

Une donation-partage contenant une clause d'inaliénabilité de l'immeuble donné assortie d'un droit de retour conventionnel aux donateurs en cas de décès du donataire n'est pas un obstacle à la vente ou à la saisie de l'immeuble si les donateurs sont intervenus à l'acte de prêt hypothécaire.

Cour de cassation
chambre commerciale
Audience publique du mardi 8 novembre 2011
N° de pourvoi: 10-21508
Publié au bulletin **Cassation partielle sans renvoi**

Mme Favre (président), président
SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Defrenois et Levis, SCP Roger et Sevaux, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 661-5 et L. 642-18 du code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi du 26 juillet 2005, 900-1 du code civil et les principes régissant l'excès de pouvoir ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 4 juillet 2000, M. X... a bénéficié d'une donation-partage de ses parents contenant une clause d'inaliénabilité de l'immeuble donné assortie d'un droit de retour conventionnel aux donateurs en cas de décès du donataire ; que, par acte du 23 janvier 2001, le donataire a emprunté une certaine somme à la caisse de Crédit mutuel du Pays de Sierentz (la caisse) contre une hypothèque sur l'immeuble donné, les donateurs étant intervenus à l'acte en ce sens ; que, le 24 octobre 2006, le donataire a été mis en liquidation judiciaire, Mme Y... étant désignée liquidateur ; que Mme Y..., ès qualités, a saisi le juge-commissaire afin d'être dispensée de vendre le bien grevé de ce droit de retour conventionnel ; que, par ordonnance du 24 septembre 2007, le juge-commissaire a autorisé le liquidateur "à ne pas procéder à la réalisation de l'appartement" ; que, sur recours nullité formé par la caisse, par jugement du 29 janvier 2009, le tribunal a infirmé l'ordonnance entreprise ;

Attendu qu'après avoir annulé l'ordonnance du juge-commissaire et le jugement, l'arrêt retient que la reprise de la procédure de liquidation judiciaire demeure conditionnée à la consignation par la caisse des frais nécessaires à la réalisation forcée du bien immobilier en cause ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'entre pas dans les pouvoirs juridictionnels de la cour d'appel, statuant sur un appel nullité relevé à l'encontre d'un jugement rendu à la suite d'une ordonnance du juge-commissaire prise en application de l'article L. 642-18 du code de commerce, de se prononcer sur l'éventuelle cession forcée d'un immeuble grevé d'une clause d'inaliénabilité, la cour d'appel a violé les textes et principes susvisés ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit qu'il y a lieu à reprise de la procédure de liquidation judiciaire sous réserve de consignation par la caisse appelante des frais nécessaires et notamment des frais de réalisation forcée des biens immobiliers en cause et a renvoyé en conséquence la caisse à présenter une requête en ce sens au tribunal de grande instance de Colmar en justifiant de la consignation des fonds nécessaires, l'arrêt rendu le 1er juin 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Dit le juge-commissaire incompétent pour connaître du sort de l'immeuble grevé d'une clause d'inaliénabilité au profit du tribunal de grande instance statuant en matière civile ;

Condamne les défendeurs aux dépens, y compris ceux afférents aux instances devant les juges du fond ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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 novembre deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Roger et Sevaux, avocat aux Conseils pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir reçu l'appel-nullité de la Caisse de crédit mutuel du Pays Sierentz, créancier, d'avoir annulé le jugement entrepris, d'avoir annulé l'ordonnance du juge commissaire qui avait dispensé le liquidateur de poursuivre la réalisation des biens de Monsieur Christian Robert X..., débiteur, d'avoir dit y avoir lieu à reprise de la procédure de liquidation judiciaire et d'avoir renvoyé en conséquence la Caisse à présenter une requête en ce sens au Tribunal de grande instance,

