23 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi nº 20-19.174

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

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:CO00202

Titres et sommaires

ENTREPRISE EN DIFFICULTE (LOI DU 26 JUILLET 2005) - Liquidation judiciaire - Réalisation de l'actif - Immeuble - Vente de gré à gré - Locataire - Droit de préemption - Exercice - Possibilité (non)

La vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire étant une vente faite d'autorité de justice, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables et une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le locataire commercial. Le recours contre une ordonnance du juge-commissaire rendue en application de l'article L. 642-18, qui doit être formé devant la cour d'appel en application de l'article R. 642-37-1 du même code, n'est ouvert qu'aux tiers dont les droits et obligations sont affectés par la décision. Dès lors, le locataire du bien objet de la vente ne pouvant exercer de droit de préemption et ses droits et obligations n'étant donc pas affectés par la décision, il est irrecevable à former un recours contre l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente dans ces conditions.

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Immeuble dépendant d'une liquidation judiciaire

ENTREPRISE EN DIFFICULTE (LOI DU 26 JUILLET 2005) - Procédure (dispositions générales) - Voies de recours - Décisions susceptibles - Ordonnances du juge-commissaire - Vente d'immeuble du débiteur en liquidation judiciaire - Recours devant la cour d'appel - Qualité pour l'exercer - Exclusion - Locataire

Texte de la **décision**

Entête

COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 23 mars 2022

Cassation partielle sans renvoi

M. RÉMERY, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 202 F+B

Pourvoi n° E 20-19.174

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 23 MARS 2022

La société BTSG², société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 2], agissant en la personne de M. [G] [T], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Lafayette 06, a formé le pourvoi n° E 20-19.174 contre l'arrêt rendu le 2 juillet 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 9), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Alnève, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4], anciennement dénommée Sineo Strasbourg,

2°/ à M. [K] [S], domicilié [Adresse 3],

3°/ à la société Fortis Lease France, société anonyme, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ à la société Lafayette 06, société civile immobilière, dont le siège est chez M. [S], [Adresse 3],

5°/ à la société Grumbach immobilier, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bélaval, conseiller, les observations de Me Bertrand, avocat de la société BTSG², ès qualités, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Alnève, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société Grumbach

immobilier, et l'avis de Mme Guinamant, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 1er février 2022 où étaient présents M. Rémery, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Bélaval, conseiller rapporteur, Mme Vaissette, conseiller, et Mme Mamou, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 juillet 2020), par un jugement du 29 novembre 2017, la société Lafayette 06, dirigée par M. [S], a été mise en liquidation judiciaire, la société BTSG², en la personne de M. [T], étant désignée liquidateur.

2. Par une ordonnance du 7 mai 2019, le juge-commissaire a autorisé la vente de gré à gré d'un immeuble de la société débitrice, situé à [Localité 6], au profit de la société Grumbach immobilier (la société Grumbach), au prix de 720 000 euros. Aucun recours n'a été formé contre l'ordonnance.

3. Mme [D], notaire de la société Grumbach, chargée de la rédaction de l'acte de cession, a notifié le projet de vente à la société Alnève, locataire de locaux commerciaux situés dans l'immeuble, et l'a informée de l'existence à son profit d'un droit de préemption. La société Alnève a confirmé, le 6 juin 2019, qu'elle souhaitait exercer ce droit.

4. Par une requête du 4 novembre 2019, le liquidateur, exposant les difficultés causées par cette notification tandis que le projet d'acte de vente préparé par Mme [D] stipulait une clause selon laquelle la vente portait sur un immeuble vendu dans sa globalité donné pour partie à bail commercial, ce qui constituait, selon le liquidateur, "une exemption au droit de préférence du preneur commercial", en a saisi le juge-commissaire.

5. Par une ordonnance du 18 décembre 2019, le juge-commissaire a rétracté l'ordonnance du 7 mai 2019, ordonné l'ouverture d'un nouvel appel d'offres pour l'acquisition de l'immeuble, et ordonné la notification de l'ordonnance, notamment à la société Alnève et au dirigeant de la société Lafayette 06, M. [S].

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. La société BTSG² fait grief à l'arrêt d'annuler l'ordonnance du 18 décembre 2019 alors « que le recours devant la cour d'appel contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 du code de commerce n'est ouvert qu'aux parties et aux personnes dont les droits et obligations sont affectés par ces décisions, dans les dix jours de leur communication ou notification ; que le droit de préemption dont dispose le locataire commercial en vertu de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas en cas de vente réalisée dans le cadre de la réalisation des actifs d'un débiteur en liquidation judiciaire, en application de l'article L. 642-18 du code de commerce ; que par ordonnance du 7 mai 2019, le juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI Lafayette 06 a autorisé la vente de gré à gré au profit de la société Grumbach Immobilier d'un ensemble immobilier appartenant à cette société et comprenant

