

Cour Nivelles, 9^e ch., 22 janvier 2015

[...]

III. Les faits et antécédents de la procédure

1. Par jugement du 25 février 2013, le tribunal de commerce de Nivelles déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire sur requête de la SPRL [REDACTED] Menuiserie en vue de lui permettre la recherche d'un accord collectif avec ses créanciers en application de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises (ci-après la LCE). Il lui est accordé un sursis expirant le 6 mai 2013.

Le sursis est prorogé jusqu'au 23 août 2013.

Le 8 août 2013, le tribunal de commerce autorise la modification de l'objet de la procédure, [REDACTED] Menuiserie ayant sollicité un transfert d'entreprise aux termes d'une requête déposée le 22 juillet précédent. Me Bastenière est appelé aux fonctions de mandataire de justice chargé de réaliser et d'organiser le transfert au nom et pour compte de [REDACTED] Menuiserie. L'objet du transfert est laissé à son appréciation. Le sursis est prorogé jusqu'au 23 septembre 2013.

PAGE 01-00000083664-0003-0017-01-01-4



Le sursis est encore prolongé jusqu'au 13 janvier 2014 et ensuite jusqu'au 23 juin 2014.

2. Parmi les actifs à transférer de la SPRL [REDACTED] se trouve un complexe immobilier situé à 1341 Ottignies Louvain-la-Neuve, rue [REDACTED]. Il s'agit d'une scierie comprenant des entrepôts, une salle d'exposition, des bureaux sur un terrain d'une superficie totale de l'ordre de 47a47ca.

Le 5 septembre 2013, le mandataire de justice prend contact avec Ma [REDACTED] pour lui demander si elle est toujours intéressée par l'achat de la scierie et de bien vouloir lui communiquer une éventuelle offre d'achat.

Le 19 septembre 2013, le conseil de Ma [REDACTED] lui confirme l'intérêt sérieux de sa cliente pour cette acquisition. Il fait état de l'existence de négociations menées de longue date et d'une option d'achat du 20 décembre 2012. Il observe que « [sa] cliente pourrait, le cas échéant, renoncer au bénéfice de cette option et au délai qui lui était imparti aux termes de celle-ci pour prendre attitude, et acquérir le bien aux conditions qui figuraient dans la lettre d'intention et dans le projet de compromis qui ont été transmis courant juillet à la SPRL [REDACTED] ». Il note également la volonté de Ma [REDACTED] de procéder à des essais de sols afin de déterminer la pollution exacte de celui-ci.

Dans un rapport daté du 10 octobre 2013, l'expert Gourmet, mandaté par le mandataire de justice pour évaluer le bien, conclut à une valeur de 3.100.000,00 €. Il relève que son rapport ne tient pas compte d'une éventuelle pollution de sol et note que constitue un élément défavorable l'« *encombrement des sols et la présence d'amiante dans les revêtements de toiture, ce qui nécessitera les précautions particulières (...) ainsi qu'une mise en décharge de classe II.* »

Le 16 octobre 2013, le mandataire de justice rencontre Ma [REDACTED]

Le 24 octobre 2013, il lui communique une copie du rapport d'expertise de M. Gourmet soulignant que la valeur vénale est évaluée à 3.100.000,00 € et demande si Ma [REDACTED] entend formuler une offre.

Le 18 novembre 2013, le mandataire de justice informe Ma [REDACTED] et son conseil que « *les offres relatives à l'immeuble (...) doivent [lui] être adressées par mail pour le vendredi 29 novembre 2013 à 17h00 au plus tard.* »

Le 29 novembre 2013, Ma [REDACTED] rappelle que des négociations ont été menées depuis longtemps avec [REDACTED] Menuiserie, qu'elle bénéficie d'une option d'achat pour une durée de plusieurs années et qu'elle pourrait « *le cas échéant, renoncer au bénéfice de cette option et au délai qui lui était imparti pour prendre attitude, et acquérir le*



bien aux conditions qui figuraient dans la lettre d'intention et dans le projet de compromis qui ont été transmis courant juillet à la SPRL [REDACTED]». Elle offre un prix de 900.000,00 €.

Concomitamment, elle transmet au mandataire de justice un rapport réalisé à ses frais, relatif à la pollution du sol.

