

**Cour de cassation, 3e chambre civile, 12 Mai 2016 – n° 15-14.117**

**Rejet**

**Cour de cassation  
3e chambre civile**

**12 Mai 2016**

**Numéro de pourvoi : 15-14.117**

**Numéro ECLI : ECLI:FR:CCASS:2016:C300574**

Inédit

---

Société Pardes patrimoine

Caisse de Crédit mutuel de Paris 15 Montparnasse; Société Bécheret -Thierry - Sénéchal - Gorrias

Contentieux Judiciaire

M. Chauvin (président), Président

Me Le Prado, SCP Waquet, Farge et Hazan, Avocat

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 décembre 2014), que la société Pardes patrimoine a donné à bail un local commercial à la société Cinq sur cinq, aux droits de laquelle se trouve la société Suite 114 rue du Bac ; que, le 30 août 2010, elle lui a fait délivrer un commandement de payer la somme de 13 765, 29 euros visant la clause résolutoire ; que, par ordonnance réputée contradictoire du 1er décembre 2010, non frappée d'appel, le juge des référés a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et condamné la société Suite 114 rue du Bac au paiement d'une provision à valoir sur les loyers et charges dus au 30 novembre 2010 ; que,

postérieurement, la société locataire a été mise en liquidation judiciaire ; que, soutenant que les causes du commandement de payer avaient été intégralement réglées au jour de l'audience de référé, le liquidateur a assigné au fond la société bailleuse en suspension des effets de la clause résolutoire ; qu'à titre reconventionnel, la société Pardes patrimoine a demandé le paiement des arriérés de loyers ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Pardes patrimoine fait grief à l'arrêt d'accorder à la société Suite 114 rue du Bac, représentée par son liquidateur, des délais de grâce rétroactifs et de suspendre les effets de la clause résolutoire jusqu'au 5 novembre 2010, alors, selon le moyen :

1°/ que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ; que les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée ; qu'une ordonnance de référé, non frappée d'appel, est revêtue irrévocablement de la chose jugée, fût-ce au provisoire ; qu'en l'espèce, au moment de la demande de suspension des effets de la clause résolutoire à la suite de l'assignation au fond de la locataire du 12 mai 2011, l'acquisition de la clause résolutoire avait été constatée par l'ordonnance de référé du 1er décembre 2010 qui était devenue définitive, faute d'appel ; qu'en décidant qu'une telle ordonnance n'avait pas autorité la chose jugée, et que le bailleur avait commis une faute en mettant l'ordonnance à exécution, la cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du code de commerce , ensemble les articles 1351 du code civil et 488 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en l'état d'une demande d'acquisition d'une clause résolutoire, le preneur, qui s'abstient de demander des délais de paiement devant le juge des référés et qui ne relève pas appel de l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause et décide de son expulsion, ne peut plus demander la suspension de la clause et des délais devant le juge du fond ; qu'en accordant au fond rétroactivement des délais de paiement au preneur, quand ce dernier, régulièrement assigné, n'avait pas comparu devant le juge des référés pour demander des délais de paiement et n'avait pas relevé appel de l'ordonnance constatant l'acquisition de la clause résolutoire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du code de commerce ;

3°/ qu'en tout état de cause, le juge ne peut suspendre les effets de la clause résolutoire d'un bail au motif que le locataire se trouve à jour de ses loyers à la date où il statue sans accorder auparavant des délais de paiement au preneur ; que les délais de paiement doivent couvrir la totalité de période de l'impayé ; qu'en refusant de faire droit à la demande d'acquisition de la clause résolutoire, tout en constatant que les causes du commandement de payer avaient été réglées par des paiements intervenus les 5 novembre et 27