des locaux commerciaux donnés à bail commercial à la société Alnève ; que par ordonnance du 18 décembre 2019, le juge-commissaire a rétracté cette ordonnance et ordonné l'ouverture d'une nouvelle procédure de vente de gré à gré, en précisant que la société locataire ne disposait pas d'un droit de préemption sur le bien objet de la cession ; que saisie d'un recours de la société Alnève, la cour d'appel a annulé pour excès de pouvoir l'ordonnance du 18 décembre 2019, en considérant que le juge-commissaire était dessaisi par le prononcé de l'ordonnance du 7 mai 2019 ayant ordonné la vente de l'immeuble et qu'il ne pouvait rétracter cette décision ; qu'en accueillant ainsi le recours formé par la société Alnève, laquelle ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption sur le bien immobilier vendu dans le cadre de la réalisation des actifs de la société propriétaire en liquidation judiciaire, de sorte que le recours prévu par l'article R. 642-37-1 du code de commerce ne lui était pas ouvert, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble les articles L. 145-46-1 et L. 642-18 du code de commerce, et les articles 31 et 125 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

7. La société Alnève conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient que la société BTSG², ès qualités, se serait bornée à demander à la cour d'appel la confirmation de l'ordonnance sans remettre en cause la recevabilité du recours formé devant elle et que le moyen est nouveau et mélangé de fait et de droit.

8. Cependant, la société BTSG² ne se prévalant d'aucun fait qui n'ait été constaté par les juges du fond, un tel moyen, qui est de pur droit, peut être invoqué pour la première fois devant la Cour de cassation.

9. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles L. 145-46-1, L. 642-18 et R. 642-37-1 du code de commerce :

10. La vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice. Il en résulte que les dispositions du premier de ces textes, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables et qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le locataire commercial. Le recours contre une ordonnance du juge-commissaire rendue en application du second texte, qui doit être formé devant la cour d'appel en application du troisième, n'est ouvert qu'aux tiers dont les droits et obligations sont affectés par la décision.

11. Pour annuler pour excès de pouvoir l'ordonnance du 18 décembre 2019, l'arrêt retient que le juge-commissaire était dessaisi de son pouvoir dès le prononcé de sa décision du 7 mai 2019, à l'égard de laquelle aucun appel, aucune opposition, tierce-opposition ou recours en révision n'avait été effectué, que le liquidateur ne pouvait faire juger la difficulté tenant à l'application du droit de préemption du locataire que par la voie de l'appel et qu'en rétractant son ordonnance, le juge-commissaire a commis un excès de pouvoir.

12. En statuant ainsi, alors que, la vente de l'immeuble autorisée par le juge-commissaire au titre des opérations de liquidation judiciaire de la société Lafayette 06 ne pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société Alnève, les droits et obligations de celle-ci n'étaient pas affectés par l'ordonnance du 18 décembre 2019 contre laquelle elle n'était donc pas recevable à former un recours, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

13. La cassation de l'arrêt en ce qu'il annule pour excès de pouvoir l'ordonnance du 18 décembre 2019 entraîne, par voie de conséquence, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt en ce qu'il dit que la cour d'appel ne dispose pas davantage de pouvoir pour rétracter l'ordonnance, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

14. Ainsi que le propose le demandeur, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

15. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

16. Il résulte de ce qui précède que le recours formé devant la cour d'appel par la société Alnève était irrecevable.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déboute M. [S] de ses demandes de nullité de la déclaration d'appel et de prononcé de sa mise hors de cause, l'arrêt rendu le 2 juillet 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable le recours formé par la société Alnève contre l'ordonnance du juge-commissaire du 18 décembre 2019 ;

Condamne la société Alnève aux dépens, en ce compris ceux exposés devant les juges du fond ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Alnève et la société Grumbach immobilier et condamne la société Alnève à payer à la société BTSG², en qualité de liquidateur de la société Lafayette 06, la somme de 3 000 euros ;

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 partiellement 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 vingt-trois mars deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Bertrand, avocat aux Conseils, pour la société BTSG², en la personne de M. [G] [T], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Lafayette 06.

La SCP BTSG, agissant en la personne de Me [G] [T], ès qualités de liquidateur judiciaire de la SCI Lafayette 06, reproche à l'arrêt attaqué d'avoir annulé pour excès de pouvoir l'ordonnance du juge-commissaire du tribunal de commerce de Paris du 18 décembre 2019,

ALORS d'une part QUE le recours devant la cour d'appel contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 du code de commerce n'est ouvert qu'aux parties et aux personnes dont les droits et

