

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2022

Rejet non spécialement motivé

M. MOLLARD, conseiller doyen
μfaisant fonction de président

Décision n° 10538 F

Pourvoi n° Z 19-23.535

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 21 SEPTEMBRE 2022

La société Eurocom finances SPF, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1] (Luxembourg), société de droit luxembourgeois, a formé le pourvoi n° Z 19-23.535 contre l'arrêt rendu le 14 mai 2019 par la cour d'appel de Reims (chambre civile, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société EFP, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société [H] [E], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], en la personne de M. [H] [E], prise en qualité de commissaire à l'exécution du plan de la société EFP,

3°/ à la société Le Vogue, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boutié, conseiller référendaire, les observations écrites de la SARL Matuchansky, Poupot et

Valdelièvre, avocat de la société Eurocom finances SPF, de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de la société Le Vogue, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat des sociétés EFP et [H] [E], ès qualités, après débats en l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents M. Mollard, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Boutié, conseiller référendaire rapporteur, M. Ponsot, conseiller, et Mme Fornarelli, 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 la présente décision.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Eurocom finances SPF aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Eurocom finances SPF et la condamne à payer la somme de 2 000 euros à la société Le Vogue et la somme globale de 2 000 euros aux sociétés EFP et [H] [E], en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de la société EFP ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la société Eurocom finances SPF.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué D'AVOIR dit que la société Eurocom Finances SPF avait commis une faute délictuelle en mettant en oeuvre le nantissement des loyers dus à la Sci EFP par notification du 30 octobre 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la faute délictuelle de la société Eurocom Finances SPF, aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'une faute de nature contractuelle qui crée un dommage aux tiers au contrat est de nature à engager la responsabilité délictuelle de son auteur vis-à-vis de ces tiers ; qu'en l'espèce, la société Eurocom Finances SPF a consenti un prêt à la société Renaissance 12, par acte notarié du 23 février 2015, d'un montant de 500.000 euros pour une durée de 30 mois, au taux d'intérêt de 3,37 % l'an ; que l'acte notarié de reconnaissance de dette indique que ce prêt est in fine ; que contrairement à ce que soutient la société Eurocom Finances, cet acte ne prévoit pas de mensualités de remboursement pour les intérêts : il s'agit d'un prêt remboursable intégralement in fine ; que l'acte précise que le débiteur aura la possibilité de rembourser par anticipation totalement au bout de 12 mois, 18 mois, 24 mois ou 30 mois, soit au plus tard le 23 août 2017 ; que certes, un protocole d'accord transactionnel signé le 23 février 2015 prévoit des mensualités de 6.100 euros pour le remboursement des intérêts, mais que ce n'est pas ce qui a été retenu dans l'acte notarié du même jour ; que ce prêt est garanti notamment par un nantissement de loyers de tout locataire des immeubles des SCI Nelson et EFP ; qu'il est stipulé : « en cas de non paiement par l'emprunteur d'une somme échue en

capital ou intérêts, ou frais et accessoires, le prêteur pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil [;] à compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance... » ; qu'ainsi, la notification du nantissement au locataire pour le lui rendre opposable n'est prévue qu'en cas de non paiement par l'emprunteur ; que l'acte de « signification à toutes fins » délivré le 30 octobre 2015 par la société Eurocom Finances SPF à la Sarl Le Vogue est une notification de l'acte authentique du 23 février 2015 et une demande en paiement des loyers dus à la SCI EFP à compter de novembre 2015 en raison de la défaillance de la société Renaissance 12 ; qu'or, à cette date, la créance de la société Eurocom Finances SPF à l'égard de la société Renaissance 12 résultant de l'acte authentique du 23 février 2015 n'était pas encore échue ; que par ailleurs, aucune échéance du terme n'avait été prononcée ; qu'en conséquence, aucune défaillance de l'emprunteur ne pouvait justifier la mise en oeuvre du nantissement ; que dès lors, cette demande en paiement est fautive en ce que la mise en oeuvre du nantissement était injustifiée ; que la société Eurocom Finances ne saurait invoquer l'existence d'un second prêt (d'un montant de 100.000 USD) résultant d'un avenant à l'acte notarié du 23 février 2015 en date du 2 juin 2015 pour conclure qu'elle était bien créancière de la société Renaissance 12 ; qu'en effet, il n'est nullement fait référence à cet acte dans la « signification à toutes fins » et cet avenant est conclu entre les seules sociétés Eurocom Finances SPF et Renaissance 12, de sorte que ce prêt (qui est par ailleurs contesté dans le cadre d'une autre instance avec la société Renaissance 12) n'est pas concerné par le nantissement des loyers ; que de même, l'acte de « signification à toutes fins » ne fait pas référence au protocole d'accord transactionnel bien que le courrier d'avocat annexé fasse état du non paiement par la société Renaissance 12 de ses échéances ; que force est de constater que ce protocole d'accord transactionnel n'a pas été notifié à la Sarl le Vogue ; que c'est également à tort que la société Eurocom Finances SPF fait valoir que le paiement à son profit des loyers par la Sarl Le Vogue a été effectué de façon spontanée et volontaire de la part de la locataire, ce qui exclurait toute faute de sa part, alors qu'au contraire la demande en paiement a été adressée à la Sarl Le Vogue par acte d'huissier de justice contenant un acte notarié et un courrier d'avocat ; qu'une telle démarche, même si elle n'est pas contraignante au sens juridique comme une procédure d'exécution, se veut nécessairement et suffisamment persuasive pour ôter au paiement son caractère spontané ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que la société Eurocom Finances SPF a commis une faute engageant sa responsabilité vis-à-vis tant de la SCI EFP que de la Sarl Le Vogue ; qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a dit que la SA Eurocom Finances SPF avait commis une faute délictuelle en mettant en oeuvre le nantissement des loyers dus à la SCI EFP par notification du 30 octobre 2015 (arrêt, pp. 8 à 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la responsabilité délictuelle de la SA Eurocom Finances SPF : que l'acte authentique du 23 février 2015 stipule une reconnaissance de dette par la société civile Renaissance 12 pour une somme de 500.000 euros, remboursable in fine au plus tard au 23 août 2017 au taux de 3,37 % l'an ; que pour garantir le remboursement dudit prêt, les sociétés Nelson et EFP, propriétaires d'immeubles remis en garantie, ont remis en nantissement les créances détenues contre tout locataire présent ou futur ; que pour mettre en oeuvre cette garantie, l'acte stipule qu'« en cas de non paiement par l'emprunteur d'une somme échue en capital, intérêt, frais ou accessoires, le prêteur pourra notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception [qu']à compter de cette notification, le locataire devra directement verser au prêteur les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance [] le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur qui seules feront foi [;] son exigibilité résultera de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur » ; que la Sa Eurocom Finances SPF a notifié par courrier recommandé du 29 octobre 2015 à la Sarl Le Vogue l'existence du nantissement des loyers et lui demandait de régler « à compter de ce jour » les loyers entre les mains de l'Etude d'huissier Acthuiss ; que par exploit délivré le 30 octobre 2015, elle faisait délivrer par la Sarl Acthuiss une « signification à toutes fins » portant notification de l'acte authentique du 23 février 2015 portant stipulation du nantissement des loyers, et du courrier recommandé susvisé du 29 octobre 2015 ; que dans le cadre de la présente instance, la Sa Eurocom Finances SPF conteste tout abus en rappelant que la société Renaissance 12 lui est redevable de sommes conséquentes, sans s'expliquer sur l'exigibilité desdites sommes au jour de la délivrance de la « signification à toutes fins » ; qu'elle n'indique ni ne justifie avoir « prononcé » auprès de l'emprunteur l'exigibilité des sommes revendiquées auprès de la Sarl Le Vogue, et pour cause, l'emprunt étant expressément stipulé remboursable in fine au 23 août 2017, les échéances anticipées à 12, 18, 24 mois n'étant qu'une possibilité et non une obligation contractuelle pour l'emprunteur ; que l'interprétation du contrat est dénuée sur ce point de toute ambiguïté, à telle enseigne que dans son courrier électronique transmis au représentant de la société EFP le 25 octobre 2016, le représentant de la société Eurocom Finances lui rappelait « mon prêt de 500 K€ devra être remboursé au plus tard le 23 août 2017 », la notification du nantissement étant contre toute attente intervenue quatre jours plus

tard ; que dans ces conditions, il est manifeste que la Sa Eurocom Finances SPF, en soustrayant de manière abusive les loyers dus à la société EFP par la Sarl Le Vogue, a commis une faute délictuelle (jugement, pp. 6 et 7) ;

1) ALORS QUE la cour d'appel avait constaté qu'en garantie de toute « somme échue en capital ou intérêts, ou frais et accessoires » dont serait redevable l'emprunteur, le prêteur s'était vu octroyer un nantissement des loyers dus par un locataire à une filiale de l'emprunteur, ce dont il résultait que cette garantie avait pour objet de couvrir les éventuelles créances dues par l'emprunteur, non seulement en capital, mais aussi en intérêts, le même acte stipulant, selon les constatations des juges du fond, que « le caractère certain et liquide de la créance du prêteur sera[it] attesté par les écritures passées dans les livres du prêteur » et que « son exigibilité résultera[it] de la seule exigibilité prononcée par le prêteur en application du contrat existant entre lui et l'emprunteur » ; que la cour d'appel avait également constaté que, par un protocole d'accord transactionnel, distinct du prêt dont le capital était remboursable in fine, le prêteur et l'emprunteur étaient convenus du paiement par ce dernier de mensualités d'emprunt, ce dont il résultait que toute échéance d'intérêts impayée ouvrait au prêteur le droit de mettre en oeuvre le nantissement des loyers ; qu'en retenant néanmoins, pour en déduire une prétendue faute du prêteur dans la mise en oeuvre du nantissement, qu'en l'absence de déchéance du terme, c'est-à-dire en l'absence d'exigibilité du capital, aucune défaillance de l'emprunteur ne pouvait justifier la mise en oeuvre du nantissement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 1134 ancien du code civil, devenu 1103 du même code ;

2) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en se bornant à affirmer, pour en déduire une prétendue faute du prêteur, qu'à la date à laquelle ce dernier avait mis en oeuvre le nantissement, sa créance résultant de l'acte authentique du prêt du 23 février 2015 n'était pas encore échue, sans rechercher, comme l'y avait pourtant invitée le prêteur (cf. conclusions de la société Eurocom Finances SPF, spec. pp. 6, 10 à 12), si, à cette date, certaines mensualités d'intérêt stipulées à la charge de l'emprunteur n'étaient pas impayées et ne constituaient donc pas des créances échues justifiant la mise en jeu de la garantie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 1134 ancien du code civil, devenu 1103 du même code ;

3) ALORS, DE SURCROIT, QU'en se bornant à affirmer que les stipulations du protocole d'accord transactionnel conclu entre le prêteur et l'emprunteur le 23 février 2015 mettant à la charge de ce dernier le paiement de mensualités d'intérêts différaient de ce qui avait été prévu à l'acte notarié de prêt du même jour, pour en déduire que l'obligation de l'emprunteur de payer mensuellement des intérêts était sans conséquence envers le locataire auquel ledit protocole n'avait pas été notifié, et en ne recherchant pas, comme l'y avait invitée le prêteur (cf. conclusions d'appel de la société Eurocom Finances SPF, pp. 6, 8 à 11), s'il n'existait pas un lien d'indivisibilité entre, notamment, le protocole et l'acte notarié de prêt, d'où il suivait que, le protocole venant préciser la teneur des obligations de l'emprunteur, il devait être pris en considération pour apprécier l'existence de la créance du prêteur au jour de la mise en oeuvre du nantissement, la cour d'appel a de plus fort privé sa décision de base légale au regard de l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 1134 ancien du code civil, devenu 1103 du même code ;

4) ALORS QUE le recours par un créancier à des moyens légaux, fussent-ils persuasifs, pour obtenir paiement de sa créance, ne saurait lui être imputé à faute ; qu'après avoir relevé que la société Eurocom Finances SPF n'avait pas mis en oeuvre de mesure d'exécution forcée, la cour d'appel, qui s'est fondée sur la circonstance que les moyens employés par le prêteur, tenant à un acte d'huissier comportant copie de l'un des actes de prêt et une lettre d'avocat, se « v[oulaient] nécessairement et suffisamment persuasi[fs] pour ôter au paiement son caractère spontané », pour imputer à faute à cette société l'obtention du paiement, cependant que ledit créancier n'avait fait qu'user des moyens légaux à sa disposition pour obtenir paiement de sommes qu'il estimait lui être dues et que ce paiement avait été effectué volontairement par le débiteur, a violé l'article 1240 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société Eurocom Finances SPF à payer à la Sci EFP une somme de 111.769,61 € au titre des loyers échus entre novembre 2015 et janvier 2017, soustraction faite des avis à tiers détenteur émis par le Trésor public ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les demandes relatives au remboursement des loyers, il résulte de ce qui précède que la SCI EFP a à tort été privée de ses loyers, de sorte que c'est à bon droit qu'elle demande la restitution des loyers échus entre novembre 2015 et janvier 2017, soit un total de 111.769,61 euros après déduction des avis à tiers détenteur émis par le trésor public ; que rien ne justifie que ces loyers soient restitués à la Sarl Le Vogue puisqu'ils sont dus à la SCI EFP ; que la demande de compensation de la SA Eurocom Finances SPF n'est pas irrecevable en ce qu'elle est nouvelle en appel, puisque l'article 564 du code de procédure civile permet d'opposer la compensation en appel ; que cependant, c'est en vain que la SA Eurocom Finances SPF soutient que cette somme de 111.769,61 euros vient en déduction de la dette de la société Renaissance 12, dont le prêt de 500.000 euros est désormais exigible ; que même si la SCI EFP est une filiale de la société Renaissance 12 et que cette dernière détient 498 parts sur 500 dans le capital de la SCI EFP, il s'agit incontestablement de personnes juridiques distinctes, de sorte qu'il n'y a pas lieu de compenser la créance de la SCI EFP avec la dette de la société Renaissance 12 ; qu'il ne peut être soutenu non plus que la SCI EFP serait débitrice de la SA Eurocom Finances SPF à hauteur de 480.000 euros en sa qualité de caution hypothécaire ; qu'en effet, la SCI EFP n'est pas caution personnelle de la société Renaissance 12, mais seulement caution hypothécaire, de sorte que le créancier, la SA Eurocom Finances, ne détient contre la SCI EFP aucune créance liquide susceptible d'être compensée avec sa propre dette ; que par ailleurs, la Sarl Le Vogue produit les avis à tiers détenteur du Trésor public ; qu'en tout état de cause, il importe peu de savoir combien elle a versé exactement au trésor public ; qu'il s'agit surtout de savoir combien elle a versé à la SA Eurocom Finances SPF au titre des loyers, puisque c'est ce qu'elle a versé qui doit être remboursé ; qu'or, la société Eurocom Finances produit un courriel de son huissier lui indiquant avoir reçu de la Sarl Le Vogue la somme totale de 111.769,61 euros au 6 janvier 2017 et avoir décaissé à son mandant la somme de 107.600 euros ; que c'est également à tort que la SA Eurocom Finances SPF fait valoir qu'elle n'a perçu que la somme de 107.600 euros puisque la différence entre les deux montants correspond aux frais et honoraires de l'huissier qu'elle a elle-même mandaté et qui doivent rester à sa charge ; qu'enfin, il n'y a pas lieu de déduire du montant des loyers à restituer la somme de 34.168,67 euros que la SCI EFP aurait saisie sur le compte de la Sarl Le Vogue, cette question n'intéressant que les rapports entre la bailleuse et la locataire ; qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SA Eurocom Finances SPF à restituer à la SCI EFP la somme de 111.769,61 euros correspondant aux loyers échus entre novembre 2015 et janvier 2017, après déduction des avis à tiers détenteur émis par le Trésor public (arrêt, p. 10) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la demande de condamnation solidaire de la SA Eurocom Finances SPF et de la Sarl Le Vogue au paiement des loyers versés entre les mains de la Selarl Acthuiss, la Sa Eurocom Finances SPF a capté indûment les loyers dus à la Sci EFP entre novembre 2015 et janvier 2017 inclus ; que sur ces loyers, ont été diligentés de multiples avis à tiers détenteur par le Trésor public, de sorte que la somme effectivement perçue par la société Eurocom Finances s'élève à 111.769, 61 euros ; qu'il convient de la condamner à restituer ladite somme à la Sci EFP (jugement, p. 9) ;

1) ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen, du chef de la prétendue faute commise par la société Eurocom Finances SPF dans la mise en oeuvre du nantissement garantissant le paiement de sa créance, entraînera par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif ayant condamné la même société à payer à la Sci EFP une somme de 111.769,61 au titre des loyers échus entre novembre 2015 et janvier 2017, soustraction faite des avis à tiers détenteur émis par le trésor public, qui est dans la dépendance nécessaire du précédent ;

2) ALORS, DE SURCROÎT, QU'après avoir présenté l'ensemble contractuel indivisible qui avait donné naissance aux créances litigieuses, la société Eurocom Finances SPF avait, à titre subsidiaire, sollicité la compensation entre les sommes qui pourraient être mises à sa charge au titre de la restitution des loyers et la créance qu'elle détenait envers la société Renaissance 12, dont la dette au titre du prêt de 500.000 € était désormais exigible, la première de ces sommes devant venir en déduction de la seconde ; qu'au soutien de cette prétention, la société Eurocom Finances SPF avait, par ses écritures (p.12), d'une part, fait valoir que la société Renaissance 12 avait elle-même, dans une procédure l'opposant à la société Eurocom Finances SPF et à laquelle la SCI EFP était intervenue', formé une demande identique, d'autre part, rappelé les liens capitalistiques qui unissaient la société Renaissance 12 et la SCI EFP, la première détenant 498 des 500 parts composant le capital de la seconde ; qu'en se bornant, pour rejeter cette demande, à relever que les sociétés Renaissance 12 et EFP étaient deux personnes juridiques distinctes, sans rechercher, comme cela lui avait pourtant été demandé, si, au regard du contexte particulier de la présente affaire, la condition de réciprocité nécessaire à la compensation ne pouvait pas être regardée comme remplie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1240 du code civil, ensemble l'article 1347 du même code.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société Eurocom Finances SPF à payer à la Sarl Le Vogue la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS PROPRES QUE le tribunal a accordé à la Sarl Le Vogue la condamnation de la SA Eurocom Finances SPF à lui payer des dommages-intérêts à hauteur de 5.000 euros, alors qu'elle en demandait 100.000 euros ; que par la faute de la SA Eurocom Finances SPF, la Sarl Le Vogue a fait l'objet de trois saisies-attributions de la part de sa bailleuse et a ainsi été privée de la somme de 53.306,68 €; qu'il s'en est suivi plusieurs procédures devant le juge de l'exécution et la cour d'appel, qui ont abouti à des condamnations de la Sarl Le Vogue au bénéfice de la SCI EFP ; qu'elle a également fait l'objet d'un commandement de payer aux fins de saisie vente ; qu'en outre, elle a reçu un commandement de payer visant la clause résolutoire le 16 juin 2016 ; qu'elle justifie avoir fait délivrer à sa bailleuse le 15 juillet 2016 une assignation devant le tribunal de grande instance de Reims pour contester ce commandement, mais qu'elle ne justifie pas des suites données à cette procédure et se contente d'affirmer qu'elle est toujours sous le coup d'une résiliation de bail ; qu'au vu des justificatifs produits, notamment les nombreuses procédures et condamnations de la Sarl le Vogue consécutives à l'acte de «signification à toutes fins», le préjudice de cette dernière sera réparé par l'allocation d'une juste somme de 