décembre 2010, cependant que les délais de grâce octroyés à la locataire étaient limités à la date du 5 novembre 2010, la cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit, par motifs propres et adoptés, que l'ordonnance de référé ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire n'avait pas autorité de chose jugée au principal de sorte que le juge du fond pouvait accorder, sur le fondement de l'article L. 145-41 du code de commerce , des délais de paiement au débiteur au bonne foi dès lors qu'il n'en avait pas déjà obtenus, et relevé que les paiements intervenus avaient permis d'apurer la totalité de la dette locative au 31 décembre 2010 de sorte que la société locataire était de bonne foi, la cour d'appel a pu accorder rétroactivement un délai de paiement et a légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Pardes patrimoine fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a causé à la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac, représentée par son liquidateur, un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce et d'ordonner une expertise sur l'évaluation du préjudice, alors, selon le moyen, que la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut au défaut de motifs ; qu'en jugeant, dans le dispositif, qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes Patrimoine avait causé à la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac représentée par son liquidateur un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce, tout en retenant, dans les motifs, que l'expertise avait pour but de déterminer le préjudice correspondant soit à la valeur du fonds ne pouvant plus être cédé soit à la valeur du droit au bail, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif, et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, dans les motifs de l'arrêt, que l'expertise avait pour but de déterminer le préjudice correspondant soit à la valeur du fonds de commerce soit à la valeur du droit au bail, la cour d'appel a pu, sans se contredire, décider, dans le dispositif, qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes patrimoine avait causé à la liquidation judiciaire de la société locataire un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce dès lors que cette valeur constitue en toutes circonstances le plafond de l'indemnité principale d'éviction ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société Pardes patrimoine fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande au titre de l'arriéré de loyers, alors, selon le moyen, que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'il doit, le cas échéant, requalifier les prétentions des parties, sans s'arrêter à la dénomination qu'elles en ont faite ; qu'en s'abstenant de requalifier la demande en paiement de l'arriéré de loyers dû par la locataire en liquidation judiciaire, en demande de fixation au passif de celle-ci du montant de cet arriéré, la cour d'appel a méconnu son office, et a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'à la suite du jugement du 27 avril 2011 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac, la société Pardes patrimoine avait déclaré sa créance de loyers puis demandé, en cause d'appel, le paiement de l'arriéré locatif, la cour d'appel a exactement décidé qu'elle ne pouvait, dès lors qu'aucune instance n'était en cours à la date de la liquidation judiciaire, requalifier la demande en paiement en une demande de fixation de l'arriéré au passif de la société locataire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Pardes patrimoine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile , rejette la demande de la société Pardes patrimoine et la condamne à payer à la SCP X..., agissant en la personne de M. Y..., désignée en qualité de liquidateur de la société Suite 114 rue du Bac, et à la caisse de Crédit mutuel de Paris 15 Montparnasse une somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile , et prononcé par le président en son audience publique du douze mai deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Pardes patrimoine.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir accordé à la société Suite 114 rue du Bac représentée par Me Y... son liquidateur des délais de grâce rétroactifs suspendant les effets de la clause résolutoire jusqu'au 5 novembre 2010, constaté que les causes du commandement du 30 août 2010 d'un montant de 13. 487, 04 € ont été intégralement réglées par un chèque de 27. 494, 28 € passé au crédit du compte bailleur du 5 novembre suivant, dit en conséquence que la clause résolutoire n'est pas acquise, dit qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes Patrimoine a causé à la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac représentée par Me Y... ès qualités un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce, et d'avoir ordonné une expertise sur l'évaluation du préjudice,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'acquisition de la clause résolutoire et la demande de délai, l'appelante entend se prévaloir des dispositions de l'article 145-41 du Code de commerce aux termes duquel « Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer resté infructueux » et des stipulations contractuelles liant les parties, notamment de l'article 21 du bail du 15 mai 2006 prévoyant qu'« à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et de ses annexes, et un mois après une mise en demeure demeurée infructueuse, le bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et ce même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus » aux fins de voir dire et juger que la clause résolutoire est acquise depuis le 1er octobre 2010, dans la mesure où la locataire ne s'est pas acquittée de la totalité de la dette dans le délai d'un mois suivant le commandement de payer du 30 août 2010 et n'a pas sollicité de délais de paiement ; qu'elle soutient que la SCP BTSG ès qualités de liquidateur de la société Suite 114 rue du Bac ne peut solliciter des délais rétroactifs de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire, celle-ci ayant été constatée par une décision passée en force de chose jugée dont il n'a pas été relevé appel, que les conditions d'acquisition de cette clause étaient remplies, qu'il ressort en effet des extraits de compte locataire versés au débat qu'au jour de la délivrance du commandement de payer, la société Suite 114 rue du Bac restait devoir la somme de 13. 487, 04 € correspondant aux loyers et charges arrêtés au mois d'août 2010 inclus, et que le commandement est resté infructueux dans le délai légal et contractuel d'un mois, de sorte que le bail a été résilié, comme l'a constaté à bon droit l'ordonnance de référé du 1er décembre 2010, et sans qu'il soit nécessaire de tenir compte du règlement intervenu postérieurement à l'écoulement dudit délai ; qu'en toute hypothèse, elle réfute la constatation du jugement entrepris selon laquelle l'intégralité des causes du commandement du 30 août 2010 aurait été réglée, et soutient au contraire qu'à l'audience devant le juge des référés du 24 novembre 2010, la société Suite 114 rue du Bac restait devoir la somme de 8. 610, 37 € ; qu'elle ajoute qu'elle reste débitrice à ce jour de la somme de 5. 785, 88 €, après déduction du dépôt de garantie et sollicite la condamnation de Me Y... ès qualités au paiement de cette somme ; qu'or, il résulte des extraits de compte locataire qui sont produits aux débats, qu'à la date de la délivrance du

