

15 novembre 2018

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 18/06789

2e Chambre

Texte de la décision

**Entête**

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

2e Chambre

ARRÊT AU FOND

DU 15 NOVEMBRE 2018

N° 2018/ 455

N° RG 18/06789 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BCJ6B

Me X... liquidateur de

SAS ALEXANDRE III

C/

G... Y...

Natalia Y...

Natalia Z... épouse A...

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me B...

Me C...

Décision déferée à la Cour :

Jugement rendu par le Tribunal de Commerce de GRASSE en date du 28 Mars 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 2017L00415.

APPELANT

Maître J... X... es-qualités de la SELARL JSA, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SAS ALEXANDRE III,

demeurant [...] Sophia D...

représenté par Me Gilles B..., avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

assisté et plaidant par Me Pascal E... de la SCP E..., avocat au barreau de NICE substituée par Me Kévin F..., avocat au barreau de NICE,

INTIMES

Monsieur G... Y...

demeurant [...]

représenté et plaidant par Me José-marie C..., avocat au barreau de NICE

Madame Natalia Y...

demeurant [...]

représentée et plaidant par Me José-marie C..., avocat au barreau de NICE

Madame Natalia Z... épouse A...

assignée à personne habilitée le 20/09/2018,

Domicile élu chez Maître Yves H... [...]

défaillante

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

#### COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785,786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Christine AIMAR, Présidente, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de:

Madame Marie-Christine AIMAR, Présidente

Monsieur Jean-Pierre PRIEUR, Conseiller

Madame Françoise PETEL, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Viviane BALLESTER.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 15 Novembre

2018.

ARRÊT

Réputé contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 15 Novembre 2018

Signé par Madame Marie-Christine AIMAR, Présidente et Madame Viviane BALLESTER, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

La SAS ALEXANDRE III est propriétaire des droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble sis [...], [...].

La SAS ALEXANDRE III avait pour objet social l'acquisition, la rénovation, la gestion, l'administration et l'exploitation de tous immeubles à usage commercial, professionnel ou d'habitation et notamment de l'ensemble des lots immobiliers dont elle est propriétaire.

Dans le cadre de son activité commerciale de bailleur, la SAS ALEXANDRE III dont la gérante est madame Natalia Z... a consenti au profit des consorts Y... un bail d'habitation portant sur l'un de ses biens immobiliers à effet au 5 Décembre 2008 pour une durée de 6 ans.

Le bien, objet de ce bail, est un appartement de 4 pièces d'une superficie de 125 m2 situé en rez-de-jardin acquis au prix de 570.000 euros donné à bail moyennant un loyer mensuel de 1.000 euros non révisable outre 200 euros de provision sur charges

Ce bail s'est renouvelé le 5 décembre 2014 pour une nouvelle durée de 6 ans venant expiration au 5 décembre 2020 toujours au même loyer.

Dans le cadre d'un important contentieux opposant les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires à la société ALEXANDRE III, le TGI de Grasse a prononcé, par jugement du 8 Juin 2016, assorti de l'exécution provisoire, l'interdiction à la SAS ALEXANDRE III de louer ses lots ou de les faire occuper par sa clientèle, assortie d'une astreinte de 3.000 euros par jour à compter de la signification de la décision.

En l'état de l'appel formé par la SAS ALEXANDRE III, le Premier Président de la Cour a fait droit à sa demande d'arrêt de l'exécution provisoire concernant l'interdiction d'exploiter les lots sous astreinte aux termes d'une ordonnance de référé du 25 juillet 2016.

Le Tribunal de commerce de Grasse a prononcé par jugement du 22 Février 2017 l'extension de la liquidation judiciaire de la S.A.R.L. NOUVELLE VIGNETTE HAUTE à la SAS ALEXANDRE III et a désigné la SELARL JSA en qualité de Liquidateur judiciaire.

Par un second jugement du 26 Avril 2017, le Tribunal a rejeté la demande de la société tendant à ce que soit autorisée la poursuite de son activité de location.

En l'état de la nécessité selon lui, de procéder à la réalisation d'actifs non grevés de baux manifestement anormaux, Me J... X... es qualités, a saisi le juge Commissaire de deux requêtes tendant à obtenir la résiliation des baux d'habitation des

consorts Y... et de Mme I... et auxquelles il a été fait droit par deux ordonnances distinctes du 13 Septembre 2017.

Les consorts Y... ont formé opposition devant le Tribunal de commerce de Grasse aux fins de contester l'ordonnance rendue en ce que le juge commissaire s'est reconnu compétent pour connaître de la demande du liquidateur judiciaire.

Aux termes d'un jugement du 28 Mars 2018, le Tribunal de commerce de Grasse a :

- dit que le juge commissaire est incompétent pour juger dans ce cadre (L 641.11.1 IV du code du commerce) de la demande de résiliation du bail à usage d'habitation et de toute demande y afférente, lesquelles relèvent de la compétence exclusive du tribunal d'instance,
- débouté les consorts Y... et la SELARL JSA es qualités de liquidateur judiciaire de la SAS ALEXANDRE III de l'ensemble de ses demandes
- s'est déclaré incompétent au profit du tribunal d'instance de Cannes,
- taxé les dépens en frais privilégiés de justice,
- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Maître J... X... es qualités de la SELARL JSA pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SAS ALEXANDRE III a interjeté appel de cette décision le 19 avril 2018 et a été autorisé suivant autorisation du premier président du 23 avril 2018 à assigner à jour fixe les intimés.

## Moyens

Dans ses dernières écritures en date du 12 juillet 2018 Maître J... X... es qualités demande de :

vu les articles R 621-21 et R 641-11 du Code de commerce,

- infirmer le jugement du Tribunal de commerce de Grasse du 28 Mars 2018 en l'ensemble de ses dispositions,

- dire et juger que la juridiction compétente était le Tribunal de commerce de Grasse,

- se déclarer compétent pour connaître de la présente procédure,

- dire n`y avoir lieu à renvoi devant le Tribunal d'instance de Cannes,

et la Cour usant de sa faculté d'évocation prévue à l'article 568 du CPC,

vu l'article R 221- 38 du COL,

vu l'article L.641-11-1 du Code de commerce,

- constater que la résiliation du bail d'habitation liant la société ALEXANDRE III aux consorts Y... a été prononcée en considération des seuls besoins de la procédure de liquidation judiciaire,

- dire et juger qu'il est dans l'intérêt de la procédure de liquidation judiciaire de procéder à la résiliation du bail liant la SAS ALEXANDRE III aux consorts Y...,

- confirmer l'ordonnance du 13 Septembre 2017 en toutes ses dispositions,

- donner acte à Me J... X... es qualité de ce qu'il se entend tirer toutes conséquences de ses constatations quant au caractère anormal constituant un usage abusif des biens sociaux aux fins de qualification appropriée tant en ce qui concerne le dirigeant de la Société ALEXANDRE III qui en est la victime que les consorts Y... qui en sont les bénéficiaires,

- condamner les consorts Y... au paiement de la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens d'instance et débours qui ne devront pas être supportés par la procédure collective.

Au soutien de ses demandes, Maître X... es qualités, fait valoir qu'en se déclarant incompétent au profit du Tribunal d'instance de Cannes pour statuer sur le recours formé à l'encontre d'une ordonnance du Juge commissaire rendue sur le fondement des dispositions de l'article L 641-11-1 du Code de commerce, les premiers juges ont manifestement mal interprété les dispositions de l'article R.621-21 du Code de commerce, applicables en liquidation judiciaire par renvoi de l'article R.641-11, lequel prévoit que les ordonnances du juge commissaire peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les dix jours de la communication ou de la notification par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe.

Qu'il en ressort que seul le Tribunal de la procédure collective, en l'espèce le Tribunal de commerce de Grasse, était compétent pour statuer sur un recours formé à l'encontre d'une ordonnance du Juge commissaire et c'est donc à tort qu'il s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal d'instance de Cannes ;

Qu'en l'absence de toute décision d'infirmer ou de confirmation de la décision du juge commissaire, il faut considérer que le Tribunal de commerce de Grasse a entendu simplement décliner sa compétence au profit du Tribunal d'instance ce qui n'est pas régulier ;

Il ajoute, qu'es qualités il entend se prévaloir des dispositions de l'article 568 du Code de procédure civile et sollicite de la Cour qu'elle fasse usage de sa faculté d'évocation et statue sur les points non jugés par le Tribunal de commerce de Grasse.

Il expose à cet effet qu'en application de l'article L.641-11-1 du Code de commerce, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, le liquidateur judiciaire peut saisir le Juge commissaire aux fins de faire prononcer la résiliation d'un contrat en cours si celle-ci est nécessaire aux opérations de liquidation ;

Que s'agissant d'une disposition d'ordre public dérogatoire (au même titre que l'ensemble des dispositions du livre VI du Code de commerce), celle-ci ne peut recevoir exception au profit d'une autre disposition d'ordre public que lorsque le texte le prévoit ; que l'article L.641-11-1 ne prévoit que deux exceptions pour lesquelles la compétence du Juge commissaire est écartée au profit du juge de droit commun à savoir les contrats de travail et de fiducie ; que les baux d'habitation ne sont à aucun moment visés ou évoqués ;

Que les exceptions devant être interprétées restrictivement, il n'y a donc pas lieu d'y ajouter le contrat de bail d'habitation de sorte que le Juge Commissaire était et demeure pleinement compétent pour statuer sur la requête présentée par le Liquidateur judiciaire.

