

MEMENTO 1/2 008
Version II du 28.1.2008

NOUVEAU DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES

Pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

APPLICABLE EN 2008 AUX
CESSIONS DE FONDS DE COMMERCE et ARTISANAUX
BAUX COMMERCIAUX

Décret N° 2007-1827 du 26 décembre 2007 (JO du 28)
Portant application de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME

Titre Ier du livre II du code de l'urbanisme (partie réglementaire)
Nouveaux articles R. 214-1. à 214-16

PLAN

1. INTRODUCTION
2. CHAMP D'APPLICATION
3. MISE EN PLACE PAR LES COMMUNES
4. MODE D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
 - 4.1. VENTE AMIABLE
 - 4.1.1. DEPOT DE LA DECLARATION PREALABLE
 - 4.1.2. DELAI DE REPONSE
 - 4.1.2. CAS DE DESACCORD SUR LE PRIX ET LES CONDITIONS
 - 4.2. VENTE PAR ADJUDICATION
 - 4.3. DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES PAR ADJUDICATION OU AMIABLES SUITE A UNE ORDONNANCE DE VENTE DU JUGE-COMMISSAIRE
 - 4.4. REALISATION DU DROIT DE PREEMPTION
 - 4.5. SANCTION DE NULLITE
5. OBLIGATION DE RETROCESSION
6. LE CONSEIL DU PRATICIEN
 - 6.1. CLAUSE PARTICULIERE DES COMPROMIS A COMPTEUR DU 1^{er} JANVIER 2008 JUSQU'A LA PUBLICATION DE LA FORMULE DE DECLARATION PREALABLE
 - 6.2. COMMUNICATION DU COMPROMIS
 - 6.3. PRESERVATION DE LA COMMISSION D'AGENCE
 - 6.4. CESSION DE DROITS SOCIAUX

7. ANNEXES :

7.1 DÉCRET DU 26 DÉCEMBRE 2007 et NOUVEAUX ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

7.2 ARTICLES DU CODE DE COMMERCE CONCERNÉS

1. INTRODUCTION

Ce décret aura mis deux ans et cinq mois pour être promulgué, c'est dire sa complexité technique, les cinq ministères concernés ayant dû se mettre d'accord sur le texte.

Devant la lourdeur du dispositif de préemption, les contestations possibles, le choix à effectuer suite à une rétrocession et la responsabilité des communes, on peut penser que beaucoup n'institueront pas ce nouveau droit de préemption spécifique, surtout dans les villes moyennes et petites.

Le texte, bien que juridiquement déjà en vigueur au 30 décembre 2007, ne pourra pratiquement s'appliquer qu'à partir d'un certain délai qui sera celui de préparation des plans et rapports par le Maire, de demande d'avis des autorités consulaires, de décision définitive du conseil municipal et de sa publicité.

A notre avis, qui n'est pas partagé par un autre auteur (voir paragraphe 6.1 *in fine*) la parution à venir de l'arrêté fixant le cadre de l'offre préalable ne suspend pas l'application du décret puisque ce dernier définit parfaitement bien son contenu (objet, prix et conditions).

Néanmoins, pour avoir suivi certains travaux préparatoires du décret depuis août 2005, nous savons que certaines très grandes villes, en concertation avec les autorités consulaires, ont déjà préparé les documents (plans, rapports) et seront en mesure d'instaurer très rapidement ce nouveau droit de préemption.

Il n'en demeure pas moins que **toute vente** devra **désormais**, à notre avis, **faire l'objet**, du moins dans l'attente de l'arrêté fixant le texte de la déclaration préalable :

- d'une **interrogation** sur l'**existence** ou non d'un **droit de préemption**, même sur les communes que l'on connaît bien car l'instauration du droit pourra se faire à tout moment,

- et, en cas **d'existence du droit de préemption**, d'une **offre préalable** du bien à la commune qui aura deux mois pour y répondre.

La sanction d'une vente passée sans offre préalable dans une commune et dans laquelle existerait un droit de préemption sera la **nullité**.

Le perdant de ce droit de préemption risque fort d'être le vendeur qui, en cas d'exercice du droit de préemption :

- **amiable**, devra attendre 5 mois (2 mois de réponse de la commune + 3 mois pour signer l'acte) pour que le prix soit payé + 3 mois de blocage des fonds pour répondre des oppositions, soit **8 mois** à partir de la déclaration préalable,

- et **judiciaire**, risquera de voir contester le prix et les conditions devant les tribunaux, avec heureusement une possibilité de retrait de sa part.

2. CHAMP D'APPLICATION

Le droit de préemption institué en application du nouvel article L. 214-1 du code de l'urbanisme peut s'exercer sur les **fonds artisanaux**, les **fonds de commerce** ou les **baux commerciaux** lorsqu'ils sont **aliénés à titre onéreux** (Art. *R. 214-3), à l'exception de ceux qui sont compris :

- soit dans un **plan de sauvegarde**, lorsqu'il existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvegardée, et que le tribunal a arrêté dans ce but un plan qui met fin à la période d'observation et comportant, s'il y a lieu, l'arrêt, l'adjonction ou la cession d'une ou de plusieurs activités (l'article L. 626-1 du code de commerce),

- soit dans un **plan de cession** arrêté en application de l'article L. 631 (cession totale ou partielle de l'entreprise si le débiteur est dans l'impossibilité d'en assurer lui-même le redressement) ou des cessions des articles L. 642-1 à L. 642-17 du code de commerce.

La rédaction de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 précise que le titulaire du droit de préemption est bien la **commune**, sans renvoyer aux dispositions des articles L 211-2 et L 213-2 du CODE DE L'URBANISME concernant les délégations de compétence.

3. MISE EN PLACE PAR LES COMMUNES (Art. R. 214-1 et R. 211-2)

Quand la commune a la volonté d'instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire :

- prépare un **projet de délibération** du conseil municipal, qu'il soumet à l'approbation de ce dernier, ainsi que les documents ayant permis l'élaboration de ce projet : un **plan** délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi qu'un **rapport** analysant la « *situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale* »,

- **soumet pour avis** ce projet, avec le plan et le rapport, à la **chambre de commerce et d'industrie** et à la **chambre des métiers et de l'artisanat** dans le ressort desquelles se trouve la commune.

La chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat ont **deux mois** pour formuler leurs observations, l'avis de l'organisme consulaire étant réputé favorable si, au terme de ce délai, elles n'ont pas présenté des observations.

- puis **soumet au conseil municipal**, pour la **décision finale**, les projets et avis, ou absence d'avis dans les deux mois de la saisine.

La **délibération** du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité fait l'objet des mesures de publicité et d'information dans les conditions prévues par l'article R. 211-2, qui sont les mêmes que pour le droit de préemption urbain : **l'affichage en mairie pendant un mois**, qui commence à courir le premier jour où il est effectué.

L'entrée en vigueur du droit de préemption intervient dans le délai **d'un mois** à compter du jour de l'affichage.

4. MODE D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

(Art. *R. 214-3, R. 214-4. *R. 214-5, R. 214-6. R. 214-7. R. 214-8. R. 214-9. R. 214-10.)

4.1. VENTE AMIABLE

4.1.1. DEPOT DE LA DECLARATION PREALABLE

La **déclaration préalable** (Art. *R. 214-4.) prévue par le deuxième alinéa de l'article L. 214-1, dont la forme sera certainement proche de celle de la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) existant

actuellement pour les immeubles, sera établie dans les formes prescrites par un **arrêté à venir** du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la justice.

Elle sera adressée en **quatre exemplaires**, par **pli recommandé** avec demande d'avis de réception, au **maire** de la commune où est situé le fonds, ou **déposée en mairie contre récépissé**.

4.1.2. DELAI DE REPONSE

Dans les **deux mois** de la réception de la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption **notifie** au cédant :

- **soit sa décision motivée** (sous le contrôle du juge administratif) d'acquérir **aux prix et conditions** indiqués dans la déclaration préalable,
- soit son offre **d'acquérir aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire** saisie dans les conditions prévues à l'article R. 214-6, que nous allons étudier plus loin,
- soit sa **décision de renoncer** à l'exercice du droit de préemption. (Art. *R. 214-5).

La **notification** de la décision est **effectuée par pli recommandé** avec demande d'avis de réception ou par **remise contre décharge** au domicile ou au siège social du cédant.

Quand le cédant est lié par un contrat de **bail**, une **copie** de cette notification est **adressée au bailleur**.

L'absence de réponse de la collectivité dans les **deux mois vaut renonciation** à l'exercice de son droit.

4.1.2. CAS DE DESACCORD SUR LE PRIX ET LES CONDITIONS

En cas de **désaccord** sur le prix ou les **conditions** indiqués dans la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption qui veut acquérir **saisit** dans le délai de **deux mois** (article R. 214-5) la **juridiction compétente en matière d'expropriation** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au secrétariat de cette juridiction, accompagnée d'une copie en double exemplaire de son mémoire.

Une **copie** de la **lettre de saisine** et du **mémoire** est simultanément **notifiée au cédant** et, le cas échéant, au **bailleur** (Art. *R. 214-6.).

Le dispositif de fixation du prix renvoyant aux dispositions de droit commun en matière d'expropriation, le vendeur et l'acquéreur auront un délai de deux mois pour soit accepter soit renoncer.

Le silence vaudra, au terme des deux mois, acceptation du prix ainsi que des conditions fixées en justice et entraînera le transfert de propriété

4.2. VENTE PAR ADJUDICATION (Art. *R. 214-7)

En cas de cession par voie d'adjudication, le commissaire-priseur judiciaire, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, selon la nature de l'adjudication, procède à la **déclaration préalable** prévue à l'article L. 214-1.

Cette déclaration, établie dans les formes prescrites ci-dessus, (Art. R. 214-4) et indiquant la date, ainsi que les modalités de la vente est adressée au **maire trente jours au moins** avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un **délai de trente jours à compter de l'adjudication** pour notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffier ou au notaire sa **décision de se substituer à l'adjudicataire**.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte de l'adjudication.

Contrairement à la vente amiable, la substitution ne peut intervenir qu'au **prix et aux conditions de la dernière enchère ou de la surenchère**.

Le greffier, le notaire ou le rédacteur de l'acte, selon les cas, **informera l'adjudicataire évincé** de l'acquisition réalisée par voie de préemption.

4.3. DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES PAR ADJUDICATION OU AMIABLES SUITE A UNE ORDONNANCE DE VENTE DU JUGE-COMMISSAIRE

Dès les observations des contrôleurs recueillies, le **juge-commissaire ordonne la vente aux enchères publiques** ou autorise la vente **de gré à gré** des autres biens du débiteur, ce dernier étant entendu ou dûment appelé.

Quand la vente a lieu aux enchères publiques, il y est procédé dans les conditions prévues, selon le cas, au second alinéa de l'article L. 322-2 ou aux articles L. 322-4 ou L. 322-7.

Le juge-commissaire **peut demander** que le **projet** de vente amiable lui soit soumis afin de vérifier si les conditions qu'il a fixées ont été respectées.

Dans le cas de **cession amiable** d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou d'un bail commercial **autorisée par le juge-commissaire** en application des dispositions qui précèdent, le liquidateur procède, avant la signature de cet acte, à la **déclaration préalable** prévue ci-dessus (article L. 214-1 dans les formes prévues à l'article R. 214-7).

Le **titulaire du droit de préemption** peut alors exercer son droit dans les conditions prévues à l'article R. 214-7 (voir 4.2 ci-dessus).

En cas d'acquisition par voie de préemption, le liquidateur en informe l'acquéreur évincé. (Art. *R. 214-8.)

4.4. REALISATION DU DROIT DE PREEMPTION (Art. *R. 214-9 et R. 214-10.)

En cas d'**acquisition** du fonds ou bail par le titulaire du droit de préemption, l'acte constatant la cession est dressé dans un délai de **trois mois** suivant la notification de l'accord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable ou de la décision judiciaire devenue définitive fixant le prix et les conditions de la cession ou suivant la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

Le **prix est payé** au moment de l'établissement de l'acte constatant la cession, sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 141-12 (publicités légales dans la quinzaine suivie de celle au BODACC) et suivants du code de commerce.

L'action en nullité prévue à l'article L. 214-1 s'exerce devant le tribunal de grande instance du lieu de situation du fonds ou de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

4.5. SANCTION DE NULLITE

Le défaut de déclaration entraînera la **nullité** de la vente avec une prescription de **5 ans** à compter de la prise d'effet de la cession.

Le décret précise par ailleurs que l'article R 214-10 nouveau du CODE DE L'URBANISME spécifie que l'action en nullité interviendra devant le **Tribunal de Grande Instance** du lieu de situation du fonds de commerce ou du droit au bail.

5. OBLIGATION DE RETROCESSION

(Art. *R. 214-11. R. 214-12. R. 214-13. R. 214-14, R. 214-15 R. 214-16)

Le **cahier des charges de rétrocession** ci-dessus mentionné (Article L. 214-2) est **approuvé** par délibération du conseil municipal et **contient les clauses** permettant d'assurer le respect des **objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale**.

Avant **toute décision de rétrocession** du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial, le **maire publie**, par voie d'**affichage** en mairie pendant une durée de **quinze jours**, un **avis de rétrocession**.

Cet avis comporte un **appel à candidatures**, la description du fonds ou du bail, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

Lorsque la rétrocession porte sur un **bail commercial**, l'avis précise que la **rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur** et indique le **délai** dans lequel les candidatures doivent être présentées.

Les **candidats** à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la **qualité de commerçant ou d'artisan**.

En cas de rétrocession d'un **bail commercial**, le maire recueille **l'accord préalable du bailleur** sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le **bailleur entend s'opposer** au projet de rétrocession, il **saisit**, en la forme du **référé**, le président du tribunal de **grande instance** du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession.

A **défaut** d'avoir notifié à la commune, dans le délai de **deux mois** suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Le **délai d'un an** imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est **suspendu** à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de **l'accord du bailleur** ou, à défaut d'accord, pendant la **durée de la procédure** jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive.

La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.

La rétrocession est **autorisée** par délibération du **conseil municipal** indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le **mois** suivant la **signature de l'acte de rétrocession**, le maire procède à **l'affichage en mairie**, pendant une durée de **quinze jours**, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocedé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Si la rétrocession n'est **pas** intervenue à l'expiration du délai **d'un an à compter de la prise d'effet de l'acquisition** par le titulaire du droit de préemption, **l'acquéreur évincé**, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable mentionnée à l'article R. 214-4, bénéficie d'un **droit de priorité d'acquisition**.

6. LE CONSEIL DU PRATICIEN

6.1. CLAUSE PARTICULIERE DES COMPROMIS A COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2008 JUSQU'A LA PUBLICATION DE LA FORMULE DE DECLARATION PREALABLE

L'entrée en vigueur est controversée :

- la *SEMAINE JURIDIQUE Notariale et Immobilière* N° 2 du 11 janvier 2008, sous la signature de Monsieur Damien DUTRIEUX, estime que le dispositif ne prendra effet que lors de la publication de l'arrêté fixant la rédaction de l'offre préalable, position que prendront sans doute, sous leur seule responsabilité, les notaires qui sont les principaux lecteurs de cette revue,

- nous estimons que le décret du 26 décembre ne conditionnant pas expressément son entrée en vigueur à la parution dudit arrêté, qui ne fixera que le cadre formel de l'offre dont on connaît déjà le contenu (objet, prix et conditions de vente), la prudence recommande de considérer le droit de préemption comme existant déjà et risquant encore plus d'être instauré dans le laps de temps séparant le compromis de la vente.

Compte tenu de la durée des compromis, en moyenne entre un et trois mois, quelque fois plus quand il s'agit de tabac, de jeux ou de presse, il nous paraît donc prudent de **prévoir dès maintenant, pendant la période transitoire d'attente du texte de déclaration** :

- **dans tous les compromis, une condition suspensive**, telle que, par exemple, « *Les présentes conventions sont soumises à la condition suspensive de non-exercice, par la commune dans laquelle se trouvent les droits cédés, du droit de préemption résultant des dispositions du décret (n°2007-1827) en date du 26 décembre 2007 portant application de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME* »,

- et dès la signature, une **lettre** en recommandé avec accusé de réception du rédacteur de l'acte au Maire qui pourrait être la suivante : « *Etant chargé de la réalisation de la cession de (désignation) sis dans votre commune au plus tard pour la date du (indiquer la date buttoir de réalisation prévue dans le compromis), je viens vous demander si votre commune a instauré le droit de préemption résultant des dispositions du décret (n°2007-1827) en date du 26 décembre 2007 portant application de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME pour que, dans l'affirmative, je procède à la déclaration préalable prévue par le décret précité.* »

On peut en effet imaginer un compromis signé en janvier, alors que le droit de préemption n'est pas instauré et la vente réalisée en mars, alors qu'il sera instauré : en l'absence de notification de déclaration préalable, la vente pourrait être nulle.

Lorsque l'arrêté publiera le contenu de l'offre, le plus simple, pour gagner du temps, sera de l'envoyer rempli directement à la commune.

6.2. COMMUNICATION DU COMPROMIS

Pour que **toutes les conditions soient bien opposables** à la collectivité en cas d'exercice de son droit de préemption, il nous paraît prudent de joindre à la déclaration préalable, dès que la formule sera publiée, une **copie intégrale du compromis** et des annexes : le collectivité ne pourra alors que reprendre dans la cession toutes les clauses et conditions convenues avec l'acquéreur, ce qui sera une **sécurité supplémentaire**, notamment pour le paiement de la **commission d'agence** si elle est stipulée dans le compromis.

6.3. PRESERVATION DE LA COMMISSION D'AGENCE

Dans la **déclaration préalable**, il sera nécessaire, si un intermédiaire est intervenu en vertu d'un mandat de recherche de biens mettant sa **commission à la charge de l'acquéreur**, cela soit stipulé, comme pour les DIA immobilières, de manière à ce qu'elle soit **opposable à la collectivité titulaire le droit de préemption**.

A ce sujet, le texte précise bien que la collectivité pourra décider « *d'acquérir aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable (Art. R. 214-5.)* », mais encore faudra-t'il bien notifier toutes les conditions.

6.4. CESSION DE DROITS SOCIAUX

Le texte mentionne exclusivement « *l'aliénation à titre onéreux* » et ne vise pas expressément les cessions de droits de la totalité d'une société qui serait uniquement propriétaire d'un fonds de commerce, d'artisanat, ou d'un droit au bail à céder.

Ces cessions de droits sociaux ne nous paraissent pas devoir être soumises au droit de préemption, sauf manœuvre frauduleuse prouvée devant le juge, ou précision administrative qui interviendrait ultérieurement après avoir établi un parallélisme avec le droit de préemption urbain pour « *l'ensemble de droits sociaux qui donnent vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie bâtie ou non bâtie*, ».

6.5. APPORT EN SOCIETE

L'apport en société d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail entraînant une mutation, donc une « *aliénation à titre onéreux* » aux termes de laquelle un apporteur reçoit en contrepartie, et à titre onéreux, des droits dans une société, il nous semble qu'un tel apport sera soumis au droit de préemption, comme pour les apports en société (y compris les apports partiels d'actifs) en matière de droit de préemption urbain pour les immeubles.

-oOo-

ANNEXES

7.1. DECRET DU 26 DECEMBRE 2007 ET ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Décret N° 2007-1827 du 26 décembre 2007 (JO du 28)

Article 1

Dans le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme (partie réglementaire), il est inséré un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux

« Section 1

« Délimitation du périmètre

« Art. *R. 214-1. – Lorsqu'une commune envisage d'instituer le **droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux** prévu par l'article L. 214-1, le **maire soumet pour avis le projet de délibération** du conseil municipal à la **chambre de commerce et d'industrie** et à la **chambre des métiers et de l'artisanat** dans le ressort desquelles se trouve la commune. Le projet de délibération est accompagné du **projet de plan** délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un **rapport** analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. En l'absence d'observations de la chambre de commerce et d'industrie et de la chambre des métiers et de l'artisanat dans les **deux mois** de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.

« Art. *R. 214-2. – La **délibération** du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité fait l'objet des mesures de publicité et d'information dans les conditions prévues par l'article R. 211-2.

« Section 2

« Exercice du droit de préemption

« Art. *R. 214-3. – Le droit de préemption institué en application de l'article L. 214-1 peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils sont **aliénés à titre onéreux**, à l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou de plusieurs activités prévue à l'article L. 626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 à L. 642-17 du code de commerce.

« Art. *R. 214-4. – La déclaration préalable prévue par le deuxième alinéa de l'article L. 214-1 est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du

ministre de la justice.

« La déclaration en quatre exemplaires est adressée, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposée en mairie contre récépissé.

« Art. *R. 214-5. – Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption notifie au cédant soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable, soit son offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire saisie dans les conditions prévues à l'article R. 214-6, soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

« Il notifie sa décision au cédant par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par remise contre décharge au domicile ou au siège social du cédant. Lorsque le cédant est lié par un contrat de bail, une copie de cette notification est adressée au bailleur.

« Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption au terme du délai fixé au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice de son droit.

« Art. *R. 214-6. – En cas de désaccord sur le prix ou les conditions indiqués dans la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption qui veut acquérir saisit dans le délai fixé à l'article R. 214-5 la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au secrétariat de cette juridiction, accompagnée d'une copie en double exemplaire de son mémoire. Copie de la lettre de saisine et du mémoire est simultanément notifiée au cédant et, le cas échéant, au bailleur.

« Art. *R. 214-7. – En cas de cession d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou d'un bail commercial par voie d'adjudication, le commissaire-priseur judiciaire, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente, selon la nature de l'adjudication, procède à la déclaration préalable prévue à l'article L. 214-1. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites à l'article R. 214-4 et indique la date et les modalités de la vente. Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffier ou au notaire sa décision de se substituer à l'adjudicataire. Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte de l'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

« La substitution ne peut intervenir qu'au prix et aux conditions de la dernière enchère ou de la surenchère.

« Le greffier, le notaire ou le rédacteur de l'acte, selon les cas, informe l'adjudicataire évincé de l'acquisition réalisée par voie de préemption.

« Art. *R. 214-8. – En cas de cession de gré à gré d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou d'un bail commercial autorisée par le juge-commissaire en application de l'article L. 642-19 du code de commerce, le liquidateur procède, avant la signature de cet acte, à la déclaration préalable prévue à l'article L. 214-1 dans les formes prévues à l'article R. 214-7.

« Le titulaire du droit de préemption peut exercer son droit dans les conditions prévues à

l'article R. 214-7. En cas d'acquisition par voie de préemption, le liquidateur en informe l'acquéreur évincé.

« Art. *R. 214-9. – En cas d'acquisition du fonds ou bail par le titulaire du droit de préemption, l'acte constatant la cession est dressé dans un délai de trois mois suivant la notification de l'accord sur le prix et les conditions indiqués dans la déclaration préalable ou de la décision judiciaire devenue définitive fixant le prix et les conditions de la cession ou suivant la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

« Le prix est payé au moment de l'établissement de l'acte constatant la cession, sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 141-12 et suivants du code de commerce.

« Art. *R. 214-10. – L'action en nullité prévue à l'article L. 214-1 s'exerce devant le tribunal de grande instance du lieu de situation du fonds ou de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

« Section 3

« Rétrocession

« Art. *R. 214-11. – Le cahier des charges de rétrocession mentionné à l'article L. 214-2 est approuvé par délibération du conseil municipal. Il comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

« Art. *R. 214-12. – Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie. Lorsque la rétrocession porte sur un bail commercial, l'avis précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur. Il indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées.

« Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

« Art. *R. 214-13. – En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession, il saisit, en la forme du référé, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession. A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

« Le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.

« Art. *R. 214-14. – La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

« Art. *R. 214-15. – Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

« Art. *R. 214-16. – Si la rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du délai d'un an à compter de la prise d'effet de l'acquisition par le titulaire du droit de préemption, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable mentionnée à l'article R. 214-4, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition. »

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, la garde des sceaux, ministre de la justice, et le secrétaire d'Etat chargé des entreprises et du commerce extérieur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 26 décembre 2007.

(Décret n° 76-277 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 art. 2 Journal Officiel du 16 mars 1986 en vigueur le 19 juillet 1986)

(Décret n° 87-284 du 22 avril 1987 art. 1 II Journal Officiel du 25 avril 1987 en vigueur le 1er juin 1987)

La délibération par laquelle le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide, en application de l'article L. 211-1, d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application est affichée en mairie pendant un mois. Mention en est insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération mentionnée au premier alinéa ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

7.2. CODE DE COMMERCE

(Partie Législative)

Chapitre VI : Du plan de sauvegarde

Article L141-12

(Loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003 art. 50 II Journal Officiel du 4 janvier 2003)

(Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 161 I Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Sous réserve des dispositions relatives à l'apport en société des fonds de commerce prévues aux articles L. 141-21 et L. 141-22, toute vente ou cession de fonds de commerce, consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, ainsi que toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, est, sauf si elle intervient en application de l'article L. 642-5, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le fonds est exploité et, dans la quinzaine de cette publication, au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. En ce qui concerne les fonds forains, le lieu d'exploitation est celui où le vendeur est inscrit au registre du commerce et des sociétés.

Article L626-1

(Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1 I Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

(Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 59 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Lorsqu'il existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvegardée, le tribunal arrête dans ce but un plan qui met fin à la période d'observation. Ce plan de sauvegarde comporte, s'il y a lieu, l'arrêt, l'adjonction ou la cession d'une ou de plusieurs activités. Les cessions faites en application du présent article sont soumises aux dispositions de la section 1 du chapitre II du titre IV. Le mandataire judiciaire exerce les missions confiées au liquidateur par ces dispositions.

Article L631-22

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 92 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Au vu du rapport de l'administrateur, le tribunal peut ordonner la cession totale ou partielle de l'entreprise si le débiteur est dans l'impossibilité d'en assurer lui-même le redressement. A l'exception du I de l'article L. 642-2, les dispositions de la section 1 du chapitre II du titre IV sont applicables à cette cession. Le mandataire judiciaire exerce les missions dévolues au liquidateur.

L'administrateur reste en fonction pour passer tous les actes nécessaires à la réalisation de la cession.

Article L642-1

(Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 14 V Journal Officiel du 6 janvier 2006)

La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif.

Elle peut être totale ou partielle. Dans ce dernier cas, elle porte sur un ensemble d'éléments d'exploitation qui forment une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activités.

Lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant et nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. Les dispositions relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles ne sont pas applicables. Toutefois, lorsque plusieurs offres ont été recueillies, le tribunal tient compte des dispositions des 1° à 4° et 6° à 9° de l'article L. 331-3 du code rural.

Lorsque le débiteur, personne physique, exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, la cession ne peut porter que sur des éléments corporels. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un officier public ou ministériel, le liquidateur peut exercer le droit du débiteur de présenter son successeur au garde des sceaux, ministre de la justice.

Article L642-2

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

I. - Lorsque le tribunal estime que la cession totale ou partielle de l'entreprise est envisageable, il autorise la poursuite de l'activité et il fixe le délai dans lequel les offres de reprise doivent parvenir au liquidateur et à l'administrateur lorsqu'il en a été désigné.

Toutefois, si les offres reçues en application de l'article L. 631-13 remplissent les conditions prévues au II du présent article et sont satisfaisantes, le tribunal peut décider de ne pas faire application de l'alinéa précédent.

II. - Toute offre doit être écrite et comporter l'indication :

- 1° De la désignation précise des biens, des droits et des contrats inclus dans l'offre ;
- 2° Des prévisions d'activité et de financement ;
- 3° Du prix offert, des modalités de règlement, de la qualité des apporteurs de capitaux et, le cas échéant, de leurs garants. Si l'offre propose un recours à l'emprunt, elle doit en préciser les conditions, en particulier de durée ;
- 4° De la date de réalisation de la cession ;
- 5° Du niveau et des perspectives d'emploi justifiés par l'activité considérée ;
- 6° Des garanties souscrites en vue d'assurer l'exécution de l'offre ;
- 7° Des prévisions de cession d'actifs au cours des deux années suivant la cession ;
- 8° De la durée de chacun des engagements pris par l'auteur de l'offre.

III. - Lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'offre doit en outre comporter l'indication de la qualification professionnelle du cessionnaire.

IV. - Le liquidateur ou l'administrateur lorsqu'il en a été désigné informe le débiteur, le représentant des salariés et les contrôleurs du contenu des offres reçues. Il les dépose au greffe où tout intéressé peut en prendre connaissance.

Elles sont notifiées, le cas échéant, à l'ordre professionnel ou à l'autorité compétente dont le débiteur relève.

V. - L'offre ne peut être ni modifiée, sauf dans un sens plus favorable aux objectifs mentionnés au premier alinéa de l'article L. 642-1, ni retirée. Elle lie son auteur jusqu'à la décision du tribunal arrêtant le plan.

En cas d'appel de la décision arrêtant le plan, seul le cessionnaire reste lié par son offre.

Article L642-3

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

Article L642-4

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Le liquidateur ou l'administrateur lorsqu'il en a été désigné donne au tribunal tous éléments permettant de vérifier le caractère sérieux de l'offre ainsi que la qualité de tiers de son auteur au sens des dispositions de l'article L. 642-3.

Il donne également au tribunal tous éléments permettant d'apprécier les conditions d'apurement du passif, notamment au regard du prix offert, des actifs résiduels à

recouvrer ou à réaliser, des dettes de la période de poursuite d'activité et, le cas échéant, des autres dettes restant à la charge du débiteur.

Article L642-5

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Après avoir recueilli l'avis du ministère public et entendu ou dûment appelé le débiteur, le liquidateur, l'administrateur lorsqu'il en a été désigné, les représentants du comité d'entreprise ou, à défaut, des délégués du personnel et les contrôleurs, le tribunal retient l'offre qui permet dans les meilleures conditions d'assurer le plus durablement l'emploi attaché à l'ensemble cédé, le paiement des créanciers et qui présente les meilleures garanties d'exécution. Il arrête un ou plusieurs plans de cession.

Les débats doivent avoir lieu en présence du ministère public lorsque la procédure est ouverte au bénéfice de personnes physiques ou morales dont le nombre de salariés ou le chiffre d'affaires hors taxes est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat.

Le jugement qui arrête le plan en rend les dispositions applicables à tous.

Lorsque le plan prévoit des licenciements pour motif économique, il ne peut être arrêté par le tribunal qu'après que le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel ont été consultés dans les conditions prévues à l'article L. 321-9 du code du travail et l'autorité administrative compétente informée dans les conditions prévues à l'article L. 321-8 du même code. Le plan précise notamment les licenciements qui doivent intervenir dans le délai d'un mois après le jugement. Dans ce délai, ces licenciements interviennent sur simple notification du liquidateur, ou de l'administrateur lorsqu'il en a été désigné, sous réserve des droits de préavis prévus par la loi, les conventions ou les accords collectifs du travail.

Article L642-6

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Une modification substantielle dans les objectifs et les moyens du plan ne peut être décidée que par le tribunal, à la demande du cessionnaire.

Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le liquidateur, l'administrateur judiciaire lorsqu'il en a été désigné, les contrôleurs, les représentants du comité d'entreprise ou, à défaut, des délégués du personnel et toute personne intéressée et après avoir recueilli l'avis du ministère public.

Toutefois, le montant du prix de cession tel qu'il a été fixé dans le jugement arrêtant le plan ne peut être modifié.

Article L642-7

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27

juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190 rectificatif JORF 22 octobre 2005)

Le tribunal détermine les contrats de crédit-bail, de location ou de fourniture de biens ou services nécessaires au maintien de l'activité au vu des observations des cocontractants du débiteur transmises au liquidateur ou à l'administrateur lorsqu'il en a été désigné.

Le jugement qui arrête le plan emporte cession de ces contrats, même lorsque la cession est précédée de la location-gérance prévue à l'article L. 642-13.

Ces contrats doivent être exécutés aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure, nonobstant toute clause contraire.

En cas de cession d'un contrat de crédit-bail, le crédit-preneur ne peut lever l'option d'achat qu'en cas de paiement des sommes restant dues dans la limite de la valeur du bien fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal à la date de la cession.

Article L642-8

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

En exécution du plan arrêté par le tribunal, le liquidateur ou l'administrateur lorsqu'il en a été désigné passe tous les actes nécessaires à la réalisation de la cession. Dans l'attente de l'accomplissement de ces actes et sur justification de la consignation du prix de cession ou d'une garantie équivalente, le tribunal peut confier au cessionnaire, à sa demande et sous sa responsabilité, la gestion de l'entreprise cédée.

Lorsque la cession comprend un fonds de commerce, aucune surenchère n'est admise.

Article L642-9

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Tant que le prix de cession n'est pas intégralement payé, le cessionnaire ne peut, à l'exception des stocks, aliéner ou donner en location-gérance les biens corporels ou incorporels qu'il a acquis.

Toutefois, leur aliénation totale ou partielle, leur affectation à titre de sûreté, leur location ou leur location-gérance peut être autorisée par le tribunal après rapport du liquidateur qui doit préalablement consulter le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel. Le tribunal doit tenir compte des garanties offertes par le cessionnaire.

Toute substitution de cessionnaire doit être autorisée par le tribunal dans le jugement arrêtant le plan de cession, sans préjudice de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 642-6. L'auteur de l'offre retenue par le tribunal reste garant solidairement de l'exécution des engagements qu'il a souscrits.

Tout acte passé en violation des alinéas qui précèdent est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans le délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de

celle-ci.

Article L642-10

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Le tribunal peut assortir le plan de cession d'une clause rendant inaliénable, pour une durée qu'il fixe, tout ou partie des biens cédés.

La publicité de cette clause est assurée dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Tout acte passé en violation des dispositions du premier alinéa est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans le délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

Article L642-11

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Le cessionnaire rend compte au liquidateur de l'application des dispositions prévues par le plan de cession.

Si le cessionnaire n'exécute pas ses engagements, le tribunal peut, à la demande du ministère public d'une part, du liquidateur, d'un créancier, de tout intéressé ou d'office, après avoir recueilli l'avis du ministère public, d'autre part, prononcer la résolution du plan sans préjudice de dommages et intérêts.

Le tribunal peut prononcer la résolution ou la résiliation des actes passés en exécution du plan résolu. Le prix payé par le cessionnaire reste acquis.

Article L642-12

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Lorsque la cession porte sur des biens grevés d'un privilège spécial, d'un nantissement ou d'une hypothèque, une quote-part du prix est affectée par le tribunal à chacun de ces biens pour la répartition du prix et l'exercice du droit de préférence.

Le paiement du prix de cession fait obstacle à l'exercice à l'encontre du cessionnaire des droits des créanciers inscrits sur ces biens.

Jusqu'au paiement complet du prix qui emporte purge des inscriptions grevant les biens compris dans la cession, les créanciers bénéficiant d'un droit de suite ne peuvent l'exercer qu'en cas d'aliénation du bien cédé par le cessionnaire.

Toutefois, la charge des sûretés immobilières et mobilières spéciales garantissant le remboursement d'un crédit consenti à l'entreprise pour lui permettre le financement d'un

bien sur lequel portent ces sûretés est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier les échéances convenues avec lui et qui restent dues à compter du transfert de la propriété ou, en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie. Il peut être dérogé aux dispositions du présent alinéa par accord entre le cessionnaire et les créanciers titulaires des sûretés.

Article L642-13

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Par le jugement qui arrête le plan de cession, le tribunal peut autoriser la conclusion d'un contrat de location-gérance, même en présence de toute clause contraire, notamment dans le bail de l'immeuble, au profit de la personne qui a présenté l'offre d'acquisition permettant dans les meilleures conditions d'assurer le plus durablement l'emploi et le paiement des créanciers.

Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le liquidateur, l'administrateur judiciaire lorsqu'il en a été désigné, les contrôleurs, les représentants du comité d'entreprise ou, à défaut, des délégués du personnel et toute personne intéressée et après avoir recueilli l'avis du ministère public.

Article L642-14

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Les dispositions des articles L. 144-3, L. 144-4 et L. 144-7 sur la location-gérance ne sont pas applicables.

Article L642-15

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

En cas de location-gérance, l'entreprise doit être effectivement cédée dans les deux ans du jugement qui arrête le plan.

Article L642-16

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Le liquidateur peut se faire communiquer par le locataire-gérant tous les documents et

informations utiles à sa mission. Il rend compte au tribunal de toute atteinte aux éléments pris en location-gérance ainsi que de l'inexécution des obligations incombant au locataire-gérant.

Le tribunal, d'office ou à la demande du liquidateur ou du ministère public, peut

Article L642-17

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Si le locataire-gérant n'exécute pas son obligation d'acquérir dans les conditions et délais fixés par le plan, le tribunal, d'office ou à la demande du liquidateur ou du ministère public, ordonne la résiliation du contrat de location-gérance et la résolution du plan sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toutefois, lorsque le locataire-gérant justifie qu'il ne peut acquérir aux conditions initialement prévues pour une cause qui ne lui est pas imputable, il peut demander au tribunal de modifier ces conditions, sauf en ce qui concerne le montant du prix et le délai prévu à l'article L. 642-15. Le tribunal statue avant l'expiration du contrat de location et après avoir recueilli l'avis du ministère public et entendu ou dûment appelé le liquidateur, l'administrateur lorsqu'il en est désigné, les contrôleurs, les représentants du comité d'entreprise ou, à défaut, des délégués du personnel et toute personne intéressée.

Article L642-19

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1 I, art. 113 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Après avoir recueilli les observations des contrôleurs, le juge-commissaire ordonne la vente aux enchères publiques ou autorise la vente de gré à gré des autres biens du débiteur, ce dernier étant entendu ou dûment appelé. Lorsque la vente a lieu aux enchères publiques, il y est procédé dans les conditions prévues, selon le cas, au second alinéa de l'article L. 322-2 ou aux articles L. 322-4 ou L. 322-7.

Le juge-commissaire peut demander que le projet de vente amiable lui soit soumis afin de vérifier si les conditions qu'il a fixées ont été respectées.