obligations sont affectés par ces décisions, dans les dix jours de leur communication ou notification ; que le droit de préemption dont dispose le locataire commercial en vertu de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas en cas de vente réalisée dans le cadre de la réalisation des actifs d'un débiteur en liquidation judiciaire, en application de l'article L. 642-18 du code de commerce ; que par ordonnance du 7 mai 2019, le juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI Lafayette 06 a autorisé la vente de gré à gré au profit de la société Grumbach Immobilier d'un ensemble immobilier appartenant à cette société et comprenant des locaux commerciaux donnés à bail commercial à la société Alnève ; que par ordonnance du 18 décembre 2019, le juge-commissaire a rétracté cette ordonnance et ordonné l'ouverture d'une nouvelle procédure de vente de gré à gré, en précisant que la société locataire ne disposait pas d'un droit de préemption sur le bien objet de la cession ; que saisie d'un recours de la société Alnève, la cour d'appel a annulé pour excès de pouvoir l'ordonnance du 18 décembre 2019, en considérant que le juge-commissaire était dessaisi par le prononcé de l'ordonnance du 7 mai 2019 ayant ordonné la vente de l'immeuble et qu'il ne pouvait rétracter cette décision ; qu'en accueillant ainsi le recours formé par la société Alnève, laquelle ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption sur le bien immobilier vendu dans le cadre de la réalisation des actifs de la société propriétaire en liquidation judiciaire, de sorte que le recours prévu par l'article R. 642-37-1 du code de commerce ne lui était pas ouvert, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble les articles L. 145-46-1 et L. 642-18 du code de commerce, et les articles 31 et 125 du code de procédure civile ;

ALORS d'autre part et en toute hypothèse QUE le recours devant la cour d'appel contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 du code de commerce n'est ouvert qu'aux parties et aux personnes dont les droits et obligations sont affectés par ces décisions, dans les dix jours de leur communication ou notification ; que le droit de préemption dont dispose le locataire commercial en vertu de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas en cas de vente globale d'un immeuble dans lequel se trouvent des locaux commerciaux donnés à bail ; qu'en accueillant le recours formé par la société Alnève contre l'ordonnance du juge-commissaire du 18 décembre 2019 quand il était constant que la cession en cause portait sur un ensemble immobilier dans sa globalité, dans lequel la société Alnève louait des locaux commerciaux, d'où il résultait qu'elle ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption sur le bien immobilier en cause et que le recours prévu par l'article R. 642-37-1 du code de commerce ne lui était pas ouvert, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble les articles L. 145-46-1 et L. 642-18 du même code, et les articles 31 et 125 du code de procédure civile ;

ALORS de troisième part et subsidiairement QUE le tiers intéressé n'ayant pas exercé de recours contre une ordonnance du juge-commissaire rendue en application de l'article L. 642-18 du code de commerce ne peut contester la décision qui est la suite ou la conséquence de cette ordonnance qu'à la condition que cette décision affecte ses droits et obligations ; qu'il est constant et qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué (p. 2, 1er § ; p. 4, 6ème §) qu'aucun recours n'avait été exercé contre l'ordonnance du 7 mai 2019 ayant ordonné la vente de gré à gré au profit de la société Grumbach Immobilier d'un ensemble immobilier appartenant à la SCI Lafayette 06 ; qu'en accueillant néanmoins le recours formé par la société Alnève contre l'ordonnance du juge-commissaire du 18 décembre 2019 ayant rétracté l'ordonnance du 7 mai 2019 et ordonné un nouvel appel d'offres, quand la société Alnève, qui n'avait pas formé de recours contre l'ordonnance du 7 mai 2019 ayant ordonné la cession de l'immeuble qu'elle louait à bail commercial, ne pouvait plus remettre en cause la vente en se prévalant d'un droit de préemption sur l'immeuble en cause, et était irrecevable, faute d'intérêt, à exercer un recours contre l'ordonnance du 18 décembre 2019 ayant rétracté l'ordonnance du 7 mai 2019 et ayant ordonné un nouvel appel d'offres, cette décision ne lui causant pas grief, la cour d'appel a encore violé l'article R. 642-37-1 du code de commerce, ensemble les articles L. 145-46-1 et L. 642-18 du même code, et les articles 31 et 125 du code de procédure civile ;

ALORS enfin et plus subsidiairement encore QUE si la vente de gré à gré d'un actif immobilier du débiteur en liquidation judiciaire est parfaite dès le prononcé de l'ordonnance du juge-commissaire qui l'autorise, le juge-commissaire peut, tant que le transfert de propriété résultant de la réitération de la vente par acte authentique n'a pas été opéré, et si les parties y consentent, rétracter l'ordonnance ayant autorisé la cession et décider de nouvelles modalités de cession de l'immeuble ; que pour décider que le juge-commissaire avait commis un excès de pouvoir en rétractant l'ordonnance du 7 mai 2019, la cour d'appel a retenu que le juge-commissaire était dessaisi de ses pouvoirs dès le prononcé de cette décision et que seul un recours contre cette décision, non exercé en l'espèce, pouvait remettre en cause la chose jugée par cette ordonnance ; qu'en statuant de la sorte, quand le juge-commissaire avait pu sans excéder ses pouvoirs, dès lors qu'il était constant et qu'il résultait des pièces de la procédure qu'aucun acte authentique n'avait été signé, rétracter, sur

demande du liquidateur judiciaire et avec l'accord de la société acheteuse, l'ordonnance ayant autorisé la cession et ordonné un nouvel appel d'offres, la cour d'appel a violé l'article L. 642-18 du code de commerce.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris
2 juillet 2020 (n°20/02344)

Textes **appliqués**

Articles L. 145-46-1, L. 642-18 et R. 642-37-1 du code de commerce.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 23-03-2022
- Cour d'appel de Paris 02-07-2020