

JURISPRUDENCE BANCAIRE

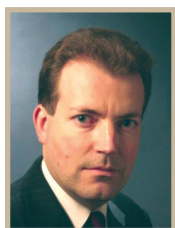
Cœur défense, un dossier emblématique d'application de la loi Dailly



Francis-J. Crédot

Ancien professeur
associé
Université Paris XI

Senior of Counsel



Thierry Samin

Chargé
d'enseignement
Université René-
Descartes (Paris V)
Université
Panthéon-Assas
(Paris II)



Le dossier Cœur Défense est emblématique de la sécurité qu'offre la loi Dailly face à des créances à exécution successive, lorsque s'ouvre une procédure collective à l'encontre du cédant des créances. La question est de savoir si les créances des loyers courus après le jugement d'ouverture de la procédure collective du cédant peuvent être appréhendées par la banque cessionnaire des créances en cause.

La société par actions simplifiée Hold avait été créée avec pour objet social « la détention, la gestion et l'exploitation d'un ensemble immobilier ». Pour financer l'acquisition de l'ensemble immobilier Cœur Défense représentant environ 180 000 m² de bureaux, elle avait souscrit deux prêts remboursables *in fine* auprès de la banque Lehman Brothers Bankauss Aktiengesellschaft. En garantie de ceux-ci, elle avait cédé, à titre de garantie et dans les formes de la loi Dailly, les créances de loyers de l'immeuble. Les prêts avaient ensuite été transférés au fonds commun de titrisation Windermere XII FCT dont Eurotitrisation est la société de gestion. S'étant vue notifier un cas de défaut

par Eurotitrisation, la société Hold avait sollicité et obtenu le 29 octobre 2008 l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. Au résultat de quoi, Eurotitrisation avait notifié aux locataires de cesser tout paiement à Hold et de verser les sommes dues sur un compte ouvert au nom du fonds commun de titrisation. Des procédures judiciaires s'ensuivent, en particulier celle qui a donné lieu au jugement du tribunal de commerce de Paris le 19 octobre 2009 ordonnant que les loyers de l'immeuble Cœur Défense soient versés à ses créanciers, jugement dont la cour d'appel de Paris est actuellement saisie. Les magistrats consulaires, à la question posée, ont répondu par l'affirmative en jugeant que « même

« Deux arrêts postérieurs de la Chambre commerciale ont été regardés comme allant dans le même sens de l'opposabilité des créances de loyers nées postérieurement à l'ouverture de la procédure collective. »

effectuée à titre de garantie et sans stipulation d'un prix, la cession des créances a transféré au cessionnaire la propriété des créances cédées à la date apposée sur le bordereau, peu important que ces créances soient des contrats à exécution successive ; que ces créances étant sorties du patrimoine du cédant, les droits du cessionnaire ne sont pas affectés par l'ouverture de la procédure de sauvegarde du cédant ».

LA JURISPRUDENCE

Par un arrêt Wespac, la chambre commerciale de la Cour de cassation avait jugé, le 26 avril 2000, que le jugement d'ouverture de la procédure collective à l'égard du cédant faisait obstacle aux droits de la banque cessionnaire sur les créances nées de la poursuite d'un contrat à exécution successive postérieurement à ce jugement [1]. À l'opposé, relativement à la saisie-attribution de créances à exécution successive, un arrêt de chambre mixte de la Haute juridiction avait reconnu l'effet attributif d'une saisie pratiquée avant l'ouverture d'une procédure collective par rapport aux loyers pos-

térieurs [2]. Deux arrêts postérieurs de la chambre commerciale ont été regardés comme allant dans le même sens de l'opposabilité des créances de loyers nées postérieurement à l'ouverture de la procédure collective. L'arrêt du 7 décembre 2004 n'était cependant pas totalement probant dès lors que le contrat concerné n'était pas un contrat à exécution successive, mais différée [3]. Quant à celui du 22 novembre 2005, les créances en cause étaient relatives à des travaux exécutés avant l'ouverture de la procédure collective du cédant [4]. Pour autant, l'attendu de ce dernier arrêt était formulé en des termes qui ne prêtaient pas à exégèse ou interprétation : « Mais attendu que même lorsqu'elle est effectuée à titre de garantie et sans stipulation d'un prix, la cession de créance transfère au cessionnaire la propriété de la créance cédée, qu'elle prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date apposée sur le bordereau et que, étant sortie du patrimoine du cédant, son paiement n'en est pas affecté par l'ouverture de la procédure collective de celui-ci postérieurement à cette date ». S'agissant de l'arrêt du 7 décembre 2004, des auteurs particulièrement attentifs avaient cependant fait observer que : « C'est au visa des articles L. 313-23, L. 313-24 et L. 313-27 du code monétaire et financier, à une période où la modification de l'article de ce dernier article n'était pas entrée en vigueur, que la Cour de cassation a censuré la cour d'appel en rappelant que dans le cas d'espèce seule était discutée l'absence d'exigibilité de la créance et non sa naissance. Dans l'intervalle, la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 a ajouté à l'article L. 313-27 que la cession prend effet et devient opposable aux tiers à la date apposée sur le bordereau quelle que

soit la date de naissance, d'échéance ou d'exigibilité des créances » [5].

LES LOYERS NE SONT PAS DES CRÉANCES FUTURES

Le tribunal de commerce de Paris s'est inscrit dans le droit fil de l'arrêt du 22 novembre 2005. Et l'on ne peut que l'en approuver au regard des dispositions actuelles de l'article L. 313-27 selon lesquelles « la cession ou le nantissement prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date apposée sur le bordereau lors de la remise, quelle que soit la date de naissance, d'échéance ou d'exigibilité des créances, sans qu'il soit besoin d'autre formalité... » et de l'article L. 313-24 du Code monétaire et financier selon lequel « même lorsque la cession est effectuée à titre de garantie et sans stipulation d'un prix, la cession de créance transfère au cessionnaire la propriété de la créance cédée ».

La solution est fondée en cela qu'une cession de créances de loyers n'est pas une cession de créances futures dès lors que le contrat de bail qui constate les engagements du preneur est déjà conclu [6]. Elle le serait tout autant en présence de créances futures à l'origine. Le caractère successif du contrat n'affecte que l'exigibilité de la créance et non la naissance de celle-ci. En d'autres termes, les créances de loyers ne naissent pas successivement à chaque terme de loyer ; de sorte qu'étant sortis du patrimoine du cédant au jour de la cession et parce qu'ils sont représentatifs d'une seule créance, les loyers courus postérieurement

[1] Bull. civ. IV, n° 84, p. 74.

[2] 22 novembre 2002 : Bull. Ch. mixte., n° 7, p. 17.

[3] Bull. civ. IV, n° 213, p. 239, D. 2005, Jurispr. p. 230, rect. 376, note Chr. Larroumet.

[4] Bull. civ. IV, n° 230, p. 249.

[5] J.-P. Dumas, M. Cohen-Branche, V° « Cession et nantissement de créances professionnelles », Rép. com. Dalloz, n° 76.

[6] H. Synvet, « Le nantissement de meubles incorporels », Droit et Patrimoine n° 140, septembre 2005, p. 64 et suiv., spéc. p. 67.

à la « faillite » du cédant ne sont pas affectés par celle-ci. La Cour de cassation a d'ailleurs depuis jugé [7], en matière de cautionnement de loyers, que dès lors que le contrat de crédit-bail en exécution duquel étaient dus les loyers avait été souscrit par la société absorbée avant sa dissolution, la dette était née avant la fusion, peu important qu'elle n'ait pas été exigible avant cette date. La créance future, synonyme de créance éventuelle, est à l'opposé celle qui n'est pas née, parce que l'acte ou le fait susceptible de lui donner naissance n'est pas encore intervenu. Mais créances nées, comme créances futures, peuvent être cédées selon le formalisme de la loi Dailly. En l'absence de bail conclu, la créance de loyers ne naîtra cependant qu'une fois celui-ci intervenu. Mais alors la créance qui naît du contrat à exécution successive qu'est le contrat de bail naît grevée du droit de propriété du cessionnaire aux termes mêmes des dispositions du Code monétaire et financier. Autrement dit, le droit de propriété du cessionnaire rétroagit à la date du bordereau [8].

LE CARACTÈRE ABSOLU DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DU CESSIONNAIRE

Aucune disposition du droit des procédures collectives ne peut aller

« Étant sortis du patrimoine du cédant au jour de la cession et parce qu'ils sont représentatifs d'une seule créance, les loyers courus postérieurement à la « faillite » du cédant ne sont pas affectés par celle-ci. »

contre ce caractère absolu du droit de propriété du cessionnaire. L'article 2287 du Code civil vient au demeurant au soutien des droits du cessionnaire. Si cet article dispose que « les dispositions du présent livre ne font pas obstacle à l'application des règles prévues en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire... », on ne voit pas en effet quelles sont les règles qui remettraient en cause ce droit de propriété, alors au surplus que l'article 2287 vise les sûretés du Code civil et non la cession de créance professionnelle.

La confirmation de cette primauté du droit de propriété du créancier cessionnaire Dailly se trouve dans les articles du Code monétaire et financier relatifs aux cessions de créances à un fonds commun de titrisation ou à une société de crédit foncier, selon lesquels : « Nonobstant l'ouverture éventuelle d'une procédure mentionnée au livre IV du code de commerce ou d'une procédure équivalente sur le fondement d'un droit étranger à l'encontre du cédant postérieurement à la cession, cette cession conserve ses effets après le jugement d'ouver-

ture » [9]. Certes, cette précision ne figure pas en matière de cession de créances Dailly. Mais l'on ne saurait en tirer un argument *a contrario*. C'est qu'en effet, la disposition du Code, en ce qui concerne les fonds communs de titrisation et les sociétés de crédit foncier, n'est pas une disposition particulière qui dérogerait au profit de ces cessionnaires à une règle générale ou à un principe du droit des faillites qui consacrerait l'inopposabilité des créances de loyers postérieures à l'ouverture de l'une des procédures mentionnées au texte. Au contraire, cette précision apportée par la loi ne fait que tenir compte du transfert, quel que soit le cessionnaire, de la propriété des créances à exécution successive à la date de la cession. En l'absence de texte neutralisant, ou pire encore, supprimant le droit de propriété, on ne voit pas comment le fait d'affirmer ce droit de propriété au profit des fonds communs de titrisation et des sociétés de crédit foncier viendrait implicitement l'infirmier pour les cessionnaires Dailly. On ne réduit pas à néant un droit de propriété sans texte. ■

[7] Cass. com., 8 novembre 2005 : Bull. civ. IV, n° 219, p. 235 ; Droit et patrimoine n° 145, février 2006, p. 127, obs. L. Aynès et Ph. Dupichot.

[8] Il en est de même en matière de nantissement de créance : « Lorsque le nantissement a pour objet une créance future, le créancier nanti acquiert un droit sur la créance dès la naissance de celle-ci » (C. civ. art. 2357). En d'autres termes, selon l'expression imagée d'un auteur (Ph. Dupichot, in Les Petites Affiches, 27 mars 2008, n° 63, n° spécial « Ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés : bilan d'une année d'application », « la créance naîtra grevée, comme frappée de quelque péché originel ».

[9] Art. L. 214-43 et L. 515-21 du Code monétaire et financier.