

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 27 septembre 2016

N° de pourvoi: 14-22372

ECLI:FR:CCASS:2016:CO00794

Publié au bulletin

Rejet

Mme Mouillard (président), président

Me Blondel, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en ses première à cinquième branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 avril 2014), que les sociétés Europa hôtel et Le Vittier, ainsi que M. et Mme X... ont été mis en liquidation judiciaire le 27 avril 2006 ; que par une ordonnance du 9 juillet 2007, le juge-commissaire a autorisé le liquidateur à vendre de gré à gré à M. Y... un immeuble dépendant de l'actif de la liquidation et à lui céder le fonds de commerce qui y était exploité ; que le 10 avril 2008, le juge-commissaire a reporté au 15 avril 2008 la date limite pour la signature de l'acte de cession au profit de M. Y... ; que ce dernier ayant refusé de régulariser la vente, le liquidateur l'a assigné en résolution de la vente et en paiement de dommages-intérêts ; que M. Y... a acquiescé à la demande de résolution mais s'est opposé au paiement de dommages-intérêts et a demandé la restitution de l'acompte qu'il avait versé ; qu'au cours de l'instance, le liquidateur a été autorisé, par une ordonnance du juge-commissaire du 8 juillet 2011, à procéder à la vente de l'immeuble aux enchères publiques ;

Attendu que le liquidateur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1°/ que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la

résolution avec dommages et intérêts ; qu'il s'ensuit que la renonciation du liquidateur à poursuivre l'exécution forcée de la vente résultant de l'ordonnance du juge-commissaire du 9 juillet 2007, pas plus que la remise en vente du bien mobilier litigieux une fois constatée la défaillance de M. Y..., n'étaient de nature à le priver de son droit à solliciter la réparation du préjudice subi par la liquidation judiciaire du fait de cette défaillance ; qu'en décidant le contraire, la cour viole les articles 1184, alinéa 2, et 1654 du code civil ;

2°/ que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls, sans qu'il soit nécessairement besoin d'une décision de justice préalable ; qu'en faisant reproche au liquidateur de n'avoir pas attendu que la résolution de la vente litigieuse ne fût constatée par décision de justice, avant que de poursuivre la revente du bien immobilier à la faveur d'une nouvelle ordonnance du juge-commissaire du 8 juillet 2011, la cour viole derechef les articles 1184 et 1654 du code civil ;

3°/ qu'en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée, si M. Y... n'avait pas expressément acquiescé, par ses écritures du 19 novembre 2010, à la demande tendant à la résolution judiciaire formée par le liquidateur de sorte qu'il ne pouvait être fait grief à ce dernier d'avoir, postérieurement à cet acquiescement, tiré les conséquences d'une résolution d'ores et déjà acquise en procédant à la revente du bien litigieux, la cour prive son arrêt de base légale au regard des articles 1184 et 1654 du code civil, ensemble au regard de l'article 408 du code de procédure civile ;

4°/ qu'il appartient au seul juge-commissaire qui autorise la vente de gré à gré d'un immeuble relevant du périmètre de la liquidation judiciaire de fixer les conditions de la vente ; qu'aussi bien, en l'absence de toute mention, dans l'ordonnance d'autorisation, d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, l'acquéreur ne peut invoquer à son profit le bénéfice d'une telle condition, en se fondant sur une convention non homologuée par le juge-commissaire et conclue directement entre le mandataire liquidateur et l'acquéreur ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que l'ordonnance autorisant la vente litigieuse du 9 juillet 2007 n'avait nullement déterminé les modalités de paiement du prix de vente, ni a fortiori assorti la vente d'une quelconque condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, cependant que l'ordonnance postérieure du 10 avril 2008 s'était bornée à accorder un délai supplémentaire pour l'exécution de la vente litigieuse ; qu'en retenant néanmoins que Y... n'avait pas engagé sa responsabilité en refusant d'exécuter la vente résultant de ladite ordonnance du 9 juillet 2007, motif pris qu'il ressortait d'une convention directement conclue entre lui-même et le liquidateur le 11 juillet 2007 que la vente aurait été assortie d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt qui en l'occurrence avait défailli, la cour viole l'article L. 642-18 du code de commerce, ensemble les articles 1147 et 1654 du code civil ;

5°/ qu'en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée, si en réitérant sa volonté d'acquiescer, et en sollicitant du juge-commissaire la prorogation du délai de réalisation de la vente, postérieurement à la date du 31 octobre 2007, date à laquelle la défaillance de la condition suspensive était acquise par application de la convention du 11 juillet 2007, M. Y... n'avait pas nécessairement renoncé au bénéfice de cette condition, à supposer que la vente en fût effectivement assortie, la cour prive à nouveau

sa décision de toute base légale au regard des articles 1134, 1176 et 1147 du code civil ;

Mais attendu que l'acquéreur peut invoquer la condition suspensive dont il a assorti son offre d'achat, peu important que l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente à son profit ne la mentionne pas expressément ; que l'arrêt relève, d'un côté, par des motifs non critiqués, qu'il résulte d'une convention signée par les parties le 11 juillet 2007 que l'octroi d'un prêt conditionnait la réalisation de la vente autorisée par le juge-commissaire par son ordonnance du 9 juillet 2007 et, de l'autre, que la prorogation accordée par l'ordonnance du juge-commissaire du 10 avril 2008 s'inscrivait dans le cadre de l'accord incluant une condition suspensive ayant trait au financement bancaire qui n'a pas été accordé à M. Y... ; que de ces seuls motifs, dont il résulte que l'exécution de l'ordonnance était subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive, la cour d'appel a pu déduire, en effectuant la recherche invoquée par la cinquième branche, que le refus de M. Y... de régulariser la vente n'était pas fautif en l'absence de réalisation de cette condition ; que le moyen, inopérant en ses première, deuxième et troisième branches qui critiquent des motifs surabondants, n'est pas fondé pour le surplus ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen, pris en ses sixième et septième branches, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z..., en sa qualité de liquidateur judiciaire des sociétés Europa hôtel, Le Vittier, Etablissement Pereira, SCI Europa hôtel et de M. et Mme X..., 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 vingt-sept septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour M. Z..., ès qualités

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Maître Z..., agissant ès qualités, de sa demande tendant à la condamnation de Monsieur Y... au paiement d'une somme de 1.045.451,40 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Maître Z... ne peut tirer argument de ce que la vente était parfaite, puisqu'en dépit de ce que le juge-commissaire en a arrêté le principe, le transfert effectif de propriété a été mis en échec par la vente sur adjudication intervenue le 16 janvier 2012 au profit d'une société adjudicataire Cazaubon Thierry, à l'initiative du liquidateur, étant observé que par-là même ce dernier a renoncé à l'exécution forcée de l'ordonnance rendue le 9 juillet 2007 déliant ainsi l'acquéreur de ses engagements ; que c'est donc très justement que les premiers juges ont considéré qu'il en était résulté l'anéantissement des obligations qu'avait fait naître l'ordonnance du 9 juillet 2007 à la charge de M. Y... ; que le fait allégué par le mandataire liquidateur qu'il a fait le choix d'une vente sur adjudication sous l'empire des fautes commises par M. Y... n'est pas démontré ; que de manière générale, aucune des fautes imputées à ce dernier n'est

établie ; qu'en effet, il ne résulte d'aucune pièce que M. Y... a pris l'engagement explicite d'utiliser les fonds dont fait état le liquidateur pour payer le prix de la vente ; que l'ordonnance du 9 juillet 2007 l'autorisant n'a elle-même nullement déterminé les modalités de paiement du prix de vente ; que si la requête qui en est à l'origine a fait état de l'existence d'un placement en assurance-vie, il n'est pas établi que cette mention constituait plus qu'un gage de solvabilité ; qu'au contraire même, la convention du 11 juillet 2007, signée entre le liquidateur, M. Y... et la SARL CDD Trade Développement, qui prévoyait le versement de la somme de 280. 000 euros entre les mains du notaire, en attendant la régularisation de l'acte de vente, stipulait que « dans l'hypothèse où la vente ne serait pas régularisée avant le 11 janvier 2008, elle serait de plein droit restituée à Monsieur Y... » et qu'elle « lui serait également restituée si les conditions suspensives relatives à (...) l'octroi d'un prêt correspondant au montant du prix de vente et des frais n'étaient pas réalisées avant le 31 octobre 2007 » ; qu'ainsi, l'octroi d'un prêt conditionnait la réalisation de la vente autorisée par le juge-commissaire et M. Y... fait la preuve que les banques ont refusé de financer l'opération ; que cela résulte du courrier du Crédit Lyonnais en date du 28 août 2008 et du courrier du Crédit Agricole en date du 17 juillet 2008 ; que la lettre écrite le 17 juillet 2008 par Me B..., notaire, au liquidateur éclaire les causes de ces refus : « mon client (...) m'a chargé de vous préciser qu'il est toujours acquéreur de l'hôtel. Toutefois, celui-ci désire un délai supplémentaire (...). La société SANSCA pourrait attaquer mon client et l'empêcher de réaliser l'opération qu'il envisage de mettre en oeuvre. Aussi, ses financiers désirent disposer d'un délai pour évaluer les risques encourus » ; qu'il s'en déduit que la prorogation accordée par le juge-commissaire par son ordonnance du 10 avril 2008 s'inscrit dans le cadre d'un accord incluant une condition suspensive ayant trait au financement bancaire qui n'a jamais été accordé, ladite ordonnance rendue d'ailleurs au visa d'une requête qui mentionne que l'acte de vente de l'actif a été « tenu en suspens pour des raisons indépendantes de la volonté des requérants » ; qu'enfin, l'ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 3 mars 2009 et l'arrêt rendu sur déféré le 19 novembre 2009, qui n'ont pas l'autorité de la chose jugée au fond, sont sans portée sur la question de la condition suspensive, contrairement à ce que soutient Maître Z... ; qu'outre le fait qu'il n'a commis aucune faute, M. Y... est fondé à soutenir qu'il a été victime de l'imbroglie judiciaire né de la situation dans laquelle la société Sansca a demandé à la cour d'appel qu'elle la rétablisse dans ses droits, en lieu et place de la société CDD Trade Développement qui avait acquis les biens ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE s'il n'est pas contestable, comme l'a soutenu le conseil de Maître Z..., ès qualités, que la vente est parfaite en l'état de l'ordonnance, aujourd'hui passée en force de chose jugée, rendue le 9 juillet 2007 par le juge-commissaire initialement désigné dans la procédure collective du débiteur, comme l'a rappelé le 10 septembre 2009 la cour d'appel dans un arrêt rendu dans la même affaire, le transfert de propriété ne s'opère qu'à la date de passation des actes en la forme authentique ; qu'il appartenait au liquidateur de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance litigieuse ; que cependant, Maître Z..., ès qualités, a obtenu du juge-commissaire le 8 juillet 2011 une ordonnance l'autorisant à poursuivre la vente des immeubles en question selon la forme de la saisie-exécution à la barre du tribunal de grande instance de Tarascon, sans que la résolution de la vente ne soit constatée par