commandement de payer du 30 août 2010, la société Suite 114 rue du Bac était débitrice d'une somme de 13 487, 04 € représentant les loyers et provisions sur charges impayés, qu'elle ne s'est pas acquittée des causes du commandement de payer dans le délai d'un mois à compter de sa date, qu'à la date de l'audience de référé du 1er décembre 2010 à laquelle elle n'a pas comparu, elle avait apuré une grande partie de l'arriéré de loyers et provisions échus à cette date, compte tenu des versements de 27. 495, 528 € + 1743, 35 € intervenus les 5 et 24 novembre 2010 et qu'elle a réglé la totalité des sommes dues au 31 décembre 2010 par un versement de 13. 487, 04 € intervenu le 27 décembre 2010 ; que le premier juge a exactement relevé qu'aucune décision ayant autorité de chose jugée n'a constaté la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire contenue dans le commandement de payer du 30 août 2010 ; que l'ordonnance de référé du 1er décembre 2010 n'a en effet pas autorité de chose jugée de sorte qu'elle ne prive pas le juge du fond de pouvoir accorder sur le fondement de l'article L. 145-41 du Code de commerce des délais de paiement au débiteur, à la condition qu'il soit de bonne foi et qu'il n'ait pas déjà obtenu de délai de paiement ; que les paiements intervenus les 5 novembre et 27 décembre 2010 n'ont pas soldé les causes du commandement de payer dans le délai imparti mais ils ont permis d'apurer la totalité de l'arriéré de loyers et charges au jour du 31 décembre 2010 de sorte que le débiteur peut être considéré comme étant de bonne foi, nonobstant son défaut de comparution devant le juge des référés, qu'il explique par le fait d'avoir apuré la plus grande partie de sa dette de loyers et charges ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a accordé rétroactivement à Me Y... ès qualités représentant du débiteur un délai de paiement suspendant le jeu de la clause résolutoire rappelée dans le commandement de payer ; qu'il est sans intérêt de constater comme le sollicite la SCI Pardes Patrimoine l'absence d'accord des parties sur un désistement, ce qui n'est pas sérieusement contesté, le demande de constat ne constituant pas du reste une prétention ; que la SCI Pardes Patrimoine demande de voir prononcer à titre subsidiaire la résiliation du bail pour manquement suffisamment grave du preneur à son obligation de payer à bonne date les loyers ; qu'or, la procédure collective met obstacle à ce que la résiliation du bail soit prononcée pour des causes antérieures au prononcé de la mesure de liquidation judiciaire ; qu'il appartenait en réalité au liquidateur mis en demeure par la bailleuse de prendre position sur le sort du bail, ce qui n'a pas été fait, la bailleuse ayant décidé de mettre à exécution l'ordonnance de référé à ses risques et périls avant de relouer les locaux à un tiers alors que le liquidateur avait manifesté le souhait de céder le fonds de commerce ; que sur les dommages-intérêts et la mesure d'expertise, l'appelante reproche ainsi au jugement entrepris de lui avoir imputé la responsabilité de la disparition du fonds de la locataire ; qu'elle considère au contraire qu'elle a valablement fait exécuter une décision passée en force de chose jugée avant l'ouverture de la procédure collective de la société Suite 114 rue du Bac et demande en conséquence à la Cour de débouter le mandataire liquidateur de sa demande de désignation d'un expert et de condamnation à des dommages et intérêts ; que si néanmoins la Cour jugeait l'expertise fondée, elle demande de retenir qu'en l'absence de toute activité rentable, seul le droit au bail est valorisable ; qu'or en jugeant que la société Pardes Patrimoine en prenant l'initiative d'expulser la locataire des locaux et de les relouer, en connaissance de l'intention du mandataire liquidateur de céder le fonds, a agi à ses risques et périls et qu'elle doit supporter les conséquences

