

## Arrêt n° 825 du 14 novembre 2019 (18-18.833) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00825

Rejet

*Demandeur (s) : Mme N... Y...*

*Défendeur (s) : M. W... T... et autres*

---

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 12 avril 2018), que la société *Natural Corner* a été mise en liquidation judiciaire le 25 janvier 2017, M. T... étant désigné liquidateur ; que le 23 février 2017, Mme Y... a présenté une offre d'acquisition du droit au bail commercial dont la société était titulaire ; que par une ordonnance du 20 mars 2017, le juge-commissaire a autorisé la cession de gré à gré de ce droit au bail à Mme Y... ou toute autre personne morale ou physique qu'elle se substituerait et dont elle resterait garante, moyennant le prix de 22 000 euros ; que, prétendant que les conditions suspensives contenues dans son offre n'avaient pas été reprises par le juge-commissaire qui avait, au contraire, ajouté une faculté de substitution au profit d'une personne physique et la garantie du substitué par le substituant, et qu'elles ne s'étaient pas réalisées de sorte que la vente n'était pas parfaite, Mme Y... a fait appel de l'ordonnance ;

**Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, troisième, quatrième et cinquième branches :**

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes alors, selon le moyen :

1°/ que pour justifier sa demande de censure de l'ordonnance déferée, Mme Y... avait soutenu, dans ses conclusions d'appel, qu'elle n'avait tenu aucun compte de ce que l'offre de reprise du droit au bail qu'elle avait présentée le 23 février 2017 était assortie de trois conditions suspensives, parmi lesquelles figurait une clause de substitution ; qu'elle n'a, en revanche, jamais soutenu que cette dernière eût été soumise à des conditions suspensives ; qu'en jugeant dès lors, pour déclarer irrecevables ses demandes, « qu'il ressort très clairement de la rédaction de [l'offre d'achat] que, contrairement à ce que soutient Mme Y... , elle n'a assorti la clause de substitution au profit d'une société en cours de création d'aucune condition suspensive », la cour a dénaturé ses conclusions en violation du principe faisant interdiction au juge de dénaturer les documents de la cause ;

2°/ que l'offre de reprise d'un élément d'actif est exclusivement déterminée par son objet, et selon les seules conditions offertes ; qu'en l'espèce, ainsi que l'a constaté la cour, l'offre de reprise sur le droit au bail présentée par Mme Y... , assortie de trois conditions strictement définies, avait prévu une clause de substitution au seul profit d'une société en cours de création, et cela sans offrir de la garantir ; que, pour juger que Mme Y... était irrecevable à former un recours contre l'ordonnance du 20 mars 2017, la cour a retenu qu'elle avait été remplie de ses droits puisque le juge-commissaire avait « entièrement fait droit à (son) offre » ; qu'en se déterminant ainsi, après avoir pourtant constaté que l'ordonnance critiquée avait décidé d'autoriser la cession avec faculté de substitution également au profit d'une personne physique, en ajoutant que Mme Y... « resterait garante » de toute personne substituée, conditions qui n'étaient pas celles de l'offre de reprise, la cour, qui n'a pas tiré les conséquences légales attachées à ses constatations, a violé l'article 546 du code de procédure civile ;

3°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en soulevant d'office le moyen tiré des dispositions de l'article 1216-1 du code civil, que les parties n'avaient pas invoquées, pour en faire une application contestable à la clause de substitution contenue dans l'offre de reprise de Mme Y... , sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, la cour a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

4°/ que l'article 1216 du code civil dispose qu'un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé, la cession devant être

constatée par écrit, à peine de nullité ; que l'article 1216-1 ajoute que si le cédé y a expressément consenti, la cession de contrat libère le cédant pour l'avenir et qu'à défaut, et sauf clause contraire, le cédant est tenu solidairement à l'exécution du contrat ; que, cependant, le droit de substitution ne constitue pas une cession, mais uniquement la faculté reconnue d'y procéder éventuellement ; que si le bénéficiaire de cette faculté reconnue, qui n'a pas encore la qualité de cédant, décide ultérieurement de l'exercer, pour céder sa qualité de partie à un tiers, ainsi qu'il y est d'ores et déjà autorisé, rien ne s'oppose à ce que, devenant cédant, il sollicite de celui qui aura alors qualité de cédé à son égard, d'être libéré pour l'avenir par l'acte de cession à intervenir ; qu'en l'espèce, l'offre présentée par Mme Y... prévoyait un droit de substitution exclusivement au profit d'une société en cours de création ; que cependant, une fois ce droit reconnu, Mme Y... , si elle décidait de l'exercer, conservait la faculté de solliciter du cédé, selon la loi, d'être libérée pour l'avenir par la cession à intervenir ; que l'ordonnance déferée, au contraire, a définitivement imposé à Mme Y... de « rester garante » en toute hypothèse si elle exerçait sa faculté de substitution, c'est-à-dire de « rester tenue avec la personne morale définitivement acquéreur, du paiement du prix de cession » ; qu'en justifiant cette solution, qui a privé Mme Y... de ses droits, la cour a violé les articles 1216 et 1216-1 du code civil ;

5°/ que, dans son offre de reprise, Mme Y... s'est bornée à proposer une clause de substitution au profit d'une société en cours de création, sans autre limitation ; que cette offre, qui pouvait être refusée, laissait à Mme Y... , si un droit de substitution lui était reconnu et qu'elle décidait de l'exercer par une cession conclue avec un tiers, la faculté de solliciter du cédé d'être libérée pour l'avenir par cet acte ; qu'en décidant d'autoriser la cession en des termes imposant à Mme Y... de demeurer en toute hypothèse garante du tiers en cas de substitution, sans aucune possibilité de solliciter alors d'être libérée pour l'avenir par l'acte de cession à conclure, l'ordonnance du juge-commissaire a nécessairement ajouté une charge supplémentaire à l'offre que Mme Y... avait transmise ; qu'en jugeant le contraire, pour décider dès lors que, remplie de ses droits, Mme Y... était irrecevable à agir contre ladite ordonnance, la cour a violé l'article 546 du code de procédure civile ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant constaté, sans dénaturation, que l'offre de Mme Y... n'avait pas soumis la clause de substitution au profit d'une société en cours de création à la condition que l'éventuelle substitution s'opérerait sans garantie de l'acquéreur substitué, l'arrêt en déduit exactement, en se bornant à faire référence à l'article 1216-1 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 sans en faire application, que le juge-commissaire devait retenir, dans ces circonstances, que, l'acceptation de la faculté de substitution ne déchargeant jamais, à elle seule, le débiteur originaire de sa dette, Mme Y... resterait tenue, aux termes de son offre, du paiement du prix de cession ;

Et attendu, en second lieu, qu'ayant relevé que le liquidateur avait accepté la faculté de substitution sans décharger Mme Y... , qui ne le demandait pas, de sa dette, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucune charge supplémentaire n'avait été imposée à Mme Y... ;

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

#### **Et sur le moyen, pris en ses sixième et septième branches :**

Attendu que Mme Y... fait le même grief à l'arrêt alors, selon le moyen :

1°/ que Mme Y... reprochait en particulier à l'ordonnance rendue par le juge-commissaire, de n'avoir tenu aucun compte des conditions suspensives dont elle avait assorti son offre de reprise, spécialement de celle qui exigeait « l'intervention du bailleur à l'acte » ; que cet « acte », de toute évidence, ainsi que l'a par ailleurs constaté le juge des référés du tribunal de grande instance d'Orléans, dans son ordonnance du 30 mars 2018, et qu'en convenaient les parties, ne pouvait s'entendre que de la cession elle-même, telle qu'allait la prononcer le juge-commissaire par son ordonnance, exécutoire de plein droit ; qu'en jugeant dès lors, contre l'évidence que cet « acte » ne pouvait viser qu'un contrat de bail devant être conclu postérieurement à ladite ordonnance, la cour a dénaturé l'offre de reprise de Mme Y... , en violation du principe faisant interdiction au juge de dénaturer les documents de la cause ;

2°/ qu'en jugeant, pour justifier que « l'acte » visé par la condition suspensive ne pouvait être qu'un contrat de bail passé devant notaire, et non la cession elle-même, et que cet acte « devait être établi après qu'ait été donné l'autorisation de céder le droit au bail », quand, d'une part, les parties avaient admis que l'ordonnance du juge-commissaire, étant exécutoire, ne nécessiterait la conclusion d'aucun bail subséquent et, d'autre part, le juge-commissaire lui-même, donnant effet à la cession et au bail au jour de sa décision, n'a prévu aucune réitération et en a exclu même la nécessité, la cour a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que c'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes de l'offre rendait nécessaire, que la cour d'appel a retenu que Mme Y... n'avait pas assorti son offre d'une clause imposant au liquidateur ou au juge-commissaire de recueillir

l'agrément des bailleurs avant la cession, mais avait simplement fait connaître qu'elle exigeait l'intervention des bailleurs à l'acte, ce qui ne pouvait s'entendre d'une intervention de ces derniers devant le juge-commissaire qui n'a pas dressé d'acte mais uniquement d'une intervention de leur part à l'acte notarié constatant la cession devant être établi après qu'ait été donnée l'autorisation de céder le droit au bail ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant soutenu, dans ses conclusions devant la cour d'appel, qu'il était nécessaire qu'un acte de cession soit dressé postérieurement à l'ordonnance du juge-commissaire eu égard aux conditions suspensives qui assortissaient son offre, Mme Y... n'est pas recevable à présenter devant la Cour de cassation un moyen contraire à ses propres écritures ;

D'où il suit que le moyen, irrecevable en sa deuxième branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

**PAR CES MOTIFS :**

REJETTE le pourvoi ;

---

**Président : Mme Mouillard**

**Rapporteur : Mme Bélaval conseiller**

**Premier Avocat général : M. Richard de la Tour**

**Avocats : SCP Poulet-Odent - SCP Foussard et Froger - Me Le Prado**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology