

15 février 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-16.475

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300121

Titres et sommaires

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

Il résulte de l'article L. 642-18 du code de commerce que la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice. Dès lors, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du même code, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables, de sorte qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice du droit de préférence par un locataire commercial

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

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 121 FS-B

Pourvoi n° S 21-16.475

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 FÉVRIER 2023

M. [I] [L], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 21-16.475 contre l'arrêt rendu le 3 mars 2021 par la cour d'appel de Nîmes (4e chambre commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [P], domicilié [Adresse 3], pris en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI Evasion,

2°/ à la société Evasion, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 6],

3°/ à la communauté de communes du Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, dont le siège est [Adresse 2],

4°/ au procureur général près la cour d'appel de Nîmes, domicilié en son parquet général [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation et le moyen additionnel annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de M. [L], de la SARL Cabinet Briard, avocat de M. [P], ès qualités, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la communauté de communes du Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, Mme Rat, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Nîmes, 3 mars 2021), un jugement du 13 mai 2005 a placé en liquidation judiciaire la société civile immobilière Evasion (la SCI).
2. Le 16 décembre 2016, une ordonnance du juge-commissaire a autorisé M. [P], en qualité de liquidateur de la SCI (le liquidateur), à vendre un ensemble immobilier à la communauté de communes du Pays des Sorgues Monts de Vaucluse (l'acquéreur).
3. L'acte notarié de vente a été dressé le 11 avril 2018.
4. Se prévalant d'un bail commercial consenti en 2007 par le gérant de la SCI et d'une offre d'achat adressée au liquidateur en 2009 pour un prix supérieur à celui de la vente, M. [L] a assigné le liquidateur et l'acquéreur pour obtenir, en réparation de la méconnaissance de son droit de préférence, d'être substitué à ce dernier.

Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en sa seconde branche, du mémoire ampliatif et le moyen du mémoire additionnel, ci-après annexés

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen pris en sa première branche, du mémoire ampliatif

Enoncé du moyen

6. M. [L] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'un contrat de bail conclu par un débiteur sur un de ses biens postérieurement à l'ouverture de la liquidation judiciaire n'est pas nul, il est inopposable aux organes de la

liquidation judiciaire ; qu'au cas présent, pour rejeter la demande tendant à obtenir le bénéfice d'un droit de préemption sur le bien cédé à la Communauté de communes du Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, la cour d'appel a retenu que le preneur ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption en l'absence d'occupation légitime ; qu'en statuant ainsi lorsque M.[L], preneur au bail non annulé, était titulaire d'un droit de préemption qui, s'il n'était pas opposable à la liquidation, était opposable aux tiers, la cour d'appel a confondu inopposabilité et nullité violant ainsi l'article L. 641-9-I du code de commerce ensemble l'article L. 145-46-1 du même code. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Il résulte de l'article L. 642-18 du code de commerce que la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice.

8. Dès lors, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du même code, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables, de sorte qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice du droit de préférence par un locataire commercial.

9. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, la décision se trouve légalement justifiée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze février deux mille vingt-trois.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour M. [L]

Monsieur [L] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande de consécration de son droit de préemption de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 5] au prix proposé à la Communauté de communes - Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, soit la somme de 275 000,00 € ;

1°) ALORS QUE un contrat de bail conclu par un débiteur sur un de ses biens postérieurement à l'ouverture de la liquidation judiciaire n'est pas nul, il est inopposable aux organes de la liquidation judiciaire ; qu'au cas présent, pour rejeter la demande de Monsieur [L] tendant à obtenir le bénéfice d'un droit de préemption sur le bien cédé à la Communauté de communes - Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, la cour d'appel a retenu que le preneur ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption en l'absence d'occupation légitime ; qu'en statuant ainsi lorsque Monsieur [L], preneur au bail non annulé, était titulaire d'un droit de préemption qui, s'il n'était pas opposable à la liquidation, était opposable aux tiers, la cour d'appel a confondu inopposabilité et nullité violant ainsi l'article L. 641-9-I du code de commerce ensemble l'article L. 145-46-1 du même code ;

2°) ALORS QUE le droit pour un locataire bénéficiaire d'un droit de préemption d'être substitué dans les droits du tiers acquéreur ne requiert que la double preuve de la connaissance par le tiers acquéreur de l'existence du droit de préemption et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; qu'au cas présent, la cour d'appel a, d'une part, expressément constaté que le tiers acquéreur, la Communauté de communes - Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, ne contestait pas la qualité de locataire de Monsieur [L] et qu'à son égard le contrat était valable, la sanction de la règle du dessaisissement étant l'inopposabilité à la procédure et non la nullité du contrat conclu ; qu'en outre, il n'était pas contesté que la Communauté de communes, atraite à la procédure de substitution antérieurement à la vente du bien à son profit, connaissait l'intention de Monsieur [L] de se prévaloir dudit droit de préemption ; qu'en déboutant Monsieur [L] du bénéfice de son droit de préemption sur les biens loués, lorsqu'elle constatait que le tiers acquéreur connaissait tant l'existence du droit de préemption que l'intention de Monsieur [L] de s'en prévaloir, la cour d'appel a violé les articles L. 145-46-1 et L. 641-9-I du code de commerce ensemble les articles 1123 et 1240 du code civil.

Moyen additionnel produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour M. [L]

Monsieur [L] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande de consécration de son droit de préemption de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 5] au prix proposé à la Communauté de communes - Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, soit la somme de 275 000,00 € et de l'avoir condamné à verser à la liquidation une somme de 500 € mensuelle à compter du 1er février 2013 jusqu'au 11 avril 2018 au titre de l'indemnité d'occupation ;

1°) ALORS QUE le juge est tenu de ne pas dénaturer les pièces versées par les parties au soutien de leur prétentions ; qu'au cas présent, la cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a estimé que Maître [P] n'avait pas ratifié le bail conclu par Monsieur [T] en violation du dessaisissement de ses pouvoirs en retenant que Monsieur [L] ne démontrait pas que le liquidateur n'avait pas eu connaissance de la date de conclusion du bail avant le 15 octobre 2016 ; qu'en statuant ainsi lorsque par lettre du 20 avril 2009, Monsieur [L] avait indiqué à Maître [P] : « Comme vous le savez, j'occupe le local « Multiservices » depuis plus de deux ans () », ce qui l'informait de l'existence de la conclusion du bail en 2007, postérieurement à l'ouverture de la liquidation judiciaire, la cour d'appel a dénaturé la lettre susmentionnée (pièce n° 7 versée par l'exposant, dernière page § 2) et violé le principe susvisé ;

2°) ALORS QUE le liquidateur peut ratifier un bail conclu par le débiteur seul postérieurement à la l'ouverture de la liquidation judiciaire ; que cette ratification peut être tacite ; qu'au cas présent Monsieur [L] démontrait que, par un courrier en date du 20 avril 2009, il avait informé le liquidateur que le bail avait été conclu en 2007 ; qu'en outre il versait au débat plusieurs écrits émanant du liquidateur par lequel il faisait référence à sa qualité de locataire postérieurement

à la réception de cette information ; qu'en refusant de consacrer la ratification du bail par le liquidateur, la cour d'appel a violé l'article L. 641-9 du code de commerce, ensemble l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
3 mars 2021 (n°18/02407)

Textes appliqués

Articles L. [145-46-1](#) et L. [642-18](#) du code de commerce.

Rapprochements de jurisprudence

Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-19.174, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-02-2023
- Cour d'appel de Nîmes 03-03-2021