



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*LE DROIT DE RÉTENTION EXERCÉ SUR UN IMMEUBLE, MÊME CORPORE ALIENO, SE
REPORTE SUR LE PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE VENDU EN LIQUIDATION
JUDICIAIRE*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : BJE mai 2019, n° 116w7, p. 44

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

LE DROIT DE RÉTENTION EXERCÉ SUR UN IMMEUBLE, MÊME CORPORE ALIENO, SE REPORTE SUR LE PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE VENDU EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le droit de rétention, qui est susceptible d'être exercé sur un immeuble par l'intermédiaire d'autrui, ne fait pas obstacle à la vente du bien et se reporte sur le prix de vente de celui-ci dans la liquidation judiciaire.

Cass. com., 30 janv. 2019, no 17-22223, PB

Extrait :

(...) Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 3 juillet 2017), que M. B et Mme Z (les consorts B Z) ont acquis, le 12 septembre 2008, de la société Domaine de Carsalade (la société) une maison d'habitation pour y loger leur fille, Mme Y ; que la vente a été annulée pour dol par un jugement, devenu irrévocable, du 22 septembre 2011 qui a ordonné la restitution du prix de vente aux acquéreurs et condamné la société à leur payer la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts ; que la société a été mise en liquidation judiciaire le 30 juillet 2013, la société A étant désignée liquidateur ; que le prix de vente n'ayant pas été restitué aux acquéreurs, ces derniers ont déclaré leur créance qui a été admise par une ordonnance du juge-commissaire du 31 janvier 2014 ; que par des actes des 19 et 23 novembre 2015, le liquidateur a assigné les consorts B Z et Mme Y pour voir juger qu'ils ne disposent d'aucun droit de rétention, sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble et voir ordonner leur expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que le liquidateur fait grief à l'arrêt de dire que Mme Y est occupante de l'immeuble du chef de ses parents, bénéficiaires d'un droit de rétention en application de l'article 2286 du Code civil, et de rejeter les demandes de M. A aux fins d'expulsion de Mme Y alors, selon le moyen :

1°/ que le droit de rétention d'un immeuble se perd par le dessaisissement volontaire du bien saisi, caractérisé en cas de perte volontaire de la jouissance effective et matérielle du bien ; qu'en se fondant, pour juger que les consorts B Z ne s'étaient pas volontairement dessaisis de l'immeuble litigieux sur lequel ils exercent leur droit de rétention, après avoir pourtant constaté que l'immeuble n'était plus occupé par eux mais par Mme Y, sur la circonstance inopérante que ces derniers avaient conservé les clés, contracté une assurance et se rendaient suffisamment fréquemment dans l'immeuble pour pouvoir être présents lors de la visite, unique, d'un huissier de justice, ce qui n'était pas de nature à établir, faute d'emprise physique et matérielle du bien, qu'ils aient ainsi conservé la détention de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 2286 du Code civil ;

2°/ qu'un mandat ne peut avoir pour objet que la conclusion d'un acte juridique pour autrui ; qu'en se fondant encore, pour juger que l'occupation de l'immeuble avait été conservée par les consorts B Z, titulaires d'un droit de rétention, sur la circonstance qu'ils avaient accordé un mandat d'occupation de l'immeuble litigieux à Mme Y, ce dont il résultait que celle-ci occupait l'immeuble pour le compte des mandants, la cour d'appel, qui s'est ainsi fondée sur un acte qui, portant sur l'accomplissement d'actes

matériels, ne créait aucun pouvoir de représentation de sorte qu'il n'était pas de nature à établir que les consorts B Z auraient conservé la détention matérielle et effective du bien, a de nouveau violé l'article 2286 du Code civil ;

