



**HAL**  
open science

## Les recours contre les ordonnances du juge-commissaire autorisant la cession de gré à gré d'un immeuble

Alexandre Riera

► **To cite this version:**

Alexandre Riera. Les recours contre les ordonnances du juge-commissaire autorisant la cession de gré à gré d'un immeuble. *Revue des procédures collectives civiles et commerciales*, 2020. hal-03250819

**HAL Id: hal-03250819**

**<https://hal.science/hal-03250819>**

Submitted on 5 Jun 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Les recours contre les ordonnances du juge-commissaire autorisant la cession de gré à gré d'un immeuble**

Aux termes de l'article L. 642-18 du code de commerce, « *le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.* » En matière d'immeubles, la possibilité pour le juge-commissaire d'autoriser une cession de gré à gré implique quelques spécificités, qui sont posées par l'article R. 642-36 du code de commerce : l'autorisation de vente de gré à gré détermine le prix de chaque immeuble et les conditions essentielles de la vente, à charge ensuite pour le liquidateur de passer devant notaire les actes nécessaires à la réalisation de la vente.

La Cour de cassation, tirant toutes les conséquences de ce mécanisme en deux temps a, depuis longtemps, jugé que « *si la vente de gré à gré d'un bien 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 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., 4 oct. 2005, n° 04-15.062 : JurisData n° 2005-030082 ; Cass. com., 11 juin 2014, n° 13-16.194 : JurisData n° 2014-012781 ; Cass. com., 2 juin 2015, n° 14-12.230 : JurisData n° 2015-013205 ; Cass. com., 3 nov. 2015, n° 14-14.170 : JurisData n° 2015-025374 ; Cass. com., 8 mars 2017, n° 15-21.945 : JurisData n° 2017-003971). Le principe de la cession est donc scellé avec l'ordonnance du juge-commissaire qui, *mutatis mutandis*, vaut accord sur la chose et le prix. Encore faut-il, précise la jurisprudence de la Haute cour, que la décision du juge-commissaire acquière force de chose jugée ; c'est-à-dire qu'elle ne soit plus susceptible d'aucune voie de recours ordinaire. La question des recours ouverts contre cette l'ordonnance est donc capitale : tant que ceux-ci ne sont pas purgés, la vente ne peut être considérée comme parfaite.

Or, les textes en la matière sont pour le moins lacunaires et d'un maniement pratique peu aisé. L'article R. 642-37-1 précise notamment que :

*« Le recours contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 est formé devant la cour d'appel. »*

Il ne laisse pas de susciter quelques interrogations.

### **Première interrogation : à qui notifier la décision du juge commissaire afin de faire courir les délais de recours ?**

L'article R. 642-36 semble répondre clairement à cette interrogation par renvoi à l'article R. 642-23 : « *L'ordonnance est notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance. Les contrôleurs en sont avisés par le greffier.* »

S'arrêter à cette seule réponse serait cependant une erreur. En effet, au terme de l'article R. 621-21, alinéa 3, du même code, qui fixe le droit commun applicable aux ordonnances du juge-commissaire, ces décisions sont notifiées « *aux parties et aux personnes dont les droits et obligations sont affectés* ». La règle, logique, élargit considérablement le champ des destinataires de la notification : le créancier hypothécaire, celui qui se prétend le véritable propriétaire du bien et, évidemment, l'acquéreur – pour ne citer que quelques exemples parmi les plus évidents – voient nécessairement leurs droits et obligations affectés par la décision du juge-commissaire. L'article R. 621-21 impose donc que l'ordonnance leur soit notifiée. Le greffier se devra d'être vigilant, pour ne pas dire davantage.

## **Seconde interrogation : qui peut exercer un recours contre la décision du juge commissaire ?**

La réponse à cette interrogation découle sans conteste de ce qui précède. Il est logique que l'ensemble des personnes voyant leur situation juridique modifiée par la décision du juge commissaire puissent exercer contre elle un recours ; d'où l'intérêt et l'importance que cette décision leur soit notifiée pour faire courir les délais (J.-L. Vallens, Les recours contre la cession d'actifs, RTD Com., 2016, p. 856). La jurisprudence de la Cour de cassation l'a confirmé à propos d'un créancier hypothécaire dont le recours avait été déclaré irrecevable par une cour d'appel : en statuant ainsi, alors que M. X..., étant créancier hypothécaire inscrit sur l'immeuble cédé, était recevable à former le recours devant la cour d'appel prévu par l'article R. 642-37-1 du code de commerce, la cour d'appel a violé le texte susvisé (Cass. com., 18 mai 2016, n° 14-19.622 ; Cass. com., 11 oct. 2016, n° 14-26.716).

## **Troisième interrogation : quelle est la nature du recours contre la décision du juge commissaire ?**

L'article R. 642-37-1 du code de commerce précise que ce recours est formé devant la Cour d'appel. Il ne le qualifie pas pour autant d'appel, ce qui peut sembler cohérent dans la mesure où ce recours est ouvert à des personnes qui ne sont pas parties en première instance devant le juge-commissaire.

La logique aurait commandé que les tiers dont les droits et obligations sont affectés, souhaitant attaquer l'ordonnance du juge commissaire, le fassent par la voie de la tierce-opposition. Une telle solution serait cependant contraire à la lettre du texte de l'article R. 642-37-1 : elle est formellement exclue par la Cour de cassation (Com. 3 avr. 2019, n° 17-28.954).

Voilà donc que le tiers (plus exactement son conseil) n'aura d'autre choix que d'exercer un appel (car en pratique, et via le RPVA, il lui sera difficile de rédiger autre chose qu'une déclaration d'appel devant la Cour d'appel) contre une décision à laquelle il n'est pas partie. Il devra en outre le faire dans les dix jours de la notification (Cass. com., 18 mai 2016, précit.). Sueurs froides en perspective...

## ***Last, but not least* : quel est l'objet et la portée du recours contre la décision du juge commissaire ?**

Un arrêt récent illustre toutes les limites de cette complexe construction : l'acquéreur exerçant le recours prévu à l'article R. 642-37-1 peut-il se rétracter au cours de l'instance d'appel ? Après tout, la vente n'est parfaite dès l'ordonnance que sous la condition suspensive que la décision acquière force de chose jugée. Or, puisqu'un recours a été formé contre l'ordonnance du juge-commissaire, celle-ci n'a jamais acquis force de chose jugée : la vente n'est donc pas parfaite, l'acquéreur peut se rétracter. Le raisonnement est fort logique mais risque d'aboutir à des situations préjudiciables à la liquidation ; surtout si l'on songe qu'au vu de la rédaction défectueuse de l'article R. 642-36 il n'est pas impossible que la notification de l'ordonnance à l'acquéreur soit omise et partant que les délais d'appel ne courent pas rendant possible une rétractation très tardive.

Confrontée à cette question, la Cour de cassation n'a pas eu peur d'innover décidant que « la cession de gré à gré d'un bien conformément aux conditions et modalités d'une offre déterminée rend impossible la rétractation de son consentement par l'auteur de l'offre » (Cass. com., 14 nov. 2019, n° 18-15.871 : JurisData n° 2019-020051). La solution est directement inspirée de l'article L. 661-6, III du code de commerce qui n'ouvre au cessionnaire un droit d'appel du jugement arrêtant le plan de cession que si celui-ci lui impose des charges autres que les engagements qu'il a souscrits au cours de la préparation du plan. C'est dire qu'en pareil cas, le recours de l'acquéreur

est privé de toute effectivité : recevable, l'appel ne permet cependant pas de solliciter la réformation de la décision contestée. La matière n'en est plus à un paradoxe près... Sans doute serait-il plus cohérent de déclarer en pareil cas le recours de l'acquéreur purement et simplement irrecevable, faute d'intérêt à agir. Cela signifie cependant revenir sur la jurisprudence bien ancrée (notam. Cass. com., 11 mars 1997, n° 94-14.437 ou Cass. com., 26 avr. 2000, n° 97-12.720 : JurisData n° 2000-001785 ; Act. proc. coll. 2000, comm. 142) qui, au visa notamment de l'article 6 § 1 de la CESDH, reconnaissait à l'ensemble des personnes voyant leur situation juridique modifiée par les décisions du juge commissaire la possibilité d'exercer un recours (effectif) contre celle-ci...

Alexandre Riéra