



Fabian Regairaz

Diplôme supérieur du Notariat

La vente amiable de l'immeuble en plan de sauvegarde ou de redressement

Lorsqu'un vendeur est en « difficulté », le notaire peut aisément, en interrogeant les sites spécialisés¹, puis en se procurant un indispensable extrait « K bis » (si le débiteur est commerçant), prendre connaissance du type de procédure collective auquel son client est soumis. Cependant, l'appréhension exacte de la capacité de disposer de ce client sera parfois délicate en raison des multiples restrictions dont il peut faire l'objet. En effet, si, en liquidation judiciaire, le dessaisissement interdit à ce dernier l'exercice direct de ses droits et actions à caractère patrimonial en imposant sa représentation à l'acte de vente par le liquidateur², il n'en va pas de même en période d'observation, ni lorsqu'un plan a été adopté.

Le « plan de continuation » a été remplacé, depuis la loi du 26 juillet 2005, par les notions voisines de « plan de sauvegarde » et de « plan de redressement », qui font l'objet de la présente étude. Les remaniements opérés par l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014³ sur l'élaboration, l'adoption, l'exécution et la résolution des plans n'ont pas directement modifié les principes régissant la vente amiable d'un immeuble par le débiteur.

Rappelons qu'un plan est adopté lorsqu'il « *existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvegardée* »⁴. Le « plan » est donc un « *mode de clôture de la procédure collective* »⁵ dans la mesure où, théoriquement, le débiteur, redevenu *in bonis*, retrouve la libre disposition de ses biens sans avoir à solliciter l'autorisation du tribunal ou du juge-commissaire⁶, le commissaire à l'exécution ne devant pas même comparaître à l'acte⁷. En contrepartie, le débiteur doit, à peine de résolution, s'acquitter du passif mis à sa charge par l'échéancier du plan.

Mais cette absolue liberté du débiteur n'est souvent qu'une hypothèse d'école,

1- Notamment le site « BODACC.fr ».

2- Article L. 641-9 du code de commerce, modifié par l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 (art. 66).

3- Applicable aux procédures collectives ouvertes après le 1er juillet 2014, complétée par l'ordonnance n° 2014-1088 du 26 septembre 2014, cf Cahier du CRIDON-Lyon 2014 n°70, p. 2 et s.

4- Article L. 626-1 du code précité, modifié par l'ordonnance précitée (art. 36).

5- M. Sénéchal *La distribution du prix de vente d'un immeuble grevé de sûretés par le commissaire à l'exécution du plan de continuation*, LPA, 12 mai 2004 n° 95, p. 4. Bien qu'antérieur à la réforme, cet article conserve, pour une large partie, toute sa pertinence.

6- Cass. Com., 21 févr. 2006, n° 04-10.187 : *Juris-Data* n° 200-032306 ; *Bull. civ.*, IV, n° 46 ; *RJDA* 2006, n° 1055 ; *D.* 2006, p. 719, obs. A. Lienhard ; *LPA* 27 avr. 2006, p. 18, note C. Lebel ; *JCP G* 2006, I, 139, n° 3, obs. M. Cabrillac.

7- M. Sénéchal, *préc.*

le plan étant fréquemment assorti de mesures restreignant ou encadrant sa liberté de disposer. Et si tel n'était pas le cas, les éventuelles difficultés financières de ce dernier seraient susceptibles de menacer la bonne exécution du plan, et, *de facto*, sa possibilité de vendre le bien⁸.

Se pose également le problème de la remise du prix de vente. Le débiteur qui honore régulièrement les échéances du plan devrait théoriquement être à même de le percevoir⁹, mais ce ne sera notamment plus le cas si le bien est grevé d'un privilège spécial ou d'une hypothèque¹⁰.

Nous nous proposons donc d'étudier les modalités de la vente (I), avant de nous attacher aux particularités de la remise du prix (II).

I – Modalités de la vente de l'immeuble « en plan ».

Deux cas de figure sont à dissocier suivant que le plan comporte une clause d'inaliénabilité ou non.

En l'absence de clause d'inaliénabilité.

Après avoir vérifié dans le jugement arrêtant le plan que les biens objet de la vente n'ont pas été déclarés inaliénables¹¹, nous avons vu qu'en principe le débiteur redevenu *in bonis* peut librement procéder à la vente de ses actifs.

Cependant, cette libre disposition ne sera certaine qu'après s'être assuré que :

- **L'acte ne porte pas atteinte aux objectifs et aux moyens du plan**, à savoir la continuation de l'entreprise. Ainsi, tous les actes susceptibles de nuire à cette pérennité¹² devront être autorisés par le tribunal. En revanche, la vente d'un immeuble¹³ n'est pas, en principe, contraire aux objectifs du plan.

- **Le plan n'est pas menacé de résolution**¹⁴, en vérifiant que les échéances ont été honorées à temps, et qu'aucune menace ne pèse sur le plan.

Indiquons d'ores et déjà que le commissaire à l'exécution du plan devra intervenir à l'acte, si le bien vendu est grevé de privilèges ou d'inscriptions¹⁵, à l'effet de quittance le prix à recevoir.

En conclusion, après s'être assuré des points susvisés, le débiteur pourra signer seul l'acte de disposition sur l'immeuble qu'il détient. Si le plan comporte une clause d'inaliénabilité, des démarches supplémentaires sont à prévoir.

En présence d'une clause d'inaliénabilité.

Fréquemment, le plan prévoit l'inaliénabilité de « *tous les biens de l'entreprise* »¹⁶, après l'accomplissement des formalités de publicité y afférentes par le commissaire à l'exécution du plan¹⁷. Le bien grevé devient non seulement incessible par le débiteur sans autorisation du Tribunal¹⁸, mais également insaisissable par l'ensemble des créanciers¹⁹.

Partant, il conviendra d'obtenir la levée de cette clause par le tribunal²⁰, préalablement à la vente de l'immeuble, et d'attendre que le jugement soit purgé de tout recours. Dans la mesure où la décision emportant levée de l'inaliénabilité modifie le plan, elle est soumise aux règles des jugements modificatifs, susceptibles de faire l'objet de recours. En effet, l'article L. 661-1 I, 7° du code de commerce dispose que sont susceptibles d'appel ou de pourvoi en cassation « *les décisions statuant sur la modification du plan de sauvegarde ou du plan de redressement* ».

Plus délicate est la question de la remise du prix de cession que nous allons à présent étudier.

8- Il y a eu 2 828 ouvertures de procédures sur résolution de plan en 2013 (source : greffe.com).

9- Article L. 626-23 du code de commerce.

10- Article L. 626-22 dudit code, auquel renvoient l'article L. 622-8 en procédure de sauvegarde, et l'article L. 631-14 en redressement judiciaire.

11- Article L. 626-14 du code de commerce

12- notamment les cessions de fonds de commerce ou de droit au bail.

13- hormis celui dans lequel est exploitée l'activité.

14- Article L. 626-27 du code de commerce, modifié par l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 (art. 42). Sur le renvoi de QPC devant la Cour de cassation de la possibilité d'une saisine d'office : CA Toulouse, 1^{er} oct. 2013, n° 13/04 155). Indiquons que désormais, les créanciers postérieurs méritants dont la créance aura été portée à la connaissance des organes de la procédure dans les conditions de l'article L. 622-17 du code précité, seront dispensés de déclarer leur créance dans la procédure collective ouverte après la résolution d'un plan de sauvegarde ou de redressement (L'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 et les plans de sauvegarde et de redressement ; Gaz. Pal., 8 avr. 2014, n° 98, p. 19)

15- Art. L. 626-22.

16- Art. L. 626-14.

17- Art. R. 626-25 et s.

18- Art. L. 626-14 op. cit.

19- Dans la mesure où l'arrêt des poursuites perdure, v. également M. Sénéchal préc.

20- Art. L. 626-14 alinéa 2.

21- B. Soinne, *Traité des procédures collectives*, n°1575.

II – Remise du prix de vente de l'immeuble.

Si le principe paraît simple : en cas de cession partielle d'actifs non grevés d'inscriptions, le prix doit être remis au débiteur redevenu *in bonis*²², tandis que l'on doit verser à la Caisse des dépôts et consignations la quote-part du prix correspondant au montant de l'inscription ; son application est plus contrastée...

Si l'immeuble est libre d'inscriptions.

Le prix de cession des actifs non grevés de sûretés peut, en principe, être remis directement au vendeur²³ dans la mesure où la vente d'un bien du débiteur est sans incidence sur l'échéancier fixé par tribunal arrêtant le plan. Seuls les créanciers titulaires de sûretés bénéficient d'un paiement anticipé par rapport au plan.

La discordance des termes employés par l'article L. 626-22 du code précité, qui vise l'hypothèse de la « *vente d'un bien (...)* », et l'article L. 626-23 mentionnant la « *cession partielle d'actifs* », a généré une controverse sur cette notion de « *cession partielle d'actifs* », et, par conséquent, sur le sort du prix de cession de biens non grevés de sûretés.

D'aucuns ont en effet estimé, sur la base de l'article L. 631-22 du code de commerce²⁴, renvoyant aux règles de la liquidation judiciaire, que les représentants des créanciers doivent percevoir l'intégralité du prix de vente en cas de vente isolée d'un bien ; et considèrent que par « *cession partielle d'actifs* », l'article L. 626-23 n'entend que la « *cession d'un ensemble d'actifs d'exploitation pouvant constituer une branche d'activité autonome* » et non la cession d'un « *bien* »²⁵. Cette position a notamment été adoptée dans un rapport soumis à l'Assemblée Nationale qui assimile cette « *cession partielle d'actifs* » à la « *cession de certaines activités* »²⁶. Du reste, le Dictionnaire permanent des entreprises en difficulté estime qu'« *en redressement judiciaire, le mandataire judiciaire reçoit le prix de cession nonobstant la passation des actes par l'administrateur* »²⁷. Ensuite de quoi, si le débiteur bénéficie d'un plan de redressement, le mandataire judiciaire remet le prix au commissaire à l'exécution du plan »²⁸. Ce cas de figure ne semble cependant viser que l'adoption d'un plan à l'issue de la période d'observation.

De la même façon, le deuxième alinéa de l'article R. 631-42 ainsi rédigé : « *lorsque le débiteur bénéficie d'un plan de redressement, le mandataire judiciaire remet le prix au commissaire à l'exécution du plan* »²⁹, pourrait également inciter à se ranger du côté d'une remise du prix au commissaire à l'exécution du plan, si son premier alinéa ne semblait pas circonscrire son application à l'hypothèse d'un plan de redressement faisant suite à l'adoption d'un plan de cession³⁰.

Néanmoins d'autres auteurs, comme le Pr. Le Corre estiment que la remise du prix au commissaire à l'exécution du plan ne s'applique qu'aux biens grevés de sûretés et qu'en application de l'article L. 626-23 précité, le prix de cession d'un bien non grevé doit être intégralement remis au débiteur³¹.

Aussi, malgré la légitimité des réserves émises, estimons-nous également que l'esprit de l'article L. 626-23 doit conduire à une remise du prix de vente au débiteur.

Cependant si un jugement levant la clause d'inaliénabilité prévoit une remise du prix de vente au commissaire à l'exécution du plan, il conviendra d'en respecter les dispositions et de lui remettre le prix.

Hormis pour le sort de l'éventuel reliquat, la situation semble plus claire lorsque l'immeuble vendu est grevé d'un privilège spécial ou d'une inscription hypothécaire.

22- Art. L. 626-23.

23- Même article, auquel renvoie l'article L. 631-19.

24- Modifié par l'ordonnance n° 2014-1088 du 26 septembre 2014 (art. 6), qui précise que le mandataire exerce les missions dévolues au liquidateur (Nota : les dispositions de ladite ordonnance sont applicables aux procédures de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ouvertes après le 1er juillet 2014, en cours au 28 septembre 2014).

25- « Etude sur le sort du prix en cas de cession partielle en plan de sauvegarde », par Me Thierry DORLEAC, Bull Joly Entreprises en difficulté, 1er sept. 2011, n° 4, p. 293.

26- Rapport du député Monsieur Xavier de Roux à la Commission des lois de l'Assemblée Nationale sur le projet de loi de sauvegarde (page 305).

27- Art. R. 631-42.

28- V° Cession de l'entreprise, n° 57.

29- Le 1^{er} alinéa de l'article R. 631-42 vise toutefois l'hypothèse d'un plan de cession partiel avec un plan de redressement.

30- Du reste, cet article est inséré dans la sous-section 16 – De la cession partielle ou totale de l'entreprise.

31- Droit et pratique des procédures collectives, Dalloz Action 2013-2014 n° 532.34.

Si l'immeuble est grevé d'un privilège spécial ou d'une inscription hypothécaire.

Bien que le vendeur soit incontestablement redevenu *in bonis*, le législateur a tenu à encadrer la vente d'un bien grevé pour préserver les droits des créanciers privilégiés, dans la mesure où le débiteur bénéficie des remises et des délais imposés par le plan.

Ainsi, l'article L. 626-22³², déjà plusieurs fois cité, dispose qu'en cas de vente d'un bien grevé d'un « *privilège spécial (...) ou d'une hypothèque (...), la quote-part du prix correspondant aux créances garanties par ces sûretés est versée en compte de dépôt à la Caisse des dépôts et consignations* », et que le créancier titulaire d'une sûreté est payé sur le prix³³. Le notaire devra ainsi verser l'entier prix, comme semble l'indiquer le deuxième alinéa de l'article R. 626-36³⁴, puis les fonds seront répartis entre les créanciers par le commissaire à l'exécution du plan, également chargé de procéder à la radiation des inscriptions.

En pareil cas, le commissaire à l'exécution du plan a l'obligation de régler les créanciers titulaires d'un privilège spécial³⁵ ou d'une sûreté immobilière. S'agissant de la remise de l'éventuel reliquat, le Pr. Le Corre estime, avec d'éminents auteurs³⁶, que « *les créanciers chirographaires ne pourront rien percevoir sur le prix de cession, ce qui revient à dire que, sous réserve (...) de la quote-part du prix de cession permettant l'exercice des droits de préférence des créanciers inscrits sur les biens cédés, le prix de cession restera à la disposition du débiteur, pour assurer la poursuite de son activité, dans les conditions du plan (...) dont il bénéficie* »³⁷, cette position était déjà celle de M. Sénéchal sous la législation antérieure³⁸.

Une controverse sur le champ d'application de l'article L. 626-22 est née suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 21 février 2006, précédemment cité, aux termes duquel la Cour suprême a jugé que cet article était réservé aux ventes d'immeubles prévues dans le plan : « *Qu'ayant constaté que la cession de l'immeuble appartenant aux époux X... n'était pas prévue par le plan, la cour d'appel en a exactement déduit que le prix de la vente, intervenue après l'arrêt de ce plan, n'avait pas à être versé au commissaire à l'exécution du plan et devait revenir à la Caisse, créancière de Mme X... et bénéficiant d'une hypothèque de premier rang sur cet immeuble* ». Cet arrêt fut cependant critiqué au motif que l'article L. 626-22 ne distingue pas entre biens cédés « dans le plan » ou « hors plan » et impose que toutes les ventes de biens grevés fassent application de ses dispositions³⁹.

En conséquence le prix de vente de l'immeuble déposé à la Caisse des dépôts et consignations sera ensuite réparti entre les différents créanciers par le commissaire à l'exécution du plan, suivant l'ordre prévu par l'article L. 641-13 du code de commerce.

Les créanciers hypothécaires seront donc susceptibles d'être primés par d'autres créanciers colloqués par le commissaire à l'exécution du plan.

Ajoutons à ce propos que la vente en plan de sauvegarde ou de redressement est une vente ordinaire, qui n'emporte pas purge des créances inscrites. Il conviendra donc d'obtenir la purge des inscriptions grevant le bien. Cette purge pourra être obtenue au moyen d'une dispense amiable de purge préalablement à la remise du prix au commissaire à l'exécution du plan⁴⁰, comportant agrément du prix et renonciation au droit de surenchère. A défaut de dispense amiable de purge, il conviendrait de procéder, postérieurement à l'acte de vente, à la purge des inscriptions, conformément aux articles 2478 et suivants du code civil (laquelle incomberait à l'acquéreur par votre intermédiaire).

32- Applicable au cours du plan de sauvegarde et de redressement.

33- Après paiement des créances garanties par le privilège des articles L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 et L. 751-15 du code du travail.

34- Qui ne fait pas mention d'une « quote-part » mais « du prix », étant ainsi rédigé : « en cas de vente d'un immeuble, le prix est versé (...) ».

35- Comme le privilège spécial immobilier institué au profit du syndicat des copropriétaires (art. 19-1 L. n° 94-624, 21 juill. 1994, repris à l'art. 2374 c. civ.).

36- *Traité des Procédures collectives*, par B. Soinne n° 1656 – Ripert & Roblot *Traité de Droit commercial* 16ème édition, n° 3203. Ces ouvrages ont été rédigés avant la réforme, mais leurs raisonnements ayant trait à la remise du prix de vente sont transposables.

37- Dalloz Action « Procédures collectives » op.cit.

38- M. Sénéchal, « La distribution du prix de vente d'un immeuble grevé de sûretés par le commissaire à l'exécution du plan de continuation », op. cit.

39- F. Pérochon, *Entreprises en difficulté*, LGDJ, 2012, 9e éd., n° 981 – « Difficultés des entreprises », Litec 5e éd. p. 239, sous la direction de J. Vallansan.

40- Art. L. 626-22 précité.

La radiation de ces inscriptions incombera en revanche au commissaire à l'exécution du plan, et non au notaire⁴¹.

Indiquons enfin qu'en cas de menace de résolution du plan⁴², l'acte de vente serait intervenu en « période suspecte ». En pareil cas, remettre le prix au vendeur si un risque d'action en nullité était avéré⁴³, alors qu'il ne pourrait probablement pas restituer le prix de cession, serait à déconseiller. Cette résolution du plan serait en effet susceptible de déboucher sur l'ouverture d'une liquidation judiciaire, entraînant, nous le savons, dessaisissement du débiteur de l'administration et de la disposition de tous ses biens.

41- Art. R. 626-36 alinéa 1er.

42- Art. L. 626-27.

43- Rappelons à cet égard que les nullités de la période suspecte ne sont pas automatiques.