



ASSOCIATION DES AVOCATS ET PRATICIENS DES PROCÉDURES ET DE L'EXÉCUTION

Lettre d'information n° 14 - Juillet 2022

ÉDITORIAL



Voilà l'été !

Le moment de faire une pause et de se retourner pour mesurer le chemin parcouru face à ce temps qui passe si vite et nous coule entre les doigts, tout en pensant déjà au proche futur.

Le 19 mars 1994, quelques audacieux mousquetaires décidaient de s'unir pour faire face aux premières difficultés nées de l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution et du Décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 :

- Manque de moyens des greffes pour faire face aux exigences des nouveaux textes,
- Manque de moyens des magistrats pour faire face aux saisines des juges de l'exécution par simple courrier,
- Augmentation des délais de délibérés face au flux croissant des dossiers.

Et se profilait alors la réforme de la saisie immobilière, qui ne verra le jour que douze ans plus tard (en grande partie fondée sur les travaux de l'AAPPE).

C'était sur ce constat et dans le souci de proposer des solutions pratiques et fonctionnelles que s'est créée l'AAPPE.

Vingt-huit ans plus tard, forte de 430 adhérents répartis sur toute la France métropolitaine et ultramarine, l'AAPPE reste toujours ardente et soucieuse d'apporter :

- Des contributions novatrices sur les dernières réformes ou sur les réformes en cours,
- Des propositions de réforme,
- Une surveillance permanente de tous les textes, de toutes les décisions et de tous les articles dans ses domaines de compétences.

Les constats de 1994 ont-ils fondamentalement changé ?

Le manque de moyens reste récurrent, la tendance à la déjudiciarisation perdure pour tenter de soulager l'État qui n'assume plus, celle-ci prend des voies diverses, comme le développement des MARD ou celui des pièces procédurales en première instance comme en appel.

Face à ces défis, l'AAPPE reste partenaire à vos côtés et cette nouvelle lettre d'information vous permettra :

- D'être informés des derniers travaux de l'AAPPE et de quelques évolutions législatives et réglementaires,
- De voir ou revoir quelques décisions marquantes en procédure civile, voies d'exécution, procédures collectives et autres,
- De s'interroger sur une solution pratique en matière d'expulsion,
- D'enregistrer les prochains rendez-vous de l'AAPPE.

Vingt-huit ans après sa création, les personnes ont changé, certaines nous ont quitté, d'autres ont opté pour une retraite méritée, mais de nouvelles sont arrivées et l'esprit des mousquetaires est resté et l'AAPPE continue et se nourrit de l'activité de ses adhérents, travaille, propose, s'interroge et reste attentive et vigilante.

Et, puisque : « Être avec les gens qu'on aime, cela suffit ; rêver, leur parler, ne leur parler point, penser à eux, penser à des choses plus indifférentes, mais auprès d'eux, tout est

égal » (La Bruyère, Les caractères, Du cœur, 23, IV), poursuivons le chemin...

Frédéric KIEFFER
Président d'honneur de l'AAPPE

Un nouveau secrétariat pour l'AAPPE !

Notre nouvelle assistante, Cyrielle LEFEBVRE, a pris ses fonctions dans la semaine.



Elle est en formation accélérée depuis début juillet, et poursuivra fin août, pour être opérationnelle dès le début septembre ; Elle commence à préparer notre prochain conseil d'administration à Bordeaux du 16 septembre. Issue des grands cabinets spécialistes du Juridique, je compte sur son implication pour accompagner notre association dans l'ensemble de ses tâches administratives et pour nos Ateliers.

Elle interviendra aux côtés de Frédérique PASQUAL, qui travaille pour notre association depuis maintenant un an et a accepté de poursuivre avec nous dans le cadre de notre « gros » événementiel qu'est notre colloque annuel. Mais également aux côtés de Véronique JEANDÉ qui, après quinze années de salariat au poste de secrétaire administrative, a souhaité s'ouvrir à d'autres activités en optant pour le statut freelance, et nous consacrera à nouveau du temps dès le 1er septembre.

Bienvenue donc à Cyrielle.

Jean-Michel HOCQUARD
Président de l'AAPPE

TRAVAUX DU GROUPE DE TRAVAIL SAISIE IMMOBILIÈRE

Annoncé lors de la dernière lettre d'information, le groupe de travail dit « La Paillade », dédié à cette matière et composé de Carolina CUTURI-ORTEGA, Thomas D'JOURNO, Michel DRAILLARD, Jean-Michel HOCQUARD, Emmanuel JOLY, Frédéric KIEFFER et Vincent RIEU,



s'est réuni une première fois le 28 mai 2021 à Montpellier, et a poursuivi ses travaux les 6 juillet, 30 août et 29 septembre à Paris, et enfin les 11 janvier et 16 février 2022, augmenté de notre confrère Alexandre de JORNA, directeur du Service des Ventes et Suretés de l'Ordre de Paris. Le fruit de ses travaux a été adressé au CNB.

Ces derniers se composent d'une synthèse de présentation et de la reprise de tous les articles des parties législatives et réglementaires du code des procédures civiles d'exécution, présentés sous forme de tableau en colonnes contenant le droit positif, les propositions de modifications et les raisons d'icelles.

Ces travaux tendant à la base à des modifications en vue de l'allègement du travail des juges et des greffiers en tenant compte de l'expérience des textes depuis près de quinze années de pratique résultent d'une sollicitation de la Direction des affaires civiles et du sceau de février 2018, une première version ayant été remise en avril 2018, elle méritait un regard nouveau pour tenir compte des dernières évolutions procédurales.

LES PROPOSITIONS PRÉSENTÉES :

ALLÉGER LA PROCÉDURE

Il est préconisé, pour éviter la multiplication des audiences et des jugements, de simplifier, en l'optimisant, la portée du jugement d'orientation :

- Sur demande du débiteur, le juge saisi pourra octroyer un délai unique de sept mois à la partie saisie, pour parvenir à la réalisation de cette vente dans des conditions qu'il fixe (prix en deçà duquel elle ne pourra avoir lieu, frais de vente payés, prix consigné) et fixera d'ores et déjà la date d'audience d'adjudication à défaut de constatation de la vente amiable – par modification de l'article R. 322-21.

- Ajoutera dans cette hypothèse, que lorsque la vente sera intervenue dans les

conditions fixées, elle sera par simple ordonnance sur requête de la partie la plus diligente déclarée conforme au jugement d'orientation – par modification de l'article R. 322-25.

- Dans l'hypothèse d'une vente de gré à gré l'ordonnance déclarant la vente conforme au jugement d'orientation ordonnera la radiation des inscriptions grevant le bien et du commandement.

- Modification de l'article R. 321-22 pour que la prorogation du commandement soit prononcée par le juge par ordonnance sur requête.

- Réduction à soixante secondes du délai de couverture de l'enchère précédente par modification de l'article R. 322-45 du code des procédures civiles d'exécution.

- Alléger le travail du greffe :

Remplacer les notifications par des significations :

Remplacer les obligations pesant sur le greffe, relatives à la convocation des parties ou aux notifications de certaines décisions par la signification de ces convocations et décisions.

Modification des articles R. 322-5 et R. 322-11 par la suppression de la possibilité pour les intéressés de prendre connaissance du cahier des conditions de vente au greffe.

FAVORISER LA VENTE AU MEILLEUR PRIX

- Permettre une plus large publicité sous la responsabilité et le choix des avocats poursuivants.

- Favoriser la communication des renseignements sur l'immeuble vendu et des conditions de vente.

- Favoriser la communication d'informations par internet et notamment sur AVOVENTES (art. R. 322-31).

- Favoriser l'information par l'établissement d'un procès-verbal descriptif contenant plusieurs photos et le cas échéant, lorsque le bien n'est pas occupé, une vidéo permettant ainsi une possibilité de visiter le bien sans se déplacer (art. R. 322-3).