décision de justice ; que par conséquent, Maître Z..., ès qualités, en renonçant à se prévaloir des droits attachés aux effets de l'ordonnance susvisée du 9 juillet 2007 s'est interdit d'agir en responsabilité à l'encontre de Monsieur Y... pour obtenir réparation de tout préjudice ; qu'il sera débouté de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ; qu'il s'ensuit que la renonciation de Maître Z..., agissant ès qualités, à poursuivre l'exécution forcée de la vente résultant de l'ordonnance du juge-commissaire du 9 juillet 2007, pas plus que la remise en vente du bien mobilier litigieux une fois constatée la défaillance de Monsieur Y..., n'étaient de nature à le priver de son droit à solliciter la réparation du préjudice subi par la liquidation judiciaire du fait de cette défaillance ; qu'en décidant le contraire, la cour viole les articles 1184, alinéa 2, et 1654 du Code civil ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls, sans qu'il soit nécessairement besoin d'une décision de justice préalable ; qu'en faisant reproche à Maître Z... de n'avoir pas attendu que la résolution de la vente litigieuse ne fût constatée par décision de justice, avant que de poursuivre la revente du bien immobilier à la faveur d'une nouvelle ordonnance du juge-commissaire du 8 juillet 2011, la cour viole derechef les articles 1184 et 1654 du Code civil ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, et en tout état de cause, en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée (cf. les dernières écritures de Maître Z..., agissant ès qualités, p. 7 et s., spéc. p. 7 in fine et p. 8, deux premières phrases) si Monsieur Y... n'avait pas expressément acquiescé, par ses écritures du 19 novembre 2010, à la demande tendant à la résolution judiciaire formée par Maître Z..., agissant ès qualités, de sorte qu'il ne pouvait être fait grief à ce dernier d'avoir, postérieurement à cet acquiescement, tiré les conséquences d'une résolution d'ores et déjà acquise en procédant à la revente du bien litigieux, la cour prive son arrêt de base légale au regard des articles 1184 et 1654 du Code civil, ensemble au regard de l'article 408 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, il appartient au seul juge-commissaire qui autorise la vente de gré à gré d'un immeuble relevant du périmètre de la liquidation judiciaire de fixer les conditions de la vente ; qu'aussi bien, en l'absence de toute mention, dans l'ordonnance d'autorisation, d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, l'acquéreur ne peut invoquer à son profit le bénéfice d'une telle condition, en se fondant sur une convention non homologuée par le juge-commissaire et conclue directement entre le mandataire liquidateur et l'acquéreur ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que l'ordonnance autorisant la vente litigieuse du 9 juillet 2007 n'avait nullement déterminé les modalités de paiement du prix de vente, ni a fortiori assorti la vente d'une quelconque condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, cependant que l'ordonnance postérieure du 10 avril 2008 s'était bornée à accorder un délai supplémentaire pour l'exécution de la vente litigieuse ; qu'en retenant néanmoins que Monsieur Y... n'avait pas engagé sa responsabilité en refusant d'exécuter la vente résultant de ladite ordonnance du 9 juillet 2007, motif pris qu'il ressortait d'une convention directement conclue entre lui-même et le liquidateur le 11

juillet 2007 que la vente aurait été assortie d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt qui en l'occurrence avait défailli, la cour viole l'article L. 642-18 du code de commerce, ensemble les articles 1147 et 1654 du Code civil ;

ALORS QUE, DE CINQUIEME PART, et subsidiairement, en ne recherchant pas, comme elle y était pourtant invitée par Maître Z..., agissant ès qualités, si en réitérant sa volonté d'acquérir, et en sollicitant du juge-commissaire la prorogation du délai de réalisation de la vente, postérieurement à la date du 31 octobre 2007, date à laquelle la défaillance de la condition suspensive était acquise par application de la convention du 11 juillet 2007, Monsieur Y... n'avait pas nécessairement renoncé au bénéfice de cette condition, à supposer que la vente en fût effectivement assortie (cf. ses dernières écritures, p. 12 in fine et p. 13), la cour prive à nouveau sa décision de toute base légale au regard des articles 1134, 1176 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE, DE SIXIEME PART, Maître Z..., agissant ès qualités, n'avait invoqué l'ordonnance d'incident rendue par le conseiller de la mise en état de la cour d'Aix-en-Provence le 3 mars 2009, ensemble l'arrêt rendu sur déféré le 19 novembre 2009, qu'à seule fin d'établir que le contentieux ayant opposé la liquidation judiciaire à la société Sansca avait trouvé sa solution définitive, de sorte que l'existence de ce contentieux ne pouvait justifier le refus persistant de Monsieur Y... à exécuter la vente résultant de l'ordonnance du juge-commissaire du 9 juillet 2007 (cf. ses dernières écritures, notamment pp. 10 et 12) ; qu'en considérant que ces décisions avaient été invoquées par le mandataire liquidateur pour tenir en échec la condition suspensive par ailleurs invoquée par Monsieur Y... (arrêt p. 6, § 3), la cour méconnaît les termes des écritures dont elle était saisie par Maître Z..., agissant ès qualités, en violation de l'article 4 du code de procédure civile, ensemble du principe dispositif ;

ET ALORS ENFIN QUE, et en tout état de cause, en s'abstenant de rechercher, en raison de la dénaturation précédemment dénoncée, si Monsieur Y... pouvait légitimement se prévaloir des incertitudes nées du contentieux initié par la société Sansca, lors même qu'il avait persisté en son refus d'acquérir après que ce litige eût trouvé sa solution définitive (cf. les dernières écritures de Maître Z..., ès qualités, notamment pp. 10 et 12), la cour prive sa décision de base légale au regard des articles L. 642-18 du code de commerce et 1147 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 3 avril 2014