Le 2 décembre 2013, ce dernier répond qu'il a pris note du prix offert de 900.000,00€, lequel tient compte de l'état des sols et de la nécessité d'effectuer une dépollution. Il fait part de ce qu'il a reçu une seconde offre pour un montant de 1.075.000,00 € ne tenant pas compte de la pollution des sols et du coût de dépollution. Il invite Ma [REDACTED] « afin de pouvoir départager les offrants sur base de critères identiques » à lui faire parvenir sa meilleure offre pour le 11 décembre à 18h « étant entendu que – le prix offert doit l'être indépendamment du coût de la dépollution, en tout état de cause à charge de l'acquéreur ; - le prix devra être payé intégralement au moment de la signature de l'acte authentique de vente lequel interviendra au plus tard dans le courant du mois de janvier ».

Le 11 décembre 2013, Ma [REDACTED] fait parvenir une nouvelle offre d'achat pour le prix de 950.000,00 € payable à la signature de l'acte notarié.

Le second offrant n'émet pas de nouvelle offre.

3. Le 24 décembre 2013, le conseil de la SPRL [REDACTED] Menuiserie dépose une requête en prorogation de sursis au greffe du tribunal de commerce, invoquant des circonstances exceptionnelles. Il fait valoir que le montant des offres est sans rapport avec la valeur de l'immeuble de sorte qu'il est de l'intérêt des créanciers de réaliser l'immeuble dans les meilleures circonstances et qu'il y aurait d'autres amateurs potentiels.

Le 8 janvier 2014, le mandataire de justice avise Ma [REDACTED] du dépôt de la requête en prorogation de sursis par [REDACTED] Menuiserie ainsi que des motifs y visés dont notamment le caractère insatisfaisant de l'offre de Ma [REDACTED] le prix proposé étant trois fois inférieur à la valeur vénale de l'immeuble tel qu'évalué par l'expert et ne permettant même pas de désintéresser le créancier hypothécaire. Il signale que dans l'hypothèse où le tribunal de commerce devrait faire droit à la demande de prorogation, il lui appartiendrait d'organiser un nouvel appel d'offres et que, dans ce cas, il ne manquerait pas d'en communiquer les modalités à Ma [REDACTED].

Par jugement du 13 janvier 2014, le sursis est prorogé jusqu'au 23 juin 2014, pour circonstances exceptionnelles.



Le 23 janvier 2014, le mandataire de justice confirme à Ma [REDACTED] procéder à un nouvel appel d'offres et lui demande de confirmer son intérêt pour l'acquisition du bien avant le 31 janvier 2014.

Le 7 février 2014, il avise Ma [REDACTED] qu'il organise une procédure relative à la remise des offres dans la mesure où d'autres candidats amateurs se sont manifestés. Il invite chacun des offerants à se présenter à son cabinet le vendredi 28 février à 10h muni d'une offre ferme, inconditionnelle et irrémédiable d'acquiescer le bien au meilleur prix. Il souligne que l'article 62 de la LCE prévoit que « pour qu'une offre puisse être prise en considération, le prix offert pour l'ensemble des actifs vendus ou cédés doit être égal ou supérieur à la valeur de la réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation ». Il précise que les enveloppes contenant les offres des différents candidats seront ouvertes en la présence de chacun des candidats amateurs et du juge délégué et que l'offre qui sera retenue pour être présentée au tribunal sera celle proposant le prix le plus élevé.

Le 28 février 2014, se tient la réunion pour l'ouverture des enveloppes contenant les offres des différents candidats amateurs.

Un procès-verbal est établi lors de cette réunion à laquelle participent M. Xavier [REDACTED], représentant la SPRL Xavier [REDACTED], les représentants de Ma [REDACTED] le juge délégué et le mandataire de justice. Dans ce procès-verbal, il est mentionné que « l'ensemble des parties présentes reconnaît la parfaite validité de la procédure suivie par le mandataire de justice. L'ensemble des parties présentes a l'occasion de s'exprimer sur ce point et il est acté au procès-verbal ce qui suit : néant ». Il est ensuite exposé que le mandataire reçoit deux offres :

- la première émane de la SPRL Xavier [REDACTED] pour un montant de 1.750.000,00 € ;
- la seconde émane de Ma [REDACTED] pour un montant de 1.500.000,00 €.

Suivent les signatures de chacun des participants.

