



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 octobre 2022, 21-12.765, Inédit

### Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 21-12.765  
ECLI:FR:CCASS:2022:C300738  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

### Audience publique du mercredi 26 octobre 2022

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon, du 05 novembre 2020

Président  
Mme Teiller (président)

Avocat(s)  
SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SARL Cabinet Rousseau et  
Tapie, SARL Ortscheidt, SCP Spinosi

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 26 octobre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 738 F-D

Pourvoi n° J 21-12.765

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 OCTOBRE 2022

La société Brebières promotion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4], a formé le pourvoi n° J 21-12.765 contre l'arrêt rendu le 5 novembre 2020 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile A), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [B], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], prise en la personne de M. [D] [B], en qualité de

liquidateur judiciaire de la société ABNR, venant aux droits de la société MJ Synergie,

2°/ à M. [Y] [C], domicilié [Adresse 3], notaire associé de la société Patrice Peyrieux - Jean Deleage - [Y] [C],

3°/ à la société BPE, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société Brebières promotion, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [C], de la SARL Ortscheidt, avocat de la société [B], de la SCP Spinosi, avocat de la société BPE, après débats en l'audience publique du 20 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 5 novembre 2020), un contrat de vente en l'état futur d'achèvement a été conclu entre la société Brebières promotion (le vendeur) et la société civile immobilière ABNR (l'acquéreur), la livraison de l'immeuble étant prévue au plus tard au troisième trimestre 2008.

2. Pour le financement de cette opération, l'acquéreur a souscrit un prêt auprès de la Banque privée européenne (le prêteur).

3. L'acquéreur a été mis en redressement judiciaire par jugement du 7 septembre 2010, converti en liquidation judiciaire le 7 septembre 2011, la société MJ synergie, aux droits de laquelle se trouve la société [B], étant désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

4. Faute de livraison de l'immeuble, en août 2011, l'acquéreur a assigné le vendeur et le prêteur en résolution de la vente et du prêt y afférent.

5. Le liquidateur judiciaire est intervenu volontairement à l'instance et le prêteur a appelé en garantie M. [C], notaire instrumentaire du prêt bancaire.

Examen des moyens

Sur les premier, deuxième et troisième moyens, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen, qui est irrecevable en sa deuxième branche, ni sur le premier moyen, le deuxième moyen, et le troisième moyen, pris en ses autres branches, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

7. Le vendeur fait grief à l'arrêt d'ordonner le maintien des sûretés prises par le prêteur sur le bien objet de la vente et du prêt jusqu'au complet remboursement des sommes qui lui sont dues, alors « que l'effet rétroactif de la résolution de la vente d'un immeuble et, corrélativement, du prêt destiné à en financer l'acquisition, anéantit les sûretés prises par la banque sur l'immeuble aux fins de garantir le remboursement de l'emprunt ; qu'en retenant le contraire, aux motifs que « lorsqu'un contrat de prêt est résolu à la suite d'un contrat de vente, l'établissement de crédit est en droit de solliciter le maintien de ses garanties telles que l'hypothèque conventionnelle sur le bien objet de la vente, jusqu'au remboursement complet de sa créance », la cour d'appel a méconnu l'article 1184 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

8. En cas d'effacement rétroactif des contrats par l'effet de la résolution de la vente entraînant celle du prêt y afférent, l'obligation inhérente au contrat de prêt résolu demeure tant que les parties n'ont pas été remises en l'état antérieur à la conclusion de leur convention, de sorte que l'hypothèque en considération de laquelle ce prêt a été consenti subsiste jusqu'à l'extinction de cette obligation (3e Civ., 5 novembre 2008, pourvoi n° 07-17.357, Bull. 2008, III, n° 167).

9. La cour d'appel a exactement retenu que l'établissement de crédit était en droit de solliciter le maintien de ses garanties, telles que l'hypothèque conventionnelle sur le bien objet de la vente, jusqu'au remboursement complet de sa créance.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Brebières promotion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Brebières promotion à payer la somme de 3 000 euros à la société [B], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société civile immobilière ABNR, et la somme de 3 000 euros à la Banque privée européenne et rejette les autres demandes.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six octobre deux mille vingt-deux. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société Brebières promotion

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Brebières Promotion fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris l'ayant condamnée à rembourser à la Selarl MJ Synergie représentée par Me [D] [B] ès qualités de liquidateur judiciaire de la SCI ABNR la somme de 124 373,70 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 5 août 2011, date de l'assignation, au titre de la restitution des sommes versées par l'acquéreur au profit du vendeur ;

Alors 1°) que la compensation légale intervenue avant l'ouverture de la procédure collective de l'une des parties éteint la créance qui n'a pas à être déclarée au passif de cette procédure collective ; qu'en retenant que la compensation invoquée par la société Brebières Promotion entre le solde du prix de la vente résolue, dû par la société ABNR, et les sommes dues au titre du préjudice subi par cette dernière du fait du retard de livraison, était inopposable à la procédure collective de la société ABNR pour défaut de déclaration préalable, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée (conclusions de la Sarl Brebières Promotion, p. 8, derniers § et p. 9, § 1), si les créances étaient certaines, liquides et exigibles antérieurement au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la société ABNR, de telle sorte la compensation légale aurait entraîné l'extinction réciproque des dettes à concurrence de leurs quotités respectives, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1184, 1289, 1290 et 1291 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 622-7 du code de commerce dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008 ;

