COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du **8 juillet 2014**

Rejet

M. ESPEL, président

Arrêt n° 640 F-P+B

Pourvoi n° A 13-19.395

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Touraine
immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est 10 bis rue
Berteaux Dumas, 92200 Neuilly-sur-Seine,

contre l'arrêt rendu le 11 avril 2013 par la cour d'appel d'Orléans (chambre
commerciale, économique et financière), dans le litige l'opposant :

1^o/ à Mme Nadine Breion, domiciliée 26 rue Jules Favre,
BP 4312, 37043 Tours cedex 1, prise en qualité de mandataire liquidateur à
la liquidation judiciaire de la société Touraine immobilier,

2^o/ à la société Cabinet Guesdon, dont le siège est 13-15 rue
du maréchal Foch, 37013 Tours,

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 27 mai 2014, où étaient présents : M. Espel, président, M. Rémerly, conseiller rapporteur, Mme Canivet-Beuzit, conseiller doyen, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rémerly, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de la société Touraine immobilier, de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de Mme Breion, ès qualités, l'avis de Mme Pénichon, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 11 avril 2013), que la société Touraine immobilier, qui exerçait l'activité d'agence immobilière, ayant été mise en liquidation judiciaire le 3 avril 2012, une ordonnance du juge-commissaire a autorisé la cession de gré à gré du fichier de sa clientèle à la société Cabinet Guesdon pour le prix de 2 500 euros ; que la société Touraine immobilier a formé un recours contre cette décision devant la cour d'appel ;

Sur la recevabilité du pourvoi, contestée par la défense :

Vu les articles L. 642-19-1 et R. 642-37-3, alinéa 2, du code de commerce, issus respectivement de l'ordonnance du 18 décembre 2008 et du décret du 12 février 2009 ;

Attendu que le liquidateur soutient que le pourvoi en cassation en matière de réalisation d'actifs de la liquidation judiciaire est réservé au ministère public et n'est recevable de la part du débiteur qu'en cas d'excès de pouvoir, lequel n'est pas établi par la société Touraine immobilier ;

Mais attendu qu'en application des textes susvisés, s'agissant d'une procédure collective ouverte à compter du 15 février 2009, date de leur entrée en vigueur, l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente de biens mobiliers du débiteur est susceptible d'un recours devant la cour d'appel et qu'en raison de l'abrogation de l'article L. 661-5 du code de commerce par l'ordonnance du 18 décembre 2008, le pourvoi en cassation contre l'arrêt statuant sur ce recours n'est plus réservé au ministère public ni subordonné à la justification d'un excès de pouvoir ;

D'où il suit que le pourvoi est recevable ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la société Touraine immobilier fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé l'ordonnance du juge-commissaire, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il appartient au juge d'autoriser la cession de gré à gré de meubles lors de la liquidation judiciaire aux prix et conditions qu'il détermine en vue d'assurer le paiement des créanciers ; qu'il s'ensuit qu'il est de son office de déterminer lui-même le prix réel et sérieux sans pouvoir se retrancher derrière la carence du débiteur qui n'aurait pas fourni les documents nécessaires à la fixation ; qu'en décidant que la société Touraine immobilier ne pouvait pas se faire un grief de ce que le fichier clientèle n'avait pas été vendu au juste prix, dès lors que le débiteur en portait l'entière responsabilité, à défaut d'avoir fourni au liquidateur les documents dont la tenue lui incombait, qu'elle a transféré une partie de sa clientèle vers une autre agence, et que le mandataire-liquidateur n'était pas tenu de suppléer à sa propre carence, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir, en violation des articles L. 642-19 du code de commerce et 1591 du code civil ;