10.000 euros ; qu'il convient donc d'infirmer le jugement sur le montant des dommages-intérêts alloués à la Sarl Le Vogue, et de condamner la société Eurocom Finances SPF au paiement de la somme de 10.000 €(arrêt, pp.11 et 12) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la Sarl Le Vogue demande réparation du préjudice ayant consisté dans la mise en oeuvre de mesures d'exécution forcées par le bailleur et la menace d'une résiliation de bail ; qu'elle justifie en effet avoir fait l'objet de trois mesures de saisie-attribution les 06 juillet 2016, 16 mars, 1er août et 3 octobre 2017 pour une somme totale de 53 306,98 euros ; qu'il ressort de ces éléments factuels que la faute commise par la société Eurocom Finances SPF est à l'origine d'un double prélèvement au titre des loyers, les saisies-attributions susvisées, dont la validité a été reconnue par le juge de l'exécution, ayant été engagées par le bailleur en sus des loyers versés à Eurocom Finances SPF, de sorte que la Sarl Le Vogue s'est vu privée de la disposition d'une somme de 53 306,68 €; qu'en outre, elle s'est vu notifier le 16 juin 2016 un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, la résolution étant encourue de plein droit dès lors que le paiement de la somme réclamée au titre du commandement n'a pas été versée dans le délai d'un mois en raison des versements effectués entre les mains de la Selarl Acthuiss (jugement p.8) ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen, du chef de la faute imputée à la société Eurocom Finances SPF, entraînera par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt ayant condamné la même société à payer à la Sarl Le Vogue la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts, qui se trouve dans la dépendance nécessaire du précédent.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société Eurocom Finances SPF à payer à la Sci EFP une somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral et financier et une somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts au titre de la saisie immobilière ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les dommages-intérêts alloués à la SCI EFP pour préjudice moral et financier, compte tenu de ce qui précède sur la faute de la SA Eurocom Finances SPF, et celle-ci ne discutant pas le préjudice moral et financier de la SCI EFP, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SA Eurocom Finances SPF à payer à la SCI EFP la somme de 50.000 euros à ce titre ; que sur la demande de la SCI EFP au titre de la saisie immobilière, la SA Eurocom Finances SPF conteste le lien de causalité entre la déchéance du terme prononcée par le Crédit Mutuel et la cessation du paiement des loyers à la SCI EFP, ce que n'a d'ailleurs pas reconnu le premier juge ; que la SCI EFP produit les deux contrats de prêt qu'elle a souscrit auprès du Crédit Mutuel, l'un en 2006 d'un montant de 600.000 euros pour financer l'acquisition du bien immobilier sis [Adresse 3] remboursable pour la moitié par mensualités de 4.624,50 euros pendant 180 mois, et l'autre en 2008 d'un montant de 230.000 euros pour refinancer l'achat des murs professionnels de la discothèque remboursable par mensualités de 2.139,87 euros pendant 156 mois ; qu'elle était donc redevable chaque mois de la somme totale de 6.764,37 euros envers le Crédit Mutuel ; qu'il est constant que le loyer dû par la SCI Le Vogue est de 12.000 euros par mois, et permettait donc largement de couvrir les échéances des prêts ; qu'il résulte en outre des