Aux motifs que Monsieur X... a été placé en liquidation judiciaire le 24 octobre 2006 et son liquidateur a clôturé la procédure après avoir fait prendre l'ordonnance critiquée, en renonçant à rechercher un acquéreur pour le bien grevé d'un droit de retour conventionnel ; que la Cour indique immédiatement que la réalisation de l'actif était le principe de cette procédure et qu'il n'était pas juridiquement possible en principe d'autoriser le liquidateur à ne pas y procéder ; que d'autre part les obstacles juridiques à cette réalisation n'apparaissent pas comme réellement convaincants à cette Cour ; que le Crédit Mutuel a accordé un crédit en demandant expressément aux donateurs de lever les obstacles juridiques à la sûreté souhaitée comme garantie ; que les donateurs ont bien manifesté leur acceptation, même si la formule utilisée par le notaire manque un peu de précision formelle ; qu'à peine d'être vaine et trompeuse, l'autorisation qu'ils ont accordée de donner l'immeuble en garantie valait autorisation de

réaliser le gage, et tout aussi nécessairement de ne pas troubler l'acquéreur du bien gagé ; que la vente qu'ils ont nécessairement autorisée les engageait à n'émettre aucune prétention antagoniste contre les droits de l'acquéreur, et qu'il faut rappeler que celui qui doit garantie ne peut évincer ; qu'il apparaît donc bien à cette Cour que la vente du bien affecté comme sûreté ne peut pas rencontrer d'obstacle juridique tenant à la personne et aux droits des donateurs, qui conservent cependant à l'évidence l'usufruit qu'ils ont clairement entendu se réserver dès l'origine ; que ni l'interdiction d'aliéner, ni le droit conventionnel de retour ne peuvent cependant empêcher la vente et menacer l'acquéreur ; que le juge-commissaire a donc excédé effectivement ses pouvoirs en prescrivant de ne pas réaliser un bien dépendant de la liquidation judiciaire ; que saisi d'un recours contre cette ordonnance rendue en excès de pouvoir, le Tribunal ne pouvait que l'annuler et ordonner la réouverture des opérations de liquidation judiciaire conformément à l'article L. 643-13 du Code de commerce, sous réserve cependant de demander au créancier qui entend poursuivre la procédure de consigner les fonds nécessaires conformément à cette disposition ; que l'appel-nullité contre le jugement entrepris est donc recevable et bien fondé ; que le créancier avait intérêt à relever appel d'un jugement qui, en dépit d'une formulation un peu ambiguë, interdisait bien la poursuite de la réalisation de l'immeuble en cause,

Alors, d'une part, que le juge-commissaire qui autorise le liquidateur à ne pas procéder à la réalisation, demandée par un créancier, d'un bien immobilier reçu par donation, comportant une clause d'inaliénabilité et un droit de retour conventionnel, ne commet pas d'excès de pouvoir ; que par suite, le tribunal saisi d'un recours contre cette décision ne commet pas lui-même d'excès de pouvoir en refusant d'annuler celle-ci ; que la Cour d'appel, en jugeant le contraire, a méconnu les articles L.661-5 et L.642-18 du Code de commerce ;

Alors, d'autre part, que l'appréciation portée par le Tribunal sur la portée d'une clause d'inaliénabilité et de retour ne saurait, fût-elle mal fondée, caractériser quelque excès de pouvoir ; que la Cour d'appel ne pouvait donc déclarer recevable et faire droit à l'appel-nullité de la Caisse de Crédit Mutuel du Pays de Sierentz sans méconnaître à nouveau les articles L.661-5 du Code de commerce et 900-1 du Code civil ;

Alors, enfin, qu'en toute hypothèse, c'est à juste titre que le Tribunal a estimé qu'en l'absence de demande de Monsieur X... tendant à se voir autorisé à disposer d'un bien donné avec une clause d'inaliénabilité et droit de retour conventionnel, il ne pouvait ordonner au liquidateur de celui-ci à disposer dudit bien, alors que la participation des donateurs à la constitution d'une hypothèque sur ce même bien ne saurait valoir renonciation explicite au bénéfice de ces dispositions ; qu'en l'absence d'excès de pouvoir entachant la décision du Tribunal, la Cour d'appel ne pouvait juger recevable l'appel et y faire droit, sans méconnaître encore une fois les dispositions de l'article L.661-5 du Code de commerce et 900-1 du Code civil ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar du 1 juin 2010