

Rétention indirecte et report sur le prix de vente du bien en liquidation :
l'exercice du droit de rétention immobilier précisé

Commentaire de l'arrêt de la Chambre commerciale du 30 janvier 2019 n°17-22.223

Le droit de rétention, exercé indirectement sur un immeuble par l'entremise d'un tiers, demeure efficace sous certaines conditions. Lorsque le bien immobilier du débiteur placé en liquidation judiciaire est vendu, l'exercice de ce droit se reporte alors automatiquement sur son prix de réalisation.

Le droit de rétention est la faculté reconnue à un créancier de retenir le bien de son débiteur tant que ce dernier n'a pas exécuté son obligation. Ce mécanisme, simple mais efficace, constitue une garantie présentant de nombreux avantages pour le créancier impayé, notamment au moment de l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de son débiteur.

Dans la situation présentée, un couple fait l'acquisition d'un immeuble auprès d'une société. La vente est ensuite annulée pour dol et la société venderesse est condamnée à restituer le prix de vente et à verser des dommages-intérêts. Toutefois, en raison du placement de ladite société en liquidation judiciaire avant le paiement des sommes dues, les acquéreurs déclarent leur créance à la procédure de liquidation et exercent un droit de rétention sur le bien par l'intermédiaire de leur fille restée dans les lieux. Le liquidateur assigne les acquéreurs, ainsi que l'occupante de l'immeuble, afin d'obtenir l'expulsion de cette dernière, une demande par la suite admise en première instance mais réfutée en appel : pour les juges du second degré, les acquéreurs sont les rétenteurs du bien par l'entremise de leur fille, cette dernière pouvant alors valablement exercer ce droit sur l'immeuble pour leur compte. Un pourvoi est alors formé par le liquidateur aux moyens que les acquéreurs ne sauraient exercer, en vertu d'un mandat d'occupation, leur droit de rétention perdu par dessaisissement volontaire du bien et que la présence de leur fille dans les lieux serait de nature à bloquer la saisine du juge-commissaire et donc la réalisation du bien.

Deux difficultés sont ici soulevées. La question se pose d'abord de savoir s'il est possible de séparer « titularité » et « exercice effectif » du droit de rétention, de telle sorte que ce dernier soit réalisé par l'entremise d'un tiers au profit du créancier de l'obligation inexécutée. Ensuite, dans l'hypothèse où l'exercice de cette faculté ne compromettrait pas la vente du bien en liquidation judiciaire, les modalités de satisfaction du créancier rétenteur doivent être précisées.

La Cour de cassation, dans sa décision du 30 janvier 2019, confirme la position de la cour d'appel et rejette les arguments du liquidateur. Pour elle, les acquéreurs de l'immeuble sont des créanciers pouvant valablement exercer leur droit de rétention : ils disposent toujours des clés de l'immeuble, s'y rendent fréquemment et ont demandé à leur fille d'occuper pour leur compte le lieu. De plus, elle précise que la réalisation de l'immeuble n'est pas subordonnée à l'expulsion de l'occupante et que le droit de rétention se reporte de plein droit sur le prix de vente de ce bien.

Le litige présenté permet alors de préciser les conditions relatives à l'exercice du droit de rétention sur un immeuble (I) et de confirmer le report de ce droit sur le prix de vente du bien (II)

I- Précisions quant à l'exercice du droit de rétention immobilier

Le droit de rétention est une garantie prévue à l'article 2286 du Code civil¹ et qui consiste en un pouvoir de blocage exercé par le créancier d'une obligation inexécutée. Ce dernier, alors en possession du bien du débiteur, peut légitimement le retenir jusqu'à ce qu'il s'en dépossède volontairement. Pourtant, la règle en vertu de laquelle « pour retenir, il faut d'abord détenir »² connaît certaines atténuations : on peut citer la rétention exercée par entiercement « *corpo alieno* » ou encore la rétention fictive³ autorisant le bénéficiaire d'un gage sans dépossession à utiliser, par fiction juridique, un droit de rétention non effectif.

L'exercice du droit de rétention peut indifféremment porter sur des biens mobiliers ou immobiliers. Dans le cas d'un droit de rétention portant sur un immeuble, la question de l'effectivité de la rétention du bien peut soulever des difficultés, comme cela a été le cas dans un récent arrêt rendu le 11 mai 2017 : dans cette décision, la Cour de cassation a refusé d'étendre le droit de rétention exercé sur les seules clés à l'ensemble de l'immeuble⁴.

Dans l'arrêt présentement étudié, l'argumentation du liquidateur repose sur le soi-disant dessaisissement des créanciers au profit de l'occupante du bien, de nature selon lui à éteindre le droit de rétention conformément à ce que prévoit l'article 2286. Toutefois, la Cour apprécie les faits différemment : elle retient d'abord la possession des clés par les créanciers, mais pas seulement. A la différence de l'arrêt de 2017, d'autres éléments lui permettent d'admettre le bien-fondé de la rétention : les créanciers, en plus de détenir les clés de l'immeuble, s'y rendaient régulièrement et avaient mandaté leur fille afin qu'elle occupe les lieux pour leur compte.

À partir de ce faisceau de circonstances, les hauts conseillers, n'accordant que peu d'importance à la qualification erronée de la convention en « mandat d'occupation »⁵, admettent la validité du droit de rétention des créanciers malgré le transfert de l'emprise matérielle du bien à son occupante. Il n'y a dès lors pas de dessaisissement volontaire de la part des créanciers.

Le droit de rétention, exercé par l'entremise d'un tiers, apparaît comme efficace et susceptible de produire ses effets lors de la réalisation de l'immeuble, et ce, malgré le placement en liquidation judiciaire du débiteur.

¹ Article introduit dans le Code civil par l'ordonnance du 23 mars 2006

² G.Marty, P.Raynaud, P.Jestaz, *Les sûretés. La publicité foncière*, 2^e édition, 1987, n°33.

³ 4^o de l'article 2286 du code civil, ajouté par la loi LME n° 2008-776 du 4 août 2008.

⁴ Cass. civ. 1^{re}, 11 mai 2017, n°15-26.646 : le droit de rétention exercé par un huissier sur les clés d'un immeuble pour garantir sa rémunération ne peut emporter rétention de l'immeuble lui-même.

⁵ L'occupante ne concluait pas d'actes juridiques pour le compte des créanciers mais se contentait de retenir l'immeuble. Voir en ce sens N. Borga, *Les biens immobiliers ne sont pas rétifs à la rétention !*, Lextenso - LEDEN, 03/2019, n°3, p.4.

II- Admission du report du droit de rétention sur le prix de réalisation de l'immeuble

Le droit de rétention offre à son titulaire une situation d'exclusivité sur la chose légitimement retenue jusqu'à ce que le débiteur le paie, afin d'en récupérer la possession. Cette garantie à la nature discutée consiste en un refus de restituer, sans qu'un droit de préférence puisse être opposé au débiteur et à ses autres créanciers en cas de vente de la chose⁶.

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, l'article L. 642-20-1 du Code de commerce précise les modalités de réalisation du bien sur lequel est exercé la rétention : « *En cas de vente par le liquidateur, le droit de rétention est de plein droit reporté sur le prix* ». Pourtant, l'article mentionnant directement et à plusieurs reprises le « créancier gagiste » (et par extension le rétenteur de meubles), un doute subsistait quant à son applicabilité au bénéfice du créancier rétenteur d'un bien immobilier⁷. La Cour de cassation a par ailleurs déjà eu l'occasion de se positionner en faveur du cantonnement du bénéfice de ce report au seul droit de rétention mobilier⁸.

Elle a pourtant livré, 17 ans plus tard et par la voix de sa chambre commerciale, une toute autre interprétation de la règle, davantage conforme à la lettre de l'article L. 642-20-1 qui vise expressément le créancier gagiste ou qui retient légitimement une chose⁹. Elle rend ainsi l'exercice du droit de rétention immobilier pleinement efficace, et ce, malgré l'ouverture d'une procédure de liquidation à l'encontre du débiteur propriétaire du bien.

Deux points sont ainsi précisés en réponse au pourvoi formé par le liquidateur. D'abord, l'arrêt rendu affirme que le maintien dans les lieux du rétenteur ou du tiers ne fait pas obstacle à la saisine du juge-commissaire nécessaire à la réalisation du bien¹⁰. La dépossesion du créancier rétenteur n'est donc pas un préalable à la vente aux enchères de l'immeuble. Ensuite, il confirme l'efficacité de l'article L. 642-20-1 dans le cadre du droit de rétention immobilier en reconnaissant son report sur le prix de vente. Par cette simple subrogation réelle, l'exercice du droit de rétention apparaît comme étant continu et de nature à assurer au rétenteur une situation de primauté relativement aux autres créanciers.

Cette décision vient renforcer la situation des créanciers titulaires de sûretés réelles immobilières, notamment des créanciers gagistes immobiliers. Le fait de confier le bien à un tiers n'entraîne pas dessaisissement du créancier qui conserve son droit de rétention. Dans le cadre de la vente du bien en liquidation judiciaire, l'analyse livrée par la Chambre commerciale de l'alinéa 3 de l'article L. 642-20-1 permet en outre le report du droit de rétention sur le prix de vente.

⁶ Sur la nature du droit de rétention, voir « *Droit de rétention. Nature juridique. Qualification de sûreté ou de garantie* », Pierre Crocq, RTD civ. 1995. 931.

⁷ Notamment avant la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, qui a remplacé le terme « antichrèse » par « gage immobilier » et avant laquelle le gage était uniquement mobilier.

⁸ Cass. civ. 3^e, 23 octobre 2002, n°98-18.109, précisant le champ d'application de l'ancien article L. 622-21.

⁹ « A défaut de retrait du gage ou de la chose légitimement retenue (...) ».

¹⁰ Recueil Dalloz 2019 p.582, Liquidation judiciaire (cession des actifs) : droit de rétention sur un immeuble.