



LA LETTRE D'INFORMATION DE L'AAPPE

EDITORIAL

**Frédéric Kieffer,
Avocat au Barreau de Grasse, Président de l'AAPPE**

En cette fin d'année, l'AAPPE vous offre sa dernière lettre d'information.

Nous l'avons débutée plein d'espoir, c'était l'année pour fêter les vingt ans de l'association, mais c'était sans compter sur l'imagination sans borne de nos gouvernements.

Depuis plusieurs mois, Avocats, Notaires, Huissiers, Mandataires judiciaires, toutes ces professions vivent dans l'angoisse d'un avenir soudain devenu sombre et incertain.

Mais, nous sommes tous fiers de nos métiers et ce n'est ni un rapport partial, ni un projet de loi démagogique qui nous empêcheront de résister, de proposer, d'innover tout en démontrant la vacuité et l'absurdité de ce que certains tentent de nous imposer sans dialogue.

Face à l'intransigeance de technocrates inexpérimentés, il n'est pas inutile de rappeler les anciens :

« La vie est suffisamment longue et elle nous a été accordée avec une générosité qui nous permet d'accomplir de très grandes choses, à condition toutefois que nous en fassions toujours bon usage » (Sénèque, De la brièveté de la vie, pages 7-8, Rivages poche).

Ces dénigrement injustes des professions réglementées, cette obstination à vouloir imposer sans concertation ont fait naître chez tous un sentiment de profonde injustice lequel, plutôt que nous diviser nous a rassemblés.

Ils doivent également nous inciter à nous remettre toujours en question, à nous interroger et à travailler pour proposer mieux et faire preuve d'excellence.

Face à ce défi, l'AAPPE a fait front et depuis septembre pour défendre ses idées, vos idées et résister, proposer et dialoguer au côté du Conseil National des Barreaux, de la Conférence des Bâtonniers, de la Chancellerie, d'élus, d'universitaires et toujours avec le soutien de ses adhérents.

Malgré l'importance des travaux accomplis durant ces dernières semaines, l'AAPPE est restée à votre écoute et continue à agir et œuvrer.

« Qu'il soit attendu avec crainte ou nostalgie, ou avec une nostalgie craintive et une honte impatiente, chaque jour finit par arriver et devient jour de la vie, apportant ce qui était imminent » (Thomas Mann, Joseph en Egypte, L'imaginaire Gallimard, page 469).

Aussi, savons-nous que ces moments de craintes finiront par passer et soyons optimistes, croyons encore aux vertus que nous cultivons, et puisse cette modeste lettre d'information annoncer le retour précoce du printemps.

L'ACTUALITE LEGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE

ACTUALITE LEGISLATIVE

Par Marc Authamayou, Avocat au barreau de Toulouse
Membre de l'AAPPE

Ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 (J.O. du 14 mars 2014) portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives.

Loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 (J.O. du 1er avril 2014) visant à reconquérir l'économie réelle (+ décision n°2014-692 DC du Conseil constitutionnel, + Saisine des sénateurs, + Saisine des députés, + observations du Gouvernement).

Décret n° 2014-461 du 7 mai 2014 (J.O. du 10 mai 2014) relatif aux frais de justice et à l'expérimentation de la dématérialisation des mémoires de frais.

Décret n° 2014-506 du 19 mai 2014 (J.O. du 21 mai 2014) modifiant l'article R. 743-140 du code de commerce relatif au tarif général des greffiers des tribunaux de commerce.

Loi n° 2014-535 du 27 mai 2014 (J.O. du 28 mai 2014) portant transposition de la directive 2012/13/UE du Parlement européen et du Conseil, du 22 mai 2012, relative au droit à l'information dans le cadre des procédures pénales.

Circulaire du 23 mai 2014 (B.O. Ministère de la Justice n° 2014-05, 30 mai 2014) de présentation des dispositions de procédure pénale applicables le 2 juin 2014 de la loi portant transposition de la directive 2012/13/UE du Parlement européen et du Conseil, du 22 mai 2012 relative au droit à l'information dans le cadre des procédures pénales (NOR : JUSD1412016C).

Loi n° 2014-617 du 13 juin 2014 (J.O. du 15 juin 2014) relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance vie en déshérence.

Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (J.O. du 19 juin 2014) relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (impacte baux commerciaux entre autres).

Décret n° 2014-673 du 25 juin 2014 (J.O. du 26 juin 2014) modifiant le décret n° 56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice ainsi que le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Décret n° 2014-736 du 30 juin 2014 (J.O. du 1er juillet 2014) pris pour l'application de l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives.

Décret n° 2014-899 du 18 août 2014 (J.O. du 20 août 2014) portant diverses dispositions relatives à l'organisation judiciaire.

Ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 (J.O. du 23 août 2014) relative au taux de l'intérêt légal.

Décret n° 2014-983 du 28 août 2014 (J.O. du 30 août 2014) relatif à la compétence territoriale des huissiers de justice (entrée en vigueur 01.01.2015 – compétence départementale).

Décret n° 2014-1061 du 17 septembre 2014 (J.O. du 19 septembre 2014) relatif aux obligations d'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs et au droit de rétractation.

Décret n° 2014-1081 du 24 septembre 2014 (J.O. du 26 septembre 2014) relatif à l'action de groupe en matière de consommation.

Ordonnance n°2014-1088 du 26 septembre 2014 (J.O. du 27 septembre 2014) complétant l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives (+ rapport au Président).

Décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014 fixant les catégories de prêts servant de base à l'application de l'article L. 313-2 du code monétaire et financier (taux intérêt légal).

Décret n° 2014-1190 du 15 octobre 2014 relatif aux modalités de calcul du taux annuel effectif de l'assurance en matière de crédit à la consommation et de crédit immobilier.

Décret n° 2014-1199 du 17 octobre 2014 relatif à la suspension du contrat de crédit renouvelable.

Décret n° 2014-1226 et 1227 du 21 octobre 2014 relatif à l'expérimentation du renforcement des garanties contre les pensions alimentaires impayées.
Arrêté du 21 octobre 2014 fixant la liste des départements dans lesquels est expérimenté le renforcement des garanties contre les pensions alimentaires impayées.

Décret n° 2014-1251 du 28 octobre 2014 relatif aux modes de communication des avocats.

Décret n° 2014-1338 du 6 novembre 2014 relatif à la procédure civile applicable devant la Cour de cassation (qui impacte la procédure d'appel notamment articles 380, 525-2 (ajout), 607-1 (ajout), 608, 611-1 (abrogé), 613, 624, 625, 1009-1 du CPC).

Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

PROCÉDURE CIVILE

1 - Nullités des actes de procédure

[Cour de cassation, civile 2, 4 septembre 2014, 13-18487 13-24748](#), Non publié au bulletin

Quelle que soit la gravité des irrégularités alléguées, seuls affectent la validité d'un acte de procédure, soit les vices de forme faisant grief, soit les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile.

[Cour de cassation, civile 2, 16 octobre 2014, 13-22088](#), Publié au bulletin

Une cour d'appel ne peut dénier à sa décision qui prononce la nullité de la première déclaration d'appel pour vice de procédure tout effet interruptif du nouveau délai d'appel qui avait recommencé à courir dès lors que la déclaration d'appel est l'acte de saisine de la cour d'appel et que le délai d'appel est un délai de forclusion.

2 – Dépens

[Cour de cassation, civile 2, 22 mai 2014, 13-14429 \(rectifié par arrêt 1 octobre 2014\)](#) Non publié au bulletin

Un indivisaire a nécessairement intérêt à agir en réduction des dépens lorsqu'un jugement a prévu que ceux-ci seront comptabilisés en frais de partage.

3 - Effet de la cassation

[Cour de cassation, civile 1, 10 septembre 2014, 13-19094](#), Publié au bulletin

La cassation qui atteint un chef de dispositif n'en laisse rien subsister, quel que soit le moyen qui a déterminé la cassation, les parties étant remises de ce chef dans l'état où elles se trouvaient avant la décision censurée et ayant la faculté d'invoquer de nouveaux moyens à l'appui de leurs prétentions, l'affaire étant à nouveau jugée en fait et en droit par la juridiction de renvoi à l'exclusion des chefs non atteints par la cassation.

4 - Notification

[Cour de cassation, civile 2, 10 juillet 2014](#) et [civile 3, 15 octobre 2014, 13-14271](#), Non publiés au bulletin

Effectuée à l'adresse indiquée dans l'arrêt attaqué, qui n'était pas celle que le défendeur avait mentionnée dans ses dernières conclusions conformément aux dispositions de l'article 961 du code de procédure civile, qui constituait la dernière adresse connue de la procédure d'appel, la signification du mémoire ampliatif, selon les dispositions de l'article 659 du code de procédure civile, n'est pas régulière.

[Cour de cassation, civile 2, 18 septembre 2014, 12-28716](#), Non publié au bulletin

Après avoir constaté que la lettre de notification du jugement était adressée à la caisse de sécurité sociale de Mayotte et que l'avis de réception de la lettre

recommandée qui portait le tampon « caisse de sécurité sociale de Mayotte, service logistique courrier » avait été signé par un préposé de la caisse, la cour d'appel a pu en déduire que la notification sur le lieu d'un établissement de la caisse ne méconnaissait pas les exigences de l'article 665 du code de procédure civile.

5 - Récusation - partialité

[Cour de cassation, civile 2, 18 septembre 2014, 14-01441](#), Non publié au bulletin

Le défaut d'impartialité d'une juridiction appelée à se prononcer sur la recevabilité d'un second appel interjeté à l'encontre d'une décision ne peut résulter du seul fait qu'elle ait précédemment connu de la recevabilité du premier appel formé contre cette même décision.

6 - Prescription

[Cour de cassation, civile 1, 10 juillet 2014, 13-15511](#), Publié au bulletin

Le point de départ du délai de prescription biennale prévu par l'article L. 137-2 du code de la consommation se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé.

[Cour de cassation, civile 3, 1 octobre 2014, 13-16806](#), Publié au bulletin

La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale.

7 - Procédure d'appel

[Cour de cassation, Avis n° 15012 du 6 octobre 2014](#) :

EST D'AVIS QUE :

Dans la procédure ordinaire avec représentation obligatoire devant la cour d'appel, lorsque l'appelant a remis des conclusions au greffe, dans le délai de trois mois fixé par l'article 908 du code de procédure civile, alors que l'intimé n'avait pas constitué avocat, la notification de ces conclusions à l'intimé faite dans ce délai ou, en vertu de l'article 911 du même code, au plus tard dans le mois suivant son expiration, constitue le point de départ du délai dont l'intimé dispose pour conclure, en application de l'article 909 de ce code.

[Cour de cassation, civile 2, 13 novembre 2014, 13-15642](#), Publié au bulletin

Il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens de nature à fonder celle-ci y compris devant le conseiller de la mise en état (concentration des moyens).

[Cour de cassation, civile 2, 13 novembre 2014, 13-22300](#), Publié au bulletin

La circonstance que les débats devant la cour d'appel avaient eu lieu avant l'expiration du délai dont disposaient X. pour déférer (art. 916 CPC) l'ordonnance du conseiller de la mise en état à la formation collégiale ne les privait pas de la faculté d'exercer un tel recours.

L'ordonnance du conseiller de la mise en état déclarant irrecevables les conclusions et pièces de X. par application de l'article 909 du CPC, écartant par là-même leurs premières conclusions d'intimés des débats, qui n'a pas été déférée à

la formation collégiale de la cour d'appel, est devenue irrévocable, de sorte que c'est à bon droit que la cour d'appel a jugé qu'elle n'était saisie d'aucune demande de la part de X.

[Communiqué relatif aux arrêts 614 et 615 \(13-19.674 et 13-27.501\) de l'Assemblée plénière](#)

Dans la procédure d'appel en matière contentieuse avec représentation obligatoire, les pièces sont écartées des débats :

- lorsque les conclusions auxquelles elles sont communiquées au soutien sont déclarées irrecevables, au seul constat de l'irrecevabilité de ces conclusions.
- en cas de défaut de communication simultanée à la notification régulière de conclusions recevables, sauf à ce que la partie à qui le non-respect des dispositions de l'article 906 du code de procédure civile est reproché, établisse que son adversaire a disposé d'un temps utile démontrant le respect du principe de la contradiction.

8 - Alsace-Lorraine

[Décision n° 2014-414 QPC du 26 septembre 2014](#)

En aménageant, postérieurement à l'entrée en vigueur de la Constitution de 1946, les dispositions de droit local issues de la loi du 30 mai 1908, la loi du 6 mai 1991 a accru, par les dispositions contestées, la différence de traitement résultant de l'application de règles particulières dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ; qu'il s'ensuit que le principe fondamental reconnu par les lois de la République en matière de dispositions particulières applicables dans ces trois départements ne saurait faire obstacle à l'examen du grief tiré de ce que cette différence méconnaît le principe d'égalité devant la loi ; que cette différence entre les dispositions législatives relatives au contrat d'assurance n'est justifiée ni par une différence de situation ni par un motif d'intérêt général en rapport direct avec l'objet de la loi ; qu'elle méconnaît le principe d'égalité ; qu'il s'ensuit que l'article L. 191-4 du code des assurances doit être déclaré contraire à la Constitution.

DROIT CIVIL

[Cour de cassation, civile 3, 17 décembre 2013, 12-15453, Publié au bulletin](#)

L'achat en commun d'un bien immobilier avec clause d'accroissement, dite de tontine, est exclusif de l'indivision mais confère aux parties des droits concurrents de jouissance indivise sur le bien tant que la condition de prédécès d'un des acquéreurs ne s'est pas réalisée. Dès lors une indemnité d'occupation est due à la partie co-titulaire du droit de jouissance par celle qui a la jouissance exclusive du bien.

[Conseil constitutionnel, décision 2014-394 du 7 mai 2014](#)

Les articles 671 et 672 du code civil sont conformes à la Constitution.

[Cour de cassation, civile 3, 21 mai 2014, 12-23607, Publié au bulletin](#)

La requalification de la vente à réméré en pacte comissoire prohibé ne peut se déduire de la seule concomitance entre un acte de prêt et un acte de vente.

[Cour de cassation, civile 2, 22 mai 2014, 13-14698, Publié au bulletin](#)

Les articles L. 211-9 et L. 211-13 du code des assurances ne dérogent pas aux dispositions d'ordre public de l'article 1154 du code civil qui s'appliquent de

manière générale aux intérêts moratoires (capitalisation des intérêts).

[Conseil constitutionnel, décision 2014-398 du 4 juin 2014](#)

L'interdiction de prendre en considération, pour fixer le montant de la prestation compensatoire, les sommes versées à l'un des époux au titre de la réparation d'un accident du travail ou au titre de la compensation d'un handicap instituée entre les époux des différences de traitement qui ne sont pas en rapport avec l'objet de la prestation compensatoire qui est de compenser la disparité que la rupture du mariage crée dans leurs conditions de vie respectives et méconnaît l'égalité devant la loi de sorte que le second alinéa de l'article 272 du code civil est contraire à la Constitution.

[Cour de cassation, civile 1, 12 juin 2014, 13-18383, Publié au bulletin](#)

L'annulation d'un testament authentique pour non-respect des dispositions des articles 971 à 975 du code civil ne fait pas obstacle à la validité de l'acte en tant que testament international dès lors que les formalités prescrites par la Convention de Washington du 26 octobre 1973 ont été accomplies.

[Cour de cassation, civile 3, 12 juin 2014, 13-18595, Publié au bulletin](#)

Le créancier qui détient plusieurs créances à l'encontre du propriétaire de l'immeuble ne peut contourner les dispositions de l'article 1256 du code civil et déterminer, à la place du débiteur, la dette que ce dernier a le plus intérêt d'acquitter, l'antériorité de la dette née du premier prêt et l'intérêt pour le débiteur de se libérer à la fois vis-à-vis de la banque et à l'égard de la caution commandent l'imputation du produit de la vente de l'immeuble sur le premier prêt, de sorte que la demande de mainlevée de la saisie des rémunérations doit être accueillie.

[Cour de cassation, civile 2, 4 septembre 2014, 10-10929, Non Publié au bulletin](#)

Dans tous les cas où il y a lieu à annulation de la vente, les droits d'enregistrement ou la taxe de publication foncière, perçus sur l'acte annulé, sont restituables si l'annulation a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée.

[Cour de cassation, civile 2, 4 septembre 2014, 13-11887, Publié au bulletin](#)

Le saisi n'est pas fondé à opposer le bénéfice de discussion des meubles à la banque qui ne détient qu'une sûreté réelle pour garantir la dette d'un tiers, n'impliquant aucun engagement personnel de ce garant.

[Cour de cassation, chambre commerciale, 4 novembre 2014, 13-24706, Publié au bulletin](#)

L'omission dans la mention manuscrite exigée par l'article L. 341-2 du code de la consommation du mot « intérêts » dans l'énoncé des sommes que la caution s'engage à garantir n'a pour conséquence que de limiter l'étendue du cautionnement au principal de la dette sans en affecter la validité.

