

Arrêt n° 1356 du 21 décembre 2017 (16-20.675) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C301356

Entreprises en difficulté (loi du 26 juillet 2005)

Cassation partielle

Demandeur : M. Gérard X...agissant en qualité de mandataire ad hoc de la société GM

Défendeur : Mme Marie-Agnès Y...,prise en qualité de liquidateur de la société GM ; et autres

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 18 avril 2016), que, par ordonnance du 11 avril 2008, le juge commissaire à la liquidation de la société civile immobilière GM (la SCI) a ordonné la vente de gré à gré de quatre parcelles et de deux appartements en copropriété au profit de la société Abri Guadeloupe, immatriculée sous le numéro Siren 488 187 063, représentée par son gérant, M. Z..., moyennant un prix payable au plus tard le 30 juin 2008 ; que, la société Abri Guadeloupe n'ayant pas signé l'acte authentique de vente, le mandataire ad hoc de la SCI l'a assignée, ainsi que le liquidateur judiciaire, en paiement du prix de vente ; que la société Abri est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que le mandataire ad hoc fait grief à l'arrêt de déclarer mal fondé son appel nullité et de rejeter toutes ses demandes contre la société ABR Investissement Guadeloupe ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les offres d'acquérir et la promesse d'achat des terrains du 3 décembre 2007 étaient intervenues au cours des pourparlers et que le mandataire ad hoc, le liquidateur et l'acquéreur avaient, dans leurs requêtes et lettre adressées au juge commissaire, identifié l'acquéreur sous le numéro Siren 488 187 063, et retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'acquéreur des biens immobiliers de la SCI désigné dans l'ordonnance du juge commissaire était la société Abri enregistrée sous le numéro Siren 488 187 063, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que les demandes du mandataire ad hoc en nullité pour excès de pouvoir ou fraude aux droits du débiteur de la SCI devaient être rejetées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour condamner le liquidateur de la SCI à payer des dommages-intérêts à la société Abri, l'arrêt retient qu'il devait assurer l'exécution de bonne foi de la vente et appeler l'attention du futur acquéreur sur le risque de valider son offre d'acquisition des terrains avant l'expiration du délai de recours contre le permis de construire obtenu le 6 mars 2008 et que le manquement du liquidateur quant à l'information de l'acquéreur est de nature à engager sa responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lors de la vente de gré à gré de l'immeuble d'un débiteur en liquidation judiciaire, le liquidateur n'est pas tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il constate que Mme 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 et la condamne à verser la somme de 49 000 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, l'arrêt rendu le 18 avril 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Guillaudier, conseiller référendaire

Avocat général : M. Charpenel, premier avocat général

Avocat(s) : Me Ricard - SCP Claire Leduc et Solange Vigand - SCP Richard