



# TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>17</b>
<b>Thème 1. QUEL EST LE CADRE D'INTERVENTION DU NOTAIRE EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....</b>	<b>19</b>
I. De quelles sources dispose le notaire pour obtenir des informations sur la procédure d'insolvabilité de son client ? .....	20
Étape 1 - Vérifier l'absence de procédure de surendettement .....	20
Étape 2 - Vérifier l'absence de procédure collective .....	21
Étape 3 - Conserver la preuve de l'accomplissement des diligences .....	22
II. Quelles sont les procédures au cours desquelles le notaire intervient ?.....	23
A- La pratique notariale des procédures amiables .....	24
B- La pratique notariale des procédures judiciaires .....	25
III. Quelles sont les différentes étapes des procédures judiciaires au cours desquelles le concours du notaire est sollicité ? .....	26
Étape 0 - Avant l'ouverture de la procédure .....	26
1° - L'état de cessation des paiements .....	26
2° - La période suspecte .....	27
Étape 1 - L'ouverture de la procédure .....	27
1° - Le jugement d'ouverture .....	27
2° - La période d'observation .....	28
Étape 2 - L'adoption du plan.....	29
1° - Le jugement arrêtant le plan.....	29
2° - La désignation du commissaire à l'exécution du plan.....	29
Récapitulatif – Les réflexes du notaire face au client .....	31
<b>Partie 1 LE NOTAIRE, ACTEUR DE LA VENTE EN PROCÉDURE COLLECTIVE .....</b>	<b>33</b>
<b>Thème 2. FAUT-IL UNE AUTORISATION JUDICIAIRE POUR VENDRE UN BIEN EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....</b>	<b>35</b>
I. Faut-il une autorisation pour vendre au cours de la période d'observation ?.....	36
A- L'autorisation judiciaire : principe et exceptions .....	36
1° - Le principe – Une autorisation nécessaire pour les actes de disposition étrangers à la gestion courante de l'entreprise.....	36
2° - L'exception – L'absence d'autorisation pour les actes de gestion courante.	38
B- Une demande émanant du débiteur et/ou de l'administrateur .....	38
C- Une autorisation à requérir auprès du juge-commissaire .....	39



D- La sanction du défaut d'autorisation.....	39
II. Faut-il une autorisation pour vendre au cours d'un plan de continuation ?.....	40
A- La vente visée dans le plan.....	40
B- Le bien visé comme inaliénable dans le plan .....	40
C- Le plan ne vise ni la cession ni l'inaliénabilité du bien .....	41
III. Faut-il une autorisation pour vendre dans le cadre d'un plan de cession ? .....	43
IV. Faut-il une autorisation pour vendre en liquidation judiciaire ?.....	43
V. Faut-il une autorisation pour vendre en liquidation judiciaire simplifiée ? .....	45
Récapitulatif – Le notaire face à l'autorisation judiciaire en procédure collective .....	46

### **Thème 3. QUI DOIT COMPARAÎTRE À L'ACTE EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....**

**47**

I. Principe : ventilation en fonction de la nature de la procédure et de son avancement.....	48
A- La comparution pendant la période d'observation .....	48
B- La comparution dans les plans .....	49
1° - La comparution du débiteur en plan de continuation .....	49
2° - La comparution de l'administrateur en plan de cession .....	49
C- La comparution du liquidateur en liquidation judiciaire.....	49
II. Quelles vérifications opérer avant la signature ? .....	50
A- La vérification des pouvoirs de l'administrateur ou du liquidateur .....	50
B- La vérification des pouvoirs du représentant de la société.....	51
Récapitulatif – Les modalités d'intervention des parties à l'acte de vente réalisé en cours de procédure collective .....	52

### **Thème 4. QUE FAUT-IL PURGER EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....**

**53**

I. Faut-il purger le délai de réflexion ou de rétractation en procédure collective ? .....	54
A- Les ventes auxquelles est applicable le délai de réflexion-rétractation .....	54
1° - L'exclusion de la protection instituée par la loi SRU dans les ventes par adjudication .....	54
2° - La purge du délai de réflexion-rétractation dans les autres ventes .....	54
B- Les modalités de la purge du délai de réflexion ou du délai de rétractation .....	55
1° - Les modalités issues de la loi SRU .....	56
2° - Les contraintes inhérentes aux procédures collectives .....	56
3° - Les modalités pratiques de la purge du délai de réflexion-rétractation en procédure collective.....	57
a. Le délai est purgé avant l'ordonnance du juge-commissaire.....	57



b. Le délai n'est pas purgé avant l'ordonnance du juge-commissaire .....	58
II. Faut-il purger les droits de préemption en procédure collective ?.....	59
A- L'exclusion de certains droits de préemption dans le cadre des plans de cession .....	60
B- L'application de principe des droits de préemption et de préférence dans les ventes hors plans.....	61
C- Le droit de préférence du locataire à bail commercial.....	62
1° - Un droit de préférence applicable aux seules ventes volontaires.....	62
2° - Un droit de préférence, à exlure dans les autres ventes ?.....	63
III. Faut-il purger le droit d'information préalable des salariés en procédure collective ? .....	64
IV. Faut-il purger les sûretés en procédure collective ?.....	64
A- L'articulation du droit commun de la purge et du droit des procédures collectives .....	64
1° - La purge des sûretés dans les plans de cession .....	65
a. La purge automatique des sûretés grevant les biens transmis dans les plans de cession .....	66
b. La survivance de la sûreté garantissant le prêt transféré au repreneur..	66
2° - La purge dans les cessions isolées en procédure collective .....	67
B- Les modalités pratiques d'obtention de la purge dans les procédures collectives. ....	67
1° - L'obtention de la dispense amiable de purge par le notaire .....	68
2° - L'accomplissement des formalités de purge confié par l'acquéreur au liquidateur ou au commissaire à l'exécution du plan.....	68
Récapitulatif – Ce qu'il faut ou ne faut pas purger en procédure collective .....	69
<b>Thème 5. QUEL SORT RÉSERVER AU PRIX DU BIEN VENDU EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....</b>	<b>71</b>
I. À qui remettre les fonds en procédure collective ?.....	71
A- Que faire du prix du bien vendu avant l'ouverture de la procédure ? .....	72
B- Que faire du prix du bien vendu au cours de la période d'observation d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire ?.....	73
C- Que faire du prix du bien vendu en cours de plan de sauvegarde ou de redressement ?.....	74
D- Que faire du prix du bien vendu en liquidation judiciaire.....	76
II. Le notaire peut-il effectuer des prélèvements sur le prix ?.....	76
A- Les principes de paiement en procédure collective .....	76
B- L'impossibilité de désintéresser les créanciers inscrits ou chirographaires (agent immobilier ou diagnostiqueur) .....	77
III. Les créanciers peuvent-ils pratiquer des saisies sur les fonds restés en la comptabilité du notaire dans un contexte de procédure collective ? .....	78



A- Les obligations légales incombant au tiers saisi, applicables en procédure collective .....	79
B- Le principe d'arrêt des voies d'exécution en procédure collective .....	80
Récapitulatif – Traitement du prix du bien vendu en procédure collective .....	82
<b>Thème 6. COMMENT OBTENIR LA RADIATION DES INSCRIPTIONS GREVANT LE BIEN VENDU EN PROCÉDURE COLLECTIVE ? .....</b>	<b>83</b>
I. La radiation des inscriptions grevant le bien vendu en période d'observation ou en plan de continuation .....	84
A- La radiation des inscriptions en cas de substitution de garanties .....	84
B- La radiation amiable des inscriptions .....	84
C- La radiation judiciaire des inscriptions .....	85
II. La radiation des inscriptions grevant le bien vendu en plan de cession .....	86
A- La radiation par le liquidateur .....	86
B- La radiation par le cessionnaire .....	87
III. La radiation des inscriptions grevant le bien vendu en liquidation judiciaire .....	87
A- La radiation des inscriptions par le liquidateur .....	88
B- La radiation des inscriptions par l'acquéreur .....	89
Récapitulatif – La radiation des inscriptions grevant le bien vendu de gré à gré en procédure collective .....	91
<b>Thème 7. PARTICULARITÉS DE LA VENTE DE CERTAINS BIENS EN PROCÉDURE COLLECTIVE .....</b>	<b>93</b>
I. Le bien indivis .....	95
A- L'autorisation judiciaire et la vente du bien indivis .....	95
B- Les comparutions à l'acte de vente du bien indivis .....	95
C- Le sort du prix de vente du bien indivis .....	96
1° - Le traitement du prix du bien indivis, libre de toute inscription .....	96
2° - Le traitement du prix du bien indivis grevé d'inscriptions de sûretés .....	97
II. Le bien commun .....	99
A- Les comparutions à l'acte de vente de gré à gré du bien commun en liquidation judiciaire .....	100
B- Le sort du prix de vente du bien commun .....	102
III. Le bien insaisissable .....	102
A- L'insaisissabilité est-elle opposable à la procédure collective ? .....	103
B- Le bien insaisissable peut-il être vendu au sein de la procédure collective ? ...	105
C- La déclaration d'insaisissabilité peut-elle être contestée au sein de la procédure collective ? .....	105
1° - L'inopposabilité de la déclaration notariée d'insaisissabilité irrégulièrement publiée .....	105
2° - La nullité de la déclaration notariée publiée en période suspecte .....	106



D- Le débiteur peut-il vendre l'immeuble insaisissable en dehors de la procédure collective ? .....	107
IV. Le lot de copropriété.....	110
A- La conservation du prix de vente jusqu'à l'expiration du délai d'opposition du syndicat des copropriétaires.....	112
B- La remise du prix du lot de copropriété vendu en liquidation judiciaire .....	112
V. Le fonds de commerce.....	114
A - Le formalisme de la vente de gré à gré du fonds de commerce en liquidation judiciaire.....	114
1° - La suppression des mentions obligatoires de la vente du fonds de commerce.....	114
2° - Le maintien des formalités de publicité .....	116
B- Le traitement du prix du fonds vendu de gré à gré en liquidation judiciaire ....	116
Récapitulatif – Les particularités de la vente de certains biens en procédure collective .....	120

## **PARTIE 2 LE NOTAIRE, CONSEIL DU CLIENT EXPOSANT UN CONTEXTE DE PROCÉDURE COLLECTIVE ..... 123**

### **Thème 8. CLÔTURE DE LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE ET VENTE SUBSÉQUENTE ..... 125**

I. La revente sécurisée du bien après une clôture pour extinction du passif.....	125
II. La revente sécurisée du bien acquis après une clôture pour insuffisance d'actif ... ..	126
III. La revente plus ou moins sécurisée du bien acquis avant une clôture pour insuffisance d'actif .....	126
A- La revente sécurisée du bien que le liquidateur n'a pas souhaité réaliser.....	127
B- Le risque de réouverture en présence d'un actif omis .....	127
C- Le risque de réouverture subordonné à la présence d'un intérêt .....	128
Récapitulatif – Clôture de la procédure de liquidation judiciaire et vente subséquente .....	130

### **Thème 9. LE CLIENT, DIRIGEANT D'UNE SOCIÉTÉ EN DIFFICULTÉ ..... 131**

I. Quelles sont les sanctions encourues par le dirigeant d'une société en difficulté ? . ..	132
A- Les sanctions civiles encourues par le dirigeant d'une société en difficulté ....	132
1° - La responsabilité pour insuffisance d'actif .....	132
2° - La faillite personnelle et les interdictions professionnelles.....	133
B- Les sanctions pénales encourues par le dirigeant d'une société en difficulté... ..	133
1° - La banqueroute.....	134
2° - Les autres infractions .....	134
II. Le client dirigeant d'une société en difficulté peut-il vendre l'un de ses biens ? .....	134



Récapitulatif – La situation du dirigeant d’une société en difficulté .....	137
<b>Thème 10. LE CLIENT ASSOCIÉ, CONFRONTÉ À UN CONTEXTE DE DIFFICULTÉ</b> .....	<b>139</b>
I. L’associé d’une société en difficulté .....	139
A- L’associé d’une société en difficulté peut-il être inquiété sur son patrimoine personnel ? .....	139
1° - Le risque lié à l’extension de procédure.....	140
2° - Le risque lié à l’obligation aux dettes dans les sociétés à risque illimité (SCI/SNC).....	140
B- L’associé d’une société en difficulté peut-il obtenir le remboursement de son compte courant ? .....	144
II. L’associé en difficulté .....	144
Récapitulatif – Qualité d’associé et difficultés .....	146
<b>Thème 11. UN DÉBITEUR EN PROCÉDURE COLLECTIVE PEUT-IL ACQUÉRIR UN BIEN ?</b> .....	<b>147</b>
I. L’acquéreur en plan de sauvegarde ou de redressement.....	147
II. L’acquéreur en procédure collective hors plans .....	148
Récapitulatif – Débiteur et acte d’acquisition .....	148
<b>Thème 12. LE CLIENT HÉRITIER ET LES PROCÉDURES COLLECTIVES</b> .....	<b>149</b>
I. Le débiteur-héritier .....	149
A- Les actes du droit des successions dans un contexte de procédure collective .	150
1° - L’option successorale, exclusivement exercée par le débiteur .....	150
2° - L’acte de notoriété.....	150
3° - L’attestation de propriété immobilière .....	151
4° - La déclaration de succession .....	151
B- La vente des biens reçus par succession par le débiteur-héritier .....	152
1°- Les biens successoraux appréhendés dans les procédures ouvertes avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2014.....	153
2°- Le régime des biens successoraux dans les procédures ouvertes depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2014.....	154
2.1 Les biens successoraux recueillis antérieurement à la procédure postérieure au 1 <sup>er</sup> juillet 2014.....	155
2.2 Les biens successoraux recueillis postérieurement à la procédure postérieure au 1 <sup>er</sup> juillet 2014.....	155
a. L’accord du débiteur, un mécanisme permettant de protéger les biens successoraux des actions du liquidateur .....	155
b. Le risque pour le débiteur de voir les poursuites des créanciers perdurer après la clôture de la procédure collective.....	156
II. Les héritiers du débiteur décédé en cours de procédure.....	157



A- Les risques financiers encourus par l'héritier d'un débiteur décédé en cours de procédure.....	157
1° - La protection de l'héritier acceptant en cours de procédure .....	157
2° - Les risques de l'acceptation pure et simple en cas de clôture pour insuffisance d'actif.....	158
B- La vente des biens du débiteur décédé .....	159
Récapitulatif – L'héritier et les procédures collectives .....	161
<b>Thème 13. LE CLIENT, CAUTION D'UNE PERSONNE EN PROCÉDURE COLLECTIVE .....</b>	<b>163</b>
I. La poursuite de la caution par le créancier d'une personne en procédure collective .....	164
A- Le maintien des conditions préalables à la poursuite de la caution.....	164
1° - La défaillance préalable du débiteur, une condition annihilée .....	164
2° - L'exigibilité préalable de la dette de la caution .....	165
a. Les termes différenciés de l'obligation de la caution et de l'obligation du débiteur principal .....	165
b. Les délais de paiement profitables à la caution .....	166
B- Les poursuites à l'encontre de la caution, partiellement paralysées par le droit des entreprises en difficulté.....	166
1° - Le maintien des poursuites envers les cautions personnes morales .....	167
2° - Les poursuites temporairement paralysées à l'encontre des cautions personnes physiques .....	167
a. Au cours de la période d'observation.....	167
b. Pendant l'exécution d'un plan de continuation .....	167
c. En liquidation judiciaire.....	168
d. Après la procédure.....	168
C- La décharge de la caution.....	168
II. Le recouvrement de sa créance, par la caution, à l'encontre d'une personne en procédure collective.....	170
A- Les recours de la caution.....	170
B- La mise en œuvre des recours de la caution à l'encontre de la personne en difficulté .....	171
1° - L'interdiction des recours de la caution à l'ouverture des procédures collectives.....	171
2° - Les recours de la caution pendant l'exécution d'un plan de continuation	173
3° - Les recours de la caution après la clôture de la liquidation judiciaire.....	173
Récapitulatif – La caution d'un débiteur en procédure collective .....	174



<b>Thème 14. LE CLIENT BAILLEUR D'UN PRENEUR EN PROCÉDURE COLLECTIVE</b> .....	<b>177</b>
I. La continuation de principe du contrat de bail consenti au preneur en difficulté ... ..	178
II. La résiliation du bail consenti au preneur en difficulté.....	179
A- La résiliation par les organes de la procédure ou par le débiteur .....	180
B- La résiliation par le bailleur .....	180
1° - La paralysie partielle des actions en résiliation pour défaut de paiement des loyers .....	180
a. La paralysie des actions tendant à la résolution du contrat pour défaut de paiement des loyers et charges antérieurs .....	181
b. La résolution de plein droit pour défaut de paiement des loyers postérieurs, après un délai d'attente de trois mois.....	183
2° - La résolution du contrat pour une autre inexécution contractuelle .....	185
a. La mise en œuvre de la clause résolutoire.....	185
b. La résiliation judiciaire .....	185
C- La restitution des locaux .....	187
III. Le recouvrement des loyers impayés par le preneur en procédure collective... ..	188
A-Le recouvrement paralysé des loyers afférents à une occupation antérieure au jugement d'ouverture .....	188
B- Le recouvrement de principe des loyers afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture .....	191
C- Les autres recours en paiement du bailleur .....	192
1° - L'action en paiement à l'encontre de la caution si le bail est continué .....	192
2° - L'action en paiement à l'encontre du débiteur solidaire si le bail est cédé .....	193
3° - Le droit d'action subsidiaire du bailleur en liquidation judiciaire .....	193
IV. La cession du bail en procédure collective.....	194
A- La cession isolée du droit au bail.....	194
B- La cession du bail dans le plan de cession.....	195
Récapitulatif – Le bailleur face au preneur en difficulté .....	196
<b>ADDENDUM COVID-19 et Pratique notariale des entreprises en difficulté ...</b>	<b>198</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>205</b>
<b>ABÉCÉDAIRE</b> .....	<b>213</b>
<b>INDEX</b> .....	<b>217</b>