relevés d'échéances en retard établis par la banque que les deux crédits ont connu des impayés dès novembre 2015 ; que la SCI EFP justifie en outre des courriers de mise en demeure du Crédit Mutuel en date des 25 avril 2016 et 31 mai 2016, le dernier prononçant la déchéance du terme pour la somme totale de 443.461,40 euros ; qu'elle produit en outre le commandement de payer valant saisie immobilière, l'assignation devant le juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière, ainsi que les jugements rendus, établissant que le Crédit Mutuel a diligenté contre la SCI EFP une procédure de saisie immobilière du bien financé pour recouvrer sa créance d'un montant de 440.750,96 euros ; qu'or, il résulte de l'acte de « signification à toutes fins » délivrée le 30 octobre 2015 par la société Eurocom Finances SPF que celle-ci a demandé à la Sarl Le Vogue le paiement des loyers dus à la SCI EFP à compter de ce jour, « en ce compris les loyers de novembre 2015... », ce qu'elle a fait ; qu'ainsi, la concomitance des impayés avec la signification fautive d'une demande de paiement à la Sarl Le Vogue, ajoutée au fait que les mensualités des prêts étaient jusque-là intégralement couvertes par les loyers permet d'établir l'existence d'un lien direct entre la faute de la SA Eurocom Finances SPF ayant privé la SCI EFP de la perception des loyers et la défaillance de cette dernière dans le remboursement des prêts ayant conduit à la déchéance du terme et à la procédure de saisie immobilière ; que le lien entre les impayés de loyers et la déchéance du terme résulte également du jugement de redressement judiciaire de la SCI EFP en date du 13 mars 2018 ; qu'il ressort d'ailleurs d'un courrier de Me [E], mandataire judiciaire, en date du 23 août 2018 que la SCI EFP n'a pas d'autres revenus ; qu'en revanche, la SCI EFP n'apporte pas la preuve que l'échec de la vente amiable dans le cadre de la procédure de saisie immobilière serait dû au comportement de la SA Eurocom Finances SPF ; que le préjudice de la SCI EFP en lien avec la faute de la SA Eurocom Finances SPF ne peut correspondre à la créance de la banque d'un montant de 440.750,96 euros ; que son préjudice consiste seulement en une perte de chance de continuer à payer ses crédits et de ne pas vendre prématurément le bien immobilier dans le cadre d'une saisie immobilière ; qu'il sera réparé par l'allocation d'une juste somme de 100.000 euros ; qu'il convient donc d'infirmier le jugement en ce qu'il a débouté la SCI EFP de sa demande et de condamner la société Eurocom Finances SPF à lui payer la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts (arrêt, pp. 10 et 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES sur le préjudice moral et financier de la Sci EFP, force est de constater qu'elle s'est vue privée de loyers substantiels (12.414 euros par mois) qui lui étaient dus par la Sarl Le Vogue entre novembre 2015 et février 2017, soit pendant 15 mois, générant un manque à gagner en capital de 186.210 euros ; qu'une somme de 53.306,68 euros a été appréhendée grâce aux mesures d'exécution forcées menées contre son preneur, ces mesures ayant toutes été contestées devant le juge de l'exécution, la SCI EFP ayant eu à financer une défense à quatre reprises (trois instances devant le juge de l'exécution, et une instance devant la cour d'appel) ; que la société Eurocom Finances SPF n'a donné suite ni même répondu à la demande de remboursement formée le 20 mars 2017 par la Sci EFP ; qu'elle explique cette résistance par une interprétation erronée du jugement rendu par le juge de l'exécution le 14 octobre 2016 ayant indiqué que « la mise en oeuvre du nantissement par les preneurs ressorts de la simple exécution volontaire » ; que cette analyse ne signifie en effet en rien que les versements effectués entre ses mains par la Sarl Le Vogue étaient légitimes, mais uniquement que cette dernière n'était pas tenue par la signification à toutes fins, laquelle ne constituait pas un acte d'exécution forcée, excluant en conséquence la compétence du juge de l'exécution ; que la société Eurocom Finances SPF sera en conséquence condamnée à verser à la Sci EFP une indemnité de 50.000 € à titre de dommages et intérêts (jugement, pp. 9 et 10) ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen, du chef de la faute imputée à la société Eurocom Finances SPF, entraînera par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation des chefs de dispositif de l'arrêt ayant condamné la même société à payer à la Sci EFP une somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral et financier et une somme de 100.000 € à titre de dommages-intérêts au titre de la saisie immobilière, qui se trouvent dans la dépendance nécessaire du précédent.