

Commenter les arrêts suivants : *Cour de Cassation, com. 13 février 2007 (2 arrêts) (D. 2007, p. 648, obs. A. Lienhard, JCP éd. E. 2007 II 1322, obs. B. Le Bars ; J.P éd. G 2007 I 153 n° 2 et n° 3, Ph. Pétel ; Droit et Patrimoine 2007 Droit des difficultés économiques p. 80, spc. p. 88, M-H. Monsérié-Bon.*

**LA COUR:** - *Sur le moyen unique:* - Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Caen, 10 mai 2005), que par acte du 24 juin 1994, les époux D... ont donné à bail commercial à la société Club hippique de L'Oxer de Deauville (la société) un herbage, pour une durée de neuf ans, ledit bail comportant un pacte de préférence, personnel à la société, pour le cas où les bailleurs décideraient de vendre l'immeuble; qu'après la mise en redressement judiciaire de la société (le 13 octobre 1995), un jugement du 26 avril 1996, après avoir donné acte à M. D... de ce qu'il s'engageait à maintenir aux mêmes conditions le bail au successeur de la société, a arrêté le plan de cession globale de l'entreprise au profit de Mme B... et ordonné la reprise du contrat de bail par le cessionnaire; que l'herbage a été vendu aux époux D... le 13 avril 2001; que la société L'Oxer de Deauville, substituée à Mme B..., a assigné M. D..., Mme C..., en qualité d'héritière de Mme D..., ses enfants David et Armelle, nus-propriétaires avec leur mère du terrain litigieux, et les époux D... aux fins d'annulation de la vente du 13 avril 2001 pour violation du pacte de préférence; - Attendu que la société L'Oxer de Deauville fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen: 1°/ que le jugement qui arrête le plan emporte cession des contrats nécessaires au maintien de l'activité, tels que déterminés par le juge au vu des observations des cocontractants du débiteur et devant être exécutés aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure, y compris en leurs clauses éventuellement stipulées en contemplation de la personne dès lors qu'elles participent au maintien de l'activité et qu'aucune autre considération n'impose leur exclusion; qu'en affirmant que le repreneur ne pouvait se prévaloir du pacte de préférence stipulé au profit du débiteur pour la raison que le jugement homologuant le plan de cession n'aurait comporté aucune disposition particulière concernant la reprise du dit pacte au profit du premier, quand ledit jugement emportait cession du bail en tous ses éléments, la cour d'appel a violé l'article L. 621-88 du code de commerce; 2°/ que les dispositions du jugement qui arrêtent le plan de cession sont opposables à tous; qu'en déclarant qu'à défaut de dispositions particulières concernant la reprise du pacte de préférence au profit du repreneur, le jugement ordonnant la cession du contrat de bail aurait nécessairement exclu la clause afférente audit pacte quand ce jugement, qui n'avait fait l'objet d'aucun appel de la part du cocontractant, avait donné acte au bailleur de ce qu'il s'engageait à maintenir la location aux mêmes conditions puis ordonné, sans autre distinction, la reprise du bail, la cour d'appel a violé les articles L. 621-65 et L. 623-6-II du code de commerce;

Mais attendu que le pacte de préférence constituant une créance de nature personnelle, la cession du contrat de bail ordonnée par le jugement arrêtant le plan de cession du preneur mis en redressement judiciaire n'emporte pas transmission au profit du cessionnaire du pacte de préférence inclus dans ce bail; qu'ayant relevé qu'il résultait des termes clairs de la clause litigieuse que le pacte de préférence consenti

par les époux D... était personnel à la société et incessible aux tiers, puis retenu qu'en s'engageant à maintenir aux mêmes conditions et non aux mêmes clauses le bail « au successeur de la société », M. D... n'avait fait que se conformer aux dispositions de l'article L. 621-88 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, la cour d'appel a décidé à bon droit que la société L'Oxer de Deauville ne pouvait se prévaloir du pacte de préférence qui n'était prévu qu'à l'égard du preneur d'origine; que le moyen n'est pas fondé;

Par ces motifs, rejette le pourvoi [...].

05-17.296 (n° 224 FS-P+B+R+I) - *Demandeur:* L'Oxer de Deauville (Sté) - *Composition de la juridiction:* M. Tricot, prés. - Mme Besançon, rapp. - M. Casorla, av. gén. - SCP Masse-Dessen et Thouvenin, SCP Boutet, av. - *Décision attaquée:* Cour d'appel de Caen (1<sup>er</sup> ch. civ.), 10 mai 2005 (Rejet)

Mots-clés: REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES  
\* Plan de cession \* Contrat nécessaire \* Cession forcée \* Intuitus personae \* Prise en compte \* Pacte de préférence

**LA COUR:** - *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 déféré, rendu sur renvoi après cassation (Com. 28 sept. 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, [...], casse [...], renvoie devant la Cour d'appel de Paris [...].

06-11.289 (n° 226 FS-P+B+R+I) - *Demandeur:* SCI du 57, rue de Béthune à Lille - *Défendeur:* Mister Bed (Sté) - *Composition de la juridiction:* MM. Tricot, prés. - Albertini, rapp. - Casorla, av. gén. - SCP Monod et Colin, SCP Baraduc et Duhamel, SCP Peignot et Garreau, av. - *Décision attaquée:* Cour d'appel d'Amiens (aud. sol.), 14 nov. 2005 (Cassation partielle)

Mots-clés: REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES  
\* Liquidation judiciaire \* Réalisation de l'actif \* Cession globale d'unité de production \* Pacte de préférence

\*\*\*

L'usage du Code de Commerce est autorisé.