

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par ordonnance du 31 octobre 2012, un juge des référés a constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier consenti à la société Capryl par les sociétés Oseo BDPME, Fructicomi, devenue Natixis Lease immo, et la société Mur écuveuil, aux droits de laquelle vient la société Cicobail (les crédit-bailleurs), ordonné l'expulsion du crédit-preneur, condamné ce dernier au paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés et fixé une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer ; que la société Capryl a interjeté appel et a été mise en liquidation judiciaire le 15 janvier 2013 ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que les crédit-bailleurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, à prononcer l'expulsion du crédit-preneur et à le condamner au paiement d'une provision à valoir sur les sommes dues antérieurement au jugement de liquidation judiciaire, alors, selon le moyen, que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et, en conséquence, il ne peut fonder sa décision sur des moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en retenant d'office, pour débouter les crédit-bailleurs de leurs demandes, qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société Capryl, soit le 15 janvier 2013, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier antérieurs à l'ouverture de la procédure soumise aux dispositions de la loi du 26 juillet 2005, n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée, de sorte qu'elles ne pouvaient plus poursuivre l'action antérieurement engagée, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu que les crédit-bailleurs ayant soutenu dans leurs écritures que l'ouverture d'une procédure collective demeure sans influence sur la résiliation du contrat de crédit-bail intervenue de plein droit dans la mesure où la clause résolutoire a produit ses effets antérieurement à la date du jugement d'ouverture et que les dispositions spécifiques aux baux des locaux professionnels ne sont nullement applicables en matière de crédit-bail, la cour d'appel, qui a fondé sa décision sur un moyen qui était ainsi dans le débat, n'a pas violé le principe de la contradiction ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 622-21 du code de commerce dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008 ;

Attendu que pour rejeter la demande tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'expulsion de la société Capryl, l'arrêt retient qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de cette dernière, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 622-21 du code de commerce ne fait pas obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du crédit-preneur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juillet 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 M. X..., en qualité de liquidateur de la société Capryl, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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 novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour les sociétés BPI France financement, Natixis Lease immo et Cicobail

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les Sociétés OSEO, devenue BPIFRANCE FINANCEMENT, NATIXIS LEASE IMMO et CICOBAIL de leurs demandes relatives à l'acquisition de la clause résolutoire, d'expulsion et de provision portant sur les sommes dues antérieurement au jugement de liquidation judiciaire de la Société CAPRYL ;

AUX MOTIFS QUE Maître X..., ès qualités, déclare avoir été désigné en qualité de liquidateur de la Société CAPRYL par jugement du Tribunal de commerce de CUSSET du 13 janvier 2013 et ne demander en cause d'appel que des délais pour réaliser au mieux l'actif de la société situé à l'intérieur de l'immeuble des sociétés adverses ; que les intimées déclarent avoir déclaré leur créance au passif de la liquidation judiciaire de la Société CAPRYL ; qu'elles demandent la confirmation de l'acquisition de la clause résolutoire et du prononcé de l'expulsion ; qu'elles entendent réclamer le paiement de l'indemnité d'occupation due depuis le jugement de liquidation judiciaire ; qu'elles s'opposent à l'octroi de tout délai qui au demeurant ne sont pas applicables dans le cadre de la résiliation d'un contrat de crédit-bail immobilier ; que la Société CAPRYL a été placée en liquidation judiciaire par un jugement du Tribunal de commerce de CUSSET en date du 15 janvier 2013 et Maître X... a été désigné en qualité de liquidateur ; qu'il convient donc de le recevoir en son intervention volontaire ; qu'il n'est pas contesté par l'appelante et son liquidateur que les causes du commandement de payer n'ont été ni payées ni contestées dans le délai d'un mois ; que le premier juge a constaté l'acquisition de la clause résolutoire figurant au contrat de crédit bail ; que la Cour relève qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de la Société CAPRYL, soit le 15 janvier 2013, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier antérieurs à l'ouverture de la procédure soumise aux dispositions de la loi du 26 juillet 2005, n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée ; qu'il s'ensuit que les Sociétés OSEO, NATIXIS LEASE IMMO et CICOBAIL ne peuvent plus poursuivre l'action antérieurement engagée, peu important à cet effet que l'ordonnance soit exécutoire par provision ; qu'il convient dès lors d'infirmier l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions (arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et, en conséquence, il ne peut fonder sa décision sur des moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en retenant d'office, pour débouter les Sociétés OSEO, devenue BPIFRANCE FINANCEMENT, NATIXIS LEASE IMMO et CICOBAIL de leurs demandes, qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de la Société CAPRYL, soit le 15 janvier 2013, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier antérieurs à l'ouverture de la procédure soumise aux dispositions de la loi du 26 juillet 2005, n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée, de sorte qu'elles ne pouvaient plus poursuivre l'action antérieurement engagée, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE (SUBSIDIAREMENT) l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers d'un contrat de crédit-bail immobilier n'a pas à être constatée par une décision passée en force de chose jugée avant le jugement d'ouverture de la procédure collective du débiteur, pour entraîner la résiliation du contrat ; qu'en toute hypothèse, en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article L. 622-21 du Code de commerce.