

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 16 septembre 2014

N° de pourvoi: 13-20392

ECLI:FR:CCASS:2014:CO00722

Publié au bulletin

Rejet

M. Espel (président), président

SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 28 février 2013), que par acte authentique du 4 avril 2008, la société civile immobilière Mélissa (la SCI) a vendu à la société Saint-Sernin (la société) une maison en l'état futur d'achèvement ; qu'avant la fin des travaux, les 9 mars 2009 et 22 mars 2010, la SCI a été mise en redressement puis liquidation judiciaires ; que n'ayant pas déclaré sa créance, la société a demandé à être relevée de la forclusion par requête du 2 avril 2010 ;

Attendu que le liquidateur fait grief à l'arrêt d'avoir jugé qu'à défaut de délivrance de l'avertissement prévu par l'article L. 622-24 du code de commerce, le délai de déclaration de créance n'avait pas couru et constaté l'absence de forclusion opposable à la déclaration de créance faite le 1er décembre 2010 par la société, alors, selon le moyen :

1°/ que la vente immobilière, même en l'état futur d'achèvement, même si elle fait l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière, n'est pas un « contrat publié » au sens de l'article L. 622-24 du code de commerce, dès lors que la publication vise à rendre opposable le transfert de propriété aux tiers et non une éventuelle créance de l'acheteur sur le vendeur ; qu'au cas présent, en considérant que la société serait un créancier lié à la SCI par un contrat publié et aurait, par conséquent, dû être personnellement avertie, cependant que la société était uniquement un acquéreur dont le titre de propriété était publié, et non un créancier dont la créance aurait été publiée, la cour d'appel a violé l'article L. 622-24 du code de commerce ;

2°/ que l'acquéreur d'un bien immobilier vendu en l'état futur d'achèvement n'est pas un créancier lié au débiteur par un contrat publié dès lors qu'il entend déclarer à la procédure collective, non une créance qui serait l'effet du contrat publié, mais une créance de restitution ou une créance de dommages-intérêts ; qu'au cas présent, la créance que la société entendait déclarer était une créance de « dommages-intérêts » incluant la partie du prix déjà versé et divers préjudices annexes ; que cette créance n'était donc aucunement l'effet du contrat de vente immobilière publié mais, au contraire, la conséquence de son anéantissement ; qu'à cet égard, la société ne pouvait être regardée comme un créancier lié à la SCI par un contrat publié ; qu'en considérant néanmoins que la société serait un créancier lié à la SCI par un contrat publié et aurait, par conséquent, dû être personnellement avertie, la cour d'appel a derechef violé l'article L. 622-24 du code de commerce ;

Mais attendu que l'article L. 622-24, alinéa 1, du code de commerce, lequel dispose que les créanciers liés au débiteur par un contrat publié sont avertis personnellement d'avoir à déclarer leur créance, ne distingue pas selon la finalité de la publication et la nature de la créance concernée ; qu'ayant relevé que la société était liée à la SCI par un contrat ayant fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques le 26 mai 2008, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle figurait parmi les bénéficiaires de l'avertissement prévu par ces dispositions ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société François Legrand, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du seize septembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société François Legrand, ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a confirmé l'ordonnance du juge commissaire en date du 8 novembre 2010 en ce qu'elle a jugé que l'article L. 622-24 du code de commerce devait recevoir application et qu'en conséquence le liquidateur aurait dû aviser la SCI SAINT SERNIN et qu'en conséquence, à défaut de cet avertissement le délai de déclaration de créance n'avait pas couru, et d'avoir constaté

l'absence de forclusion opposable à la déclaration de créance faite par la SCI SAINT SERNIN le 1er décembre 2010 ;

