



conseiller doyen, MM. Zanoto, Guérin, Mme Vallansan, MM. Marcus, Remeniéras, Mmes Graff-Daudret, Vaissette, Bélaval, conseillers, M. Lecaroz, Mmes Robert-Nicoud, Schmidt, Jollec, Barbot, conseillers référendaires, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Arbellot, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de M. [B], de Me Bertrand, avocat de la société [O], de la SCP Odent et Poulet, avocat de la société France maisons, l'avis de Mme Henry, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article R. 642-37-1 du code de commerce ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le recours contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 du code de commerce est formé devant la cour d'appel ; que ce recours est ouvert aux parties et aux personnes, dont les droits et obligations sont affectés par ces décisions, dans les dix jours de leur communication ou notification ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 18 janvier 2012, la société Agence active a été mise en liquidation judiciaire ; que le juge-commissaire a autorisé, par une ordonnance du 1er septembre 2012, la vente de gré à gré d'une parcelle appartenant à la débitrice au profit de la société France maisons ; qu'ayant reçu notification de cette décision en sa qualité de créancier hypothécaire inscrit, M. [B] a formé un recours devant la cour d'appel ;

Attendu que pour déclarer irrecevable ce recours, la cour d'appel, après avoir retenu que la communication de l'ordonnance du juge-commissaire à M. [B], qui était destinée à son information en sa qualité de créancier hypothécaire inscrit sur l'immeuble cédé, n'avait pas pour effet de le rendre partie à celle-ci et qu'il n'était pas personnellement partie aux opérations de réalisation des actifs de la procédure collective, en a déduit que seule la voie de la tierce opposition était éventuellement ouverte à ce créancier ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. [B], étant créancier hypothécaire inscrit sur l'immeuble cédé, était recevable à former le recours devant la cour d'appel prévu par l'article R. 642-37-1 du code de commerce, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 novembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 ;

Condamne la société France maisons aux 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 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 dix-huit mai deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. [B]

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir déclaré l'appel de Monsieur [B] irrecevable,

AUX MOTIFS QUE :

« (¿) étant seulement créancier hypothécaire de la société AGENCE ACTIVE, Monsieur [B] n'est pas personnellement partie aux opérations de réalisation des actifs de la procédure collective, la communication de l'ordonnance du juge commissaire, à la demande de ce magistrat, étant destinée à son information en tant que créancier hypothécaire inscrit sur le bien dont le juge commissaire autorisait la vente de gré à gré sans pour autant le rendre partie à ladite ordonnance ;

Que c'est dès lors à juste titre que la société FRANCE MAISONS soulève l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur [B] à l'encontre de l'ordonnance, cette voie de recours ne lui étant pas ouverte, étant observé qu'en sa qualité de tiers estimant que ses droits avaient, le cas échéant, été méconnus, il dispose (ou disposait) d'un recours au juge dès lors qu'il peut (ou pouvait) éventuellement exercer un recours en tierce opposition » ;

ALORS D'UNE PART QUE ni l'article R. 642-36 du Code de commerce, ni l'article R. 642-23 du même Code auquel il renvoie ne précisent l'objet et les effets de la notification de l'ordonnance du juge commissaire autorisant une vente de gré à gré envers quiconque et notamment envers les créanciers inscrits ; Que, dans la mesure où l'article R. 642-23 dispose que l'ordonnance du juge commissaire ordonnant la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable produit les effets du commandement de saisie immobilière et est publiée au fichier immobilier, un créancier hypothécaire est recevable à exercer la voie de recours donnée par l'article R. 642-37-1 du Code de commerce comme étant l'appel contre l'ordonnance autorisant la vente de gré à gré d'un immeuble sur lequel il dispose d'un droit de suite ; Qu'en déclarant irrecevable l'appel de Monsieur [B] contre l'ordonnance du juge commissaire autorisant la cession de gré à gré de l'immeuble sur lequel il bénéficie d'une inscription hypothécaire la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles R. 642-23, R. 642-36 et R. 642-37-1 du Code de commerce ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le juge, tenu de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; Qu'aucun des défendeurs n'ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur [B] au motif qu'il n'était pas partie à l'ordonnance entreprise ; Qu'en relevant ce moyen d'office sans rouvrir les débats pour inviter les parties à conclure à ce sujet pour dire l'appel de Monsieur [B] irrecevable, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE l'ordonnance du juge-commissaire du 1er septembre 2012 ordonnant la vente de gré à gré de l'immeuble sur lequel Monsieur [B] bénéficie d'une inscription hypothécaire a été rendue au visa des observations des créanciers inscrits et du débiteur ; Que ce visa a rendu Monsieur [B], créancier inscrit, partie à ladite ordonnance ; Qu'en énonçant qu'étant seulement créancier hypothécaire, Monsieur [B] n'est pas personnellement partie aux opérations de réalisation des actifs de la procédure collective, la Cour d'appel a méconnu les termes clairs et précis de l'ordonnance attaquée ; Que, ce faisant, elle a violé l'article 4 du Code de procédure civile.