dommageables pour la société et les créanciers de son attitude, le Tribunal a fait une juste appréciation des éléments de la cause ; il a à bon droit ordonné une expertise pour permettre de déterminer le préjudice en résultant, soit équivalent à la valeur du fonds ne pouvant plus être cédé soit à la valeur du droit au bail, l'expert ayant à examiner les deux hypothèses ; que sur les autres demandes, la société Pardes Patrimoine demande en outre de condamner le mandataire liquidateur à lui payer la somme de 5. 785, 88 € arrêtée au 28 avril 2011, date de la liquidation judiciaire ; qu'or, aucune condamnation ne peut intervenir contre le liquidateur au titre d'une créance antérieure au jugement de liquidation, étant observé que la société Pardes Patrimoine qui a déclaré sa créance entre les mains de Me Y... ès qualités pour un montant de 12. 487, 22 € arrêté au 9 mai 2011 n'en demande pas la fixation au passif de la liquidation judiciaire ; que la mission de l'expert ne s'étendra pas à la recherche de l'appréciation des loyers entre le 6 avril 2011 et la date de la liquidation judiciaire du 28 avril 2011, l'expulsion ayant été réalisée à la date du 6 avril 2011 ; que la société Pardes Patrimoine supportera les entiers dépens et paiera à la SCP X... prise en la personne de Me Y... ès qualités la somme de 7. 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que la société de Crédit Mutuel de Paris Montparnasse mise en cause par le mandataire liquidateur en tant que créancier ayant inscrit un nantissement sur le fond supportera les frais irrépétibles qu'elle a exposés ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE Me Y... ès qualités soutient que les causes du commandement du 30 août 2010, limitées aux loyers et charges dus au 31 août 2010 ont été intégralement réglées, puisque alors que celles-ci étaient d'un montant de 13. 765, 29 €, il apporte la preuve d'un règlement effectué le 5 novembre 2010 d'un montant de 27. 495, 28 € incluant celles-ci et sollicite donc rétroactivement l'octroi de délais de grâce ; qu'il indique que le preneur d'un bail commercial peut demander des délais de grâce et obtenir la suspension rétroactive de la clause résolutoire contenus dans le bail, tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision ayant autorité de la chose jugée et dès lors que le juge des référés n'a pas accordé à la débitrice des délais de règlement qui n'auraient pas été respectés, ce qui était le cas de l'ordonnance du 1er décembre 2011 ; qu'il résulte de l'article L. 145-41 du Code de commerce que le juge peut, en accordant des délais au preneur, suspendre les effets de la clause résolutoire, lorsque celle-ci n'a pas été constatée par une décision de justice ayant autorité de chose jugée ; que, toutefois, en cas d'ouverture d'une procédure collective, la Cour de cassation a, de façon constante, jugé que le bail commercial est en cours tant que le jeu de la clause résolutoire n'a pas été constaté par une décision ayant force de chose jugée au sens de l'article 500 du Code de procédure civile , c'est-à-dire insusceptible d'aucun recours suspensif d'exécution ; que tel est le cas d'une ordonnance de référé qui a été signifiée et à l'encontre de laquelle aucune voie de recours n'a été formée ; que néanmoins, cette interprétation jurisprudentielle ne vaut que dans l'hypothèse où le débiteur qui aurait demandé et obtenu des délais de grâce ne les aurait pas respectés afin de ne pas l'autoriser à solliciter de mauvaise foi de nouveaux délais dans le cadre d'une instance au fond ; que c'est ainsi qu'il est admis que, puisque l'ordonnance de référé n'a pas, au principal, autorité de la chose jugée, la demande de suspension des effets de la clause résolutoire est recevable, même si l'acquisition de la clause résolutoire a été constatée devant le juge des référés

devant lequel le preneur, qui n'avait pas comparu, n'avait pas sollicité de délais ; qu'ainsi, devant le Tribunal de céans, Me Y..., ès qualités, est recevable à solliciter rétroactivement l'octroi de délais et la suspension de la clause résolutoire ; (...); qu'il sera donc fait droit rétroactivement à la demande de suspension de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'obtention de délais jusqu'au 5 novembre 2010 pour régler les causes du commandement ;

1°) ALORS QUE toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ; que les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée ; qu'une ordonnance de référé, non frappée d'appel, est revêtue irrévocablement de la chose jugée, fût-ce au provisoire ; qu'en l'espèce, au moment de la demande de suspension des effets de la clause résolutoire à la suite de l'assignation au fond de la locataire du 12 mai 2011, l'acquisition de la clause résolutoire avait été constatée par l'ordonnance de référé du 1er décembre 2010 qui était devenue définitive, faute d'appel ; qu'en décidant qu'une telle ordonnance n'avait pas autorité la chose jugée, et que le bailleur avait commis une faute en mettant l'ordonnance à exécution, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du Code de commerce , ensemble les articles 1351 du Code civil et 488 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en l'état d'une demande d'acquisition d'une clause résolutoire, le preneur, qui s'abstient de demander des délais de paiement devant le juge des référés et qui ne relève pas appel de l'ordonnance de référé qui constate l'acquisition de la clause et décide de son expulsion, ne peut plus demander la suspension de la clause et des délais devant le juge du fond ; qu'en accordant au fond rétroactivement des délais de paiement au preneur, quand ce dernier, régulièrement assigné, n'avait pas comparu devant le juge des référés pour demander des délais de paiement et n'avait pas relevé appel de l'ordonnance constatant l'acquisition de la clause résolutoire, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du Code de commerce ;