[Cour de cassation, civile 3, 26 novembre 2014, 13-25534, Publié au bulletin](#)

Le refus de mettre en œuvre la garantie d'achèvement des travaux dans une vente en l'état futur d'achèvement par une société quand elle pouvait et devait le faire constitue une faute et cause un préjudice, indemnisable, en ne permettant pas aux acquéreurs de rentrer en possession du bien.

VOIES D'EXECUTION

[Cour de cassation, civile 2, 5 juin 2014, 12-29134, Non publié au bulletin](#)

Le jugement, frappé d'un appel principal et d'un appel incident, qui prononce des condamnations réciproques des parties, en l'absence de constitution des garanties exigées au titre de l'exécution provisoire ordonnée, n'est pas exécutoire de sorte qu'il ne peut valablement fonder des mesures d'exécution forcée.

[Cour de cassation, civile 2, 26 juin 2014, 13-18428, Publié au bulletin](#)

Aucune disposition légale n'exige que le débiteur soit assigné à l'audience d'orientation quand la saisie immobilière est poursuivie contre le tiers détenteur (ancienne procédure).

[Cour de cassation, civile 2, 4 septembre 2014, 13-11887, Publié au bulletin](#)

La caducité qui atteint une mesure d'exécution la prive rétroactivement de tous ses effets.

[Cour de cassation, commerciale, 16 septembre 2014, 13-17892, Non publié au bulletin](#)

Si des dispositions spéciales régissent la saisie conservatoire et la saisie-exécution des navires, aucune n'exclut la possibilité de leur saisie-revendication dans les conditions du droit commun.

Les biens mobiliers dont la loi permet ou prescrit l'insaisissabilité sont ceux appartenant au débiteur.

[Cour de cassation, civile 2, 25 septembre 2014, 13-25552, Publié au bulletin](#)

Ayant relevé que la signification au tiers saisi de l'acte de conversion de la saisie conservatoire en saisie-attribution avait été effectuée par un clerc assermenté et exactement retenu que l'acte de conversion d'une saisie conservatoire en saisie-attribution qui emporte attribution immédiate de la créance saisie au créancier constituait un acte d'exécution relevant comme tel de la compétence exclusive de l'huissier de justice, c'est à bon droit que la cour d'appel a déclaré l'acte de signification du 6 février 2012 nul.

[Cour de cassation, civile 2, 13 novembre 2014, 13-25167, Publié au bulletin](#)

Notion de tiers saisi – absence d'obligation de restitution à l'égard du saisi.

[Cour de cassation, civile 2, 16 octobre 2014, 13-24634, Publié au bulletin](#)

Il résulte de la combinaison de l'article R. 322-19 du CPCE et des articles 122 et 125 du CPC que l'appel contre le jugement d'orientation est formé, instruit et jugé selon la procédure à jour fixe, à peine d'irrecevabilité relevée d'office de sorte que c'est par une exacte application de ces textes que la cour d'appel a retenu que l'appel formé selon une forme différente de celle prévue à l'article R. 322-19 précité était irrecevable.

DROIT DES ENTREPRISES EN DIFFICULTÉ

[Cour de cassation, chambre commerciale, 18 novembre 2014, 13-24007, Publié au bulletin](#)

L'ordonnance par laquelle le juge-commissaire constate, fût-ce à tort, qu'une

instance est en cours, le dessaisit et rend irrecevable toute nouvelle demande formée devant lui pour la même créance.

[Cour de cassation, chambre commerciale, 18 novembre 2014, 13-23976, Publié au bulletin](#)

La caution solidaire peut se prévaloir, dès lors qu'il est définitif, du rejet de la créance garantie prononcé dans la procédure collective de son cofidélisateur, à moins qu'il ne soit dû à une cause personnelle à celui-ci.

[Décision n° 2014-415 QPC du 26 septembre 2014](#)

Le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de commerce est conforme à la Constitution en ce que ses dispositions n'ont pas pour effet de conférer à la juridiction saisie un pouvoir arbitraire dans la mise en œuvre de l'action en responsabilité pour insuffisance d'actif ; que, d'autre part, les limitations apportées par ces dispositions au principe selon lequel tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer sont en adéquation avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ; que ces dispositions ne portent pas d'atteinte disproportionnée aux droits des victimes d'actes fautifs ni au droit à un recours juridictionnel effectif ; que les différences de traitement entre dirigeants qui en résultent sont en rapport direct avec l'objet de la loi ; que, par suite, les griefs tirés de ce que ces dispositions seraient contraires aux articles 4, 6 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent être écartés.

DROIT BANCAIRE ET DE LA CONSOMMATION

[Cour de cassation, civile 2, 11 septembre 2014, 13-21361, Non publié au bulletin](#)

Le banquier, qui propose à son client auquel il consent un prêt, d'adhérer au contrat d'assurance de groupe qu'il a souscrit à l'effet de garantir, en cas de survenance de divers risques, l'exécution de tout ou partie de ses engagements, est tenu de l'éclairer sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle d'emprunteur, la remise de la notice ne suffisant pas à satisfaire à cette obligation.

[Cour de cassation, civile 1, 1 octobre 2014, 13-21801, Publié au bulletin](#)

Le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif des clauses contractuelles invoquées par une partie dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet.

DROIT DES GARANTIES

[Cour de cassation, civile 2, 13 novembre 2014, 13-25193, Publié au bulletin](#)

Une banque ne peut se prévaloir du caractère immobilier d'un prêt lorsque elle a porté le solde du prêt au compte courant et fait ainsi apparaître un solde débiteur de ce compte, les opérations portées en compte courant ayant perdu leur autonomie en devenant des articles de crédit et de débit attachés au compte, de sorte qu'il n'existe pas de titre exécutoire permettant l'inscription d'une hypothèque pour garantir le paiement du solde débiteur du compte courant qui subsistait seul.

PROFESSION D'AVOCAT

[Cour de cassation, civile 2, 22 mai 2014, 13-20035](#), Publié au bulletin

Le mandat de transaction immobilière faisait désormais partie des activités pouvant être exercées par un avocat, c'est à bon droit que le premier président a écarté la possibilité d'une détermination des honoraires en proportion du seul résultat de la vente et évalué leur montant en fonction des critères de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971.

[Cour de cassation, civile 2, 26 juin 2014, 13-20396](#), Publié au bulletin

N'est plus recevable à se prévaloir d'une exception d'incompétence l'avocat, qui en application de l'article 74 du code de procédure civile, a préalablement à toute autre demande sollicité le renvoi de l'affaire devant un autre tribunal de commerce sans soulever l'incompétence de la juridiction commerciale.

[Cour de cassation, civile 2, 4 septembre 2014, 13-23016](#), Publié au bulletin

Constitue une modalité d'exercice de l'appel l'indication que l'avocat constitué par l'appelant ne peut être qu'un avocat admis à postuler devant un tribunal de grande instance dépendant du ressort de la cour d'appel concernée.

L'absence de mention ou la mention erronée dans l'acte de notification d'un jugement de la voie de recours ouverte, de son délai ou de ses modalités a pour effet de ne pas faire courir le délai de recours.

[Cour de cassation, Avis n°15009 du 8 septembre 2014](#)

EST D'AVIS QUE :

L'article R. 1454-13, alinéa 2, du code du travail, en ce qu'il impose au mandataire représentant le défendeur de produire un mandat spécial l'autorisant à concilier en l'absence du mandant, ne s'applique pas à l'avocat, qui tient des articles 416 et 417 du code de procédure civile une dispense générale d'avoir à justifier, à l'égard du juge et de la partie adverse, qu'il a reçu un mandat de représentation comprenant notamment le pouvoir spécial d'accepter ou de donner des offres.

QUESTION PRATIQUE

SURENCHÈRE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ Par Frédéric Kieffer, Avocat au Barreau de Grasse, Président de l'AAPPE

Lorsqu'un client devient adjudicataire, à quelle date se situe le transfert de propriété lorsque le délai de surenchère n'est pas expiré et que se passe-t-il si une surenchère est formée ?

L'article L.322-10 du code des procédures civiles d'exécution dispose :

« L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. »

L'article 12 du CCV national (version CNB septembre 2012) stipule :

« Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption. »

Il en résulte que l'adjudicataire est propriétaire du seul fait de l'adjudication.

Pour la surenchère, sous l'empire des règles issues dans l'ancien code de procédure civile, il avait été jugé que la déclaration de surenchère emportait résolution des droits du premier adjudicataire (Civ., 7 décembre 1868, DP 1869, 1, 31 ; 7 décembre 1870, D.1872, 1, 438 ; 18 novembre 1924, DP 1925, 1, 25, Paris 18 novembre 1936, D.H. 1937, page 8) et que dès lors le saisi redevenait propriétaire de l'immeuble jusqu'au jour de la seconde adjudication et à l'égard des tiers jusqu'au jour de la publication du jugement d'adjudication sur surenchère (Civ., 7 décembre 1868, op.cit. ; TGI Béthune, 27 juin 1963, JCP 1963, éd. A, IV, 4321).

En ce qui concerne la doctrine la plus récente (Anne Leborgne, Droit de l'exécution, Précis Dalloz, 2ème édition, février 2014, page 902, n° 2476), elle estime que la déclaration de surenchère fait renaître le droit du saisi sur son bien, puisqu'elle remet en question l'adjudication, jusqu'au jour de l'adjudication sur surenchère ; le saisi est donc propriétaire jusqu'au jour de l'adjudication sur surenchère ; le saisi est donc rétroactivement réputé conserver la propriété, sans aucune interruption, lorsqu'une déclaration de surenchère est faite (Civ. 15 janvier 1873, DP 1873, 1, 249).

Cette position a été confirmée par la Cour de cassation le 4 mars 2014 ([Com., 4 mars 2014, n° 13-10534](#)).

Il n'en reste pas moins que le jugement d'adjudication emporte transfert de propriété sous condition résolutoire, au profit de l'adjudicataire pendant les dix jours au cours desquels la surenchère est ouverte.

Aussi, la prudence voudrait que l'avocat conseille à son client de faire assurer le bien dès l'adjudication survenue.

REFLEXIONS SUR...

LE CHEMIN DE LA PRESCRIPTION DES CREDITS IMMOBILIERS SE RETRECIT

Par Alain Provansal, Avocat honoraire au barreau de Marseille,
Ancien Président de l'AAPPE

L'évolution récente de la durée et du point de départ de cette prescription a été rapide mais nécessite de faire un retour en arrière pour suivre l'évolution.

I – Avant 2008

La césure se faisait selon la nature du titre exécutoire constatant le prêt.

I-1 Décisions de justice :

Là déjà distinction nécessaire entre la durée et le point de départ.

I-1-1 Durée :

10 ans

I-1-2 Point de départ :

La décision de justice

I-2 Actes notariés :

I-2-1 Durée :

Celle de la créance :

- droit commun 30 ans
- commerciale 10 ans

Un arrêt de la Chambre mixte (26 mai 2006, n° de pourvoi : 03-16800) a réglé la question en décidant : « *Mais attendu que la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et que la circonstance que celle-ci soit constatée par un acte authentique revêtu de la formule exécutoire n'a pas pour effet de modifier cette durée ;* »

« *Et attendu que, s'agissant d'une créance de nature commerciale dont la prescription est de dix ans et dès lors que le renouvellement de l'inscription d'hypothèque est dépourvu d'effet interruptif, la cour d'appel a exactement décidé que la créance de la banque était prescrite.* »

I-2-2 Point de départ :

Créances ordinaires : la date de naissance de l'obligation (l'acte s'il existe).

Créances à terme : la déchéance ou l'extinction du terme ou son prononcé judiciaire. C'est le cas du crédit immobilier.

Créances à échéances successives : la doctrine avait mis le ver dans le fruit :

Lorsque le contrat est à exécution successive et que la dette est échue par termes successifs, une prescription distincte s'applique à chaque créance correspondant à chaque période successive. Il faut considérer qu'il y a autant de créances que de périodes successives, et autant de points de départs distincts que de créances :

Pour la doctrine : *Jur. Gen., t. 36, V° Prescription civile, n° 771.* – G. Marty, P. Raynaud et Ph. Jestaz, *Les obligations, Le régime, t. II : Sirey, 2e éd. 1989, n° 334.*

Pour la jurisprudence : S'agissant d'un prêt, le délai commence à courir à compter de l'échéance impayée (*Cass. 1re civ., 9 déc. 1986 : Bull. civ. 1986, I, n° 293, p. 278 ; D. 1987, somm. p. 455, obs. J.-L. Aubert ; D. 1988, p. 84, note G. Paire ; JCP G 1987, II, 20862, note E. M. Bey ; Gaz. Pal. 1987, 1, p. 106, note M. Mayer et R. Pinon ; RTD civ. 1987, n° 14, p. 763, obs. J. Mestre à propos du délai de deux ans prévu à l'art. 27 de la loi n° 78- 22, 10 janv. 1978. – Cass. 1re civ., 24 nov. 1987 : Bull. civ. 1987, I, n° 307, p. 220).*

Ce qui est exception à la règle doctrinale de l'époque selon laquelle pas de prescription sans exigibilité du droit ou de la créance et aux articles 1186 et 2233 du code civil (voir ci-après paragraphe III-2-1).

I-3 Interruption :

Elle résulte de la citation en justice (donc aucun autre moyen de saisine de la juridiction comme la saisine directe ou par lettre, et même requête) n'est retenue.

Toutefois la jurisprudence a étendu l'effet interruptif : à la déclaration de créance, à l'action en comblement de passif, la production à un ordre, la demande actée au procès-verbal de difficultés notarié en cas de partage.

Et la loi y a rajouté depuis le 1^{er} janvier 1986 l'assignation en référé contredisant la jurisprudence dominante en la matière des référés-provision.

Les actes d'exécution forcée sont aussi une cause d'interruption, de même que les mesures conservatoires depuis un arrêt relatif à la prise d'une sûreté judiciaire hypothécaire jugeant que la signification de la mesure interrompt la prescription (Cass ; civ. 2, 18 juin 2009, n°08-15201).

A noter que la citation devant une juridiction incompétente ne fait pas disparaître l'effet interruptif.

II – Depuis la Loi du 17 juin 2008 article 1

Proposée et votée sur le fondement des travaux du professeur Malaurie la loi du 17 juin 2008 a profondément modifié le chemin de la prescription quant à sa longueur et son départ en tentant d'unifier (maladroitement et sans y arriver) le délai de prescription.

L'article 1 modifie les articles du code civil relatifs à la prescription, sa durée, son point de départ, sa suspension, son interruption en droit commun et conserve quelques délais spéciaux.

Elle institue – le point de départ étant glissant – un délai butoir de 20 ans.

II-1 Décisions de justice :

II-2-1 Durée :

5 ans.

Exception : actions réelles immobilières 30 ans.

Plus de distinction entre créances civiles et commerciales.

II-2-2 : Point de départ :

Du jour de la décision.

II- 2 Actes notariés :

II-2-1 Durée :

Celle de la créance : 5 ans

II-2-2 Point de départ :

Du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer. Ici de l'acte.

II-3 Créances non titrées :

II-3-1 : Durée :

5 ans

II-3-2 : Point de départ

Du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

II-4 Interruption :

La loi du 17 juin 2008 a fait une révolution en la matière : en effet selon l'article 2224 du code civil l'action se prescrit par cinq ans (droit commun) à partir du moment où son titulaire connaissait ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Beaucoup ont parlé de point de départ flottant et d'incertitude dans de nombreux cas laissés à l'appréciation du juge mais engendrant une incertitude juridique néfaste aux consommateurs comme aux professionnels.

Quant aux causes d'interruption là aussi précision de la nouvelle loi : seuls l'aveu de la dette, une action en justice, une mesure conservatoire (depuis l'ordonnance 2011-595 du 19 décembre 2011) ou un acte d'exécution forcé interrompent la prescription.

Encore faut-il que l'instance aille jusqu'au bout, qu'il n'y ait ni désistement, ni péremption (art. 2243 du code civil).

Encore faut-il aussi que la demande en justice soit portée au rôle du greffe de la juridiction. (Cass. Avis, 4 mai 2010, n° 10002P), mise au rôle qui seule interrompt la prescription en matière de baux commerciaux faut-il le rappeler (Cass. Civ. 3, 1er févr. 2012, n° 11-10.482).

La question s'était posée de la nullité d'un commandement de saisie ou de sa déchéance dans l'ancienne saisie immobilière. La jurisprudence a répondu par le maintien de l'effet interruptif.

La question se pose dans la nouvelle saisie immobilière en raison de l'institution de la caducité et de l'existence d'une instance devant le Juge de l'exécution du fait de l'assignation pour l'audience d'orientation. La jurisprudence a répondu que la caducité annihilait l'effet interruptif mais que l'instance devant le Jex et a fortiori devant la Cour le rétablissait (cf. Cass. civ. 2, 4 sept. 2014, n°13-11887).

Quant à l'absence de prorogation du commandement du fait de cette instance elle n'influe pas sur l'effet interruptif de celle-ci (Cass. civ. 2 , 25 sept. 2014, n° 13-19935).

Il faut noter qu'aux termes de l'article L. 137-1 du code de la consommation, dérogeant ainsi à l'article 2254 du code civil, aucune modification de la durée de la prescription ou des causes d'interruption n'est possible dans les actions en paiement de sommes d'argent.

III - Depuis la loi du 17 juin 2008 article 4 : Après 2010

Parmi les délais spéciaux institués par cette loi il faut spécialement remarquer, objet de la querelle à laquelle notre étude est surtout consacrée celui créé dans le Code de la Consommation à l'article 137-2 aux termes duquel les actions entre fournisseurs et consommateurs se prescrivent par deux ans.

III-1 La querelle sur la durée :

III-1-1 L'application éventuelle de l'article L 137-2 du code de la consommation :

La question s'est assez rapidement posée de savoir si ce délai – indubitablement applicable aux crédits mobiliers – s'appliquait aussi aux crédits immobiliers.

III-1-2 Les réponses des Cours d'appel :

Voir à cet égard l'article paru dans la Lettre d'information n° 9 de l'AAPPE sous la signature de Vincent Rieu et intitulé « Premiers arrêts de Cours d'Appel relatifs au délai de prescription des crédits immobiliers » mais aussi l'étude d'Alain Provansal « La querelle des anciens et des modernes ou la dispute sur la prescription des crédits » parue sur le site de l'AAPPE au chapitre Documentation, Réflexion sur...

- Contre l'application :

Le 14 septembre 2011, numéro de rôle 11/4885, la Cour d'Appel de Bordeaux, 5ème Chambre Civile, exclut l'endettement des relations entre professionnels et consommateurs quant à la prescription,

Dans le même registre, la Cour d'Appel d'Agen, Chambre Civile, numéro de rôle général 11/01853, le 16 janvier 2012, statue dans le même sens,

Le Juge de l'exécution de Troyes le 19 octobre 2010 et la Cour de Reims par arrêt confirmatif, RG n°10/02766 du 11 octobre 2011 statuent dans le même sens en rappelant que la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance, sans égard pour la forme en laquelle elle est passée.

- Pour l'application :

La Cour d'Appel de Douai, Chambre Civile, Section 3, le 30 juin 2011 (rôle général 11/01396) est assez brève en motivation :

« Attendu que selon l'article L.137-2 du Code de la Consommation, l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ; que les parties ne discutent pas que ce texte soit applicable en l'espèce ».

En l'espèce, le créancier reconnaissait que cet article était applicable à sa créance : « *Attendu que l'article L.137-2 du Code de la Consommation, en sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008 énonce :*
« *L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

La Cour d'Appel d'Angers, 1ère Chambre, Section A, numéro de rôle 10/02389, le 13 septembre 2011, motive ainsi son rejet de la prescription :
« *Attendu qu'il ne fait pas débat qu'avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'action en paiement des sommes dues en vertu d'un prêt immobilier conclu en la forme authentique se prescrivait par dix ans.*

Attendu que l'article L.137-2 du Code de la Consommation, en sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008 énonce :
« *L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

La Cour se pose cependant la question de savoir si ce texte de portée générale s'applique aux actions en paiement afférentes aux crédits immobiliers et elle répond :
« *En application des dispositions de l'article 2222 du Code Civil, en cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure* ».

La Cour finira par juger sérieuse la fin de non-recevoir tirée de la prescription, non pas en raison du délai, mais du point de départ qu'est la dernière échéance impayée et non régularisée qu'elle estime antérieure audit délai de deux ans.

La Cour de Poitiers le 25 novembre 2011, 1ère Chambre Civile, rôle général 11/03164, constate que les parties conviennent que l'article L.110-4 du Code de Commerce dans sa rédaction au jour de la signature de l'acte authentique énonçait une prescription de dix ans, mais retient que ce délai de prescription a été modifié par la loi du 17 juin 2008, qui, non seulement a réduit à cinq ans le délai de l'article L.110-4 du Code de Commerce, mais a aussi créé l'article L.137-2 du Code de la Consommation ; elle rappelle qu'aux termes de cet article, « *l'action des professionnels, pour les biens et les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

La Cour d'Appel de Montpellier, 1ère Chambre, Section B, le 29 février 2012, rôle général 11/00207, est également très affirmative et juge que désormais sont soumis à la prescription biennale instituée par la loi du 19 juin 2008 qui a introduit l'article L.137-2 du Code de la Consommation, article aux termes duquel :
« *L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

Toutes ces décisions sont dans le droit fil de la réponse ministérielle sur la question de Monsieur HAVAR Michel (UMP Rhône) :
« *Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'aux termes de l'article L.137-2 du Code de la Consommation l'action des professionnels, pour les biens et les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

« Issu de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'action des professionnels sur les biens et services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans. »

« Sous réserve de l'interprétation souveraine des juridictions cet article qui conclut le titre III du livre premier du Code de la Consommation intitulé « Information des consommateurs et formation des contrats » a une portée générale ».

« Ainsi en l'absence des dispositions relatives à la prescription de l'action des professionnels en matière de crédit immobilier, cet article a vocation à s'appliquer à celle-ci. » (JO A.N. 28 avril 2009,3875).

C'est ainsi que concluait Alain Provansal en fin de son article en raison de la place de l'article et par prudence Vincent Rieu recommandait la même solution.

III-1-3 La réponse de la Cour de cassation :

Par son arrêt sans équivoque en date du 28 novembre 2012 n°11-26508 publié au bulletin, la 1^o chambre règle la question par un attendu de principe :

« Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation, Attendu qu'en vertu de ce texte, l'action des professionnels, pour les biens ou services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans. »

Elle fustige la Cour d'appel qui juge que ce texte ne concerne pas les crédits immobiliers : *« Qu'en statuant ainsi, quand les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des professionnels, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »*

La 1^o chambre persistera dans un arrêt du 10 juillet 2014 sur lequel nous reviendrons plus loin à propos du point de départ de la prescription.

Un bémol : pas d'arrêt à ce jour des autres chambres, la 2^o pouvant avoir son interprétation différente mais compte tenu du texte et de son emplacement ce serait peu probable.

La question de la durée étant réglée reste celle du point de départ.

III-2 L'incertitude sur le point de départ :

III-2-1 La déchéance du terme :

C'était la solution traditionnelle ancienne en matière de crédit immobilier.

Récemment encore la Chambre commerciale en décidait ainsi (16 juin 2009, n° 08-15-235).

C'est l'application de l'article 1186 : *« Ce qui est dû à terme ne peut être exigé avant l'échéance du terme ».*

C'est l'application de l'article 2233 du code civil pour lequel la créance à terme court du jour où le terme est arrivé ; or le crédit immobilier est remboursable à terme même si les modalités de remboursement sont telles que les échéances régulières sont mensuelles ou trimestrielles et comportent – mais à partir d'un certain nombre d'années cependant seulement – une part de remboursement de capital.

Or tant que le capital n'est pas exigible ne serait ce que par *in qua* comment faire partir la prescription ?

III-2-2 Le premier incident de paiement non régularisé :

Mais la 1^o chambre civile dès le 28 juin 2012, n° 11-17744, la 2^o chambre civile jugeait au contraire que c'est le premier incident de paiement régularisé – sans distinction entre échéances de purs intérêts et échéances mixtes intérêts et capital, sans voir que si une échéance est impayée elle seule se prescrit dans les deux ans de sa date sauf à appliquer de par l'imperium du juge une déchéance cause de clause potestative au créancier.

Et la Cour d'Aix-en-Provence d'en rajouter une couche par un arrêt du 3 octobre 2014, rôle 2014/617 par une motivation qui est sans appel :

« Le prononcé de la déchéance du terme laissé à la seule appréciation du créancier, alors que l'emprunteur est défaillant depuis de nombreux mois, cette défaillance caractérisant un élément objectif, conduit à rejeter la déchéance du terme comme point de départ du délai de prescription, en sorte que ce moyen est rejeté. »

« En revanche, par application de l'article 2224 du code civil et L. 137-2 du code de la consommation le point de départ du délai de prescription biennale prévu par le premier de ces textes (?) se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé. »

Tout est dit, circulez il n'y a rien à voir.

En cela alors qu'aucun texte n'existe pour le crédit immobilier (au contraire voir ci-dessus) la Cour de cassation aligne ces crédits sur les crédits mobiliers à la consommation qui connaît d'une forclusion spécifique (L.311-52 du code de la consommation).

Si pour le commun des mortels voire pour les consommateurs cette jurisprudence paraît favorable, l'étude des conséquences démontre le contraire et il serait souhaitable que d'autres chambres jusqu'à une chambre mixte se prononcent différemment.

III-3 Interruption :

La loi du 17 juin qui a créé le flou a été rattrapée par la jurisprudence puisque le premier incident de paiement est le point de départ ; chaque échéance impayée fait courir un délai de prescription pour le recouvrement de cette échéance ; mais le capital restant dû devient-il vraiment exigible même sans déchéance du terme ? La question reste posée.

L'on peut cependant en se référant au crédit à la consommation dire que si l'incident est régularisé normalement (et non artificiellement par le créancier pour échapper à la prescription) le point de départ sera reporté à la prochaine impayée.

III-4 Conséquences :

III-4-1 Pour le créancier :

Le raccourcissement de la durée de prescription et l'avancement dans le temps du point de départ laissent peu de temps au créancier pour adopter une attitude conciliatrice et permettre un règlement amiable de la dette. Le créancier va forcément essayer d'interrompre au plus tôt la prescription pour éviter celle-ci en faisant délivrer commandements divers, saisies et autres inscriptions de sûretés, ce qui ne facilitera pas la discussion avec le débiteur.

Autant l'on pouvait comprendre que la réforme de 2006 - instituant des délais caducs et une obligation de requérir la vente - empêche le créancier par des procédures renvoyées sine die de suspendre une épée de Damoclès sur la tête du débiteur, autant l'on ne comprend pas l'effet inverse induit de la loi et de la jurisprudence en matière de prescription.

III-4-2 Pour le débiteur :

Le miroir est inverse : le débiteur qui pouvait penser avoir du temps pour aménager sa dette et trouver un accord avec son créancier, va se trouver au contraire confronté à des mesures d'exécution perturbantes très rapidement. Au détriment peut-être du temps nécessaire pour préparer un échéancier, préparer la vente de son immeuble ou saisir la commission de surendettement.

La tendance moderne de protection du consommateur est battue en brèche et les dossiers de recouvrement s'accumulent chez les professionnels du recouvrement : avocats et huissiers.

Conclusion :

Sans doute par insuffisance d'étude d'impact ou inattention de rédaction (à moins que ce ne soit volontaire) le législateur a raccourci à deux ans la prescription des services rendus par les professionnels aux particuliers. Et droite dans ses bottes la Cour de cassation a appliqué cette durée aux contrats de crédits immobiliers en ne tenant compte que de la place de l'article 137-2 du code de la consommation.

Mais était-elle obligée de faire partir le point de départ du premier incident de paiement non régularisé fractionnant ainsi le crédit en échéances de remboursement et ne prenant pas en compte une dette globale exigible à l'échéance conventionnelle naturelle ou provoquée ? Pour punir le créancier inactif on punit surtout le débiteur actif.

SAISIE PENALE IMMOBILIERE VERSUS SAISIE IMMOBILIERE Par Carolina Cuturi-Ortega, Avocat au barreau de Bordeaux

« *Le pénal tient le civil en l'état* ». Cet ancien adage bien connu du droit français semble, *via* la procédure de la saisie pénale, connaître un nouvel essor.

La création de la saisie pénale immobilière par la **loi n°2010-768 du 9 juillet 2010** visant à faciliter la saisie et la confiscation en matière pénale, répond clairement à la volonté politique de lutter contre la criminalité en s'attaquant au patrimoine criminel.

Ce régime a été modifié par les **lois n° 2012-409 du 27 mars 2012 et n° 2013-1117 du 6 décembre 2013** avec pour objectif d'optimiser la mise en œuvre de la saisie pénale.

Au sens de **l'article 131-21 du code pénal**, la saisie et la confiscation sont encourues de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

La saisie pénale immobilière peut être ordonnée tout au long de la procédure : au stade de l'enquête, de l'instruction ou par la juridiction de jugement.

Il s'agit d'une mesure pénale conservatoire qui permet de satisfaire une éventuelle condamnation à une peine d'amende, de confiscation ou à la réparation du préjudice subi par la victime.

Elle rend le bien indisponible et empêche toute vente ou tout acte de disposition sur le bien. C'est une saisie sans dépossession qui n'entraîne pas l'obligation de libérer les locaux.

En cas de classement sans suite, non-lieu, relaxe, acquittement, la mainlevée de la saisie sera ordonnée.

La juridiction peut, en cas de condamnation, prononcer la peine complémentaire de confiscation.

Dans ce cas, la propriété du bien immobilier est transférée à l'AGRASC (Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués), agence étatique chargée de gérer les biens confisqués.

L'adage « *saisie sur saisie ne vaut* » est écarté en matière de saisie immobilière.

Le prononcé d'une saisie pénale immobilière entraîne le gel immédiat des biens saisis, nonobstant une éventuelle saisie immobilière initiée par les créanciers des propriétaires.

La concomitance des deux saisies, ayant des objectifs distincts, pose des difficultés pratiques pour les créanciers ayant engagé, ou prévoyant d'engager une saisie immobilière sur le bien en question.

Ce régime de faveur conduit à s'interroger sur l'impact réel d'une saisie pénale sur une procédure de saisie immobilière en cours ou à venir.

I - LA PREMINENCE DE LA SAISIE PENALE IMMOBILIERE SUR LES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION

Le législateur cherche à accroître l'efficacité de la saisie pénale immobilière (I). La conséquence principale est de restreindre les droits des créanciers (II).

(I) Une efficacité de la saisie pénale souhaitée...

- Un formalisme allégé

La mise en œuvre de la saisie immobilière est très simple et se limite à :

- la notification de l'ordonnance de saisie pénale au Ministère public, aux propriétaires et aux tiers ayant des droits sur les biens visés.

La notification fait courir le délai d'appel de cette ordonnance.

- la publication de la saisie au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble.

Les formalités de publication sont réalisées par l'AGRASC et ont pour effet de rendre la saisie pénale d'un immeuble opposable aux tiers et notamment aux créanciers inscrits sur le bien.

- Une large étendue de la saisie pénale

Le champ d'application est défini à l'**article 131-21 du code pénal**, annexé à la présente.

➤ Le juge pénal peut ordonner la saisie et la confiscation des immeubles de toute nature dont le condamné est propriétaire, et notamment des immeubles ayant servi à commettre l'infraction ou qui sont le produit de cette infraction.

➤ La saisie pénale peut également être ordonnée sur des immeubles dont le condamné n'a que la simple disposition (et non la propriété), sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi (**loi du 27 mars 2012**).

Ainsi un créancier du propriétaire de l'immeuble peut se voir opposer une saisie pénale pratiquée à l'encontre d'une tierce personne qui disposerait du bien.

➤ Le juge pénal peut saisir l'ensemble d'un immeuble nonobstant le fait que le condamné n'ait de droit que sur une partie indivise de l'immeuble (**Article 131-21 du CP**).

Cela conduit à geler l'intégralité du bien et empêcher l'action d'un créancier qui souhaiterait agir contre un co-indivisaire n'ayant pourtant aucun lien avec la procédure pénale en cours.

➤ La saisie pénale porte sur toute la valeur de l'immeuble, même si une fraction seulement a une origine criminelle : elle est destinée à garantir l'exécution de la confiscation et non une créance (**Article 706-151 du CPP et Circulaire du 22 décembre 2010**).

➤ Depuis la **loi du 6 décembre 2013**, la saisie et la confiscation peuvent être réalisées en valeur : elles peuvent porter, par compensation, sur tout bien du condamné, quelle que soit son origine, licite ou illicite et quelle que soit sa date d'acquisition par rapport à la date de commission de l'infraction.

Ainsi, il a été jugé :

« Dans le cadre d'une information judiciaire visant des faits commis de 2009 à 2013, des chefs de banqueroute, fraude fiscale, escroquerie, abus de biens sociaux et abus de confiance, le juge d'instruction a ordonné la saisie immobilière d'un immeuble appartenant au mis en examen, acquis par voie successorale en 1991 et correspondant au montant des sommes détournées. Par un arrêt rendu le 29 novembre 2013, la chambre de l'instruction confirme l'ordonnance, considérant que le juge d'instruction pouvait, sur le fondement des articles 706-141 et suivants du code de procédure pénale, saisir en valeur le bien immobilier équivalant au montant des sommes constituant le produit de l'infraction, confiscables en vertu de l'article 314-10 du code pénal.

Au soutien de son pourvoi en cassation, l'exposant faisait valoir, d'une part, qu'il n'encourait, au regard des qualifications visées à la prévention, que la confiscation de biens se trouvant en rapport direct ou indirect avec l'infraction, de sorte que cette peine ne pouvait porter sur un bien immobilier entré dans son patrimoine bien avant la commission des faits et sans lien avec eux. D'autre part, et en tout état de cause, il soulignait que la confiscation en valeur n'était pas prévue de façon générale à l'époque des faits objet de la prévention et qu'en conséquence, cette peine n'était pas non plus encourue.

