



Conditions d'une vente de gré à gré d'un immeuble en liquidation judiciaire

Commentaire d'arrêt publié le 30/03/2020, vu 1506 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Dans quelles conditions un immeuble peut faire l'objet d'une vente de gré à gré dans le cadre d'une liquidation judiciaire ? Une offre est-elle indispensable ?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence qui a été rendue en mai dernier et qui vient aborder la vente de gré à gré d'un bien immobilier dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

Dans cette affaire la société I été mise en liquidation judiciaire le 2 mars 2011, la société Z étant désignée liquidateur.

Sur requête de cette dernière, un juge-commissaire a ordonné la vente aux enchères d'un immeuble dont la société était propriétaire.

La société I faisait grief à l'arrêt d'autoriser le liquidateur à procéder à la vente d'un bien dépendant de sa liquidation judiciaire selon les formes de la saisie immobilière alors que la société I espérait une cession amiable moins risquée et plus intéressante.

Ceci d'autant plus que le droit de l'entreprise en difficulté permet parfaitement d'envisager une vente de gré à gré.

Il convient de rappeler que l'article L. 642-22 du Code de Commerce prévoit que toute réalisation d'actif doit être précédée d'une publicité en fonction de la taille de l'entreprise et de la nature des biens à vendre

L'article R. 642-40 précise que la publicité des réalisations d'actif doit être faite au moyen d'un service informatique accessible au public.

Dans cette affaire, il est justifié par Maître N, mandataire liquidateur de démarches effectuées auprès de plusieurs agences immobilières et d'un notaire de la région du Morvan, ainsi que de l'annonce de la vente de l'actif publiée sur le site Internet du Conseil national des mandataires judiciaires.

Dès lors selon l'article L. 642-18 du Code de Commerce, les ventes d'immeubles ont lieu suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière.

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 où autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.

Enfin, l'article R. 642-36 précise que l'autorisation de vente de gré à gré détermine le prix de chaque immeuble et les conditions essentielles de la vente.

Il résulte de ces textes que la vente d'immeuble doit être poursuivie, en principe, comme en matière de saisie immobilière et que ce n'est qu'à titre exceptionnel, lorsque la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions.

Le juge-commissaire, par une décision motivée, peut ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe où autoriser la vente de gré à gré au profit d'une personne dénommée aux prix et conditions qu'il détermine.

Dans cette affaire, la société I sollicitait l'autorisation de vendre l'immeuble de gré à gré ce qui peut aisément se comprendre en ses temps d'instabilité économique.

Une vente dans de bonnes conditions ne peut que permettre un meilleur désintéressement des créanciers et notamment du créancier bancaire.

Sans compter que les dirigeants sont bien souvent cautions personnelles desdits engagements bancaires,

La société liquidée soutenait que pour déterminer s'il y a lieu d'autoriser une vente de gré à gré, les juges du fond doivent s'expliquer, indépendamment des offres reçues, sur la consistance des biens et leur emplacement et le point de savoir s'ils permettent d'envisager une cession dans les meilleures conditions

La Cour de Cassation ne partage pas cette analyse,

Elle rappelle en tant que de besoin que l'autorisation de vendre de gré à gré un bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire suppose qu'une ou plusieurs offres d'achat aient été préalablement présentées.

C'est sans encourir les griefs du moyen que la Cour d'Appel qui relevait, d'un côté, que le bien ne faisait l'objet d'aucune proposition d'achat consentie par une personne déterminée pour un prix défini, de sorte qu'elle n'avait pas à procéder à la recherche inopérante invoquée par la société I, et que la vente par adjudication amiable n'était pas demandée ni ses conditions réunies, et c'est donc à bon droit que »il a été ordonné la vente par voie d'adjudication judiciaire.

Il appartient donc au dirigeant de la société d'anticiper les démarches du mandataire liquidateur et de l'accompagner dans les démarches aux fins de trouver un acquéreur potentiel.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr