

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 1

ARRET DU 12 NOVEMBRE 2019 (n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/11962 - N° Portalis 35L7- V B7B B3RGB

Décision déferée à la Cour : Sentence du 12 mai 2017 rendue par le tribunal arbitral, composé de MM. Y A et X, arbitres, et de M. Hadi Slim, président, à Paris

DEMANDERESSE AU RECOURS :

SAS IMMOSPORT prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat postulant du barreau de PARIS, toque : L0056 assistée de Me Frédéric ENTREMONT, avocat plaidant du barreau de PARIS, toque : R196

DÉFENDEUR AU RECOURS :

Monsieur B Z

...

...

représenté par Me Alexandre SIRE, avocat au barreau de PARIS, toque : E0216

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 01 octobre 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Dominique GUIHAL, présidente de chambre

Mme Anne BEAUVOIS, présidente

M. Jean LECAROS, conseiller qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Mélanie PATE

ARRET :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffé de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Dominique GUIHAL, présidente de chambre et par Mme Mélanie PATE, greffière.

Aux termes d'un acte authentique fait à Paris en date du 25 avril 2003, la société Immosport s'est portée acquéreur des lots 106 à

121 de l'immeuble sis ... à Courbevoie (ci après l'immeuble), suivant convention de crédit bail immobilier, prévoyant des loyers annuels à taux variable fixés sur la base d'un investissement maximum hors taxes de 595.531,88 euros et un prix de vente d'un euro hors taxes.

Aux termes d'un acte sous seing privé du même jour, la société Immosport et M. Olivier Assan ont constitué une société en participation dénommée « SEP DU ... » ayant pour objet aux termes de ses statuts « la mise en commun et en valeur » desdits biens immobiliers dont la société Immosport est bénéficiaire moyennant le contrat de crédit bail immobilier.

Par acte authentique également en date du 25 avril 2003, la société Immosport a consenti un bail commercial portant sur l'immeuble à la société Adequat Multiservices dont M. Z est PDG.

Enfin, aux termes d'un acte sous seing privé dénommé - Convention - en date à Paris du 25 avril 2003, ci après la Convention, « La société Immosport s'engage aux termes du contrat de crédit bail consenti par la société EUROSIC et de la durée de la SEP du ... à attribuer 49 % de ses droits sur l'immeuble sis ..., ... numéro 69, dont elle sera devenue propriétaire conformément aux engagements initiaux pris dans la société en Participation, ce qui est accepté dès à présent par Monsieur B Z ».

M. Z a saisi le tribunal de grande instance de Paris le 3 juillet 2012 pour obtenir la révocation du gérant de la SEP, la nomination d'un administrateur provisoire ainsi que la désignation d'un expert pour reconstituer les comptes de la société, établir les comptes entre les parties et donner son avis sur les préjudices subis. En cours de procédure, par conclusions du 24 juin 2013, il a sollicité le paiement de la somme de 921 200 € HT correspondant à 49 % de la valeur de l'immeuble dont la société Immosport venait d'acquérir la propriété à l'issue du crédit bail.

Par jugement rendu le 19 mai 2015, le tribunal de grande instance a déclaré irrecevable M. Z en son action à l'encontre de la société Immosport en raison de l'existence de la clause compromissoire et a déclaré la société Immosport irrecevable en sa demande reconventionnelle pour le même motif.

M. Z a alors initié une procédure d'arbitrage ad hoc sur le fondement de la clause d'arbitrage mentionnée dans les statuts de la SEP pour obtenir la condamnation de la société Immosport au paiement de la somme de 921 200 € HT et la désignation par le tribunal arbitral d'un professionnel chargé d'établir les comptes de liquidation de la SEP.

La société Immosport a soutenu que le tribunal arbitral n'était pas compétent pour statuer sur les demandes de M. Z, en faisant valoir d'une part, que contrairement à ses allégations, le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 24 juin 2013 n'a pas reconnu la compétence du tribunal arbitral sur l'ensemble du litige, dans la mesure où il a déclaré irrecevable l'action de M. Z « sans que le tribunal n'ait à se prononcer sur l'autre cause d'irrecevabilité », d'autre part, que la clause compromissoire contenue dans les statuts de la SEP n'avait pas vocation à s'appliquer aux contestations qui s'élèveraient au sujet de la Convention.

Le tribunal arbitral, composé de MM. Y A et X, arbitres, et de M. Hadi Slim, président, a rendu à Paris le 12 mai 2017, une sentence arbitrale partielle à l'unanimité aux termes de laquelle il :

« Dit et juge que la clause compromissoire insérée dans les statuts de la société en participations dénommée SEP DU ... couvre l'ensemble des demandes et prétentions présentées par les parties dans le présent arbitrage.

Rejette les demandes et prétentions de la partie Défenderesse ' Demanderesse Reconventionnelle (Sté IMMOSPORT) relative à l'incompétence du Tribunal Arbitral pour statuer sur les demandes et prétentions de la partie Demanderesse (Mr Z) basées sur l'acte sous seing privé dénommé « Convention » datée du 25 avril 2003.

Rejette toutes autres prétentions ou demandes relatives à l'incompétence du Tribunal Arbitral.

Prononce la réouverture des débats.

Réserve l'intégralité des droits des parties quant au fond.

Invite les parties à conclure quant au fond dans les délais fixés dans le calendrier de procédure annexé à l'ordonnance de procédure n° 3.

Renvoie à la sentence finale sa décision relative à la prise en charge des dépens, des frais et des coûts de l'arbitrage ».

La société Immosport a saisi la cour d'appel de Paris d'un recours en annulation le 15 juin 2017.

Par conclusions du 21 décembre 2017, elle demande à la cour d'annuler la sentence arbitrale partielle rendue par le tribunal arbitral le 12 juin 2017, statuant à nouveau de juger que la clause compromissoire visée dans les statuts de la SEP est manifestement inapplicable à la Convention du 25 avril 2003, dire que la juridiction compétente pour statuer sur les litiges survenant entre les

signataires de la Convention du 25 avril 2003 est le tribunal de grande instance de Nanterre, condamner M. Z à supporter la totalité des honoraires du tribunal arbitral ou à défaut, le condamner à lui payer la somme de 100 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, dont distraction conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 31 octobre 2017, M. Z demande à la cour de dire irrecevable ou mal fondé le recours de la société Immosport, de la débouter de ses demandes et en conséquence de confirmer la sentence arbitrale critiquée en toutes ses dispositions, de dire que la procédure arbitrale se poursuivra conformément à la convention d'arbitrage, de condamner la société Immosport à lui payer une indemnité de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, dont distraction conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

SUR QUOI :

Sur le moyen d'annulation tiré de l'incompétence du tribunal arbitral

La société Immosport, pour contester la compétence du tribunal arbitral, soutient que la Convention du 25 avril 2003 ne contient pas de clause compromissoire, que la signature des statuts de la SEP et de la Convention le même jour entre les mêmes parties mais qui n'ont pas le même objet et ne s'inscrivent pas dans la même temporalité, n'est pas suffisante pour caractériser leur volonté de soumettre l'ensemble des litiges qui peuvent survenir entre elles à la procédure d'arbitrage.

Elle ajoute qu'au contraire, la Convention comporte une clause prévoyant qu'en cas de litige, celui ci sera porté devant la juridiction compétente, expression qui ne peut viser qu'une juridiction étatique, qu'ainsi la commune intention des parties a été d'exclure le recours à l'arbitrage et que cette clause attributive fait échec à l'application de la clause compromissoire stipulée dans les statuts de la SEP.

Elle fait valoir encore que le litige étant de nature réelle immobilière porte sur une matière inarbitrable, que les parties ne pouvaient compromettre sur des droits dont elles n'avaient pas la libre disposition, que les règles de l'équité retenues par le tribunal arbitral sont inapplicables.

Le juge de l'annulation contrôle la décision du tribunal arbitral sur sa compétence, qu'il se soit déclaré compétent ou incompétent, en recherchant tous les éléments de droit ou de fait permettant d'apprécier la portée de la convention d'arbitrage et d'en déduire les conséquences sur le respect de la mission confiée aux arbitres.

