Image not found or type unknown

ATTENTION A L'OFFRE DE REPRISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE!

Jurisprudence publié le **03/12/2019**, vu **10423 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans le cadre d'une ventes de gré à gré (vente amiable) des biens d'un débiteur en liquidation judiciaire (machine , stock immeuble etc..),

Dans le cadre d'une ventes de gré à gré (vente amiable) des biens d'un débiteur en liquidation judiciaire (machine , stock immeuble etc..), qui a été autorisé par le Juge-Commissaire, il est possible de faire une offre au liquidateur .

Le candidat acquéreur peut- il rétracter son offre, alors une qu'elle a été acceptée par le Tribunal ?

La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt important qui précise que« ***L'ordonnance qui, dans le cadre de la réalisation des actifs d'une liquidation judiciaire, autorise 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. »***Com. 14 nov. 2019, F-P+B, n° 18-15.871

I/ l'autorisation du juge -commissaire et les modalitésde l'offre

Dans l'affaire commentée, il s'agissait d'un immeuble détenu par un débiteur en liquidation judiciaire et qui pouvait être cédé , dans le cadre d'une vente de gré à gré régit par les disposition de l'article R. 642-36 du code de commerce.

La vente d'un immeuble constitue un actif à réaliser et peut être cédé , sous réserve d'obtenir une autorsation du juge-commissaire.

Aux termes de l'article L.642-18 dudit code, *"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"*.

Dans l'affaire citée, la gérante de la société candidate avait informé le liquidateur le 11 août 2015 que, pour des raisons financières, elle déclinait l'offre d'achat du hangar de la SCI X… Mais, l'ordonnance susmentionnée lui ayant été notifiée par acte du 19 janvier 2016, la société Y… en avait interjeté appel le 27 janvier 2016. La cour d'appel, la déboutant de sa demande de rétractation de l'ordonnance autorisant la vente, avait confirmé cette autorisation.

En conclusion : la rétractation de l'acquéreur n'est recevable que tant que la vente n'est pas parfaite, soit avant que l'ordonnance du juge-commissaire ait acquis force de chose jugée.

Dans cette affaire , l'ordonnance qui avait autorisé la vente était daté du 19 novembre 2014 et le délai d 'appel expirait le décembre 2014, de sorte que l'appel introduit par le candidat était tardif !

En conséquence ; le candidat acquéreur ne peut revenir sur son engagement qui est irrévocable et il doit à l'esprit que l'absence de rétractation peut le contraindre à payer le prix.

II/ les conséquences du refus du candidat de se porter acquéreur

Il découle de cet arrêt quel'acquéreur ne peut revenir sur sa proposition et refuser de passer l'acte ,ni tant que le juge n'a pas statué, ni a fortiori une fois que l'ordonnance autorisant la vente est rendue.

Cela emporte deux conséquences :

-Le liquidateur peut contraindre le candidat à acheter le bien selon les modalités définies par le juge-commissaire, en saisissant le Tribunal , pour obtenir un jugement qui vaut vente.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

-Le liquidateur peut également demander au Tribunal de prononcer la résolution de la vente et demander au juge commissaire d'ordonner une nouvelle cession, au profit d'un autre candidat, et la condamnation à des dommages intêrets du premier candidat défaillant (Cass com 28 septembre 2004 n°02-20676)

Le liquidateur n'hésitera pas à engager une procédure en indemnisation à l'encontre du candidat qui ne respecte pas ses engagements.

Notre cabinet peut vous accompagner et vous conseiller en cas de difficultés.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil**-juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés