

COUR DE CASSATION

Audience publique du **13 mars 2012**

Cassation partielle

Mme FAVRE, président

Arrêt n° 298 F-P+B

Pourvoi n° C 10-24.192

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE,
FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Muriel Amauger,
domiciliée 2 ter rue Jean Jaurès, 17133 Rochefort, agissant en qualité de
liquidateur de la société Blanchisserie de l'Atlantique, société d'exercice
libéral à responsabilité limitée, et de M. Claude Guérin,

contre l'arrêt rendu le 22 juin 2010 par la cour d'appel de Bordeaux
(1re chambre civile, section B), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme Claudette Guérin, divorcée Legrand, domiciliée
44 avenue d'Angoulême, 16100 Châteaubernard,

2°/ à Mme Yvonne Balloge, veuve Guérin, domiciliée 4 rue des
Graves, 36300 Concremiers,

défenderesses à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 février 2012, où étaient présents : Mme Favre, président, Mme Texier, conseiller référendaire rapporteur, M. Gérard, conseiller doyen, Mme Arnoux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Texier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ortscheidt, avocat de Mme Amauger, ès qualités, de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat de Mme Claudette Guérin, l'avis de Mme Bonhomme, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 154 de la loi du 25 janvier 1985, devenu l'article L. 622-16 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les productions, qu'Albert Guérin et son épouse, Camille Treuillard, ont fait donation à leurs enfants, Claude Guérin et Mme Guérin, indivisément et par moitié chacun, de la nue-propriété de trois immeubles (les immeubles), en se réservant l'usufruit de ces biens leur vie durant et jusqu'au décès du survivant d'entre eux ; qu'Albert Guérin puis Claude Guérin sont décédés, respectivement, les 24 avril 1987 et 16 octobre 2001, ce dernier ayant été mis en liquidation judiciaire le 12 octobre 1990 ; que, par ordonnances des 21 mai et 13 septembre 2002, le juge-commissaire a autorisé Mme Amauger (le liquidateur), en qualité de liquidateur de Claude Guérin, à céder à Mme Guérin les droits de ce dernier dans les immeubles ; que Camille Treuillard est décédée le 18 août 2005 ;

Attendu que pour constater le transfert de la moitié indivise de la nue-propriété des immeubles par le liquidateur à Mme Guérin à la suite des ordonnances du juge-commissaire des 21 mai et 13 septembre 2002, renvoyer ces derniers à établir un acte authentique de cette cession et débouter le liquidateur de sa demande tendant à voir ordonner une expertise judiciaire aux fins de déterminer la valeur locative des immeubles depuis le jour du décès de Camille Treuillard, l'arrêt, après avoir relevé que la cession autorisée par le juge-commissaire en 2002 n'avait pu être régularisée par acte authentique, retient que, comme soutenu par Mme Guérin sur le fondement de l'article 1583 du code civil, la moitié indivise de la nue-propriété appartenant à son frère lui a été cédée dès l'homologation par le juge-commissaire de l'accord convenu entre elle et le liquidateur sur la chose et sur le prix ; qu'il en déduit que l'indivision entre Claude Guérin et

Mme Guérin a cessé avant le décès de Camille Treuillard et que la cessation de l'usufruit de cette dernière depuis son décès est indifférente, puisque survenue après le transfert à Mme Guérin de la moitié indivise de la nue-proprieté appartenant à Claude Guérin ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que, si la cession de gré à gré de droits immobiliers compris dans l'actif de la liquidation judiciaire est parfaite dès l'ordonnance du juge-commissaire l'ayant autorisée, le transfert de la titularité de ces droits ne s'opère, s'il n'en est autrement décidé par l'ordonnance du juge-commissaire, qu'à la date de la passation des actes nécessaires à la réalisation de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a constaté que la moitié indivise, ayant appartenu à Claude Guérin, de la nue-proprieté des immeubles situés commune de Châteaubernard (16), 44 avenue d'Angoulême, cadastré section B, n° 722, 723 et 726 pour 24 a, et commune de Cognac (16), 9 et 11 rue Louis Dominique, cadastrés section AR, n° 1059 pour 86 a et section AR, n° 1060 pour 90 a, a été transférée par Mme Amauger, ès qualités, à Mme Claudette Guérin à la suite des ordonnances du juge-commissaire de la liquidation judiciaire de Claude Guérin des 21 mai et 13 septembre 2002, renvoyé Mme Amauger, ès qualités, et Mme Claudette Guérin à établir un acte authentique de cette cession, avec paiement du prix mentionné dans les ordonnances précitées et débouté Mme Amauger, ès qualités, de sa demande tendant à voir ordonner une expertise judiciaire aux fins de déterminer la valeur locative des immeubles depuis le 19 août 2005, l'arrêt rendu le 22 juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Bordeaux, autrement composée ;