Il poursuit en indiquant que la résiliation prononcée ne repose pas sur l'exécution ou l'inexécution du contrat de bail mais n'est fondée que par les seuls besoins de la liquidation judiciaire conformément à l'article L 541-11-1 ;

Que reconnaître la compétence du juge d'instance reviendrait alors à permettre à celui-ci de s'immiscer dans le déroulement de la procédure collective dont le seul garant est le Juge commissaire en application de l'article L 621-9 du Code de commerce.

Que l'ordonnance attaquée sera confirmée en ce que le Juge Commissaire s'est déclaré compétent pour prononcer la résiliation du bail d'habitation fondée sur les seuls besoins de la procédure de liquidation judiciaire.

Il rappelle que les actifs du débiteur doivent être réalisés dans les meilleurs délais par le liquidateur judiciaire afin d'intégrer le prix de cession au gage commun des créanciers de la procédure.

Qu'il est évident que la liquidation judiciaire ne pourra obtenir au profit des créanciers un juste prix de cet actif gravé d'un tel bail anormal voire frauduleux consenti en complet abus de l'usage des biens sociaux ;

Qu'il est donc dans l'intérêt de la procédure collective de voir prononcer la résiliation dudit bail de sorte que l'ordonnance du 13 Septembre 2017 sera confirmée en toutes ses dispositions.

Il précise que dans le cadre de son activité de loueur meublé saisonnier, la société aurait pu réaliser un chiffre d'affaires de l'ordre de 25.000 euros sur ce seul bien immobilier ; qu'il est évident que sa valeur locative annuelle est largement supérieure à 12.000 euros et qu'on imagine mal comment la gérance de la société a pu dispenser les conjoints Y... d'avoir à justifier d'une caution ou de toute autre garantie de nature à assurer le paiement des loyers dans le cadre d'un bail d'une durée de 6 ans ;

Qu'on ne peut qu'être surpris de l'absence de clause d'indexation et de délivrance d'un congé à l'échéance 2014 ;

Qu'en conséquence, Me J... X... es qualités entend qui lui soit donné acte de ce qu'il se réserve la faculté de tirer toutes conséquences de ses constatations et du caractère manifestement anormal et lésionnaire de l'acte au regard de l'intérêt social et de celui des créanciers.

Monsieur G... Y... et madame Natalia Y... demandent dans leurs dernières écritures en date du 3 octobre 2018 de :

vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994

vu les dispositions de l'article R221-38 du Code de l'Organisation judiciaire,

à titre principal,

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris et renvoyer l'affaire du fait de sa compétence exclusive au Tribunal d'Instance de CANNES,

à titre subsidiaire, si la Cour par impossible devait estimer que le Tribunal de Commerce, nonobstant les dispositions d'ordre public telles que prévues par la loi du 6 juillet 1989 et les textes subséquents, est compétent :

- dire qu'il y aura lieu, dans le cadre d'une éventuelles évocation sur le fond, que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, et notamment celles relatives au congé pour vendre, devront recevoir application,

- constater que celles-ci, notamment celles relatives au congé pour vendre prévues par l'article 15-II, n'ont pas été respectées,

- débouter Me X... de toutes ses demandes, fins et conclusions,

à titre infiniment subsidiaire, si par impossible la Cour se refusait à faire application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989,

- constater que les conditions édictées par l'article L 641-11-1, IV du Code de Commerce ne sont pas réunies,

- débouter Me X... de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

en tout état de cause,

- condamner Me X... pour procédure abusive et injustifiée à la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts,

- condamner la SAS ALEXANDRE III représentée par son mandataire judiciaire la SELARL JSA au paiement de la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure.

Monsieur G... Y... et Natalia Y... font valoir qu'ils ont scrupuleusement réglé soit directement auprès de la SAS ALEXANDRE II soit entre les mains du liquidateur les loyers.

Ils ajoutent que le contrat de bail fait expressément référence aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui sont d'ordre public et que la liquidation judiciaire est intervenue 8 ans après la conclusion du bail ;

Que cette loi prévoit la compétence exclusive du tribunal d'instance concernant le contentieux locatif en matière de bail d'habitation et cette loi prévoit, à peine de nullité, les modalités applicables en matière de congé : congé motivé, délai de 6 mois, indication du prix de vente et les conditions de la vente ;

Qu'en l'espèce le congé n'aurait pu être donné par la SAS ALEXANDRE III que 6 mois avant sa date anniversaire soit le 5 décembre 2014 ; que ce congé ne correspond pas à l'un des motifs prévus à peine de nullité par ladite loi ; que ce congé est nul.

Ils ajoutent que les conditions d'application de l'article L 641-11-1 IV du code de commerce ne sont pas réunies car l'appartement dont s'agit ne constitue qu'une infime partie du patrimoine de l'entreprise, les autres ne faisant pas l'objet de baux d'habitation mais de baux meublés non soumis à la loi du 6 juillet 1989 que le liquidateur pourra réaliser comme pour celui qu'ils occupent.

Ils précisent qu'ils ont 3 enfants à charge et qu'ils devraient se mettre en quête d'un nouvel appartement en vue de quitter les lieux au mois de mars 2018 condition que ne prescrirait jamais le tribunal d'instance.

Ils poursuivent que le seul motif invoqué dans la requête présentée au juge commissaire était la nécessité de réaliser les actifs de la société et non le caractère anormal du bail qui relève de la compétence exclusive du juge d'instance.

Ils soutiennent que le loyer de 1.000 euros prévu par le bail de 2008 correspond au prix du marché et ce d'autant qu'il s'agit d'une copropriété en déserrance.

Madame Natalia Z... épouse A... n'a pas comparu.

**Motivation**

SUR CE

Les ordonnances du juge commissaire rendues sur le fondement l'article L 641-11 du code du commerce, pouvant, selon les dispositions de l'article R 621-21 du même code, faire l'objet d'un recours devant le tribunal, c'est à dire en l'espèce, le tribunal de commerce de Grasse, c'est donc à tort que ce dernier s'est déclaré incompétent pour connaître du recours de l'ordonnance du juge commissaire du tribunal de commerce de Grasse en date du 13 septembre 2017 rendue sur le fondement des premières dispositions précitées.

Selon l'article L 641-11-1 du code du commerce .....IV : A la demande du liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement des sommes d'argent, la résiliation est prononcée par le juge commissaire si elle nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du co contractant.

S'agissant d'un contrat en cours au sens de l'article L 641-11-1 précité, la requête en résiliation du contrat de location présentée par le liquidateur judiciaire, ressortait à la compétence du juge commissaire.

Il convient en conséquence, d'infirmier le jugement du tribunal de commerce de Grasse du 28 mars 2018.

Eu égard à la nature de l'affaire il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 568 du code de procédure civile et d'évoquer l'affaire, le premier juge s'étant déclaré incompétent au profit du tribunal d'instance de Cannes sans se prononcer sur les requêtes de Maître X... es qualités.

Le liquidateur ayant notamment pour mission de réaliser les actifs de la SAS ALEXANDRE III dans les meilleurs délais et aux meilleurs conditions, c'est à bon droit que le juge commissaire a fait droit à ses demandes de résiliation d'un bail conclu de façon évidente au détriment des intérêts de la société bailleuse eu égard à sous évaluation du montant de loyer consenti par des membres de l'entourage proche du locataire, et donc des créanciers alors qu'il est fait depuis interdiction à la SAS ALEXANDRE III de louer les lots dont elle est propriétaire.

Le prononcé par le juge commissaire de la résiliation du bail dans de telles circonstances ne revêt pas pour les locataires qui ne le démontrent pas de conséquences manifestement excessives.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L 641-11-1 du code du commerce étant dérogoires au droit commun, celles-ci ne peuvent, à défaut de dispositions d'exception expressément mentionnées, recevoir exception au profit de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé pour vendre, hors champ d'application dudit article.

Il convient en conséquence de confirmer l'ordonnance du juge commissaire en date du 13 septembre 2017 en toutes ses dispositions.

Les juridiction ayant pour mission de trancher les litiges et non d'apprécier l'intention future des parties, la demande de donner acte est sans objet.

L'équité commande de condamner les consorts Y... au paiement de la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la liquidation judiciaire de la SAS ALEXANDRE III.

Les dépens resteront à la charge des époux Y... qui succombent.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par arrêt réputé contradictoire en dernier ressort,

Dit que la juridiction compétente était le tribunal de commerce de Grasse,

Infirme le jugement du tribunal de commerce de Grasse du 28 mars 2018,

Evoque l'affaire,

Rejette l'ensemble des demandes des intimés,

Dit que la résiliation du bail d'habitation liant la société ALEXANDRE III aux consorts Y... a été prononcée en considération des seuls besoins de la procédure de liquidation judiciaire,

Dit qu'il est dans l'intérêt de la procédure de liquidation judiciaire de procéder à la résiliation du bail liant la SAS ALEXANDRE III aux consorts Y...

Confirme l'ordonnance du 13 septembre 2017 en toutes ses dispositions,

En conséquence,

Prononce la résiliation du bail d'habitation liant la société ALEXANDRE III à monsieur et madame Y...

Condamne in solidum les consorts Y... à payer à maître X... es qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SAS ALEXANDRE III la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette le surplus des demandes de l'appelant,

Condamne in solidum les consorts Y... aux entiers dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 7 octobre 2020

**VOIR LA DÉCISION** ➤

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 07-10-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 02 15-11-2018