La chambre criminelle a écarté ces arguments, jugeant que « le produit des infractions objet des poursuites ne pouvait être représenté et était donc susceptible de confiscation en valeur, conformément aux exigences de l'article 131-21 du code pénal, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 27 mars 2012 ». Elle ajoute que la chambre de l'instruction a, même pour les faits antérieurs à cette date, fait l'exacte application de l'article 706-141, 1, du code de procédure pénale autorisant la saisie en valeur, lequel est immédiatement applicable.»

(Cassation, Chambre criminelle, 24 septembre 2014, 13-88.602)

Le champ d'application de la saisie pénale s'étend au fur et à mesure des lois et marque la volonté du législateur de promouvoir la saisie pénale.

(II) ... au détriment des créanciers

- La saisie pénale immobilière suspend et interdit tout acte de disposition et « toute procédure civile d'exécution » sur le bien objet de la saisie, à compter de la date de publication de l'ordonnance de saisie au service de publicité foncière par l'AGRASC, et ce jusqu'à main levée éventuelle de la saisie ou la confiscation de l'immeuble (**Article 706-145 du CPP**).

Ainsi un acte de cession d'immeuble conclu, mais non publié, avant la publication de l'ordonnance de saisie pénale est inopposable à l'État (**Article 706-152 du CPP**).

Doit-on cependant considérer que la saisie pénale empêche également la prise de sûretés conservatoires sur l'immeuble (hypothèque) ?

Une partie de la doctrine semble considérer que l'**article 706-145 du CPP** fait aussi bien référence aux mesures d'exécution forcées qu'aux mesures conservatoires.

En effet, la **loi du 9 juillet 1991** relative aux procédures civiles d'exécution, tout comme le Code des procédures civiles d'exécution, traite aussi bien des mesures d'exécution forcées que des mesures conservatoires (mais certes dans des titres du Code des procédures civiles d'exécution distincts).

Par conséquent, « toute procédure civile d'exécution », conservatoire ou forcée, seraient gelées par l'effet d'une saisie pénale immobilière.

Cependant, dans le silence de la jurisprudence, une autre interprétation nous semble devoir être adoptée, reposant sur une analyse de la nature juridique de la mesure conservatoire, distincte de la mesure d'exécution.

L'inscription d'hypothèque en tant que mesure conservatoire repose sur des fondements juridiques et répond à des impératifs distincts de la procédure d'exécution.

En effet, les mesures conservatoires, en tant que sûretés, ont un but préventif alors que les mesures d'exécution ont au contraire un but curatif.

Ainsi, le terme de « procédure d'exécution » s'entend, au sens strict, des seules mesures d'exécution forcées.

Juridiquement, une distinction nette doit donc être opérée entre les mesures d'exécution et les mesures conservatoires, comme c'est le cas en matière de surendettement ou de procédures collectives.

Dès lors, l'analyse selon laquelle l'**article 706-145 du CPP** interdirait tant les mesures d'exécution que les mesures conservatoires, semble être erronée.

Le débat reste ouvert...

- La publication antérieure d'un commandement de saisie sur l'immeuble ne fait pas obstacle à la publication d'une décision de saisie pénale immobilière.

Une saisie pénale peut donc être prononcée alors même qu'une procédure de saisie immobilière de droit commun est déjà en cours devant le juge de l'exécution.

Le créancier poursuivant voit alors sa procédure contrariée par la décision du juge pénal.

Le créancier poursuivant (s'il ne bénéficie pas d'une sûreté) est de plein droit considéré comme titulaire d'une sûreté sur l'immeuble prenant rang à la date de la publication du commandement de payer validant saisie immobilière (**Article 706-145, alinéa 3 du CPP**).

La saisie pénale immobilière porte une atteinte certaine aux droits des créanciers du propriétaire de l'immeuble. Cependant les dispositions des **articles 706-141 et suivants du CPP** tempèrent quelque peu ce régime.

II – L'ATTENUATION DE LA PREMINENCE DE LA SAISIE PENALE IMMOBILIERE SUR LES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION

Le législateur a veillé à respecter *a minima* les droits des créanciers (I) et leur a octroyé un certain nombre de recours (II).

(I) Les droits du créancier sur l'immeuble objet de la saisie pénale

- *Respect des droits de suite et de préférence par l'Etat*

L'exercice d'une saisie immobilière de droit commun antérieurement à la saisie pénale, permet au créancier d'être considéré de plein droit comme titulaire d'une sûreté sur le bien immobilier (**Article 706-145 alinéa 3 CPP**).

Le créancier prend rang à la date à laquelle la procédure civile d'exécution est devenue opposable aux tiers, sauf à conserver le rang qui était le sien s'il bénéficiait déjà d'une garantie hypothécaire antérieure à la saisie pénale immobilière.

La procédure de saisie pénale ne modifie donc pas l'ordre des créanciers, ni ne confère de privilège à l'État.

Dans l'hypothèse où le montant des créances civiles antérieures à la saisie pénale serait supérieur au produit de la vente, aucune somme ne reviendrait à l'État.

L'AGRASC peut décider que les dommages et intérêts qui sont dus à la victime au titre du préjudice subi lui seront payés prioritairement sur les biens saisis et confisqués de son débiteur.

Néanmoins, la victime ne bénéficie d'aucun privilège et reste chirographaire, sauf à avoir elle-même pris une mesure conservatoire sur les biens de l'auteur de l'infraction.

- *Sur la prescription*

L'ordonnance de saisie pénale interrompt les délais de prescription jusqu'à ce qu'une décision intervienne (vente de l'immeuble, mainlevée et restitution, autorisation de poursuite de la procédure civile d'exécution, etc.).

(II) Les recours offerts aux créanciers inscrits sur l'immeuble objet de la saisie pénale

- *La possibilité d'appel contre l'ordonnance de saisie pénale*

Les tiers ayant des droits sur le bien peuvent contester l'ordonnance du JLD ou du juge d'instruction autorisant la saisie devant la chambre de l'instruction dans un délai de 10 jours suivant la notification.

Ce recours est dépourvu d'effet suspensif afin d'éviter son utilisation à des fins de dissimulation et de dissipation des biens saisis.

• La possibilité de réalisation par le créancier, soit à l'amiable, soit par une procédure civile d'exécution

Les créanciers munis d'un titre exécutoire sont en mesure, s'ils sont de bonne foi, de demander au juge ayant ordonné cette saisie pénale, l'autorisation de poursuivre ou engager une procédure civile d'exécution.

Il en est ainsi dans deux hypothèses.

➤ *Le juge pénal peut autoriser la cession d'un immeuble conclue avant l'ordonnance de saisie pénale*

L'acte de cession d'un immeuble conclu mais non publié avant la publication de saisie pénale est inopposable à l'État.

Cependant, en cas d'acquéreur de bonne foi, l'**article 706-152 du CPP** prévoit la possibilité de donner effet à la vente.

Le juge pénal peut en effet décider de « *reporter la saisie pénale sur le solde du prix de cession* » de l'immeuble si trois conditions sont réunies (**loi du 9 juillet 2010**) :

(1) La vente réalisée avant la publication de la décision de saisie pénale ne doit pas présenter de caractère frauduleux.

Cela nécessite une analyse de fait des circonstances de la vente.

La bonne foi des contractants est présumée : la charge de la preuve pèse sur le Ministère public.

(2) Le prix ne doit pas être frauduleux.

L'analyse du prix relève de l'appréciation des juges du fond. Tous les éléments de preuve peuvent s'avérer utiles telle que l'évaluation antérieure du bien ou celle de biens similaires.

(3) Le « *maintien de la saisie du bien en la forme* » ne doit pas être nécessaire. (**Article 706-152 du CPP**).

La nécessité dont il est question n'a fait l'objet d'aucune précision par la loi ou la jurisprudence.

Cette demande - semble-t-il par requête - doit être adressée au JLD sauf hypothèse d'une information judiciaire qui rend le juge d'instruction compétent.

L'autorisation de cession, rendue par ordonnance, doit être publiée au service de la publicité foncière.

Les créanciers titulaires d'une sûreté ayant pris rang avant la date à laquelle la saisie pénale immobilière est devenue opposable sont désintéressés par priorité.

La saisie pénale immobilière porte finalement sur le solde du prix de cession de l'immeuble qui est consigné.

➤ *Le juge pénal peut autoriser la poursuite ou l'engagement de procédures civiles d'exécution*

Un créancier peut être autorisé, à engager ou à reprendre une procédure civile d'exécution sur le bien.