Aux motifs propres que « l'article L 622-24 du Code de Commerce dispose que « à partir de la publication du jugement, tous les créanciers dont la créance est née antérieurement au jugement d'ouverture adressent la déclaration de leurs créances au mandataire judiciaire dans les délais fixés par décret en Conseil d'Etat. Les créanciers titulaires d'une sûreté publiée ou liés au débiteur par un contrat publié sont avertis personnellement et s'il y a lieu à domicile élu. Le délai de déclaration court à l'égard de ceux ci à compter de la notification de cet avertissement » ; que l'article R 622-24 du Code de Commerce dispose que le délai de déclaration est de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC ; que les dispositions sont applicables à la procédure de redressement judiciaire en vertu de l'article L 631-14 du Code de Commerce ; que l'article 1601-3 du Code Civil dispose que « la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution » ; qu'il est patent que le transfert de propriété et donc le transfert des risques ne s'opère le jour de la vente que sur le terrain et les constructions existantes, mais qu'avant la livraison de l'immeuble construit, les risques pèsent sur le vendeur débiteur de la livraison ; qu'en application de l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation la validité du contrat est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement ; qu'en cas de défaut d'achèvement de l'immeuble, l'acquéreur est donc créancier du vendeur ; que la qualité de créancier de l'acquéreur n'est pas contestable ; que si le vendeur fait l'objet d'une procédure collective alors que l'immeuble n'est pas achevé, il appartient à l'acquéreur de déclarer sa créance au passif de cette procédure ; que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement fait l'objet d'une publication à la Conservation des Hypothèques ; que l'article L 622-24 du Code de Commerce est issu de la loi du 26 Juillet 2005 ; que le législateur a élargi le domaine de l'obligation d'avertissement des créanciers pesant sur le mandataire judiciaire auparavant réservée aux seuls contrats de crédit bail ; que l'article L 622-24 du Code de Commerce ne précise pas quels sont les contrats publiés qui sont visés par ce texte, aucune distinction tenant à la nature ou l'objet du contrat n'est opérée par ce texte ; qu'il ne ressort pas de la lecture de ce texte que seuls seraient visés les contrats liant un créancier propriétaire de biens mobiliers ou immobiliers confiés au débiteur ; que si le législateur avait entendu limiter l'application de ce texte à certains contrats ou types précis de contrats ou de publications, il les aurait énumérés de manière exhaustive ; que la SELARL LEGRAND et la SCI MELISSA ajoutent à ce texte une condition qui ne s'y trouve pas ; qu'en l'espèce, le contrat liant la SCI MELISSA à la SCI SAINT SERNIN est un acte notarié signé le 4 Avril 2008 ; que par ce contrat la SCI MELISSA s'engageait à achever la construction de la maison pour le 30 Décembre 2008 ; que conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, la SCI MELISSA a fourni la garantie d'achèvement ; que ce contrat a fait l'objet d'une publication à la Conservation des hypothèques de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE, le 26 Mai 2008 ; qu'il est constant que l'immeuble n'a jamais été ni achevé ni livré ; que le jugement du Tribunal de Grande Instance de PAU sera donc confirmé en ce qu'il a jugé qu'en l'absence de l'avertissement prévu par l'article L 622-24 du Code de Commerce, le délai de deux mois n'avait pas couru à l'encontre de la SCI SAINT SERNIN ; que ce jugement sera également confirmé en ce qu'il a jugé que la requête en relevé de forclusion de la SCI SAINT SERNIN était irrecevable, aucune forclusion n'étant encourue ; qu'il y a lieu de constater l'absence de forclusion opposable à la SCI SAINT SERNIN qui a déclaré sa créance le 1er Décembre 2010 » (arrêt, p.6-7) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « "... Les créanciers titulaires d'une sûreté publiée, ou liés au débiteur par un contrat publié, sont avertis personnellement, ou, s'il y a lieu, à domicile élu, Le délai de déclaration court à l'égard de ceux-ci et à compter de la notification de cet avertissement ;" (article L 622-24 du code du commerce) ; qu'il en résulte que l'application de ce texte impose la réunion de deux conditions : l'une tenant à la qualité de créancier, l'autre tenant à la nature du contrat publié ; que, sur la qualité de créancier dans le cadre d'une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, le transfert de propriété a lieu immédiatement, tout au moins pour ce qui existe déjà, à savoir le terrain et les constructions en cours, l'acquéreur devenant propriétaire des ouvrages réalisés ensuite, au fur et à mesure, par voie d'accession ; que le prix est payable entre les mains du vendeur, sans attendre l'achèvement de la construction, au fur et à mesure de la réalisation de celle-ci ; qu'en l'espèce, il convient de relever que la S.C.I. SAINT SERNIN a versé à la signature du contrat de vente le 4 avril 2008 une somme de 135 000 € puis a procédé progressivement au déblocage des fonds à hauteur finalement du 85 % du prix total de l'acquisition ; que cependant, ni la S.C.I. MELISSA, ni la SELARL LEGRAND es qualités ne démontrent que les travaux de l'immeuble ont été réalisés à hauteur des sommes versées et que de surcroît le bien qui devait être livré dans le courant du 3ème trimestre 2008 avec le dépôt de la déclaration d'achèvement et au plus tard le 30 décembre 2008 est achevé et a été livré ; qu'en conséquence, les consorts X... tirent leur qualité de créancier de l'article 1147 du code civil ; que la première condition d'application du texte précité est vêtue ; que sur la nature du contrat publié, il n'est pas contesté que les consorts X... ne disposent pas d'une sûreté ; qu'en revanche, ils ont conclu un contrat de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement les liant à la S.C.I. MELISSA qui a été publié à la conservation des hypothèques de Villefranche de Rouergue le 26 mai 2008 ; qu'ainsi, en application de ce contrat, régi par l'article 1601-3 du code civil qui fixe la règle selon laquelle "le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes" et qui précise que "les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution..." , l'acquéreur étant tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux et le vendeur conservant les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux outre les risques jusqu'à la livraison, ils sont liés à la S.C.I. MELISSA jusqu'à la livraison de l'immeuble ; qu'or, l'article L 622-24 du code du commerce n'opère pour son application aucune distinction de nature entre les contrats publiés liant le créancier et le débiteur et notamment ne précise pas que seuls, sont publiés les contrats liant exclusivement un créancier, propriétaire de biens mobiliers et immobiliers confié au débiteur à ce dernier et, non vendu par le propriétaire à l'acheteur au fur et à mesure de sa réalisation ; qu'il n'y a donc pas lieu d'ajouter au texte précité des conditions qui n'y figurent pas ; d'autant que l'évolution de la rédaction de l'article précité issu de la loi du 26 juillet 2005 démontre que le législateur a voulu supprimer la référence faite à un seul type de contrat, c'est à dire le contrat de crédit bail ; qu'en conséquence, c'est à juste titre que le juge commissaire a considéré que le délai visé à l'article L 622 - 24 du code du commerce n'avait pas commencé à courir » (jugement, p.3-4) ;

1°) Alors que la vente immobilière, même en l'état futur d'achèvement, même si elle fait l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière, n'est pas un « contrat publié » au sens de l'article L. 622-24 du code de commerce, dès lors que la publication vise à rendre opposable le transfert de propriété aux tiers et non une éventuelle créance de l'acheteur sur le vendeur ; qu'au cas présent, en considérant que la SCI SAINT SERNIN serait un créancier lié à la SCI MELISSA par un contrat publié et aurait, par

conséquent, dû être personnellement avertie, cependant que la SCI SAINT SERNIN était uniquement un acquéreur dont le titre de propriété était publié, et non un créancier dont la créance aurait été publiée, la cour d'appel a violé l'article L. 622-24 du code de commerce ;

2°) Alors que l'acquéreur d'un bien immobilier vendu en l'état futur d'achèvement n'est pas un créancier lié au débiteur par un contrat publié dès lors qu'il entend déclarer à la procédure collective, non une créance qui serait l'effet du contrat publié, mais une créance de restitution ou une créance de dommages-intérêts ; qu'au cas présent, la créance que la SCI SAINT SERNIN entendait déclarer était une créance de « dommages-intérêts » incluant la partie du prix déjà versé et divers préjudices annexes ; que cette créance n'était donc aucunement l'effet du contrat de vente immobilière publié mais, au contraire, la conséquence de son anéantissement ; qu'à cet égard, la SCI SAINT SERNIN ne pouvait être regardée comme un créancier lié à la SCI MELISSA par un contrat publié ;

qu'en considérant néanmoins que la SCI SAINT SERNIN serait un créancier lié à la SCI MELISSA par un contrat publié et aurait, par conséquent, dû être personnellement avertie, la cour d'appel a derechef violé l'article L. 622-24 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 28 février 2013