4. Les 2 et 24 avril 2014, le conseil de Ma [REDACTED] adresse au mandataire de justice une nouvelle offre d'achat pour un montant de 2.000.000,00 €

Le 28 avril 2014, le mandataire de justice répond qu'il ne peut prendre en considération ladite offre dans la mesure où celle-ci est tardive, étant formulée bien après la clôture de l'appel d'offres organisé par ses soins et au mépris des règles qu'il avait fixées *qualitate qua*. Il signale avoir consulté le juge délégué à ce sujet et que celui-ci lui a répondu : « La nouvelle offre ne peut être prise en considération : elle est tardive et la société avait fait au préalable et dans les délais une offre non retenue ».



Le 6 mai 2014, Ma[REDACTED] objecte que la procédure n'est pas terminée puisqu'une audience est fixée le 23 juin suivant, qu'elle formule une surenchère substantielle, qu'il est de l'intérêt de [REDACTED] Menuiserie de céder ses actifs au plus offrant, que rien n'empêche l'organisation d'une nouvelle séance d'enchères comme déjà pratiqué par le passé.

Le 10 juin 2014, le nouveau conseil de Ma[REDACTED] fait connaître son intervention et insiste pour que la dernière offre de la société soit prise en considération.

Le même jour, le mandataire de justice repousse à nouveau l'offre de Ma[REDACTED] aucune surenchère n'étant admise. Il précise avoir déposé la requête en autorisation de vendre et que celle-ci sera examinée par le tribunal le 16 ou le 23 juin 2014 et qu'il communiquera la date dès qu'elle lui serait connue.

5. Le 6 juin 2014, le mandataire dépose une requête en autorisation de vente au greffe du tribunal de commerce de Nivelles.

Les 13 et 23 juin 2014, Ma[REDACTED] et la SPRL Xavier [REDACTED] interviennent respectivement volontairement à la cause.

Dans son rapport écrit, le juge délégué expose être favorable à l'autorisation de la vente envisagée à la SPRL Xavier [REDACTED]. Selon lui, « la meilleure offre recueillie par le mandataire de justice répond incontestablement à l'objectif de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises ».

La cause est examinée par le tribunal de commerce le 23 juin 2014.

Ma[REDACTED] demande au premier juge de :

- dire pour droit que l'offre de 2.000.000,00 € formulée par elle le 31 mars 2014 et notifiée au mandataire de justice le 2 avril 2014 doit être prise en considération dans le cadre de la présente procédure et ce, sur la base du projet d'acte joint à la requête du mandataire de justice (sous réserve de l'identité de l'acquéreur qui doit être remplacé par [Ma[REDACTED]] et du prix qui doit être porté à 2.000.000,00 € (deux millions d'euros) ;
- autoriser la vente des biens sis [REDACTED] rue [REDACTED] à Ottignies Louvain-La-Neuve en faveur de la S.A. Ma[REDACTED] et ce, pour un prix de 2.000.000,00 € (deux millions d'euros) ;
- en tout état de cause, rejeter l'offre émise par la SPRL Xavier [REDACTED] ainsi que toute autre offre émanant d'une autre personne que la S.A. Ma[REDACTED]

La SPRL Xavier [REDACTED] demande, quant à elle, de :

PAGE 01-00000083664-0007-0017-01-01-4



- faire droit à la requête en autorisation de vente (art. 62 et 63 LCE) déposée par le mandataire de justice ;
- déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans faculté ni de cautionnement ni de cantonnement.

Par le jugement entrepris, le tribunal de commerce autorise l'exécution de la vente projetée sur la base du projet d'acte annexé au jugement et déboute Ma[REDACTED] de sa requête en intervention volontaire.

6. En appel, Ma[REDACTED] demande à la cour de :

« En ce qui concerne l'appel formé par [Ma[REDACTED]] :

Déclarer l'appel de la S.A. MA[REDACTED] recevable et fondé ;

Réformer le jugement dont appel en toutes ses dispositions et, faisant ce que le Premier Juge eût dû faire :

Déclarer la demande en intervention volontaire originaire de [Ma[REDACTED]] recevable et fondée,

En conséquence :

- *dire pour droit que l'offre de 2.000.000 € formulée par la S.A. MA[REDACTED] le 31 mars 2014 et notifiée au Mandataire de Justice le 2 avril 2014 doit être prise en considération.*
- *autoriser la vente des biens sis [REDACTED] rue [REDACTED] à Ottignies Louvain-La-Neuve en faveur de la S.A. MA[REDACTED] pour un prix de 2.000.000 € (deux millions d'euros), et ce, sur base du projet d'acte joint à la requête du Mandataire de Justice (sous réserve de l'identité de l'acquéreur qui doit être remplacé par [Ma[REDACTED]] et du prix qui doit être porté à 2.000.000 €).*
- *en tout état de cause, déclarer non fondées la requête en autorisation de vente introduite par le Mandataire de Justice ainsi que la requête en intervention volontaire de la SPRL Xavier [REDACTED] et, en conséquence, rejeter l'offre émise par la SPRL Xavier [REDACTED] ainsi que toute autre offre émanant d'une autre personne que la S.A. MA[REDACTED].*
- *Pour autant que de besoin, déclarer nul tout acte de vente des biens précités qui a été ou serait passé en exécution dudit jugement a quo.*
- *Condamner les parties intimées aux entiers frais et dépens de l'instance, liquidés, dans le chef de [Ma[REDACTED]], à un montant total de 2.410 €, soit 210 € de frais d'appel et 2.200 € d'indemnité de procédure.*

En ce qui concerne la demande de la S.P.R.L. [REDACTED] MENUISERIE :

Déclarer la demande de la S.P.R.L. [REDACTED] MENUISERIE irrecevable et, en tout état de cause, non fondée et, en conséquence, l'en débouter ».



Le mandataire de justice, la SPRL Xavier [REDACTED] et [REDACTED] Menuiserie concluent au non-fondement de l'appel.

Dans le cadre d'une demande nouvelle en degré d'appel, erronément qualifiée d'appel incident, [REDACTED] Menuiserie poursuit en outre la condamnation de Ma [REDACTED] au paiement de la somme provisionnelle de 32.200,00 €, à majorer de 350,00 € par jour à dater du 3 octobre 2014 jusqu'au jour de la signature effective de l'acte notarié de vente de l'immeuble litigieux.

IV. Discussion

1. Sur l'autorisation de vente sollicitée par le mandataire de justice

7. Pour s'opposer à la demande du mandataire de justice d'autoriser la vente qu'il propose, Ma [REDACTED] relève que :

- le prix de 1.755.000,00 € repris dans l'offre soumise au tribunal de commerce est inférieur à la valeur de réalisation forcée des biens en cas de faillite ou de liquidation - Ma [REDACTED] ayant précisé au mandataire de justice et à [REDACTED] Menuiserie qu'elle s'engageait irrévocablement à réitérer son offre de 2.000.000,00 € dans le cadre d'une vente de gré à gré ou forcée qu'un curateur ou un liquidateur viendrait à organiser, pour autant qu'une telle vente puisse être finalisée dans un délai de six mois - ;
- à tout le moins, le tribunal et la cour ne disposent d'aucun élément leur permettant de constater si le prix offert est oui ou non égal ou supérieur à la valeur présumée de réalisation en cas de faillite ou de liquidation.

8. L'article 64, §1^{er} de la LCE (telle que modifiée par la loi du 27 mai 2013 entrée en vigueur le 1^{er} août 2013) prévoit que, sur le rapport du juge délégué, le tribunal accorde l'autorisation sollicitée par application de l'article 62, alinéa 7, si la vente satisfait aux conditions fixées à l'alinéa 2 dudit article, lequel renvoie à la mission du mandataire de justice. Celui-ci recherche et sollicite des offres en veillant prioritairement au maintien de tout ou partie de l'activité de l'entreprise tout en ayant égard aux droits des créanciers.

Il choisit de procéder à la vente ou à la cession publiquement ou de gré à gré, auquel cas il définit dans son appel d'offres la procédure à suivre par les offrants. Il fixe notamment le délai ultime dans lequel les offres doivent lui être communiquées, au-



131

delà duquel aucune nouvelle offre ne pourra être prise en considération. S'il entend communiquer une offre à d'autres offrants pour organiser une ou plusieurs surenchères, il le signale et précise la manière dont ces surenchères seront organisées. Il énonce, le cas échéant, les garanties d'emploi et de paiement du prix de vente et les projets et plans financiers d'entreprise qui doivent être communiqués. Pour qu'une offre puisse être prise en considération, le prix offert pour l'ensemble des actifs vendus ou cédés doit être égal ou supérieur à la valeur de réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation.

A cet égard, comme le relèvent Mmes Ernotte et Inghels, « la loi [du 27 mai 2013 modifiant diverses législations en matière de continuité des entreprises] *Innove et apporte un correctif majeur au sujet de la valeur à prendre en considération pour admettre la cession : désormais, pour qu'une offre puisse être retenue, le prix offert pour l'ensemble des actifs vendus ou cédés doit être égal ou supérieur à la valeur de réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation. C'est une avancée en faveur des créanciers, qui réclamaient une prise en compte plus importante de leurs intérêts et craignaient que le prix de la cession soit bradé. (...) Les travaux préparatoires expriment l'idée que « le mandataire de justice n'est pas autorisé à réaliser des transferts pour un prix symbolique, ce qui léserait les droits des créanciers de façon excessive ». Toutefois, « afin de ne pas alourdir la procédure, il n'est pas précisé à cet égard qu'un expert doit effectuer des comparaisons objectives; il incombe au mandataire de justice de recueillir les informations nécessaires en sa qualité de spécialiste du domaine et d'en faire rapport de façon objective en sa qualité de personne de confiance du tribunal ». Certes, le choix de recourir à une expertise préalable dépendra des circonstances, et en particulier de l'urgence à traiter le transfert ». Ces auteurs ajoutent toutefois, à juste titre, qu'elles sont d'avis « pour certains types de vente, en particulier pour les ventes immobilières, [qu'] un tel rapport est de rigueur. Sans doute n'est-il pas inutile de rappeler aux mandataires que s'ils ont la confiance du tribunal, ils doivent être en mesure de l'objectiver, et notamment d'éclairer le tribunal, les créanciers et, le cas échéant, une juridiction d'appel, sur les motifs de leur choix : leur rapport devra être complet et s'appuyer sur des éléments justifiant l'état de leurs recherches, les mises en concurrence éventuelles et la valeur des actifs » (M.-Cl. Ernotte et B. Inghels, « La loi du 27 mai 2013 modifiant diverses législations en matière de continuité des entreprises : ajustement ou rétrécissement? », *J.T.*, 2013/33, n°6535, p.637 et svtes).*

9. En l'espèce, les seules pièces versées au dossier par le mandataire de justice relatives à la valeur des biens consistent dans le rapport d'expertise du 10 octobre 2013, dans les différentes offres successives de Ma [REDACTED] et dans celle faite par la SPRL Xavier [REDACTED] [REDACTED]



132

L'examen du rapport d'expertise révèle que celui-ci se qualifie à raison de « rapport succinct ». Il chiffre à environ 3.100.000,00 € « la valeur vénale [des] biens en l'état et dans sa totalité » tout en soulignant qu'il ne tient pas compte d'une éventuelle pollution du sol. Il ne valorise ni le coût des frais de dépollution - dont la réalité n'est contestée par aucune des parties et ressort du rapport dressé à la requête de Ma●● - ni le prix des biens dans l'hypothèse d'une réalisation forcée en cas de faillite ou de liquidation.

Le rapport relatif à la pollution du sol produit par Ma●● et transmis au mandataire de justice le 29 novembre 2013 (pièce 21 de Ma●●) ne quantifie pas davantage le prix des frais d'assainissement. Aucune des pièces versées au débat ne permet à la cour de procéder à une quelconque estimation de ces frais.

A l'appui des seuls éléments chiffrés déposés par les parties et décrits dans l'exposé des faits, rien ne permet à la cour de considérer que le montant de 1.755.000,00 € repris dans le projet d'acte déposé par le mandataire de justice (alors que le procès-verbal dressé le 28 février 2014 indique une offre de la SPRL Xavier ●● de 1.750.000,00 €) est égal ou supérieur à la valeur de réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation, et ce même en tenant compte d'un nécessaire assainissement du sol.

Le respect de la condition relative à la valeur à prendre en considération pour autoriser la cession et imposée par l'article 62 de la LCE ne ressort ni de la mise en concurrence de Ma●● et la SPRL Xavier ●●, ni du rappel fait par le mandataire de justice dans son courrier du 7 février 2014 du prescrit de l'article 62 de la LCE, ni de l'accord des personnes disposant d'une inscription ou d'une mention marginale sur l'immeuble concerné versées au dossier de la procédure (sur ce dernier point, cf. en ce sens, Anvers, 9 janvier 2014, R.W., 2014-15, n°6, p.231), que ces éléments soient considérés isolément ou ensemble.

Si le montant de 1.755.000,00 € offert par la SPRL Xavier ●● est effectivement supérieur à ceux proposés par Ma●●, il ne peut toutefois en être déduit qu'il correspond nécessairement à la valeur de réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation. Rien ne permet non plus et a fortiori d'affirmer que l'offre de 1.500.000,00 € faite par Ma●● correspondrait nécessairement à cette valeur.

Le fait que Ma●● n'ait émis aucune observation ou réserve quant à la procédure établie par le mandataire de justice en février 2014 pour l'appel d'offres ne fait pas obstacle aux considérations qui précèdent.

Compte tenu de l'importance des biens dont le transfert est envisagé (un complexe immobilier), de la différence substantielle entre le prix de 1.755.000,00 € offert par la SPRL Xavier ●● et l'évaluation « succincte » de l'expert immobilier mandaté



233

par le mandataire de justice de 3.100.000,00 € telle que décrite ci-avant et en l'absence de tous autres éléments objectifs, il ne peut être conclu, dans les circonstances particulières de l'espèce, au respect du prescrit de la loi.

Partant, l'autorisation sollicitée par le mandataire de justice ne pouvait être accordée.

L'appel est dès lors fondé.

Il s'ensuit que l'examen des autres moyens et/ou arguments développés par Ma●●● (existence d'une option d'achat du 20 décembre 2012) est surabondant et ne saurait amener la cour à un dispositif autre que celui qui résulte des moyens précédents.

2. Sur l'autorisation de vente sollicitée par Matexi

10. Ma●●● demande à la cour de prendre en considération son offre de 2.000.000,00 € du 31 mars 2014 et communiquée au mandataire de justice le 2 avril suivant et d'autoriser la vente des biens en sa faveur pour ce prix et ce, sur la base du projet d'acte joint à la requête du mandataire de justice, sous réserve de la modification de l'identité de l'acquéreur et du prix.

11. Si l'offre de 2.000.000,00 € de Ma●●● a été communiquée au mandataire de justice avant le dépôt de la requête en autorisation, celui-ci a estimé, sous sa propre responsabilité, ne pas devoir la prendre en considération. Cette offre de Ma●●● n'est donc pas présentée au tribunal et à la cour par le mandataire de justice.

Elle est directement soumise par Ma●●● à l'appréciation du tribunal et de la cour.

12. A bon droit, le premier juge a considéré ne pas pouvoir la prendre en considération.

En effet, en application de l'article 64 de la LCE, le tribunal accorde l'autorisation sollicitée par application de l'article 62, alinéa 7, c'est-à-dire celle sollicitée par le mandataire de justice. Cette hypothèse n'est pas rencontrée en l'espèce.

Par ailleurs, en application de l'article 62, dernier alinéa de la LCE, « aucune offre ou modification d'offre postérieure à la requête déposée par le mandataire de justice ne peut être prise en considération par le tribunal ».



134

Les travaux préparatoires expliquent à cet égard que « *cet article précise la manière dont le mandataire de justice doit procéder et évite que le tribunal agisse activement à l'audience pour entendre les enchérisseurs surenchérir en sa présence. La pratique révèle qu'il doit y avoir un dernier délai pour le dépôt des offres. Dans l'esprit du législateur, ce délai devait se terminer au moment où le mandataire de justice demandait par requête au tribunal de pouvoir vendre ou d'effectuer un choix parmi les offres. L'objectif — qui n'empêche pas l'auteur d'une offre d'intervenir volontairement pour défendre son offre ou rejeter d'autres offres — est de mettre un terme à la pratique qui consistait à intervenir à la cause sous le régime du concordat judiciaire et de surenchérir à cette occasion, ce qui alourdissait inutilement les audiences, incitait les surenchérisseurs à attendre pour émettre leur dernière offre, donnait lieu à la formation d'appels et était susceptible de mettre la continuité en péril. Une fois qu'on en était là, il était d'ailleurs tout aussi bien possible de surenchérir encore devant la cour d'appel. Certains tribunaux tolèrent aujourd'hui encore cette pratique, qui pourra idéalement être corrigée par un texte de loi explicite* » (Exposé des motifs, Doc. parl., Ch., 53, n° 2692/001, p. 30).

Mmes Ernotte et Inghels font pertinemment observer à ce sujet que « *si un candidat évincé fait acte d'intervention volontaire pour porter à la connaissance du tribunal le contenu de son offre, exposer les motifs qui, selon lui, justifient que les critères de « la meilleure offre » n'ont pas été respectés et demander le rejet de l'autorisation de vente, une telle intervention est limitée par le prescrit de l'article 62, dernier alinéa, L.C.E. : il ne pourrait pas demander au tribunal de prendre son offre en considération, c'est-à-dire de la retenir pour le transfert, si son intervention se situe après le dépôt de la requête en autorisation du mandataire* » (M.-Cl. Ernotte et B. Inghels, *op.cit.*), ce qui est le cas en l'espèce.

A peine de méconnaître le prescrit des articles 64 et 62, dernier alinéa de la LCE, il ne peut dès lors être fait droit à cette demande de Ma[redacted].

13. Cette analyse n'a pas pour effet de priver tout amateur évincé par le mandataire de justice de pouvoir faire valoir ses droits, comme le prétend Ma[redacted].

Ma[redacted] en sa qualité d'auteur d'une offre évincé peut intervenir à la cause pour critiquer l'offre de 1.755.000,00 € de la SPRL Xavier [redacted] et défendre sa propre offre de 1.500.000,00 €, son offre modifiée de 2.000.000,00 € ne pouvant en revanche être prise en considération pour le transfert.

Il en va d'autant plus ainsi en l'espèce que :

- dans le cadre de l'appel d'offres du 7 février 2014 décidé par le mandataire de justice, ce dernier a explicitement précisé que « *l'offre qui sera retenue pour être*



présentée au tribunal sera celle proposant le prix élevé», ce qui implique nécessairement qu'il n'entendait pas recourir à une éventuelle surenchère après l'ouverture des enveloppes le 28 février 2014 ;

- dans le procès-verbal dressé le 28 février 2014, Ma●● n'a émis aucune réserve ou observation quant à cette manière de procéder, acceptant implicitement mais nécessairement la procédure clairement définie par le mandataire de justice.

14. Enfin, en toute hypothèse, pour des motifs identiques à ceux développés ci-avant (cf. point 9), il n'apparaît pas que le montant de 2.000.000,00 € est égal ou supérieur à la valeur de réalisation forcée présumée en cas de faillite ou liquidation, et ce même en tenant compte d'un nécessaire assainissement du sol, en sorte qu'il n'est pas établi que le prescrit légal est respecté.

3. Sur toute autre offre émanant d'une autre personne que Matexi

15. Ma●● demande également à la cour de rejeter « *toute autre offre émanant d'une autre personne que la S.A. Ma●●* ».

Il n'y a toutefois aucun motif de faire droit à pareille demande formulée du reste en des termes particulièrement vagues et non autrement motivée.

4. Sur la nullité de tout acte de vente qui a été ou serait passé en exécution du jugement entrepris

16. Ma●● demande également « *pour autant que de besoin, [de déclarer] nul tout acte de vente des biens précités qui a été ou serait passé en exécution dudit jugement a quo* ».

Il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il ressort des conclusions de ●● Menuiserie que l'acte autorisé par le premier juge n'a pas été passé.

L'on ne peut par ailleurs que s'interroger sur la compétence de la cour pour connaître d'une telle demande relative à l'exécution d'une décision judiciaire.



136

5. Sur la demande de [REDACTED] Menuiserie

17. « Si l'appel de la SA Ma [REDACTED] devait être déclaré non fondé », [REDACTED] Menuiserie poursuit la condamnation de Ma [REDACTED] au paiement de la somme provisionnelle de 32.200,00 €, à majorer de 350,00 € par jour à dater du 3 octobre 2014 jusqu'au jour de la signature effective de l'acte notarié de vente de l'immeuble litigieux.

Elle fonde cette demande sur le caractère abusif de l'attitude de Ma [REDACTED].

18. L'appel de Ma [REDACTED] étant déclaré fondé, il doit en être déduit que [REDACTED] Menuiserie ne formule pas ou plus une telle demande incidente nouvelle en degré d'appel.

En tout état de cause, et pour autant que de besoin, il découle de la solution adoptée ci-avant que l'appel interjeté par Matexi ne l'a pas été avec une légèreté coupable. Il n'est ni téméraire ni vexatoire en sorte que cette demande de [REDACTED] Menuiserie n'est pas fondée.

[...]

[REDACTED]