2°/ qu'à l'occasion de la réalisation judiciaire d'actifs mobiliers d'un débiteur en liquidation judiciaire, la détermination du prix par le juge lui impose de vérifier que les prestations promises par le cessionnaire constituent une contrepartie réelle et sérieuse ; qu'en décidant que le cessionnaire devait procéder au pointage des comptes réglés ainsi qu'à la répartition des sommes devant revenir aux propriétaires, au titre de la gestion locative, et à la société Touraine immobilier, au titre de ses honoraires de gestion, sans expliquer en quoi les prestations attendues du cessionnaire constituaient une contrepartie réelle et sérieuse, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir, en violation des articles L. 642-19 du code de commerce et 1591 du code civil ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article L. 642-19, alinéa 1er, du code de commerce, le juge-commissaire détermine les conditions de la vente des biens qu'il autorise et son prix, lequel doit être réel ; qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que plusieurs mandats de gestion locative ou de copropriété confiés à la société Touraine immobilier avaient été transférés par elle à une autre agence, que le registre des mandats n'était pas produit et qu'en l'absence de toute garantie sur la consistance du fichier « clientèle », une seule offre d'acquisition avait été reçue, le cessionnaire faisant son affaire personnelle de la reconstitution des dossiers, du pointage des comptes et du paiement des loyers, charges et honoraires encore dus, la cour d'appel, statuant avec les pouvoirs du juge-commissaire, a pu fixer le prix réel de la cession du fichier à la somme de 2 500 euros ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Touraine immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Touraine immobilier.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR autorisé Me BREION à transmettre afin de cession du fichier clientèle au CABINET GUESDON, 13-15 rue du maréchal Foch, 37013 TOURS, moyennant le prix de deux mille cinq cent euros (2.500,00 €) net vendeur, l'ensemble des documents en sa possession relatifs aux contrats de mandats dont serait titulaire la société TOURAINE IMMOBILIER, à charge pour le CABINET GUESDON parfaitement informé de la situation de :

- faire son affaire personnelle de reconstitution, d'après les quelques renseignements en possession de Me BREION, transmis par la SO.CA.F (société de caution mutuelle de professions immobilières et foncières), les dossiers de mandats de gestion locatives et de syndic de copropriété éventuellement,
- procéder au pointage du ou des comptes réglés ouverts par la société TOURAINE IMMOBILIER, et au reversement des sommes devant revenir aux différents propriétaires au titre de l'activité de gestion locative notamment, et à la société TOURAINE IMMOBILIER au titre de ses honoraires de gestion,

D'AVOIR dit que ces opérations s'effectueraient par le CABINET GUESDON sans possibilité de recours à l'encontre de la procédure de liquidation judiciaire de la société TOURAINE IMMOBILIER ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur le fond, il ressort des pièces produites que le client PORTEMANN a été transféré en 2011 de la société appelante à une autre société, celle-ci en commandite simple, mais ayant la même dénomination et son siège social à Neuilly-sur-Seine ; qu'il est manifeste qu'il en a été de même pour d'autres clients et qu'en tous cas, Me BREION a été mise dans l'impossibilité, malgré ses multiples demandes, et, en dernier lieu, en date du 9 mai 2012, de déterminer avec exactitude les mandats de la société TOURAINE IMMOBILIER, dès lors que la gérante de celle-ci s'est abstenue de lui transmettre le registre-répertoire et le registre des mandats qu'elle a pourtant l'obligation de tenir en application des dispositions des articles 51, 52 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ; que, dans ces conditions, Maître BREION n'avait pas à se livrer à un travail important sans commune mesure avec l'intérêt en cause ou à engager des frais d'audit, pour pallier le manque de collaboration du débiteur ; qu'ainsi, si le fichier clientèle ne s'est pas vendu à sa juste valeur, la gérante de la société TOURAINE IMMOBILIER en porte l'entière responsabilité, dès lors qu'elle n'a pas adressé à Me BREION les documents nécessaires et qu'elle a transféré une

partie des mandats sur une autre société ; qu'il est de fait qu'un seul acquéreur, le CABINET GUESDON, s'est manifesté et qu'il était inévitable que son offre fût basse, alors qu'il n'avait aucune garantie sur la consistance des fichiers clientèle qu'il acquérait ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE le Tribunal de Commerce de Tours a prononcé la liquidation de la société TOURAINE IMMOBILIER et que ce jugement est devenu définitif ; que la police financière a saisi aux fins d'enquête les documents de TOURAINE IMMOBILIER et a apposé les scellés sur le local commercial ; que dans ces conditions, il n'est pas raisonnable, malgré la bonne volonté affichée par Me SCHINAZI lors de l'audience, de pouvoir constituer un dossier de présentation complet de l'activité de TOURAINE IMMOBILIER avant plusieurs mois ; que, sans paiement depuis le mois d'avril 2012, les propriétaires sont en droit de dénoncer les contrats de gestion qui les lient à TOURAINE IMMOBILIER ; que dans ces conditions, la valeur du fonds de commerce constitué uniquement de contrats de gestion sera réduite à néant ; qu'il convient de procéder dans les meilleurs délais au pointage des comptes de TOURAINE IMMOBILIER et au reversement des sommes devant revenir aux différents propriétaires au titre de l'activité de gestion locative et à TOURAINE IMMOBILIER au titre de ses honoraires de gestion ; que seul le CABINET GUESDON a déposé une offre pour la reprise du fichier clientèle de TOURAINE IMMOBILIER, à charge pour ce dernier de procéder au pointage des comptes réglés ouverts par TOURAINE IMMOBILIER et au reversement des sommes devant revenir aux différents propriétaires au titre de l'activité de gestion locative, et à TOURAINE IMMOBILIER au titre de ses honoraires de gestion ; que ce prix de cession tient compte du peu d'informations sur la clientèle de TOURAINE IMMOBILIER qui a pu lui être fournie par Me BREION et de l'important travail administratif à mettre en oeuvre pour pointer les comptes ; que, en conséquence, la demande de renvoi de l'affaire à une date ultérieure, telle que demandée par Me SCHINAZI n'apporterait pas d'informations susceptibles d'enrichir l'offre, le juge-commissaire du Tribunal de commerce de Tours n'y donnera pas suite.

1. ALORS QU'il appartient au juge d'autoriser la cession de gré à gré de meubles lors de la liquidation judiciaire aux prix et conditions qu'il détermine en vue d'assurer le paiement des créanciers ; qu'il s'ensuit qu'il est de son office de déterminer lui-même le prix réel et sérieux sans pouvoir se retrancher derrière la carence du débiteur qui n'aurait pas fourni les documents nécessaires à la fixation ; qu'en décidant que la société TOURAINE IMMOBILIER ne pouvait pas se faire un grief de ce que le fichier clientèle n'avait pas été vendu au juste prix, dès lors que le débiteur en portait l'entière responsabilité, à défaut d'avoir fourni au liquidateur les documents dont la tenue lui incombait, qu'elle a transféré une partie de sa clientèle vers une autre agence, et que le mandataire-liquidateur n'était pas

tenu de suppléer à sa propre carence, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir, en violation des articles L 642-19 du Code de commerce et 1591 du Code civil ;

2. ALORS QU'à l'occasion de la réalisation judiciaire d'actifs mobiliers d'un débiteur en liquidation judiciaire, la détermination du prix par le juge lui impose de vérifier que les prestations promises par le cessionnaire constituent une contrepartie réelle et sérieuse ; qu'en décidant que le cessionnaire devait procéder au pointage des comptes réglementés ainsi qu'à la répartition des sommes devant revenir aux propriétaires, au titre de la gestion locative, et à la société TOURAINÉ IMMOBILIER, au titre de ses honoraires de gestion, sans expliquer en quoi les prestations attendues du cessionnaire constituaient une contrepartie réelle et sérieuse, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir, en violation des articles L 642-19 du Code de commerce et 1591 du Code civil.