'expiration des baux ; qu'il retient encore que la créance d'indemnités d'occupation était, à la date du jugement d'ouverture de la procédure collective du preneur, éventuelle et prévisible, liée au droit d'option que celui-ci pouvait exercer jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la signification de la décision à intervenir sur le prix des baux renouvelés, et que cette créance n'était pas de nature contractuelle mais procédait du statut des baux commerciaux ; que de ces appréciations, l'arrêt déduit à bon droit que la société Jesta était tenue de déclarer en tant que telle la créance d'indemnités d'occupation et que la déclaration de la créance de loyers ne lui permettait pas d'en obtenir l'admission ;

Attendu, en second lieu, que l'indemnité d'occupation due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option trouve son origine dans l'application de l'article L. 145-57 du code de commerce et que la créance correspondante naît à compter de la date d'expiration du bail et non à compter de l'exercice de ce droit ; qu'ayant relevé que la créance dont la société Jesta demandait l'admission correspondait à la période d'occupation des locaux par la société Claubon antérieure au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, la cour d'appel a exactement retenu que la créance était une créance antérieure soumise à déclaration ;

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

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Jesta Fontainebleau aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Claubon 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 vingt mars deux mille dix-neuf.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour la société Jesta Fontainebleau

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré le juge-commissaire et la cour, statuant en matière de vérification des créances, compétents pour statuer sur la régularité et la recevabilité de la déclaration de créances de la société Jesta Fontainebleau ;

AUX MOTIFS QUE sur la compétence du juge-commissaire, aux termes de l'article L. 624-2 du code de commerce dans sa

rédaction applicable à l'espèce, au vu des propositions du mandataire judiciaire, le juge-commissaire décide de l'admission ou du rejet des créances ou constate soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ; que la société Jesta Fontainebleau soutient que le juge-commissaire est incompétent pour statuer sur la fixation de l'indemnité d'occupation due par le preneur ayant exercé son droit d'option, cette fixation relevant de la compétence exclusive du tribunal de grande instance en application de l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire ; que le juge-commissaire reste cependant exclusivement compétent lorsque, comme en l'espèce, la contestation porte non pas sur le principe ou le quantum de la créance déclarée mais sur la régularité ou la recevabilité de la déclaration de créance ; qu'en l'espèce, le premier juge a d'ailleurs examiné la recevabilité de la déclaration de créance du 28 juillet 2014 avant de se déclarer incompétent pour statuer au fond ; que sur l'existence d'une instance en cours, l'instance en cours au sens de l'article L. 624-2 du code de commerce est une instance tendant à la fixation de la créance déclarée, engagée antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective et toujours en cours à la date à laquelle le juge-commissaire statue ; qu'en l'espèce, si une instance en fixation du loyer des lieux renouvelés était effectivement en cours à la date d'ouverture de la sauvegarde, cette instance était terminée à la date à laquelle le juge-commissaire a statué sur la demande d'admission, et en tout état de cause, cette instance ne tendait pas à la fixation de l'indemnité d'occupation due par le preneur ayant exercé son droit d'option ; que l'instance en fixation de cette indemnité d'occupation a été introduite devant le tribunal de grande instance de Grasse le 2 mars 2016, soit postérieurement au jugement d'ouverture et n'est donc pas une instance en cours au sens de l'article précité ;

1°/ ALORS QUE le mandataire judiciaire établit, après avoir sollicité les observations du débiteur, la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente ; qu'au vu des propositions du mandataire judiciaire, le juge-commissaire décide de l'admission ou du rejet des créances ou constate soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ; que les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace ; que les autres contestations, relatives notamment à la fixation d'une indemnité d'occupation, sont portées devant le tribunal de grande instance ; qu'en l'espèce, par exploits des 2 et 3 mars 2016, la société Jesta Fontainebleau, à la suite de l'exercice par la société Claubon de son droit d'option intervenu le 17 décembre 2015 et réitéré le 22 janvier 2016, a assigné celle-ci ainsi que Me I..., ès qualités, aux fins de voir fixer le montant des indemnités d'occupation dues par la société Claubon « depuis la date d'expiration des baux portant sur les lots 17 et 19 () jusqu'à la date de l'exercice de son droit d'option, soit le 17 décembre 2015 et subsidiairement le 22 janvier 2016 » ; qu'en conséquence, la cour d'appel était incompétente pour statuer sur le principe et le montant de la créance de la société Jesta Fontainebleau ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que la contestation portait « non pas sur le principe ou le quantum de la créance déclarée, mais sur la régularité ou la recevabilité de la déclaration de créance », la cour d'appel a violé les articles L. 624-2 et R. 624-5 du code de commerce ;

2°/ ALORS QUE, subsidiairement, le mandataire judiciaire établit, après avoir sollicité les observations du débiteur, la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission, de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente ; qu'au vu des propositions du mandataire judiciaire, le juge-commissaire décide de l'admission ou du rejet des créances ou constate, soit qu'une instance est en cours, soit que la contestation ne relève pas de sa compétence ; qu'une instance en cours devant un juge du fond au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective dessaisit le juge-commissaire et met fin à l'instance engagée devant lui et poursuivie devant la cour d'appel, laquelle n'a plus le pouvoir de décider de l'admission ou du rejet de la créance ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément relevé qu'« une instance en fixation du loyer des baux renouvelés était effectivement en cours à la date d'ouverture de la sauvegarde » (cf. arrêt p.6 § 1) ; qu'en outre, et ainsi que le faisait valoir la société Jesta Fontainebleau dans ses conclusions d'appel (cf. pp. 8 et 12), « ensuite de l'exercice de son droit d'option les 17 décembre 2015 et 22 janvier 2016 par la société Claubon, s'est trouvée substituée la procédure de fixation de l'indemnité d'occupation due par cette dernière », et « introduite antérieurement à l'ordonnance de M. le juge-commissaire du 27 septembre 2016 » ; qu'il résultait nécessairement de ces éléments que le juge-commissaire était dessaisi et que l'instance engagée devant lui et poursuivie devant la cour d'appel avait pris fin ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 624-2 du code de commerce ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté les créances déclarées par la société Jesta Fontainebleau au passif de la

procédure de sauvegarde de la société Claubon au titre des lots n° 17 et 19 ;

AUX MOTIFS QUE la déclaration de créance au titre du lot 17 est rédigée comme suit : « Ce bail à effet du 1er avril 1999 a été consenti pour une durée de neuf années moyennant diverses charges, clauses et conditions, et notamment un loyer annuel en principal de 118.800 francs soit 18.110,94 € hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance pour l'exercice des activités suivantes () . Ce bail a été renouvelé à effet du 1er avril 2008 et la procédure en fixation du loyer est en cours, un jugement du juge des loyers commerciaux de Grasse étant intervenu le 17 décembre 2013 pour fixer le loyer annuel à hauteur de 49.000 € HT et HC. La présente déclaration est donc faite sous réserve de la procédure en fixation du bail renouvelé au 1er avril 2008. Le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta Fontainebleau s'élève à la somme de 183.552,16 € suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013 lequel est revêtu de l'exécution provisoire. Figure en annexe un extrait du compte locataire au 4 juillet 2014 justifiant des règlements effectués par le preneur » ; que la déclaration de créance au titre du lot 19 est rédigée comme suit : « Ce bail à effet du 15 décembre 2000 a été consenti pour une durée de neuf années moyennant diverses charges, clauses et conditions, et notamment un loyer annuel en principal de 153.000 francs soit 23.324,70 € hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance pour l'exercice des activités suivantes () . Ce bail a été renouvelé à effet du 15 décembre 2009 et la procédure en fixation du loyer est en cours, un jugement du juge des loyers commerciaux de Grasse étant intervenu le 17 décembre 2013 pour fixer le loyer annuel à hauteur de 57.400 € HT et HC. La présente déclaration est donc faite sous réserve de la procédure en fixation du bail renouvelé au 15 décembre 2013. Le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta Fontainebleau s'élève à la somme de 183.552,16 € suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013 lequel est revêtu de l'exécution provisoire. Figure en annexe un extrait du compte locataire au 4 juillet 2014 justifiant des règlements effectués par le preneur » ; que pour chacun des lots est joint un décompte intitulé « compte d'arriéré de loyers » ; qu'il ressort ainsi clairement des termes de la déclaration que les créances déclarées sont bien des créances de loyers, aucune mention n'étant faite d'une éventuelle indemnité d'occupation qui serait due en cas d'exercice par le locataire de son droit d'option, la seule réserve exprimée concernant le montant définitif du loyer du bail renouvelé du fait de la procédure de fixation en cours ; que l'exercice par le preneur de son droit de renonciation au renouvellement du bail prévu par l'article L. 145-57 du code de commerce a pour effet d'anéantir rétroactivement le renouvellement du bail ainsi que les décisions judiciaires ayant statué sur la fixation du nouveau loyer ; que le preneur est en conséquence débiteur d'une indemnité d'occupation à compter de la date de non-renouvellement du bail ; que la société Jesta Fontainebleau ne peut donc pas prétendre à l'admission de créances de loyers, ce qu'elle ne fait d'ailleurs pas ; qu'elle prétend toutefois que sa déclaration de créance du 28 juillet 2014 lui permet d'obtenir l'admission de ses créances d'indemnités d'occupation, qui se substituent de plein droit aux créances de loyers par l'effet de l'exercice du droit d'option du preneur, soutenant qu'il s'agit de créances de même nature procédant du même contrat de bail, et constituant pareillement la contrepartie de l'utilisation des locaux, et que le droit d'option n'ayant été exercé par le preneur que le 17 décembre 2015, il lui était impossible de déclarer les créances d'indemnités en découlant dans les délais prévus à l'article L. 622-24 du code de commerce ; que les dispositions des articles L. 622-24, L. 622-25 et R. 622-23 et le principe d'immutabilité de la déclaration de créance font cependant obligation au créancier de déclarer une créance précise, en produisant les justificatifs de son existence et de son montant, et non un cadre de créance permettant au créancier de modifier ultérieurement la nature et le fondement de la créance alléguée ; que contrairement à ce que soutient l'intimée la créance d'indemnités d'occupation n'est pas de nature contractuelle, elle procède non pas du contrat de bail mais du statut légal des baux commerciaux et repose sur un fondement différent de celui d'une créance de loyers ; qu'à la date d'ouverture de la procédure collective, la créance d'indemnités d'occupation était une créance éventuelle et prévisible, liée au droit d'option que le preneur pouvait exercer jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification de la décision à intervenir sur le prix du bail renouvelé, créance qu'il appartenait au créancier de déclarer en tant que telle ; que c'est par ailleurs à tort que la société Jesta Fontainebleau soutient subsidiairement que les créances d'indemnités d'occupation seraient des créances postérieures au sens de l'article L. 622-17 du code de commerce ; qu'en effet, l'indemnité due au titre d'une occupation antérieure au jugement d'ouverture doit être considérée comme étant née antérieurement au jugement d'ouverture ; que les créances déclarées par la société Jesta Fontainebleau au titre des lots 17 et 19 seront en conséquence rejetées, l'ordonnance entreprise étant réformée sur ce point ;

1°/ ALORS QUE, le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la déclaration de créance au titre du lot 17 était rédigée comme suit : « le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta Fontainebleau s'élève à la somme de 183.552,16 € suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013, lequel est revêtu de l'exécution provisoire » ; qu'elle a également relevé que la déclaration de créance au titre du lot 19 était rédigée comme suit : « le montant de la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta Fontainebleau s'élève à la somme de 183.552,16 € suivant décompte en annexe, en exécution du bail du 1er avril 1999 (en réalité 5 avril 2001) et du jugement susvisé rendu par le juge des loyers commerciaux de Grasse le 17 décembre 2013 lequel est revêtu de l'exécution provisoire » ; qu'il résultait de ces termes clairs et précis que la déclaration du 28 juillet 2014 visait expressément, en termes généraux, « la créance née antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde et dû à la société Jesta Fontainebleau », sans en préciser la nature ; qu'en retenant au contraire qu'il ressortait clairement des termes de la déclaration que les créances déclarées étaient des créances de loyers, la cour d'appel a violé le principe de l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les documents de la cause ;

2°/ ALORS QUE la créance d'indemnités d'occupation résultant de l'exercice de son droit d'option par le preneur est due en contrepartie de l'occupation des lieux antérieurement loués, à compter de la date d'effet du congé délivré par le bailleur ; qu'elle se substitue de plein droit à la créance de loyers dès l'exercice, par le preneur, de son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce ; qu'en l'espèce, par exploits du 17 décembre 2015, réitérés le 22 janvier 2016, la société Claubon a exercé son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce et, en conséquence, a renoncé à son droit au renouvellement des baux à compter des 1er avril 2008 et 15 décembre 2009 et offert de délaisser les lots n° 17 et 19 ; qu'en conséquence, la créance d'indemnités d'occupation due à la société Jesta Fontainebleau à compter des 19 avril 2008 et 15 décembre 2009 pour l'occupation des lieux antérieurement loués s'est substituée de plein droit à la créance de loyers précédemment due et déclarée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles L. 145-57 et L. 622-24 du code de commerce ;

3°/ ALORS QUE, subsidiairement, la créance d'indemnités d'occupation trouve son origine dans le droit d'option exercé par le preneur, peu important qu'elle soit due rétroactivement à compter de la date d'effet du congé délivré par le bailleur ; qu'en l'espèce, par jugement du 27 mai 2014, le tribunal de commerce de Cannes a ouvert une procédure de sauvegarde à l'encontre de la société Claubon ; que par exploits du 17 décembre 2015, réitérés le 22 janvier 2016, celle-ci a exercé son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce et, en conséquence, a renoncé à son droit au renouvellement des baux à compter du 1er avril 2008 et 15 décembre 2009, et offert de délaisser les lots n° 17 et 19 ; qu'en conséquence, la créance d'indemnités d'occupation, postérieure au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, n'était pas soumise à déclaration ; qu'en décidant que la société Jesta Fontainebleau soutenait à tort que la créance d'indemnités d'occupation serait une créance postérieure, la cour d'appel a violé les articles L. 145-57 et L. 622-17 du code de commerce.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 8a
29 juin 2017 (n°16/17916)

Les dates clés

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 20-03-2019
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 8A 29-06-2017