Les parties s'opposent sur l'application de la clause d'arbitrage contenue dans les statuts de la SEP à l'ensemble des réclamations de M. Z, y compris celles fondées sur la Convention laquelle ne contient pas une telle clause.

La seule interprétation qu'il convient de donner aux conventions d'arbitrage est celle qui est conforme à la volonté des parties.

Quatre conventions distinctes ont été signées le 25 avril 2003 dans lesquelles, directement ou indirectement, la société Immosport et M. Assan sont parties ou à l'exécution desquelles ceux ci participent.

Il est précisé dans le préambule de la Convention du 25 avril 2003 :

« Monsieur B Z avait l'opportunité de se rendre acquéreur de divers biens immobiliers dépendant d'un immeuble sis à COURBEVOIE (92).

Pour des raisons financières, il ne lui était pas possible de réaliser l'investissement directement. Aussi, il l'a proposé à la Société IMMOSPORT, professionnelle en investissements immobiliers.

Compte tenu des bonnes conditions de réalisation, il a sollicité une association dans le cadre de l'acquisition par IMMOSPORT.

Il a alors été établi en date du 25 avril 2003, une Société en Participation dénommée «SEP DU ...», domiciliée ... (75017), entre la Société IMMOSPORT et Monsieur B Z.

Celle ci a pour objet la mise en commun et en valeur de divers biens immobiliers dépendant d'un immeuble sis ..., ... [...], et dont la Société IMMOSPORT est bénéficiaire en vertu d'un contrat de crédit bail consenti par la Société EUROSIC.

Sa durée a été fixée à dix années.

Les parts ont été attribuées de la façon suivante :

- à la Société IMMOSPORT 51 parts
- à Monsieur B Z 49 parts.

Ainsi, la Société IMMOSPORT est bénéficiaire dudit contrat de crédit bail consenti par la Société EUROSIC dans le cadre du financement de l'opération objet de la SEP.

La Société IMMOSPORT a consenti en date du 25 avril 2003 un bail d'une durée de 9 années à la Société ADEQUAT MULTISERVICES [...] représentée par son Président Monsieur B Z.

Au terme de la durée de la SEP, il y aura lieu de prendre toutes dispositions à l'effet de garantir les droits détenus par Monsieur B Z dans le cadre de la société en participation. »

La Convention signée des parties stipule ensuite :

« La Société IMMOSPORT s'engage au terme du contrat de crédit bail consenti par la Société EUROSIC et de la durée de la SEP DU ... à attribuer 49 % de ses droits sur l'immeuble sis ..., ... n° 69 dont elle sera devenue propriétaire conformément aux engagements initiaux pris dans la Société en participation, ce qui est accepté dès à présent par Monsieur B Z.

En cas de défaillance de Monsieur B Z dans le cadre des apports en fonds propres auxquels il pourrait être amené à faire face, selon l'article 5 de la SEP du ..., le montant des dits apports auxquels celui ci n'aurait pas pu répondre serait déduit de la valeur de la participation sur les droits de l'immeuble précité.

En cas de litige, celui ci sera porté devant la juridiction compétente. »

Il ressort des statuts de la SEP constituée par acte sous seing privé du 25 avril 2003, qu'elle est créée, pour la mise en commun et en valeur des biens immobiliers dont la société Immosport s'est portée acquéreur, suivant convention de crédit bail immobilier, que sa durée expire, sauf dissolution anticipée ou prorogation, le 25 avril 2013, terme du crédit bail, que pour permettre la réalisation de l'objet social de la SEP, la société Immosport apporte, mais en jouissance seulement, l'immeuble donné en crédit bail, que la société n'a pas de capital social mais que la masse des intérêts est divisée en 100 parts, la société Immosport détenant 51 parts, M. Z 49 parts, que la société Immosport assure la gestion et l'administration, qu'elle rend des comptes aux associés.

