Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'ancien article L. 621-32 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 14 novembre 2012), que par acte du 15 juin 1998, la société Vesoul transports a vendu un ensemble immobilier à la société BSR qui lui a consenti un bail sur le même immeuble ; que la société Vesoul transports a été déclarée en redressement judiciaire par jugement du 28 janvier 2000, puis en liquidation judiciaire par jugement du 15 mai 2001 ; que la société BSR a loué l'immeuble à la société BBC transports à compter du 11 mai 2001 ; que par arrêt du 12 septembre 2006, la cour d'appel de Besançon a prononcé la nullité de l'acte de vente du 15 juin 1998 et ordonné la réintégration des biens cédés dans le patrimoine de la société Vesoul transports et la restitution du prix de vente par la société Vesoul transports, représentée par M. X..., liquidateur judiciaire ; que la société BSR ayant refusé de restituer l'immeuble, M. X..., agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Vesoul transports, l'a assignée, ainsi que la société BBC transports, en expulsion, paiement d'une indemnité d'occupation et restitution des loyers ;

Attendu que pour ordonner l'expulsion de la société BSR et de la société BBC transports et les condamner in solidum à payer à M. X..., en qualité de liquidateur judiciaire de la société Vesoul transports, une indemnité d'occupation de 4 000 euros par mois à compter du 11 mai 2001 et jusqu'à la libération effective des lieux, l'arrêt retient que le fait générateur de la créance de l'acquéreur en restitution du prix de vente de l'immeuble consiste dans le prononcé de la nullité de la vente, postérieur à l'ouverture de la procédure collective de la société venderesse, qu'il s'agit donc d'une créance soumise aux dispositions de l'article L. 621-32 ancien du code de commerce payable à son échéance mais que ce n'est pas parce que la créance de restitution du prix est exigible qu'elle doit nécessairement être payée préalablement à la restitution de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nullité de la vente ayant été prononcée après l'ouverture de la procédure collective, la créance de restitution du prix née de l'annulation de la vente entrait dans les prévisions de l'article L. 621-32 ancien du code de commerce et que la restitution de l'immeuble était subordonnée à la restitution du prix par le liquidateur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; 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 Dijon ;

Condamne M. X..., en qualité de liquidateur judiciaire de la société Vesoul transports, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X..., en qualité de liquidateur judiciaire de la société Vesoul transports à payer la somme globale de 3 000 euros à la SCI BSR et à la société BBC transports ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la SCI BSR et la société BBC transports.

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir ordonné l'expulsion de la SCI BSR et de la Sté BBC TRANSPORTS des locaux appartenant à la Sté VESOUL TRANSPORTS, de les avoir condamnées à payer une indemnité mensuelle d'occupation de 4000 €, à réévaluer, et d'avoir rejeté la demande de répétition du prix de vente de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'expulsion, le fait générateur de la créance de l'acquéreur en restitution du prix de vente de l'immeuble consiste dans le prononcé de la nullité de la vente, postérieur à l'ouverture de la procédure collective de la société venderesse ; qu'il s'agit donc d'une créance soumise aux dispositions de l'article L. 621-31 ancien du code de commerce, payable à son échéance ; mais que ce n'est pas parce que la créance de restitution du prix est exigible qu'elle doit nécessairement être payée préalablement à la restitution de l'immeuble ; qu'en effet, la créance de restitution de l'immeuble est elle aussi exigible, et qu'il n'existe aucune raison juridique de faire prévaloir la restitution du prix sur celle de l'immeuble ; que du reste, la Sté BSR n'invoque aucun fondement textuel à son exigence de subordonner la restitution de l'immeuble au paiement de sa créance ; que le liquidateur judiciaire est donc en droit d'exiger la libération des locaux occupés sans droit ni titre par les sociétés intimés ; qu'il convient donc de faire droit à la demande d'expulsion ;

ET AUX MOTIFS QUE sur l'indemnité d'occupation, l'appelant sollicite une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé dans le bail consenti en 1998 par la Sté BSR à la Sté VESOUL TRANSPORTS ; que toutefois, il ressort de l'arrêt du 12 septembre 2006 que ce loyer était surévalué et qu'il ne correspondait pas à la valeur locative de l'immeuble ; que les sociétés intimées produisent deux estimations de l'immeuble, l'une effectuée par un expert immobilier en juin 2006, l'autre datant du 4 juillet 2007, et émanant de la trésorerie générale de la Haute Saône fixant la valeur de l'immeuble à respectivement 240 000 €, compte tenu d'un abattement de 200 000 €, pour désamiantage éventuel, et 196 000 € ; qu'en considération de ces éléments, la cour est en mesure de fixer à la somme de 4000 € HT le montant de l'indemnité d'occupation due depuis le 11 mai 2001, outre indexation sur l'indice des loyers commerciaux ;

1) ALORS QUE la créance de restitution du prix née de l'annulation de la vente d'un immeuble, prononcée après le jugement d'ouverture, est payée à son échéance ; qu'il en résulte que la restitution de l'immeuble est subordonnée à la restitution du prix par le liquidateur judiciaire ; qu'en énonçant qu'il n'y avait aucune raison juridique de faire prévaloir la restitution du prix sur celle de l'immeuble dont la vente avait été annulée, pour refuser de subordonner la restitution de l'immeuble, par la SCI BSR et la Sté BBC TRANSPORTS, au paiement de la créance du prix de vente, par le liquidateur de la Sté VESOUL TRANSPORTS, la cour d'appel a violé l'article L. 622-17 du code de commerce ensemble les articles 1234 et 1304 du code civil ;

2) ALORS QUE le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble ; que les sociétés BBC TRANSPORTS et BSR contestaient être tenues au paiement d'une indemnité d'occupation au titre d'un immeuble que la société VESOUL TRANSPORTS avait vendu le 15 juin 1998, dont la vente avait été annulée le 12 septembre 2006, et dont le prix n'avait toujours pas été restitué ; qu'en condamnant cependant les sociétés BSR et BBC TRANSPORTS, in solidum, au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 11 mai 2001 et jusqu'à la libération effective des lieux, la cour d'appel a violé l'article 1234 du code civil ;

3) ALORS QUE, en tout état de cause et subsidiairement, la SCI BSR et la Sté BBC TRANSPORTS la compensation des sommes dues par la Sté VESOUL TRANSPORTS et de celles qu'elles pourraient être condamnées à payer à Maître X..., en sa qualité de liquidateur judiciaire ; qu'en s'abstenant d'ordonner cette compensation, sans s'en expliquer, la cour d'appel a violé les articles 4, 5 et 455 du code de procédure civile.