3°) ALORS QU'en tout état de cause, le juge ne peut suspendre les effets de la clause résolutoire d'un bail au motif que le locataire se trouve à jour de ses loyers à la date où il statue sans accorder auparavant des délais de paiement au preneur ; que les délais de paiement doivent couvrir la totalité de période de l'impayé ; qu'en refusant de faire droit à la demande d'acquisition de la clause résolutoire, tout en constatant que les causes du commandement de payer avaient été réglées par des paiements intervenus les 5 novembre et 27 décembre 2010, cependant que les délais de grâce octroyés à la locataire étaient limités à la date du 5 novembre 2010, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du Code de commerce .

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION



IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes Patrimoine a causé à la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac représentée par Me Y... ès qualités un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce, et d'avoir ordonné une expertise sur l'évaluation du préjudice,

AUX MOTIFS QUE sur les dommages-intérêts et la mesure d'expertise, l'appelante reproche ainsi au jugement entrepris de lui avoir imputé la responsabilité de la disparition du fonds de la locataire ; qu'elle considère au contraire qu'elle a valablement fait exécuter une décision passée en force de chose jugée avant l'ouverture de la procédure collective de la société Suite 114 rue du Bac et demande en conséquence à la Cour de débouter le mandataire liquidateur de sa demande de désignation d'un expert et de condamnation à des dommages et intérêts ; que si néanmoins la Cour jugeait l'expertise fondée, elle demande de retenir qu'en l'absence de toute activité rentable, seul le droit au bail est valorisable ; qu'or en jugeant que la société Pardes Patrimoine en prenant l'initiative d'expulser la locataire des locaux et de les relouer, en connaissance de l'intention du mandataire liquidateur de céder le fonds, a agi à ses risques et périls et qu'elle doit supporter les conséquences dommageables pour la société et les créanciers de son attitude, le Tribunal a fait une juste appréciation des éléments de la cause ; il a à bon droit ordonné une expertise pour permettre de déterminer le préjudice en résultant, soit équivalent à la valeur du fonds ne pouvant plus être cédé soit à la valeur du droit au bail, l'expert ayant à examiner les deux hypothèses ;

ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut au défaut de motifs ; qu'en jugeant, dans le dispositif, qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes Patrimoine avait causé à la liquidation judiciaire de la société Suite 114 rue du Bac représentée par son liquidateur un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce, tout en retenant, dans les motifs, que l'expertise avait pour but de déterminer le préjudice correspondant soit à la valeur du fonds ne pouvant plus être cédé soit à la valeur du droit au bail, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif, et a violé l'article 455 du Code de procédure civile .

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Pardes Patrimoine de sa demande au titre de l'arriéré de loyers dus par la société Suite 114 rue du Bac représentée par son liquidateur,

AUX MOTIFS QUE la société Pardes Patrimoine demande en outre de condamner le mandataire liquidateur à lui payer la somme de 5. 785, 88 € arrêtée au 28 avril 2011, date de la liquidation judiciaire ; qu'or, aucune condamnation ne peut intervenir contre le liquidateur au titre d'une créance antérieure au jugement de

liquidation, étant observé que la société Pardes Patrimoine qui a déclaré sa créance entre les mains de Me Y... ès qualités pour un montant de 12. 487, 22 € arrêté au 9 mai 2011 n'en demande pas la fixation au passif de la liquidation judiciaire ;

ALORS QUE le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'il doit, le cas échéant, requalifier les prétentions des parties, sans s'arrêter à la dénomination qu'elles en ont faite ; qu'en s'abstenant de requalifier la demande en paiement de l'arriéré de loyers dû par la locataire en liquidation judiciaire, en demande de fixation au passif de celle-ci du montant de cet arriéré, la Cour d'appel a méconnu son office, et a violé l'article 12 du Code de procédure civile.

---

### **Décision antérieure**

❖ cour d'appel Paris 17 Décembre 2014