

13 février 2007

Cour de cassation

Pourvoi n° 06-11.289

Chambre commerciale financière et économique

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2007:CO00226

## Titres et sommaires

ENTREPRISE EN DIFFICULTE - liquidation judiciaire - actif - unité de production - cession - pacte de préférence - effet - vente - violation - cas - cession judiciaire définitive d'une unité de production comprenant un fonds de commerce dont le bail stipule un droit de préférence

Le liquidateur judiciaire, autorisé par le juge-commissaire à céder des biens du débiteur, est tenu de respecter le pacte de préférence stipulé au profit d'un tiers. Viole dès lors l'article L. 622-17 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, la cour d'appel qui retient que la clause, insérée dans un bail commercial, et stipulant un droit de préférence au profit de la bailleuse en cas de cession de ce bail, est privée d'effet en raison du caractère définitif de la cession judiciaire d'une unité de production, comprenant le fonds de commerce, intervenue à l'occasion des opérations de liquidation judiciaire de la société preneuse

## Texte de la décision

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 622-17 du code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ;

Attendu que le liquidateur, autorisé par le juge-commissaire à céder des biens du débiteur, doit respecter le pacte de préférence stipulé au profit d'un tiers ;

Attendu, selon l'arrêt déferé, rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 28 septembre 2004, pourvoi n° 02-16.747), que la société civile immobilière du 57, rue de Béthune (la SCI) a donné des locaux à bail commercial à la société Belle Etoile, avec une clause prévoyant un droit de préférence de la bailleuse en cas de cession de ce bail ; que la société Belle Etoile a été mise en liquidation judiciaire le 13 février 1996 ; que le liquidateur ayant été autorisé par le juge-commissaire à céder à la société Mister Bed Lille une unité de production comprenant le fonds de commerce, la SCI a fait opposition à l'ordonnance ; qu'un jugement du 10 octobre 1996, devenu irrévocable, a déclaré cette opposition mal fondée ; qu'après signature de l'acte de cession des biens constituant l'unité de production, la société Mister Bed Lille a demandé au tribunal de déclarer que la clause prévoyant le droit de préférence se trouvait privée d'effets ;

Attendu que pour accueillir la demande de la société Mister Bed Lille, dire que la clause insérée dans le bail du 29 avril 1993 stipulant un droit de préférence au profit de la SCI est privée d'effet et rejeter la demande de cette dernière tendant à contraindre le liquidateur judiciaire à lui céder le droit au bail, l'arrêt retient que cette clause se trouve privée d'effet en

raison du caractère définitif de la cession judiciaire intervenue, à l'occasion des opérations de liquidation judiciaire de la société Belle Etoile ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le liquidateur judiciaire, autorisé par le juge-commissaire à céder l'unité de production était tenu de respecter la clause du bail stipulant un droit de préférence au profit du bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il reçoit la SCI 57 rue de Béthune en son appel et réforme le jugement du tribunal de grande instance de Lille du 27 mars 2000 en ce que pour rejeter les prétentions de cette société, cette juridiction s'est retranchée derrière l'autorité de la chose jugée attachée à un précédent jugement du tribunal de commerce de Lille du 10 octobre 1996, alors que ce jugement et la présente procédure n'ont ni la même cause ni le même objet, l'arrêt rendu le 14 novembre 2005, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Mister Bed et M. X..., ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, les condamne à payer à la SCI du 57 rue de Béthune la somme globale de 2 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du treize février deux mille sept.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'amiens  
14 novembre 2005