Alors 2°) que le défaut de paiement des appels de fond constitue une faute justifiant la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement aux torts de l'acquéreur et pouvant donner lieu à indemnisation du préjudice subi par le vendeur ; qu'en se bornant à retenir que le retard de livraison n'avait pas pour cause le retard de paiement, pour dire que la résolution prononcée aux torts exclusifs du vendeur excluait qu'il puisse solliciter, par voie de compensation, l'indemnisation du préjudice né de la perte de loyers depuis la résolution de la vente, sans rechercher si, outre le retard de livraison du bien par le vendeur, le défaut de paiement des appels de fond par l'acquéreur du bien en l'état futur d'achèvement ne justifiait pas que le contrat soit résolu aux torts partagés du vendeur et de l'acquéreur et que le vendeur soit indemnisé du préjudice causé par l'acquéreur, la cour d'appel, qui s'est déterminée par des motifs insuffisants à écarter le mécanisme de compensation invoqué, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble les articles 1289, 1290 et 1291 dudit code.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société Brebières Promotion fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à Me [B], ès qualités, une somme de 14 290 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi ;

Alors que le défaut de paiement du prix d'une vente en l'état futur d'achèvement au fur et à mesure de l'avancement des travaux expose l'acquéreur à la résolution de la vente à ses torts ; qu'en se bornant à retenir que le retard de livraison du bien n'avait pas pour cause le retard de paiement du prix de vente, pour dire que la résolution prononcée aux torts exclusifs du vendeur avait fait perdre à l'acquéreur une chance de percevoir des avantages fiscaux et des loyers par la mise en location du bien après la livraison, sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée (conclusions de la Sarl Brebières Promotion, p. 7, § 2-9), si le défaut de paiement des appels de fonds par l'acquéreur du bien en l'état futur d'achèvement ne justifiait pas que le contrat soit résolu aux torts de l'acquéreur, à tout le moins aux torts partagés du vendeur et de l'acquéreur, ce qui limitait la créance d'indemnisation du préjudice de ce dernier né de la résolution de la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société Brebières Promotion fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné à payer à la société Banque privée européenne une somme de 14 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi ;

Alors 1°) qu'il résulte des critiques des premier et deuxième moyens de cassation que la SCI ABNR a commis des fautes justifiant la résolution de la vente ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a déduit de la résolution du contrat de vente aux torts exclusifs de la société Brebières Promotion que celle-ci devait être condamnée à indemniser l'intégralité du préjudice subi par la BPE du fait de la résolution du prêt accessoirement et subséquent à la résolution de la vente ; que par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir du chef du premier ou du deuxième moyen de cassation devra entraîner l'annulation du présent chef de dispositif ;

Alors 2°) que seul est réparable le préjudice actuel et certain ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a estimé que la résolution du contrat de prêt accessoirement et subséquent à la résolution de la vente du bien immobilier ouvrait droit à l'indemnisation de la banque au titre, notamment, des intérêts échus et de la restitution des frais et à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir ; qu'en statuant ainsi, quand il ne résultait pas de ses constatations que les intérêts échus et les frais avaient été effectivement remboursés à l'emprunteur, la cour d'appel a indemnisé un préjudice futur et incertain et a ainsi violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Alors 3°) qu'en tout état de cause, que le préjudice doit être réparé sans perte ni profit pour la victime ; qu'en l'espèce, la société BPE réclamait les sommes de 11 916 euros au titre des intérêts conventionnels perçus, 1 365,92 euros au titre des cotisations d'assurances perçus, 580 euros au titre des frais de dossier perçus et 8 398,02 euros au titre de l'indemnité d'exigibilité (remboursement anticipé) (conclusions de la société BPE, p. 5, avant-dernier §) ; qu'en retenant que « le préjudice subi en l'espèce par la société BPE anciennement dénommée Banque Privée européenne doit ainsi être pris en considération à hauteur d'une somme de 14 000 euros incluant les frais de 500 euros et les intérêts échus, au jour de la résolution du contrat, seuls pris en compte par banque, à l'exclusion des intérêts à échoir, dans sa demande indemnitaire, outre la perte de chance de percevoir l'indemnité de résiliation anticipée, sans pour autant inclure les cotisations d'assurances collectées par banque au profit d'un tiers assureur » (arrêt attaqué, p. 9, § 5), la cour d'appel, qui n'a pas précisé à quels postes de préjudice cette somme correspondait, n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenue 1240 du code civil.

## QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

La société Brebières Promotion fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris ayant ordonné le maintien des sûretés prises par la société BPE sur le bien objet de la vente et du prêt jusqu'au complet remboursement des sommes qui lui sont dues ;

Alors que l'effet rétroactif de la résolution de la vente d'un immeuble et, corrélativement, du prêt destiné à en financer l'acquisition, anéantit les sûretés prises par la banque sur l'immeuble aux fins de garantir le remboursement de l'emprunt ; qu'en retenant le contraire, aux motifs que « lorsqu'un contrat de prêt est résolu à la suite d'un contrat de vente, l'établissement de crédit est en droit de solliciter le maintien de ses garanties telles que l'hypothèque conventionnelle sur le bien objet de la vente, jusqu'au remboursement complet de sa créance » (arrêt attaqué, p. 10, § 8), la cour d'appel a méconnu l'article 1184 du code civil dans sa rédaction applicable à la cause antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. ECLI:FR:CCASS:2022:C300738