18 avril 2016

Cour d'appel de Basse-Terre

RG n° 14/01334

Texte de la décision

COUR D'APPEL DE BASSE-TERRE

1ère CHAMBRE CIVILE

ARRET No 228 DU 18 AVRIL 2016

R. G : 14/ 01334 JS/ EK

Décision déferée à la Cour : jugement du tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre, décision attaquée en date du 03 avril 2014, enregistrée sous le no 09/ 02207

APPELANT :

Monsieur Gérard X...

ès-qualité de mandataire Ad'Hoc de la SCI GM

...

97122 BAIE-MAHAULT

représenté par Me Ernest DANINTHE, (TOQUE 45) avocat au barreau de GUADELOUPE

INTIMEES :

Madame Marie Agnès Y...

ès-qualité de liquidateur de la SCI GM

...

97190 LE GOSIER

représentée par Me Jean-marc DERAINE de la SELARL DERAINE ET ASSOCIES, (TOQUE 23) avocat au barreau de GUADELOUPE

SARL ABRI INVESTISSEMENT GUADELOUPE

13 LD zac de Houelbourg

97122 BAIE-MAHAULT

représentée par Me Michaël SARDA, (TOQUE 01) avocat au barreau de GUADELOUPE

SARL ABRI

LD 13 Houelbourg

97122 BAIE-MAHAULT

représentée par Me Michaël SARDA, (TOQUE 01) avocat au barreau de GUADELOUPE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions de l'article 779-3 du code de procédure civile, le conseiller de la mise en état, à la demande des parties, a autorisé les avocats à déposer leur dossier au greffe de la chambre civile avant le 07 décembre 2015.

Par avis du 07 décembre 2015, le président a informé les parties que l'affaire était mise en délibéré devant la chambre civile de la cour composée de :

Madame Catherine DUPOUY, présidente de chambre,

Mme Joëlle SAUVAGE, conseillère, rédactrice,

Mme Micheline BENJAMIN, conseillère.

qui en ont délibéré.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la Cour le 15 février 2016 et prorogé le 18 avril 2016.

GREFFIER

Lors du dépôt des dossiers : Mme Maryse PLOMQUITTE, greffière,

Lors du prononcé : Mme Esther KLOCK, greffière,

ARRET :

Contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile. Signé par Mme Catherine DUPOUY, présidente de chambre, qui a signé la minute avec Mme Esther KLOCK, greffière, à laquelle la décision a été remise par le magistrat signataire.

Dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI GM, Me Marie Agnès Y...étant désignée comme liquidateur judiciaire et M Gerard X... étant désigné comme mandataire ad hoc, le juge commissaire près le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre ordonnait la vente de gré à gré de quatre parcelles situées à Mare Gaillard à Gosier cadastrée BO 444, 562, 563, 581, et de deux appartements en copropriété dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI GM au profit de la SARL Abri Guadeloupe immatriculée sous le numéro siren 488 187 0 63 représentée par son gérant M. Jamil Z...moyennant le prix net pour les créanciers de 2 800 000 euros payable au plus tard le 30 juin 2008 jour de la signature de l'acte authentique. Me Y...délivrait à la société Abri Guadeloupe représentée par son gérant, par acte d'huissier en date du 30 septembre 2008 sommation de comparaître en l'étude de Me A...notaire le 3 octobre 2008 pour signer l'acte authentique de vente ; faute pour le représentant de la société Abri Guadeloupe de se présenter ni personne pour la société, le notaire prononçait défaut contre ladite société en présence de Me Y...laquelle signait le procès-verbal de défaut dressé le 3 octobre 2008 par le notaire.

La société Abri assurant qu'elle signerait l'acte authentique en décembre 2008, Me Y...signait l'acte authentique le 23 décembre 2008 ; faute pour la société Abri de signer également l'acte authentique, M Gerard X... en sa qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM assignait la société ABR investissement Guadeloupe aux fins de condamnation au paiement du prix de vente.

Vu le jugement rendu le 3 avril 2014 par le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre.

