

Difficultés des entreprises

Liquidation judiciaire du bailleur : pas de droit de préemption du locataire

Le locataire d'un local commercial n'a pas de droit de préemption en cas de cession de gré à gré de l'immeuble, laquelle est une vente faite d'autorité de justice, dans le cadre de la liquidation judiciaire ouverte contre le propriétaire. N'étant pas affecté par l'ordonnance autorisant cette vente, il n'est donc pas recevable à former un recours.

A l'occasion d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte contre une SCI, le liquidateur obtient du juge-commissaire l'autorisation de vendre de gré à gré un bien immobilier dans lequel des locaux sont donnés à bail à une société commerciale. Le juge-commissaire rétracte son ordonnance quelques mois plus tard, à la demande du liquidateur, pour ouvrir une nouvelle procédure de vente de gré à gré, en précisant dans sa seconde décision que le locataire ne dispose pas de droit de préemption sur le bien cédé. Cette seconde ordonnance est, sur appel du locataire, annulée par la cour d'appel pour excès de pouvoir. La Cour de cassation censure l'arrêt des juges du fond, en relevant que le locataire ne disposait de toute manière d'aucun recours pour s'opposer à l'ordonnance de rétractation (Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19.174, n° 202 B).

Une première lecture de l'arrêt laisserait penser que le locataire se voit privé de tout droit par suite de la décision. Il n'en est rien : la Cour de cassation précise que la cession de gré à gré ordonnée ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption à son profit, aussi le juge-commissaire n'a-t-il pas la faculté de lui retirer un droit qu'il n'a pas.

Le principe substantiel posé par l'arrêt, et qui à lui seul justifie sa publication au *Bulletin*, est l'exclusion de tout droit de préemption ou de préférence du locataire d'un local commercial dans le cadre d'une cession de gré à gré ordonnée en liquidation judiciaire. Mais les aspects de procédure sont également présents, en raison des errements du liquidateur et du juge-commissaire.

Exclusion du droit de préférence du locataire

Le droit commun des baux commerciaux prévoit au profit d'un locataire un droit de préférence, qui impose au bailleur l'obligation de lui notifier le projet de vente assorti d'un délai de 2 mois pour l'accepter aux conditions indiquées (C. com., art. L. 145-46-1). Par contre, lorsque le bailleur est soumis à une procédure de liquidation judiciaire la cession du bien est alors réglementée par les seules dispositions du livre VI du code de commerce, qui autorise la cession de gré à gré aux conditions fixées par le juge-commissaire : identité de l'acquéreur, prix de cession, périmètre du bien cédé et modalités de la vente.

Le droit de préemption du locataire est considéré comme étant d'ordre public (Cass. 3^e civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605), mais il est jugé inapplicable dans le cas où la vente a un caractère judiciaire (Cass. 3^e civ., 17 mai 2018, n° 17-16.113). L'arrêt du 23 mars 2022 confirme cette exclusion lorsqu'il s'agit d'une cession de gré à gré, qui, malgré son nom, est bien une vente d'autorité de justice au sens de l'article 1684 du code civil, ce que rappelle la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 6 oct. 2010, n° 09-66.683, pour écarter la rescision pour lésion ; Cass. com. 16 juin 2004, n° 01-17.185).

Il existe, il est vrai, des exceptions formellement prévues, comme le droit de préemption de la SAFER portant sur un bien cédé de nature agricole, puisque le code rural et de la pêche maritime n'exclut ce droit que pour les biens relevant d'un plan de cession (Cass. com., 15 oct. 2002, n° 98-21.669 ; Cass. 3^e civ., 5 févr. 2003, n° 01-17.145).

De ce fait, le juge-commissaire n'avait pas à spécifier l'exclusion du droit de préférence du locataire sur le bien cédé. Il en résulte nécessairement que celui-ci ne disposait d'aucun recours contre une décision qui ne lui portait pas grief.

Recours limités en matière de cession d'actifs

La cour d'appel a annulé la seconde ordonnance de rétractation du juge-commissaire, en considérant (à juste titre) que le juge-commissaire était dessaisi par le prononcé de sa première décision. Mais elle s'est fourvoyée en méconnaissant les dispositions relatives aux recours contre les décisions rendues en matière de cession des biens (C. com., art. R. 621-21, al. 3, L. 642-19 et R. 642-37-1), ainsi que les principes dégagés par la Cour de cassation pour la recevabilité d'un recours : un recours est ouvert contre la décision du juge-commissaire aux tiers dont les droits et obligations sont affectés par la décision (Cass. com., 18 mai 2016, n° 14-19.622 ; Cass. com., 24 janv. 2018, n° 16-18.795).

Les juges d'appel ont voulu sanctionner le procédé employé par le juge-commissaire en annulant sa seconde ordonnance pour excès de pouvoir. Bien que censurés par la Cour de cassation, ils ont bien fait de rappeler les limites du pouvoir juridictionnel du juge-commissaire. Ce dernier a autorisé la cession de gré à gré au profit d'un acquéreur qui l'a acceptée, avant de rétracter sa décision, à la demande du liquidateur (d'après le pourvoi), en raison des prétentions du locataire au bénéfice d'un droit de préférence. Or le juge-commissaire était effectivement dessaisi par sa première décision (qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'un recours). La rétractation n'était donc pas envisageable en l'absence de tout élément nouveau. Si les décisions du juge-commissaire rendues dans le déroulement d'une procédure collective sont par nature temporaires et susceptibles de modifications, cela n'autorise pas le retrait pur et simple d'une décision assorti d'une nouvelle procédure de vente de gré à gré et de la précision relative au droit de préférence du locataire. Tout au plus s'agissait-il d'une difficulté d'interprétation de la décision (C. pr. civ., art. 461), sinon même d'une difficulté d'exécution « découverte » par le mandataire de justice au moment de passer l'acte de cession, laquelle ne relèverait d'ailleurs pas de la compétence du juge-commissaire, mais de celle du président du tribunal judiciaire agissant comme juge de l'exécution (C. org. jud., art. L. 213-5 ; Cass. com., 28 avr. 1998, n° 95-18.132).

Ainsi en aucun cas la rétractation n'était possible, sauf à méconnaître à la fois l'autorité de chose jugée attachée à la première ordonnance, le dessaisissement du juge-commissaire par celle-ci et les droits des tiers : la vente était parfaite sous la seule réserve que l'ordonnance acquiert force de chose jugée (Cass. com., 11 juin 2014, n° 13-16.194).

Réparer une erreur par une décision également erronée ne concourt pas à inspirer la confiance des parties dans l'institution judiciaire.

➤ *Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19.174, n° 202 B*

Jean-Luc Vallens,
Président de chambre honoraire à la cour d'appel de Colmar

Éditions Législatives – www.elnet.fr

**Article extrait du Bulletin d'actualité des greffiers des tribunaux de commerce n° 162, avril 2022 :
www.cngtc.fr**