L'**article 706-146** pose une triple condition :

(1) Le créancier doit disposer d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible.

Tel n'est pas le cas des créanciers autorisés à prendre des mesures conservatoires sur la base d'une créance fondée en son principe.

(2) La vente ne doit pas se faire de façon amiable afin d'éviter toute collusion frauduleuse entre le mis en cause et son créancier aux dépens de l'Etat.

La question se pose de savoir si le créancier autorisé à engager ou reprendre une procédure civile d'exécution n'aurait pas d'autres alternatives que de recourir à la vente forcée ?

Dans le cas d'une saisie immobilière faite par un créancier, le juge de l'exécution immobilière pourrait-il autoriser le saisi à vendre à l'amiable, conformément aux dispositions de l'**article R.322-30 du CPCE** ?

On peut penser que la vente amiable sur autorisation du juge dans le cadre d'une saisie immobilière est possible pour les raisons suivantes :

- La vente amiable judiciaire s'insère dans la procédure de saisie immobilière et fait corps avec elle,
- La vente amiable judiciaire s'organise sous le contrôle du juge de l'exécution et ainsi évite toute collusion frauduleuse.

A contrario, on peut arguer que c'est le délinquant saisi qui fait la demande d'autorisation de vente amiable et que le contrôle du juge est limité notamment au respect des conditions de l'**article R.322-21 du CPCE**...

Le débat reste ouvert.

(3) « *Le maintien de la saisie [pénale] du bien en la forme* » ne doit pas être nécessaire.

N'ayant fait l'objet d'aucune précision de la part du législateur, cette notion de « nécessité » reste une question de fait soumise à l'appréciation des juges du fond.

Les deux exceptions évoquées représentent une opportunité pour les créanciers de faire valoir leurs droits et doivent être exploitées.

La rareté de la jurisprudence en la matière ne nous permet pas de fournir à ce jour une réelle analyse sur la mise en œuvre de ces deux exceptions.

Le débat porte essentiellement sur l'appréciation de la condition sur la « *nécessité du maintien de la saisie [pénale] du bien en la forme* ».

Cette condition n'a fait l'objet d'aucune précision de la part du législateur et laisse le champ libre à l'appréciation des juges.

Cependant, nous estimons que l'autorisation d'engager ou de reprendre la saisie immobilière ne nuit pas aux objectifs de la saisie pénale immobilière qu'ils soient de garantir toute insolvabilité du condamné, ou d'un point de vue punitif, d'empêcher le condamné de jouir de son immeuble.

La saisie immobilière, en effet, emportera expulsion du délinquant et le reste du prix obtenu par la vente aux enchères sera distribué en préservant les intérêts de l'Etat (pour le recouvrement des amendes, dédommagement des victimes...) après paiement des créanciers inscrits antérieurement à la saisie pénale immobilière.

ANNEXE

Article 131-21 du Code pénal :

« La peine complémentaire de confiscation est encourue dans les cas prévus par la loi ou le règlement. Elle est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

La confiscation porte sur tous les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction ou qui étaient destinés à la commettre, et dont le condamné est propriétaire ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition.

Elle porte également sur tous les biens qui sont l'objet ou le produit direct ou indirect de l'infraction, à l'exception des biens susceptibles de restitution à la victime. Si le produit de l'infraction a été mêlé à des fonds d'origine licite pour l'acquisition d'un ou plusieurs biens, la confiscation peut ne porter sur ces biens qu'à concurrence de la valeur estimée de ce produit.

La confiscation peut en outre porter sur tout bien meuble ou immeuble défini par la loi ou le règlement qui réprime l'infraction.

S'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni d'au moins cinq ans d'emprisonnement et ayant procuré un profit direct ou indirect, la confiscation porte également sur les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, appartenant au condamné lorsque celui-ci, mis en mesure de s'expliquer sur les biens dont la confiscation est envisagée, n'a pu en justifier l'origine.

Lorsque la loi qui réprime le crime ou le délit le prévoit, la confiscation peut aussi porter sur tout ou partie des biens appartenant au condamné, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

La confiscation est obligatoire pour les objets qualifiés de dangereux ou nuisibles par la loi ou le règlement, ou dont la détention est illicite, que ces biens soient ou non la propriété du condamné.

Lorsque la chose confisquée n'a pas été saisie ou ne peut être représentée, la confiscation est ordonnée en valeur. Pour le recouvrement de la somme représentative de la valeur de la chose confisquée, les dispositions relatives à la contrainte judiciaire sont applicables.

La chose confisquée est, sauf disposition particulière prévoyant sa destruction ou son attribution, dévolue à l'Etat, mais elle demeure grevée, à concurrence de sa valeur, des droits réels licitement constitués au profit de tiers.

Lorsque la chose confisquée est un véhicule qui n'a pas été saisi ou mis en fourrière au cours de la procédure, le condamné doit, sur l'injonction qui lui en est faite par le ministère public, remettre ce véhicule au service ou à l'organisme chargé de sa destruction ou de son aliénation. »

BIBLIOGRAPHIE

- ***Loi n°2010-768 du 9 juillet 2010*** visant à faciliter la saisie et la confiscation en matière pénale
- ***Circulaire du 22 décembre 2010*** relative à la présentation des dispositions résultant de la loi du 9 juillet 2010
- ***Loi n°2012-409 du 27 mars 2012*** de programmation relative à l'exécution des peines
- ***Loi n°2013-1117 du 6 décembre 2013*** relative à la lutte contre la fraude fiscale et la grande délinquance économique et financière
- ***Saisies et confiscations en matière pénale***, Lamy Droit de l'exécution forcée, Nov. 2012 – Etude 310
- ***Des saisies pénales – Régimes particuliers***, Jurisclasseur Procédure Pénale Lexisnexis, Fasc.20
- ***La saisie pénale des immeubles : spécificités et incertitudes pour le conservateur***, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°51, 24 déc. 2010, act.913
- ***Saisie et confiscation en matière pénale***, J. Buisson, Lexisnexis, Procédures n°10, oct. 2010, comm.352
- ***Confiscation et saisie pénale***, Ch. Duchaine, Colloque « Les défis de l'exécution face aux lois nouvelles », Avignon, 17 sept. 2010
- ***Le nouveau droit des saisies pénales***, AJ Pénal 2012 p.124, Dalloz
- ***Les saisies en procédure pénale : un régime juridique modernisé***, E. Camous, Droit pénal n°1, Janv. 2011, étude 1, Lexisnexis
- ***Cour de Cassation, Chambre criminelle, 24 septembre 2014, 13-88.602***

RUBRIQUE POIL A GRATTER

**Par Michel Drillard, Avocat au Barreau de Grasse,
Membre du Conseil d'administration de l'AAPPE**

JE SAIS

Quand j'étais jeune et presque beau
J'plaidais bien fort pour faire le show
J'disais : la loi, l'arrêt, je sais, je sais

C'était l'début, c'était l'printemps
Mais quand j'ai eu mes trente cinq ans
J'ai dit : je sais, ça y est, cette fois, je sais

Et aujourd'hui, les jours où je m'retourne
J'regarde le prétoire où j'ai quand même fait les cent pas
Et je n'sais toujours pas comment il tourne !

Vers quarante ans, j'savais tout : l'exécution, la défense, l'émolument
Tiens oui les sous ! J'en avais fait tout l'tour !

Mais heureusement, comme les confrères, j'avais pas mangé tout mon pain
:

Au milieu de ma vie, j'ai encore appris.
C'que j'ai appris, ça tient en trois, quatre mots :

Le jour où vous perdez, il fait très noir
J'peux pas mieux dire : il fait très noir !

C'est encore ce qui m'étonne dans la vie
Moi qui suis à l'automne de ma vie
On oublie tant de décisions favorables
Mais jamais une décision exécration !

Toute ma jeunesse, j'ai voulu dire "je sais"
Seulement, plus je cherchais, et puis moins j'savais

Il y a soixante coups qui vont sonner à l'horloge
J'suis encore à ma fenêtre, je regarde, et j'm'interroge :

Maintenant je sais, je sais qu'on n'sait jamais !

Que le dossier soit bon ou que l'on soit mauvais
On n'sait jamais comment le jugement sera motivé
C'est tout c'que j'sais! Mais ça, j'le sais!

Banc d'Arguin
(un soir trop arrosé)

Responsable de la publication :
Frédéric Kieffer, Président de l'AAPPE,

Contact rédaction :
Anne-Sophie Sajous, Secrétaire de l'AAPPE, sajous@avocat-annecy.fr