3°/ que pour demander à la cour d'appel la confirmation du jugement ayant ordonné l'expulsion de Mme Y, la Selarl A et associés, liquidateur de la société venderesse, faisait valoir dans ses conclusions que le maintien de celle-ci dans les lieux, à la suite de l'annulation de la vente, en sa prétendue qualité de créancier rétenteur du prix du bien faisait obstacle à la mise en œuvre, par le liquidateur, de son obligation légale résultant de l'article L. 642-20-1 du Code de commerce de solliciter du juge-commissaire, dans une telle situation, l'autorisation de réaliser le bien dans les 6 mois du jugement de liquidation, le droit de rétention se trouvant alors de plein droit reporté sur le prix ; qu'en se bornant à relever que le droit de rétention se trouvait légalement reporté sur le prix sans répondre à ces conclusions pourtant de nature à établir que le maintien dans les lieux de l'occupante faisait obstacle à l'accomplissement par le liquidateur de son obligation de faire réaliser le bien aux meilleures conditions, avec l'accord du juge-commissaire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile, ainsi violé ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'après avoir relevé que les consorts B Z détenaient les clés de l'immeuble qu'ils assuraient eux-mêmes, s'y rendaient fréquemment, au point d'être présents lors de la visite de l'huissier le 16 septembre 2016, l'arrêt retient que Mme Y procède à l'entretien régulier de l'immeuble pour le compte de ses parents et, se référant à l'acte notarié du 21 janvier 2013 par lequel les consorts B Z ont donné à leur fille « mandat d'occupation de l'immeuble », en déduit que, nonobstant le paiement de certaines taxes d'habitation par Mme Y, cette dernière occupe l'immeuble du chef et pour le compte de ses parents, légitimes rétenteurs du bien ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, dont il résulte que les consorts B Z, titulaires d'un droit de rétention sur l'immeuble, ne se sont pas dessaisis de la détention de ce bien, occupé de leur chef et pour leur compte, par leur fille, en vertu d'une convention écrite, dont la qualification adoptée par les parties et le notaire instrumentaire importe peu, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Et attendu, en second lieu, que l'arrêt retient qu'il ne peut être soutenu que les consorts B Z s'octroient un droit perpétuel d'occupation de l'immeuble, dès lors que l'exercice d'un droit de rétention ne fait pas obstacle à la vente du bien retenu et que l'article L. 642-20-1 du Code de commerce, prévoit qu'en cas de vente, le droit de rétention est de plein droit reporté sur le prix ; que répondant, en les écartant, aux conclusions du liquidateur qui soutenaient à tort que la libération de l'immeuble était un préalable à la saisine du juge-commissaire pour voir autoriser la vente du bien, la cour d'appel a satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi (...)

LE DROIT DE RÉTENTION EXERCÉ SUR UN IMMEUBLE, MÊME CORPORE ALIENO, SE REPORTE SUR LE PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE VENDU EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cass. com., 30 janv. 2019, no 17-22223, PB

Rompant avec une jurisprudence antérieure, l'arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 30 janvier 2019/ affirme que le droit de rétention exercé sur un immeuble se reporte sur le prix de vente de celui-ci en application de l'article L. 642-20-1 du Code de commerce. S'il s'agit là de l'intérêt majeur de cet arrêt, il mérite attention à d'autres égards, notamment quant à la reconnaissance d'une possible détention corpore alieno de l'immeuble.

Les faits à l'origine de l'exercice de ce droit de rétention n'étaient pas banals. L'immeuble concerné avait été vendu par une société à deux époux pour servir de logement à leur fille. Cette vente avait ensuite été annulée pour dol, mais la société venderesse n'avait pas encore restitué le prix de vente aux acquéreurs et payé les dommages-intérêts auxquels elle avait été condamnée au jour de l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à son égard. La fille des acquéreurs occupait alors toujours l'immeuble. Les acquéreurs avaient régulièrement déclaré leur créance à la procédure et celle-ci avait été admise. Le liquidateur les avait assignés, ainsi que leur fille, pour qu'il soit jugé qu'ils ne pouvaient se prévaloir d'un droit de rétention, étant occupants sans droit ni titre et pour voir ordonner à la fois leur expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation. Les juges du fond considérèrent au contraire qu'ils bénéficiaient du droit de rétention fondé sur l'article 2286 du Code civil, leur fille détenant l'immeuble pour leur compte. Ils estimèrent ensuite que ce droit ne faisait pas obstacle à la vente par le liquidateur de l'immeuble et qu'il se reportait sur le prix de vente de celui-ci en application de l'article L. 642-20-1 du Code de commerce. Le liquidateur forma appel de la décision ainsi rendue mais son pourvoi est rejeté par la Cour de cassation. L'arrêt de la Cour de cassation éclaire ainsi d'un jour nouveau le régime du droit de rétention portant sur un immeuble dans la procédure de liquidation judiciaire. Il rappelle et précise préalablement les conditions d'exercice de ce droit.

La reconnaissance du droit de rétention des acquéreurs de l'immeuble sur celui-ci, préalable à la définition de son régime dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire, est admise en premier lieu par le présent arrêt. Nul ne contestait que le droit de rétention puisse s'exercer sur un immeuble² de la même manière qu'il s'exerce sur un meuble, du moins un meuble corporel, le débat en la matière concernant l'admission du droit de rétention sur des biens meubles incorporels. En revanche, c'est l'existence du droit de rétention au profit des intéressés qui était ici discutée, le liquidateur considérant que ceux-ci l'avaient perdu pour s'être dessaisis de la détention de l'immeuble. L'article 2286 du Code civil, reprenant en cela une solution jurisprudentielle antérieure, prévoit en effet dans son alinéa 2 que « le droit de rétention se perd par le dessaisissement volontaire ». Un tel dessaisissement est pourtant écarté par les juges du fond et leur raisonnement approuvé par la Cour de cassation. Il est considéré que les

époux acquéreurs ont continué à détenir l'immeuble par l'intermédiaire de leur fille. Pour admettre que celle-ci occupait l'immeuble « du chef et pour le compte » de ses parents, les juges du fond ont pris soin de relever plusieurs éléments : la détention des clés par les époux, l'assurance de l'immeuble contractée par ces derniers, leur présence régulière, l'occupation de l'immeuble par leur fille en vertu d'une convention écrite dont peu importait la qualification adoptée. Il apparaît ainsi que le droit de rétention, en matière immobilière, comme en matière mobilière, peut être exercé *corpore alieno*, y compris lorsqu'il s'agit d'un droit de rétention autonome. Le luxe d'éléments relevés par les juges pour en justifier l'admission s'explique peut-être par la réticence de la jurisprudence à reconnaître le droit de rétention sur l'immeuble au rétenteur autonome et sa grande exigence quant aux conditions d'appréciation de la détention³. Si l'exercice *corpore alieno* du droit de rétention sur un immeuble avait été admis par la jurisprudence s'agissant du créancier antichrésiste (devenu gagiste immobilier)⁴, elle en avait écarté le bénéfice au profit d'un entrepreneur de bâtiment⁵. Même si en l'espèce les circonstances diffèrent, on retiendra l'admission claire de l'exercice du droit de rétention par l'intermédiaire d'un tiers. L'arrêt présente par ailleurs et surtout un autre intérêt en admettant l'application de l'article L. 642-20-1 du Code de commerce au droit de rétention exercé sur un immeuble.

L'affirmation de l'application des dispositions du Code de commerce, régissant dans la procédure de liquidation judiciaire l'exercice du droit de rétention au créancier exerçant un droit de rétention sur un immeuble, constitue une solution nouvelle. Par le passé, en effet, la Cour de cassation avait écarté de la manière la plus nette l'application des dispositions de l'article 159 de la loi du 25 janvier 1985 régissant le sort du gagiste et du rétenteur, disposition codifiée dans le Code de commerce en 2000 et devenue depuis la loi du 26 juillet 2005 l'article L. 642-20-1 du Code de commerce. C'est la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui avait plus exactement énoncé que « l'article 159, alinéa 1er, de la loi du 25 janvier devenu l'article L. 622-21 du Code commerce était inapplicable aux immeubles »⁶. Une partie de la doctrine l'avait approuvée, relevant que la disposition avait été conçue pour la matière mobilière⁷. Si cela est indéniable, il avait été défendu par d'autres que l'application au rétenteur d'un immeuble de l'alinéa 1er prévoyant le retrait contre paiement ne heurtait ni la lettre ni l'esprit de la loi⁸. De l'arrêt rendu par la chambre commerciale le 30 janvier 2019, il résulte que c'est non seulement le mécanisme du retrait contre paiement qui est applicable au simple rétenteur d'un immeuble, mais également le report du droit de rétention sur le prix de vente du bien retenu prévu par l'alinéa 3 de l'article L. 642-20-1. C'était admettre que l'immeuble pouvait être vendu nonobstant l'exercice d'un droit de rétention. Le juge-commissaire pouvait ainsi parfaitement ordonner la vente de l'immeuble encore occupé. La crainte du liquidateur était peut-être que l'immeuble ne trouve pas acquéreur dans ces conditions.

On observera que l'exclusion de l'application de l'article L. 642-20-1 au rétenteur autonome d'un immeuble aurait sans doute aujourd'hui davantage encore heurté que par le passé, cette disposition étant, selon la doctrine⁹, devenue applicable entre-temps à l'ancien antichrésiste rebaptisé gagiste immobilier. Pour autant, on rappellera que l'application de ce texte en matière immobilière s'est heurtée à d'autres obstacles : ainsi a-t-il été jugé que l'alinéa 2 de l'article L. 642-20-1 admettant la possibilité pour le créancier gagiste de demander l'attribution judiciaire du bien gagé, ne pouvait être invoqué par le

créancier hypothécaire bénéficiant en droit commun de cette faculté, aucune exception semblable à celle prévue en faveur du gagiste ne lui ayant été expressément réservée¹⁰. Si l'avant-projet de réforme des sûretés présenté par l'association Henri Capitant, qui doit servir de base à la prochaine réforme des sûretés, propose d'étendre en liquidation judiciaire le bénéfice de l'attribution judiciaire à tous les créanciers titulaires d'une sûreté réelle, il ne préconise aucune modification des dispositions régissant le sort du droit de rétention. Il n'est toutefois pas exclu que le législateur s'empare de cette question, la disposition de la loi PACTE habilitant le gouvernement à réformer le droit des sûretés par voie d'ordonnance lui permettant notamment de « simplifier, clarifier et moderniser les règles relatives aux sûretés et aux créanciers titulaires de sûretés dans le livre VI du Code de commerce ».

Notes de bas de page

1 –

Cass. com., 30 janv. 2019, n° 17-22223, F-PB : Act. proc. coll. 2019, n° 4, alerte 47, note Cagnoli P.

2 –

Albigès C. et Dumont-Lefrand M.-P., *Droit des sûretés*, 6e éd., 2017, Dalloz, HyperCours, p. 280, n° 377. V. cep. Bourassin B., Brémont V. et Jobard-Bachelier M.-N., *Droit des sûretés*, 3e éd., 2017, Sirey, Sirey université, p. 541, n° 812.

3 –

V. en ce sens Macorig-Venier F., « Immeuble et droit de rétention », in *Mélanges à la mémoire du professeur Roger Saint-Alary*, 2016, P.U.S.S, p. 333 et s.

4 –

La troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 18 déc. 2002, n° 01-12143 : Bull. civ. III, n° 261 ; D. 2003, p. 963, note Delebecque P., a admis que le créancier antichrésiste avait la possession juridique de l'immeuble et admis le mécanisme de l'antichrèse-bail, consacré ensuite par l'ordonnance du 23 mars 2006 réformant les sûretés ; RTD civ. 2003, p. 319, note Revet T. et RTD civ. 2003, p. 327, note Crocq P.

5 –

Cass. 3e civ., 23 juin 1999, n° 97-19288 : Bull. civ. III, n° 150 ; JCP G 2000, I 209, note Delebecque P. ; D. 2000, Somm., note Jobard-Bachelier M.-N. ; Banque et droit janv.-févr. 2000, p. 59, note Rontchevsky N. ; RTD civ. 2000, p. 142, note Crocq P. ; RDI 2000, p. 85, note Théry P. ; Dr. & patr. mars 2000, n° 80, note Saint-Alary-Houin C.

6 –

Cass. 3e civ., 23 oct. 2002, n° 98-18109 : Bull. civ. III, n° 209 ; JCP E 2003, 194, note Cabrillac M. et JCP E 2003, 852, note Delebecque P. ; RD bancaire et fin. 2003, comm. n° 24, note Legeais D. ; Act. proc. coll. 2002, n° 20, p. 1, note Saintourens B. ; Defrénois 15 mars 2003, n° 37683, p. 334, note Perinet-Marquet H.

7 –

Act. proc. coll. 2002, n° 20, p. 1, note Saintourens B.

8 –

Macorig-Venier F., « Immeuble et droit de rétention », in *Mélanges à la mémoire du professeur Roger Saint-Alary*, 2016, PUSS, p. 333 et s.

9 –

Cf not. Pérochon F., *Entreprises en difficulté*, 10e éd., 2014, LGDJ, Manuel, p. 540, n° 1206 et Cabrillac M. et a., *Droit des sûretés*, 10e éd., 2015, LexisNexis, Manuel, p. 715, n° 968.

10 –

Cass. com., 28 juin 2017, n° 16-10591, PBI : JCP E 2017, 1460, note Tehrani A. et JCP E 2017, 1460, note Petel P. ; Rev. proc. coll. 2017, comm. 102, note Macorig-Venier F. ; Act. proc. coll. 2017,

comm. 236, note Alleaume C. ; BJE nov. 2017, n° 115g7, p. 418, note Dols-Magneville M. ; D. 2017, p. 1356, note Lienhard A. ; D. 2017, p. 1941, note Le Corre P.-M. ; RTD civ. 2017, p. 707, note Crocq P.