



Liquidation judiciaire et licitation-partage font-ils bon ménage ?

Actualité législative publié le **16/01/2018**, vu **3097 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Un co indivis d'un bien immobilier dont l'un des co-indivis est en liquidation judiciaire peut-il opposer au mandataire liquidateur qui procède à une vente forcée une demande de maintien en indivision et à défaut une attribution préférentielle du bien avec une éventuelle compensation avec une créance pré existante au titre de la conservation du bien indivis ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour de Cassation chambre commerciale en septembre 2017 et qui vient aborder la question difficile du mariage difficile entre liquidation judiciaire et licitation partage,

Cette hypothèse spécifique n'est malheureusement pas que simple hypothèse d'école,

Il convient de rappeler que le mandataire liquidateur a vocation à procéder à la réalisation des actifs de son débiteur,

Lorsque celui-ci est copropriétaire indivis, le mandataire liquidateur a vocation à réaliser les droits immobiliers indivis de son débiteur,

Il doit alors le faire par voie de licitation partage,

Dans cette affaire, Monsieur X avait été mis en liquidation judiciaire par jugement en date du 9 février 2010.

Celui-ci était propriétaire indivis avec sa mère et sa sœur.

C'est dans ces circonstances que le liquidateur, qui a pour mission de réaliser l'ensemble des actifs a assigné les consorts X en partage et licitation de l'immeuble au visa des articles 822 et 831-2 du Code Civil.

Pour autant les consorts X mère et fille, jusqu'alors absents, ont formé opposition à l'arrêt qui a ordonné l'ouverture des opérations de liquidation et de partage.

Les consorts X, mère et fille, affirmaient que le maintien dans l'indivision pour une durée de 5 ans renouvelables était fondé dès lors que la licitation de l'immeuble aurait pour effet de les priver de leur habitation,

Elles soulignaient notamment que la mère était veuve et qu'elle avait résidé sans discontinuer dans cette maison depuis le décès de son époux et qu'elle était âgée de 79 ans.

Elles soutenaient qu'il convenait de préserver son droit acquis à l'attribution préférentiel tel que défini à l'article 831-2 du Code Civil.

Enfin, elle précisait qu'elle avait une créance au titre de la conservation du bien indivis qui devra être payée par prélèvement sur l'actif avant le partage, de telle sorte que la licitation ne pouvait permettre de désintéresser les créanciers de la procédure collective,

Dans pareille hypothèse, ces dernières laissaient à penser qu'in fine, le mandataire liquidateur n'avait pas d'intérêt à poursuivre le partage,

Le mandataire liquidateur ne partageait naturellement pas cette approche,

Il considérait que les dispositions du code civil relatives au maintien dans l'indivision, à l'attribution préférentielle et aux modalités du partage n'étaient pas applicables lorsque le bien concerné était soumis à une vente forcée intervenant en exécution des dispositions spéciales, d'ordre public, relatives à la procédure collective,

Comme de rien, la Cour d'appel fait droit à cette argumentation,

Or, la Cour de Cassation donne un tout autre regard sur cette affaire en considérant que ce n'est pas le droit des entreprises en difficulté qui doit prédominer mais les dispositions propres à la licitation partage des articles 822 et 831-2 du Code Civil.

En effet elle considère qu'en statuant ainsi, alors que la licitation de l'immeuble indivis, qui était l'une des opérations de liquidation et partage de l'indivision préexistante au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de M. Stéphane X..., échappait aux règles applicables en matière de réalisation des actifs de la procédure collective et ne pouvait être ordonnée qu'après examen des demandes formées par Mme Josiane X... tendant au maintien dans l'indivision et à l'attribution préférentielle de l'immeuble, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Cet arrêt qui avait d'ailleurs un renvoi devant la même Cour d'Appel autrement composé, offre une opportunité aux Co indivisaires de faire primer l'intérêt familial sur l'intérêt collectif des créanciers.

La jurisprudence abonde dans ce sens et par ailleurs votre serviteur a également abordé ce sujet dans le cadre de sa thèse « Le soutien bancaire d'une entreprise en difficulté après la loi du 26 juillet 2005 »UFR Nice 2010.

Cette décision est intéressante car elle permet de rappeler aux Co-indivisaires lorsqu'un d'entre eux est en liquidation judiciaire, que les autres co-indivisaires peuvent, dans le cadre d'une action en liquidation partage, opposer au mandataire judiciaire une demande de maintien en indivision et à défaut une attribution préférentielle du bien avec une éventuelle compensation avec une créance pré existante au titre de la conservation du bien indivis.

Cette créance doit être prélevée sur l'actif avant le partage de telle sorte que cette stratégie permet non seulement de faire primer l'intérêt familial sur l'intérêt collectif des créanciers mais également de laisser à penser que la licitation partage ne permettant pas de désintéresser les créanciers de la procédure collective, le mandataire liquidateur n'aurait pas d'intérêt à procéder par voie de licitation.