



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER EN CAS DE CESSION
D'UNITÉ DE PRODUCTION DANS LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : La Revue des Loyers, N° 839, 1er juillet 2003

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

**EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER EN CAS DE CESSION D'UNITÉ DE
PRODUCTION DANS LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Analyse : I - La confirmation de l'application du droit de préemption : la primauté des règles du droit rural sur les règles de la liquidation judiciaire A - L'absence de dérogation expresse aux dispositions du droit rural

Analyse : I - La confirmation de l'application du droit de préemption : la primauté des règles du droit rural sur les règles de la liquidation judiciaire B - L'impossibilité d'extension des dispositions relatives au plan de cession à la cession d'unités de production

Analyse : II - Les modalités d'exercice du droit de préemption de la Safer en cas de cession d'unité de production A - La nature de la cession d'unité de production

Analyse : II - Les modalités d'exercice du droit de préemption de la Safer en cas de cession d'unité de production B - Les modalités d'exercice du droit de préemption de la Safer

Résumé :Le droit de préemption de la Safer joue en cas de cession d'unité de production organisée par la loi dans la procédure de liquidation judiciaire, l'exclusion de ce droit prévue par la loi en cas de plan de cession ne pouvant être étendue à une situation différente ayant pour objet la liquidation de l'entreprise et non sa poursuite d'activité. Par ailleurs, la cession d'unité de production ne constituant pas une adjudication, les modalités particulières d'exercice du droit de préemption de la Safer en cas d'adjudication sont inapplicables.

Droit de préemption SAFER Adjudication Cession d'unité de production Vente de l'actif immobilier.

[Cass. 3e civ., 30 avr. 2003, no 02-10.368. M. Sidorak c/Raynaud, Cortot et Safer d'Auvergne.M. Weber, prés. ; M. Cédras, av. gén. ; Mme Berdeaux, greff.]

[Code de commerce - Article L. 622-17]

Texte visé : Code de commerce - Article L. 622-17

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER EN CAS DE CESSION D'UNITÉ DE PRODUCTION DANS LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Analyse :

Par le présent arrêt, la troisième chambre civile de la Cour de cassation se rallie à la position fermement adoptée par la chambre commerciale de la Haute juridiction dans l'un de ses deux arrêts du 15 octobre 2002 quant aux règles applicables au droit de préemption de la Safer en cas de cession d'unité de production dans la procédure de liquidation judiciaire (1) . La Cour de cassation refuse toute paralysie du droit de préemption de la Safer. Dans le second arrêt rendu en octobre 2002, elle avait également jugé que le droit de préemption de la Safer jouait en cas de vente de gré à gré d'un immeuble du débiteur.

En l'espèce, à la suite de la liquidation judiciaire d'une SCI, le juge-commissaire avait ordonné la vente à un cessionnaire de l'actif immobilier de celle-ci en application de l'article 155 de la loi du 25 janvier 1985, devenu l'article L. 622-17 du Code de commerce. Le notaire, chargé de la rédaction de l'acte de vente en avait avisé la Safer, laquelle lui avait notifié sa décision de préempter. Le cessionnaire contesta l'exercice du droit de préemption de la Safer. La cour d'appel de Riom rejeta sa demande. Le pourvoi formé ensuite par le cessionnaire à l'encontre de l'arrêt d'appel est à son tour rejeté par la Cour de cassation.

L'application du droit de préemption de la Safer dans la liquidation judiciaire est désormais incontestée devant la Haute juridiction. Ce faisant, cette dernière fait prévaloir les règles du droit rural sur celles de la liquidation judiciaire et précise, à cette occasion, la finalité de la cession d'unité de production (I). Admis ainsi dans son principe, l'exercice du droit de préemption est ensuite, à certains égards, brièvement évoqué dans ses modalités, lesquelles résultent de la nature de l'opération de cession d'unité de production (II).

I - LA CONFIRMATION DE L'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION : LA PRIMAUTE DES REGLES DU DROIT RURAL SUR LES REGLES DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE

La troisième chambre civile, pour rejeter le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt d'appel qui avait écarté la demande du cessionnaire de l'actif immobilier de la SCI en liquidation judiciaire contestant l'exercice par la Safer de son droit de préemption, relève que « la cour d'appel a retenu que l'exclusion du droit de préemption de la Safer par l'article L. 143-4 7° du Code rural des biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise arrêté conformément aux articles 81 et suivants de ladite loi, constitue une exception visant une situation particulière qui ne peut être étendue à une situation différente qui a d'ailleurs

un tout autre objet, la liquidation de l'entreprise et non sa poursuite d'activité ». Cette formation justifie le refus d'étendre la solution applicable en matière de plan de cession en s'appuyant sur la finalité de la cession d'unité de production. De la sorte, elle va plus loin encore que la chambre commerciale qui avait imposé l'application du droit de préemption en raison de l'absence de disposition légale expresse contraire. Elle ajoute ainsi une justification supplémentaire à la solution de cette dernière qu'elle fait également sienne. La solution repose ainsi à la fois sur l'absence de dérogation expresse aux règles régissant le droit de préemption et sur l'impossibilité d'extension des règles du plan de cession à la cession d'unités de production en raison de la finalité de cette opération. Ces deux arguments doivent être successivement développés.

A - L'absence de dérogation expresse aux dispositions du droit rural

En indiquant que « l'article L. 143-4 7° du Code rural exception visant une situation particulière qui ne peut être étendue à une situation différente » la troisième chambre civile rejoint la position adoptée par la chambre commerciale, laquelle avait précisé que l'article L. 143-4 7° dudit code n'interdit pas aux Safer de préempter des biens cédés lors de la liquidation judiciaire d'une entreprise ». Elle manifeste ainsi sa volonté de n'appliquer que de manière restrictive les dispositions régissant la procédure de liquidation judiciaire. Ces dernières ne peuvent conduire à exclure l'application des règles « de droit commun » ou, plus largement, des règles normalement applicables en l'absence de liquidation judiciaire, qu'en cas de dérogation expresse.

C'est le raisonnement qui avait été également appliqué pour refuser de déroger à l'incessibilité du bail rural dans la liquidation judiciaire, plus particulièrement en cas de cession d'unité de production. Dans un arrêt du 1^{er} octobre 1997, la chambre commerciale de la Cour de cassation avait affirmé que « si dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 82, alinéa 3, de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, il est possible de céder un bail rural en vue du redressement de l'entreprise par la voie d'un plan de cession, cette faculté est exclue au cours des opérations de liquidation judiciaire, fût-ce à l'occasion de la cession globale d'une unité de production, dès lors que, dans ces cas, les contrats ne peuvent être cédés qu'aux conditions qui leur sont applicables et qu'il n'existe aucune dérogation aux dispositions d'ordre public de l'article L. 411-35 du Code rural qui interdisent la cession d'un bail rural ».

Après avoir cédé face aux règles d'ordre public relatives au statut du fermage, le droit des entreprises en difficulté plie une nouvelle fois face aux règles relatives au droit de préemption de la Safer, règles qui sont également impératives (2) . Le droit de préemption de la Safer a bien un caractère d'ordre public, comme au demeurant le droit de préemption du preneur à bail rural, dont la Cour de cassation a imposé l'application dans la liquidation judiciaire en cas de vente de gré à gré (3) . Les règles d'ordre public régissant la liquidation

judiciaire ne peuvent faire plier d'autres règles d'ordre public qu'en cas de dérogation expresse. La question est entendue.

On observera, cependant, que la présente solution contraste avec celle, désormais applicable, au droit de préemption urbain. Il convient de rappeler à cet égard, qu'avant la loi SRU du 13 décembre 2000, aucune disposition légale ne régissait celui-ci dans le redressement ou la liquidation judiciaire. La loi du 31 décembre 1988 qui avait étendu ces procédures aux exploitants agricoles avait précisément innové en écartant expressément le droit de préemption de la Safer en cas de plan de cession. A son tour, la loi SRU est venue réglementer le DPU dans ces procédures (4) en choisissant d'en exclure l'application non seulement en cas de plan de cession, mais également en cas de cession d'unité de production, tandis que le DPU s'applique dans toutes les autres hypothèses. Aucune exclusion expresse n'existe, en revanche, pour le droit de préemption de la Safer en matière de cession d'unité de production. De *lege lata*, la solution de la troisième chambre civile et de la chambre commerciale se justifie, même si de *lege ferenda* elle paraît inopportune. Le législateur, qui s'apprête à légiférer, saisira peut-être cette occasion pour unifier les régimes applicables à la cession d'unité de production et remédier ainsi au refus de la jurisprudence d'appliquer par extension les règles édictées en matière de plan de cession.

B - L'impossibilité d'extension des dispositions relatives au plan de cession à la cession d'unités de production

Pour l'heure, la jurisprudence refuse d'étendre le régime applicable au plan de cession à la cession d'unité de production, malgré la similitude de ces mécanismes, dont elle souligne pour justifier la solution adoptée, la différence de finalité.

Cette jurisprudence s'inscrit ainsi dans un courant qui tend à dénier une spécificité véritable à la cession d'unité de production pouvant être ordonnée dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

Pour la cession d'unité de production, l'hésitation est toutefois permise compte tenu de sa nature « hybride », ambiguë. En effet, d'une part, la cession d'unité de production est organisée dans une procédure de liquidation, qui ne vise plus par hypothèse le redressement de l'entreprise mais tend au paiement des créanciers grâce à la réalisation de l'actif. D'autre part, la cession d'unité de production qui consiste en une cession globale de toute ou partie des actifs immobiliers (5) est arrêtée par le juge-commissaire au profit de l'offre qui lui paraît la plus sérieuse et qui permet dans les meilleures conditions d'assurer durablement l'emploi et le paiement des créanciers (6) . La finalité même de l'opération donne lieu à controverse, de même que la détermination de son régime juridique.

Concernant la finalité de la cession d'unité de production, il s'agit pour les uns d'obtenir un meilleur résultat dans la réalisation de l'actif (7) , tandis que pour les autres l'opération tend au maintien de l'emploi (8) . Force est de reconnaître qu'une véritable difficulté existe compte tenu de l'ambiguïté de la loi. Cette ambiguïté originelle qui caractérise la cession d'unité de production et l'imprécision de son régime ont laissé place à l'interprétation : si certains sont favorables à l'application par extension des règles relatives au plan de cession, la cession d'unité de production réalisant la cession d'un ensemble dont l'unité devrait être préservée, d'autres, soulignant sa finalité essentiellement liquidative, refusent une telle extension et préconisent de se limiter aux seules règles particulières édictées par la loi.

La jurisprudence a paru tout d'abord plutôt favorable à la première analyse en considérant que les garanties du droit commun de la vente ne pouvaient s'appliquer à cette opération (9) .

En réalité, si de telles garanties ont été exclues, c'est à la fois par volonté d'affirmer le caractère propre de cette opération, ce qui conduit au rapprochement de son régime de celui applicable au plan de cession et en raison de l'analyse retenue de cette opération en une opération aléatoire (10) . Au demeurant, la jurisprudence a, par la suite, refusé d'admettre toute cession forcée des contrats (11) et, plus particulièrement, la cession du bail rural (12) .

Dans l'arrêt du 30 avril 2003, la troisième chambre civile impose l'application du droit de préemption de la Safer à la cession d'unité de production, dont elle considère qu'elle a, par rapport au plan de cession, « un tout autre objet, la liquidation de l'entreprise et non sa poursuite d'activité ». La décision ainsi rendue se heurte à celle de la chambre commerciale du 12 octobre 1993.

Après avoir posé l'application de principe du droit de préemption, la troisième chambre civile est conduite à en évoquer rapidement les modalités.

II - LES MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER EN CAS DE CESSION D'UNITE DE PRODUCTION

Pour tenter d'obtenir l'exclusion du droit de préemption de la Safer, le cessionnaire soutenait que celui-ci avait été exercé tardivement. Il considérait pour cela que la cession d'unité de production constituait une vente sur adjudication et non une vente de droit commun. C'est donc la nature de la cession d'unité de production qui était posée à la Cour de cassation, laquelle se borne à approuver les juges du fond d'avoir écarté l'analyse avancée par le cessionnaire. De cette nature dépendaient les modalités d'exercice du droit de préemption.

A - La nature de la cession d'unité de production

La nature de la cession d'unité de production est sujette à discussion, tout comme, au demeurant, la cession des actifs opérée en exécution d'un plan de cession. A l'instar du cessionnaire, beaucoup d'auteurs considèrent qu'il ne peut s'agir d'une vente ordinaire, relevant exclusivement du droit commun de la vente, en se fondant sur le caractère global de l'opération et, pour ceux qui soutiennent cette analyse, sur la finalité de maintien de l'emploi de celle-ci (13) . C'est également la position retenue par la chambre commerciale dans l'important arrêt du 12 octobre 1993. Il est vrai que malgré la nécessité d'offres présentées par des cessionnaires, c'est le juge-commissaire qui choisit l'offre, de telle sorte que le consentement du débiteur propriétaire des biens cédés, à l'inverse de celui du cessionnaire, est absent.

Quant à la troisième chambre civile, c'est une autre analyse de l'opération qui lui était soumise dans le présent arrêt : celle d'une adjudication. Pour le cessionnaire, puisque l'opération « ne peut être assimilée à une vente de droit commun librement contractée par les parties » et, dès lors qu'elle « est ordonnée au profit du meilleur offrant à l'issue d'une procédure de présentation des offres sous enveloppes fermées », elle « constitue une vente par adjudication ». La troisième chambre civile réfute cette qualification, en affirmant que « la cour d'appel a exactement relevé que la cession d'unité de production ne constituait pas une vente par adjudication, le juge-commissaire choisissant l'offre la plus sérieuse d'acquisition ». La décision appartient au juge-commissaire, lequel n'est aucunement lié par l'offre comportant le prix le plus élevé. L'exclusion de la qualification d'adjudication ne conduit pas pour autant positivement la troisième chambre civile de la Cour de cassation à indiquer quelle est, selon elle, la nature de la cession d'unité de production. Elle s'abstient en particulier d'affirmer qu'il s'agit d'une vente amiable ordinaire.

Ni vente ordinaire, ni adjudication, l'opération semble bien constituer, en effet, une opération *sui generis* « parce qu'elle emprunte à la vente en dépassant ce cadre contractuel classique et parce qu'il y a soustraction partielle au régime légal de ce contrat spécial » (14) , ou du moins une vente à mi-chemin entre une vente volontaire et une vente forcée (15) . Ainsi, si certaines règles du droit commun de la vente, telles que la garantie d'éviction ont été exclues, il en résulte que cette opération peut être soumise à certaines règles applicables aux ventes volontaires, dès lors que lesdites règles ne sont pas incompatibles avec les règles de la procédure. Tel est le cas en l'espèce.

B - Les modalités d'exercice du droit de préemption de la Safer

La solution de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, rejetant l'analyse de la cession d'unité de production en une adjudication, conduit à exclure l'application des dispositions de l'article L. 143-

11 du Code rural régissant l'exercice du droit de préemption de la Safer en cas d'adjudication. Celui-ci est alors subordonné au respect d'un délai d'un mois à compter de l'adjudication. C'est précisément l'inobservation de ce délai, et plus particulièrement son expiration, qui était en l'espèce invoquée par le cessionnaire de l'unité de production. En vain.

Il faut naturellement en déduire que ce sont les modalités d'exercice du droit de préemption applicables aux aliénations amiables à titre onéreux qui doivent être observées en cas de cession d'unité de production. Ainsi, la Safer disposait bien d'un délai de deux mois à compter de la notification effectuée par le notaire chargé de recevoir l'acte de vente, délai qu'elle avait respecté.

