

Difficultés des entreprises

Vente parfaite par cession de gré à gré

La vente de gré à gré est parfaite dès l'ordonnance du juge-commissaire, sous la condition suspensive que la décision acquière force de chose jugée.

Par acte du 2 mai 2003, une SCI acquiert une ferme appartenant à des propriétaires indivis. La date d'entrée en jouissance de la SCI est reportée pour notamment permettre au mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de l'un des propriétaires, prononcée en 1998, de donner son accord à la vente. Le 10 août 2003, un incendie détruit en partie le bien vendu.

Par ordonnance du 26 septembre 2003, le juge-commissaire autorise le liquidateur à vendre les parts du débiteur dans l'immeuble mais les parties étant en désaccord sur l'attribution de l'indemnité due par l'assureur et la vente n'ayant pas été réitérée par acte authentique, la SCI assigne les coindivisaires et le liquidateur pour voir constater que la vente était parfaite et dire que cette indemnité devait lui rester acquise. Ces derniers soutiennent au contraire que le compromis de vente est inopposable à la procédure collective du débiteur.

La cour d'appel rejette les demandes de la SCI. L'arrêt, énonce qu'en application de l'article L. 622-9 du code de commerce, dans sa rédaction applicable au litige, la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement du débiteur, les droits et actions concernant son patrimoine étant exercés par le liquidateur, et que l'ordonnance du juge-commissaire ne valant qu'à titre d'autorisation n'emportait pas vente et ne pouvait se substituer au consentement devant être donné par le liquidateur.

La Cour de cassation casse la décision au visa de l'article L. 622-16, alinéa 3 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, devenu L. 642-18, alinéa 3. Mais la solution reste applicable sous les textes postérieurs.

Si la vente de gré à gré d'un immeuble compris dans l'actif du débiteur en liquidation judiciaire n'est réalisée que par l'accomplissement d'actes postérieurs à la décision du juge-commissaire qui autorise, sur le fondement du texte susvisé, la cession de ce bien, celle-ci n'en est pas moins parfaite dès l'ordonnance, sous la condition suspensive que la décision acquière force de chose jugée.

◆ *Cass. com., 11 juin 2014, n° 13-16.194, n° 588 P + B*

Catherine Cadic
Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

Éditions Législatives – www.elnet.fr

Article extrait du Bulletin d'actualité des greffiers des tribunaux de commerce n° 77, juillet 2014 :
www.cngtc.fr