

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



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

*CONDITIONS D'EFFICACITÉ D'UN DROIT DE RÉTENTION EXERCÉ SUR UN IMMEUBLE
(CASS. COM., 30 JANV. 2019, N° 17-22.223, N° 75 P + B)*

EMMANUEL CORDELIER

Référence de publication : Dictionnaire permanent Recouvrement de créances - Bulletins mensuels, Ed.
législatives (n°224)

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

*CONDITIONS D'EFFICACITÉ D'UN DROIT DE RÉTENTION EXERCÉ SUR UN IMMEUBLE (CASS. COM., 30
JANV. 2019, N° 17-22.223, N° 75 P + B)*

Un droit de rétention sur un immeuble peut être légitimement exercé par un mandataire du créancier, même si le débiteur est soumis à une procédure de liquidation judiciaire.

Le droit de rétention constitue une garantie singulière, tant par ses conditions d'existence que par le caractère absolu de son opposabilité. L'arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation, le 30 janvier 2019, en constitue encore une illustration très concrète. L'originalité de la décision réside dans le fait qu'elle concerne un droit de rétention exercé sur un immeuble. Dans cette affaire, un couple acquiert une maison d'habitation pour y loger sa fille. La vente immobilière est finalement annulée en raison d'un dol émanant de la société venderesse par une décision devenue irrévocable. Cette dernière est condamnée à restituer le prix de vente au couple et à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts. Par la suite et avant que cette créance soit réglée, la société venderesse est mise en liquidation judiciaire. Les acquéreurs déclarent donc leur créance qui est admise par le juge-commissaire. La fille des acquéreurs, toujours occupante des lieux à l'issue du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, refuse de les quitter. Elle indique qu'elle exerce un droit de rétention sur l'immeuble au nom et pour le compte de ses parents. Le liquidateur de la société venderesse assigne les parents et leur fille afin de voir juger qu'ils ne disposent d'aucun droit de rétention et sont occupants sans droit ni titre du bien immobilier, et de voir également ordonner leur expulsion moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

La situation est donc critique pour le couple de créanciers. Ils ne bénéficient plus du transfert de propriété de la maison d'habitation en raison de l'annulation de la vente, ensuite ils ont initialement déboursé le prix de vente qui n'a jamais été restitué par la société venderesse, placée en liquidation judiciaire et, enfin, leur fille est assignée en expulsion. Le droit de rétention va venir très efficacement à leur secours. En effet, la jurisprudence autorise que le droit de rétention porte sur des choses immobilières (Cass. 3e civ., 16 déc. 1998, n° 97-12.702).

Les juges de la cour d'appel rejettent l'ensemble des demandes du liquidateur. Ils refusent de prononcer l'expulsion de l'occupante de l'immeuble en constatant l'existence d'un droit de rétention légitime.

La Cour de cassation approuve la position adoptée par les juges du fond, en écartant tour à tour les arguments du moyen unique opposés par le liquidateur.

D'une part, les critiques du demandeur au pourvoi portent sur la régularité de la détention du bien immobilier par les créanciers. En effet, cette détention est exercée par leur fille, et non personnellement par ces derniers. Cette situation ne pose pas de difficulté pour les juges de la Cour de cassation dans la mesure où il est

possible d'occuper l'immeuble au nom et pour le compte des rétenteurs. D'ailleurs, un acte notarié évoqué dans cette affaire prévoit notamment l'existence d'un « mandat d'occupation de l'immeuble » au profit de leur fille. En outre, les rétenteurs détiennent les clés de l'immeuble, l'assurent et s'y rendent régulièrement. La Cour de cassation en déduit que les acquéreurs sont légitimement titulaires d'un droit de rétention, qu'ils 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 finalement adoptée dans l'acte notarié importe peu.

D'autre part, le demandeur au pourvoi invoque que le maintien dans les lieux est de nature à faire obstacle à l'accomplissement par le liquidateur de l'obligation de faire réaliser le bien aux meilleures conditions, avec l'accord du juge-commissaire. Ce second argument place le débat sur l'articulation entre la mise en jeu de cette garantie et le droit des procédures collectives. Or, selon la Cour de cassation, il ne peut être soutenu, qu'en l'espèce, les créanciers s'octroient un droit d'occupation perpétuel. Par application de l'article

L. 642-20-1 du code de commerce, le droit de rétention se reporte de plein droit sur le prix. Par conséquent, la libération de l'immeuble ne constitue nullement un préalable à la saisine du juge-commissaire pour autoriser la vente du bien. Celui-ci peut donc être saisi immédiatement pour que la vente soit réalisée.

Remarque : cette décision semble aller à l'encontre de la position tenue dans une autre affaire par la troisième chambre civile de la Cour de cassation pour qui l'article L. 642-20-1 précité ne s'applique pas aux immeubles (Cass. 3e civ., 23 oct. 2002, n° 98-18.109).

La solution retenue par le présent arrêt est salutaire pour les rétenteurs, car la dépossession entraînerait la perte immédiate de leur garantie. En revanche, elle peut entraîner une perte de valeur du bien immobilier réalisé, la vente d'un bien immobilier occupé se faisant souvent à un prix moindre que le même bien libre de tout occupant.