(1)

Cass. com., 15 oct. 2002, no 99-17.765, JCP éd. N 2003, p. 1296, note Rakotovahiny M.-A.

(2)

Sur le caractère impératif des dispositions relatives au droit de préemption de la SAFER, qui bien que non expressément affirmé, résulte de la nullité édictée par le législateur pour en sanctionner la violation : Saint-Alary Houin C., *Le droit de préemption*, LGDJ, Bibliothèque de Droit privé, Tome CLXIV, no 447.

(3)

Cass. 3e civ., 5 févr. 2003, no 01-17.145, Rev. loyers 2003, p. 160, note Peignot B.

(4)

Garçon J.-P., *Le droit de préemption urbain et les procédures collectives après la loi SRU du 13 décembre 2000*, JCP Ed Aff. 2001, p. 548.

(5)

C. com., art. L. 622-17, al. 1er.

(6)

C. com., art. L. 622-17, al. 5.

(7)

Saint-Alary Houin C., *Droit des entreprises en difficulté*, Domat Montchrestien, 4e éd., no 1039.

(8)

Pérochon F. et Bonhomme R., *Entreprises en difficulté, Instruments de crédit et de paiement*, 5e éd., no 393.

(9)

Cass. com., 12 oct. 1993, no 91-18.505, Bull. civ. IV, no 331, Defrénois 1994, art. 35786, no 8, p. 565, note Sénéchal J.-P., RTD. com. 1994, p. 559, note Haehl J.-P. ; adde, Garçon J.-P., *Cessions d'unités de production de l'article 155 de la loi du 25 janvier 1985*, JCP éd. N, 1994, doct., p. 177.

(10)

Si la cour a certes affirmé dans cet arrêt que la cession d'unités de production obéissait à « des règles propres édictées en vue du maintien au moins partiel d'activité », elle a également fondé la solution sur « l'existence d'un aléa exclusif de l'application des garanties prévues dans le droit commun de la vente ». Il a au demeurant été montré que « la référence faite à l'aléa rapproche sensiblement le droit des procédures collectives du droit commun » : Monsérié M.-H., *Aperçu sur les apports récents de la confrontation du droit des procédures collectives et du droit des obligations*, in *Prospectives du droit économique, Dialogues avec M. Jeantin*, p. 430 et s., no 9.

(11)

Cass. com., 19 déc. 1995, no 93-13.927, Bull. civ. IV, no 303.

(12)

Cass. com., 1er oct. 1997, no 94-15.084, JCP éd. G. 1997, II, p. 22941. Le raisonnement développé est au demeurant le même que pour la question de l'application du droit de préemption de la Safer. La Cour de cassation affirme en effet dans cet arrêt que « si dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 82 alinéa 3 de la loi du 25 janvier 1985, il est possible de céder un bail rural en vue du redressement de l'entreprise par la voie d'un plan de cession ; cette faculté est exclue au cours des opérations de liquidation judiciaire, fût-ce à l'occasion de la cession globale d'une unité de production, dès lors que, dans ces cas, les contrats ne peuvent être cédés qu'aux conditions qui leur sont applicables et qu'il n'existe aucune dérogation aux dispositions d'ordre public de l'article L. 411-35 du Code rural qui interdisent la cession d'un bail rural ».

(13)

Pérochon F., Bonhomme R., Entreprises en difficulté, no 393, précité.

(14)

Garçon J.-P., Cessions d'unités de production de l'article 155 de la loi du 25 janvier 1985, JCP éd. N, 1994, doct., p. 17, no 5 et 11 à 13.

(15)

Telle qu'une « vente judiciaire présentant un caractère forfaitaire et aléatoire », la nature judiciaire conduisant à exclure le jeu de la rescision pour lésion et la garantie des vices cachés, le caractère forfaitaire et aléatoire justifiant l'exclusion des garanties du droit commun de la vente et de la possibilité de surenchère : Le Corre P.-M., Pratique des procédures collectives, Dalloz Référence, 2001, no 561 et 562.