Il résulte ainsi clairement tant du préambule de la Convention qui explicite l'opération économique et financière globale réalisée conjointement par la société Immosport et M. Assan, définie de manière large comme 'la mise en commun et en valeur' des biens immobiliers qui y sont décrits, au moyen des quatre actes, authentiques ou sous seing privé signés le même jour, que de l'analyse des statuts de la SEP et des termes de la Convention que ces deux derniers actes juridiques, quoique distincts, constituent des contrats liés entre eux, complémentaires et dépendants l'un de l'autre, exprimant la volonté commune des parties de garantir le dénouement convenu de cette opération au terme du crédit bail, en permettant à M. Z de bénéficier ainsi en 2013, dans la proportion fixée, de l'investissement immobilier qu'il ne pouvait réaliser directement en 2003.

Or, les statuts de la SEP contiennent à l'article 14 une clause selon laquelle les parties se sont engagées à soumettre à l'arbitrage « Toutes les contestations qui s'élèveraient entre les parties à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes tant au cours de la durée de la société en participation que lors de sa liquidation ».

Il se déduit dès lors tant de la Convention que des statuts de la SEP et du libellé de cette clause compromissoire qui concerne tant les événements survenant pendant la vie de la SEP qui prend fin à l'acquisition du bien immobilier que lors de sa liquidation, la volonté des parties d'étendre la portée de ladite clause à l'ensemble des contentieux indissociables pouvant survenir au dénouement de l'opération vue dans son ensemble.

Contrairement à ce que soutient la société Immosport en second lieu, la stipulation contenue dans la Convention qui se borne à indiquer qu'en cas de litige, celui ci sera porté devant la juridiction compétente, ne constitue pas une clause attributive de compétence au profit d'une juridiction étatique et ne manifeste pas la volonté des parties de faire échapper leur litige à l'arbitrage, conformément à la clause compromissoire insérée dans les statuts de la SEP.

En outre, il appartient à l'arbitre, hors les cas où la non arbitrabilité relève de la matière, de mettre en oeuvre les règles de droit impératives, sous le contrôle du juge de l'annulation. Quand bien même le tribunal arbitral attribuerait un droit réel sur les biens immobiliers en cause, ce que ne revendique pas M. Z, il appartiendrait alors à la juridiction arbitrale de faire respecter les règles rendant opposables aux parties et aux tiers la constitution de ce droit réel immobilier, la matière en elle même n'étant pas de celles qui sont inarbitrables, les prétentions ne portant pas sur des droits indisponibles au jour où le tribunal arbitral est saisi et n'intéressant pas l'ordre public au sens de l'article 2060 du code civil.

La société Immosport prétend en effet à tort que les droits, objets de la clause d'arbitrage, sont indisponibles au motif qu'au moment où la Convention a été signée, elle n'aurait pris aucun engagement d'acquérir l'immeuble, l'aléa portant sur l'acquisition de

l'immeuble n'interdisant nullement aux parties de convenir par avance des modalités d'attribution dudit immeuble dans le cas où cette acquisition se réaliserait.

Au surplus, si la cour annulait la sentence partielle rendue à raison de l'incompétence du tribunal arbitral, lequel est saisi de demandes, fondées sur l'application de la Convention, déjà présentées par M. Z devant le tribunal de grande instance, celui-ci, irrecevable à agir devant le juge étatique, serait privé d'accéder au juge arbitral, ce qui constituerait un déni de justice.

Le tribunal arbitral a donc à juste titre retenu sa compétence pour connaître de l'ensemble du litige et le recours en annulation de la sentence arbitrale est rejeté.

Sur les dépens et l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile

La société Immosport qui succombe en ses prétentions sera condamnée aux dépens et à payer à M. Z une indemnité de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Rejette le recours en annulation contre la sentence partielle rendue par le tribunal arbitral, composé de MM. Y A et X, arbitres, et de M. Hadi Slim, président, à Paris le 12 mai 2017.

Condamne la société Immosport à payer à M. Z une indemnité de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la société Immosport aux dépens qui pourront être recouvrés directement conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Composition de la juridiction : Hadi SLIM, Mélanie PATE, Patricia HARDOUIN, Me Alexandre SIRE, Frédéric ENTREMONT
Décision attaquée : Tribunal de grande instance Paris 2012-07-03