Image not found or type unknown

vente de gré à gré : sort de la condition suspensive

Jurisprudence publié le **20/04/2020**, vu **4211 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lorsque le débiteur a dans son patrimoine des biens immobiliers réalisables, le juge-commissaire peut autoriser leur cession isolée afin de payer les dettes du débiteur.

Lorsque le débiteur a dans son patrimoine des biens immobiliers réalisables, le juge-commissaire peut autoriser leur cession isolée afin de payer les dettes du débiteur.

En principe , il s‘agit de vente par adjudication.

Cependant, le Juge Commissaire peut aussi autoriser les ventes amiables qui sont de deux sortes, soit par adjudication amiable, soit de gré à gré, sur le fondement de l'alinéa 3 de ce texte qui prévoit que *« 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...*

L'article L. 642-18, alinéa 3, du Code de commerce envisage une réalisation des immeubles : la cession de gré à gré.

Bien qu'il s'agisse de vente qualifiée de "gré à gré", il ne s'agit pas juridiquement de vente volontaire Il en est tiré la conséquence que la rescision pour lésion est impossible

La vente de l'immeuble est parfaite dès l'ordonnance du juge-commissaire qui l'autorise, sous la condition suspensive que la décision acquière force de chose jugée même si elle n'est réalisée que par l'accomplissement d'actes postérieurs à la décision du juge-commissaire.

C'est pourquoi, dès lors que les délais de recours sur la décision du juge-commissaire sont expirés, le liquidateur ne peut stopper la vente en prenant prétexte que le débiteur aurait les fonds pour apurer tout son passif

A/Nécessité d'une ordonnance autorisant la cession de gré à gré des immeubles

Comme pour toutes les ventes d'actifs du débiteur en liquidation, la vente de gré à gré suppose une ordonnance du juge-commissaire, qui en constitue la première étape.

J’avais déjà évoqué dans un précédent article des conséquences d’une offre d’achat relative à un immeuble par l’offrant et la Cour de Cassation avaient précisé que « L'auteur d'une offre relative

à l'immeuble d'un débiteur soumis à une procédure collective, ne peut plus la rétracter dès lors que le juge-commissaire en a autorisé la vente de gré à gré »*(Cass. com., 14 nov. 2019,)*

B/ sort de l'offre de d'achat avec condition suspensive

Il arrive souvent que des acquéreurs souhaitent conditionner leur offre à l'obtention d'une condition suspensive , consistant à obtenir un prêt.

Quel est le sort réservé à l'offre de vente si la condition suspensive ne réalise pas ?

À l'occasion d'une vente de gré à gré d'un immeuble d'un débiteur en liquidation judiciaire, l'acquéreur peut invoquer la condition suspensive dont il a assorti son offre d'achat, peu important que l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente à son profit ne la mentionne pas expressément

(Cass. com., 27 sept. 2016, n° 14-22.372, F-P+B ,)

La Cour de Cassation a jugé que l'exécution de l'ordonnance était subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive. La cour d'appel a pu en déduire que le refus de l'acquéreur de régulariser la vente n'était pas fautif en l'absence de réalisation de cette condition.

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