Vu l'appel formalisé par Monsieur Gérard X... es qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM à l'encontre de la SARL Abri investissement Guadeloupe, de la SARL Abri, et de Me Marie Agnès Y...es qualité de liquidateur de la SCI GM.

Vu les conclusions d'appel récapitulatives déposées et notifiées par l'appelant le 13 novembre 2015.

Vu les conclusions d'intimé et d'appel à titre incident déposées et notifiées par la société ABR Investissements Guadeloupe et la SARL Abri le 19 décembre 2014.

Vu les conclusions d'intimé déposés et notifiées par Me Marie Agnès Y...es qualité de liquidateur judiciaire de la SCI GM le 26 décembre 2014.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 novembre 2015.

Par le jugement déféré le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre a :

Déclaré irrecevables comme tardives les conclusions déposées le 12 novembre 2013 et les pièces 22 et 23 de M. X...

Déclaré M. X... pris en sa qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM irrecevable à agir pour le compte de celle-ci dans le cadre de la présente instance.

Reçu l'intervention volontaire de la SARL Abri.

Dit qu'aucun vice du consentement n'affecte la vente de gré à gré autorisée par le juge commissaire près le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre le 11 avril 2008 et a rejeté la demande de nullité de la vente.

Prononcé la résolution judiciaire de ladite vente concernant la cession par la SCI GM à la SARL Abri de quatre terrains situés au Gosier Mare Gaillard cadastrés B0 444, 581, 562 et 563 et des appartements en copropriété lots A7 et A8 sur une parcelle cadastrée B0 561 à 579.

Ordonné la restitution des sommes versées pour cette vente.

Condamner la SARL Abri à verser à Me Y...es qualité de mandataire liquidateur de la SCI GM une indemnité de 140 000 € avec les intérêts au taux légal à compter du jugement.

Rejeté la demande de dommages-intérêts présentés à titre reconventionnel.

Condamner la SARL Abri à verser à Me Y...es qualité la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

A l'appui de son appel M. Gérard X... demande à la cour

à titre principal

déclarer l'action de M. Gérard X... es qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM recevable dans son action

dire que l'ordonnance du juge commissaire du 11 avril 2008 a autorité de chose jugée

constater que la société Abri n'est pas concernée par la vente litigieuse et que la société ABR investissement Guadeloupe (société Abri Guadeloupe) est la seule visée par l'ordonnance

dire que le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre a commis un excès de pouvoir et qu'il y a eu fraude aux droits du débiteur

prononcer la nullité du jugement du tribunal de grande instance du 3 avril 2004

En conséquence condamner la SARL ABR investissement Guadeloupe (société Abri Guadeloupe) à payer à la SCI GM la somme de 2 800 000 € avec intérêtS à compter du 30 juin 2008 jour où l'acte authentique devait être signé

dire qu'il y aura lieu de déduire l'indemnité d'immobilisation de 140 000 € versée par la société ABR (société Abri Guadeloupe).

Lui faire injonction de se rendre chez Maître A...notaire pour signer l'acte authentique de vente

dire que le paiement et l'acte de vente devront intervenir dans les trois mois de la signification de la décision à intervenir sous astreinte de 15 000 € par jour de retard

rejeté les demandes des sociétés abri Guadeloupe et abri

À titre subsidiaire

dire qu'en refusant de signer les actes notariés de cession des biens immobiliers la société ABR investissement Guadeloupe (société abri Guadeloupe) a engagé sa responsabilité civile contractuelle causant un préjudice certain à la SCI GM qui doit être intégralement réparé

condamner la même à payer à la SCI GM la somme de 2 800 000 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts à compter du jugement à intervenir

Dire qu'il y aura lieu de déduire l'indemnité d'immobilisation la somme de 140 000 € versée par la SARL ABR investissement Guadeloupe (société Abri Guadeloupe)