Condamne Mme Claudette Guérin aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à payer à Mme Amauger, ès qualités, la somme de 2 500 euros et rejette sa demande ;

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 conseiller doyen qui en a délibéré, en remplacement du président, à l'audience publique du treize mars deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt**Moyen produit par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils pour Mme Amauger, ès qualités**

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que la moitié indivise ayant appartenu à Claude Guérin, de la nue-propiété des immeubles situés commune de Chateaurenard (16), 44 avenue d'Angoulême, cadastrée section B n° 722, 723 et 726 pour 24 a, et commune de Cognac (16), 9 et 11 rue Louis Dominique, cadastrés section AR n° 1059 pour 86 a et section AR n° 1060 pour 90 a, a été transférée par Me Amauger, ès qualités, à Mme Claudette Guérin à la suite des ordonnances du juge-commissaire de la liquidation judiciaire de Claude Guérin des 21 mai et 13 septembre 2002 et d'avoir, en conséquence, renvoyé Me Amauger, ès qualités, et Mme Claudette Guérin à établir un acte authentique de cette cession, avec paiement du prix mentionné dans les ordonnances précitées et rejeté la demande d'expertise formée par Me Amauger ;

AUX MOTIFS QUE Me Amauger, ès qualités, fait valoir que les ordonnances du juge-commissaire sont caduques, ainsi qu'elle l'a indiqué dans une lettre du 18 décembre 2007 adressée à Claudette Guérin, et qu'en toute hypothèse, la situation juridique des biens n'est plus identique à celle qui existait lors de ces décisions, dans la mesure où Camille Treuillard veuve Guérin est décédée le 19 août 2005, de sorte qu'elle-même dispose désormais de la moitié en toute propriété des trois immeubles litigieux, et non plus de la moitié de leur nue-propiété ; que toutefois, aucun texte ne prévoit la caducité d'une ordonnance du juge-commissaire ayant ordonné une vente d'immeuble de gré à gré ; que conformément aux dispositions de l'article 138 alinéa 3 du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985, devenu l'article R. 642-36 alinéa 3 du code de commerce, le liquidateur judiciaire, autorisé à passer une telle vente, doit accomplir les actes nécessaires à sa réalisation, sans pouvoir revenir sur son accord ; que, par ailleurs, la cessation de l'usufruit de Camille Treuillard veuve Guérin depuis le décès de celle-ci est indifférente, puisqu'elle est survenue après le transfert à Claudette Guérin de la moitié indivise de la nue-propiété appartenant à Claude Guérin ; qu'il en est de même de l'éventuelle augmentation de valeur des immeubles depuis les ordonnances du juge-commissaire, également invoquée par le liquidateur judiciaire dans sa lettre du 18 décembre 2007, qui ne peut profiter qu'à Claudette Guérin et non à la liquidation judiciaire ; qu'il y a donc lieu de faire droit à l'appel incident, de réformer le jugement en ce qu'il a remplacé à l'égard de la liquidation judiciaire de Claude Guérin, les biens immobiliers en litige dans le patrimoine de l'intéressé, et de constater que la nue-propiété indivise de la moitié de ces immeubles a été cédée en 2002, par le liquidateur judiciaire à Claudette Guérin ;

que Me Amauger ès qualités prie la cour de désigner un expert à l'effet de déterminer la valeur des immeubles indivis, ainsi que leur valeur locative annuelle depuis le 19 août 2005, date du décès de Camille Treuillard veuve Guérin, au motif que depuis cette date, Claudette Guérin, qui a établi son domicile dans l'immeuble de Châteaurenard et qui a reçu seule les loyers des immeubles de Cognac, est redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision et doit rendre compte de sa gestion ; que toutefois, dans la mesure où l'indivision a cessé avant le décès de Camille Treuillard veuve Guérin, ainsi qu'il a été dit, il convient, par motifs substitués, de confirmer le jugement qui a rejeté la demande d'expertise ;

ALORS QUE si la vente de gré à gré d'un immeuble appartenant au débiteur en liquidation judiciaire est parfaite à compter de la décision du juge commissaire l'autorisant, le transfert de propriété est subordonné à l'établissement des actes nécessaires à la réalisation de la cession ; que dès lors, en considérant que la propriété de la moitié de la nue-propriété des immeubles ayant appartenu à M. Guérin avait été transférée à Mme Claudette Guérin dès le prononcé des ordonnances du juge-commissaire en date des 21 mai et 13 septembre 2002, qui ont autorisé cette cession, soit avant le décès de Mme Treuillard, titulaire de l'usufruit de ces biens, la cour d'appel a violé l'article L. 622-18 ancien du code de commerce, applicable à la cause.