Condamner la même à payer à la SCI GM investissement Guadeloupe la somme de 1 million d'euros au titre de son préjudice moral

ordonner à la société ABR investissement Guadeloupe (société Abri Guadeloupe) de produire une caution bancaire ou une lettre de crédit de la part d'une banque de son choix afin de garantir le paiement de la dette à l'égard de la SCI GM sous peine d'astreinte de 15 000 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir

À titre infiniment subsidiaire

Prononcer la résolution du contrat de vente litigieux

condamner la société ABR investissement Guadeloupe (société Abri Guadeloupe) à payer la somme de 2 660 000 € à titre de dommages-intérêts avec les intérêts à compter du jugement à intervenir

M. X... réclame la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

La société ABR investissement Guadeloupe et la société Abri intimées et appelantes à titre incident concluent à l'absence de qualité à agir de M. X... es qualité de mandataire ad hoc de la société GM, seul le liquidateur judiciaire étant recevable à agir dans ce cadre

déclarer M. X... es qualité de mandataire ad hoc de la société GM irrecevable dans son action pour défaut de qualité à agir et débouter M. X... de toutes ses demandes

Si par impossible M. X... es qualité était déclaré recevable son action constater que M. X... es qualité de mandataire ad hoc de la société GM ne peut justifier d'un quelconque préjudice concernant le patrimoine de la SCI GM et le débouter de toutes ses demandes à titre d appel incident

Confirmer le bien-fondé de l'intervention volontaire de la société Abri représentée par son gérant en exercice M. Jamil Z...

constater que la société ABR investissement Guadeloupe avait été assignée à tort en première instance et en cause d'appel puisqu'elle n'est pas concernée par l'ordonnance du juge-commissaire du 8 avril 2008

Constater qu'il appartenait à Me Marie Agnès Y...liquidateur judiciaire, professionnel de la procédure collective, de vérifier le mérite de la faisabilité de la vente et de s'assurer de l'obtention d'un certificat de non recours avant de demander à ce qu'il soit statué sur le bénéfice de la vente

Constater que la SARL Abri n'a pas pu prendre en compte le risque réel encouru du fait de la non obtention du certificat de non recours avant que se prononce le juge commissaire

Constater l'existence d'une erreur qui viciait le consentement de la société Abri concernant la vente ordonnée par l'ordonnance du juge-commissaire

2008 autorisant la vente de gré à gré des biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI GM, l'ordonnance qui a acquis force de chose jugée, est définitive notamment sur la désignation de l'acquéreur des lots de la SCI GM.

Attendu qu'à la lecture de l'ordonnance du juge-commissaire en date du 11 avril 2008 force est de constater que le juge-commissaire désigne comme acquéreur la société Abri Guadeloupe représentée par son gérant Jamil Z...tout en faisant référence au numéro siret 488 187 063 qui correspond au numéro de la société Abri et non au numéro siret de la société Abri Guadeloupe (ABR Investissement Guadeloupe) qui est le numéro 495 286 36.

Attendu qu'à la lecture des seuls documents adressés au juge commissaire ayant fondés la décision sur la base de l'intention ferme d'acquérir les lots manifestée à l'intention du juge par le futur acquéreur :

- le courrier adressé par l'acquéreur à Madame le juge-commissaire de la SCI GM en date du 28 mars 2008, qui établit que M. Jamil Z...en sa qualité de gérant de la SARL Abri Guadeloupe no Siret 488 187 063 a confirmé son intention d'acquérir les lots dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI GM moyennant le prix de 2 940 000 euros ;
- la requête à fin d'autorisation de vendre adressée le 3 août 2007 à Mme juge-commissaire par Monsieur Gérard X... et comportant la signature de M. Z...; l'acquéreur nominativement désigné est la SARL Abri Guadeloupe sous le numéro Siret 488 187 063 ;
- la requête aux fins de vente d'un bien immobilier de gré à gré établie par le liquidateur le 14 décembre 2007 fait référence à un promettant désigné sous le nom de SARL Abri Guadeloupe immatriculée sous le numéro Siret 488 187 063 ;

il est établi que, sur la base de la proposition du futur acquéreur et des 2 seules requêtes qui lui étaient destinées, le juge commissaire a désigné dans son ordonnance l'acquéreur sous le nom de SARL Abri Guadeloupe en l'identifiant sous le no siret 488187063 de la SARL Abri, ce numéro d'identification lui ayant été communiqué par les requérants alors que ce numéro correspondait à l'immatriculation de la société Abri.

Attendu que dans ces conditions la concordance de l'identification de l'acquéreur sous le numéro Siret 488 187 063 tant par l'acquéreur que par Monsieur Gérard X... et par Me Marie Agnès Y...liquidateur permet de retenir, à l'instar des premiers juges, que l'acquéreur des biens immobiliers de la SCI GM désigné dans l'ordonnance du juge commissaire en date du 11 avril 2008 est la SARL Abri sous le numéro Siret 488 187 063,

sans que les offres d'acquérir faites à M X... les 16 février 2007, 11 mars 2007, 18 avril 2007 et la promesse d'achat des terrains destinée à Me A...en date du 3 décembre 2007 établi par M Jamil Z...en sa qualité de gérant de la société ABR investissement Guadeloupe au capital de 300 000 € immatriculée sous le numéro 495 286 361 avec faculté de substitution d'une société civile de construction vente dénommée SCCV les terrasses de Mare Gaillard, qui interviennent au cours de pourparlers et qui ne paraissent pas avoir été destinées ni communiquées au juge-commissaire, ne permettent de retenir la prétention de M. Gérard X... quant à la désignation de l'acquéreur des lots dépendant de la liquidation de la société SCI GM sous la dénomination de ABR Investissement Guadeloupe immatriculée sous le no siret 495 286 361, étant précisé qu'aucun recours n'a été formalisé contre l'ordonnance du juge commissaire, qui est définitive ; que le no de siret mentionné dans l'ordonnance identifie clairement la société acquéreur sous la dénomination sociale SARL Abri enregistrée au RCS sous le numéro siret 488 187 063.

Attendu que par conséquent M. Gérard X... ès qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM doit être débouté de sa demande de nullité pour excès de pouvoir ou fraude aux droits du débiteur la SCI GM et de ses créanciers du jugement déféré qui retient à bon droit comme acquéreur la SARL Abri.

Attendu que par voie de conséquence les demandes d'exécution forcée de la vente et de paiement du prix d'acquisition des lots dirigées par M Gérard X... contre la société ABR Investissement Guadeloupe, qui n'est pas partie à la vente, ainsi que les demandes de dommages-intérêts formalisés à titre subsidiaire ou à titre infiniment subsidiaire contre cette société ne peuvent prospérer.

+++++

définitif, la cour admet que le manquement du liquidateur a fait perdre à la société Abri la chance de renoncer à formaliser son offre ferme d'acquisition jusqu'à l'expiration du délai de recours des tiers et ayant pu être informée du recours du 10 juin 2008 avant de donner son accord définitif et payer l'indemnité d'immobilisation, de ne pas poursuivre l'acquisition devant le juge commissaire ; que cette perte de chance est évaluée à 35 % de l'indemnité de 140 000 euros versée ; que Me Marie Agnès Y...es qualité de liquidateur judiciaire doit être condamnée au paiement de la somme de 49000 euros à titre de dommages et intérêts à la société Abri.

+++++

Sur la demande en résolution du contrat de vente de Me Y...

Attendu qu'il est admis que la vente ordonnée le 11 avril 2008 est parfaite et définitive en l'absence de recours contre l'ordonnance ; que l'ordonnance du juge commissaire prévoyant la réitération de l'acte devant notaire le 30 juin 2008 et le liquidateur ayant fait sommation à l'acquéreur de comparaître chez le notaire pour la signature de l'acte authentique, l'acquéreur ne pouvait pas refuser de procéder à la vente, dès l'instant qu'il ne pouvait invoquer aucune condition suspensive ni la non réalisation de conditions dont il aurait pu assortir son offre d'achat.

Attendu que dans ces conditions Me Marie Agnès Y..., qui ne poursuit pas l'exécution forcée de la vente est bien fondée à solliciter la résolution judiciaire de la vente et l'allocation de dommages intérêts pour réparer le préjudice subi par les créanciers de la SCI GM résultant de la perte de chance d'être désintéressés de leurs créances par la vente de l'actif de la SCI dès le 30 juin 2008 étant précisé que rien ne permet de retenir un préjudice différé de celui du retard dans la vente ; que cette perte de chance est indemnisée par l'allocation d'une somme de 140 000 euros telle que fixée par les premiers juges.

+++++

Sur la demande de dommages intérêts de la société Abri à l'encontre de M X... es qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM

Attendu que la preuve de la mauvaise foi imputée à M X... es qualité, qui n'est pas caractérisée au regard de la vente des actifs de la société GM par le liquidateur, n'est pas prouvée ; que la société Abri est déboutée de sa demande de dommages intérêts.

+++++

Sur l'application de l'article 700 du CPC

Attendu que l'équité ne commande l'application de l'article 700 du CPC au profit de quiconque

Par ces motifs :

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, par mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

Declare recevable l'appel nullité de M Gerard X... es qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM contre le jugement rendu le 3 avril 2014 mais le déclare mal fondé faute de démontrer un excès de pouvoir ou une fraude aux droits du débiteur

Vu la qualité d'acquéreur des actifs de la SCI GM, de la SARL Abri immatriculée sous le numero siret 488 187 063

Infirmes le jugement rendu le 3 avril 2014 par le tribunal de grande instance de Pointe à Pitre en toutes ses dispositions.

Statuant à nouveau

Déboute M X... es qualité de mandataire ad hoc de la SCI GM de toutes ses demandes formalisées à l'encontre de la société ABR Investissement Guadeloupe qui n'est pas partie à la vente ordonnée par l'ordonnance rendue le 11 avril 2008 par le juge commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI GM.

Déboute la SARL Abri en sa qualité d'acquéreur des actifs de la SCI GM de sa demande de nullité de la vente de gré à gré autorisée par le juge commissaire faute de preuve d'un vice du consentement.

Vu l'ordonnance rendue le 11 avril 2008 ayant force de chose de chose jugée rendant parfaite la vente des actifs de la SCI GM.

Vu le caractère non définitif des permis de construire obtenus le 6 mars 2008 à la date de l'ordonnance du 11 avril 2008 et le recours des tiers formalisé le 10 juin 2008

Constate que Me Y...mandataire judiciaire a manqué à son devoir d'information de l'acquéreur sur le risque de formaliser une offre définitive d'acquisition avant l'expiration du délai du recours des tiers contre les permis de construire obtenus et avant que les permis de construire soient définitifs et a engagé sa responsabilité

Condamne Me Y...mandataire judiciaire à verser la somme de 49000 euros à titre de dommages intérêts en réparation de la perte de chance de la SARL Abri d'avoir pu renoncer à présenter une offre ferme d'acquisition jusqu'à l'expiration du délai de recours des tiers contre les permis de construire et d'avoir pu renoncer compte tenu du recours des tiers à poursuivre son projet d'acquisition

Vu la demande de Me Marie Agnès Y...

Prononce la résolution judiciaire de la vente ordonnée le 11 avril 2008 et condamne la SARL Abri à verser la somme de 140 000 euros à titre de dommages intérêts à Me Y...en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SCI GM en réparation du préjudice subi par les créanciers de la SCI résultant de la perte de chance d'être désintéressés dès le 11 avril 2008 de leurs créances par la vente prévue.

Déboute la Sarl Abri de sa demande de dommages intérêts formalisée à l'encontre de M X...

Ordonne la restitution de l'indemnité d'immobilisation versée entre les mains du notaire à la société Abri investissement Guadeloupe,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de quiconque.

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens dont distraction au profit de l'avocat qui le demande.

Et ont signé le présent arrêt.

Le greffierLe président