- Étendre à 3 mois l'amplitude de la publicité avant la vente afin de permettre au plus grand nombre de candidats acquéreurs de préparer leur dossier et notamment le

financement de l'acquisition.

(Rapport de présentation sur demande)

A VOS AGENDAS !



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Notre prochain conseil d'administration se tiendra le vendredi 16 septembre 2022 à BORDEAUX et se prolongera pour ceux qui le souhaitent le samedi et le dimanche pour d'amicales réjouissances.

ATELIERS D'ÉCHANGES

3ème mardi du mois de 18 h à 19 h, sauf durant l'été

Proposés gratuitement aux adhérents de l'AAPPE à jour de leur cotisation, ils sont ouverts aux non-adhérents, moyennant une participation aux frais de 20 € (1ère inscription offerte !)

Après l'excellent atelier présenté le 21 juin dernier par Denis TALON et Charles SIMON sur le thème de la fixation de la mise à prix, pour lequel vous pouvez découvrir et retrouver le support sur le site de l'association, le prochain atelier aura lieu le :

MARDI 20 septembre 2022 de 18 h à 19 h

Sur un sujet passionnant présenté par Anne-Sophie SAJOURS, avocat au barreau d'Annecy et administratrice de l'AAPPE : LA DISTINCTION ENTRE LES CLAUSES DE SUBSTITUTION ET D'ATTRIBUTION EN LICITATION.

ATELIERS DES VOIES D'EXÉCUTION

L'AAPPE organise les Ateliers des voies d'exécution en collaboration avec l'association Droit & Procédure, la Chambre nationale des commissaires de justice, l'Université Paris-Nanterre et Lextenso, sous la direction de Madame la professeure Soraya AMRANI-MEKKI.

VENDREDI 21 OCTOBRE 2022 (Journée entière)

Dans le format habituel des ateliers avec, pour débiter, un panorama de la jurisprudence de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation présenté par des conseillers à la Cour de cassation, puis plusieurs tables rondes avec des thèmes divers (la nouvelle procédure d'injonction de payer, l'exécution de l'amiable et l'exécution amiable).

COLLOQUE ANNUEL DE L'AAPPE

En partenariat avec le Laboratoire de droit privé et sciences criminelles de l'Université d'Aix-Marseille

VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022,

dans les locaux de l'Université d'Aix-Marseille à Aix-en-Provence,

Cette année encore nous avons retenu un thème très pratique :

Franchir les obstacles à l'exécution - *Obstacles nés de l'immeuble, des procédures collectives, des conventions ou encore du débiteur.*

Parmi les intervenants confirmés, les professeurs Vincent EGEA, Jean-Denis PELLIER, Arnaud CERMOLACCE et des professionnels du droit.

Le colloque se tiendra le vendredi 25 novembre 2022, dans les locaux de l'Université d'Aix-Marseille à Aix-en-Provence, qui nous fait le plaisir de nous accueillir, ce dont nous remercions chaleureusement Monsieur le Doyen PERRIER et le professeur Vincent EGEA qui dirige le Laboratoire de droit privé et sciences criminelles.

Le colloque aura lieu uniquement en présentiel et nous vous attendons nombreux !
Au plaisir de vous y retrouver.

JURISPRUDENCE

Sûreté réelle pour autrui et devoir d'information, avant la réforme

Com., 15 juin 2022, n° [20-22.949](#) : Il résulte de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, de l'article 2015, devenu 2292, du même code et de l'article L. 313-22 du code monétaire et financier que, lorsqu'une personne, par un seul acte ou par des actes distincts, à la fois se rend caution personnelle des engagements d'un débiteur envers un établissement de crédit et affecte un ou des biens en garantie hypothécaire des mêmes engagements, l'établissement lui doit l'information annuelle prévue par le dernier texte. Le défaut d'accomplissement de la formalité emporte, dans les rapports entre la caution et l'établissement, déchéance des intérêts échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information et les paiements effectués par le débiteur principal sont réputés, dans les rapports entre la caution et l'établissement, affectés prioritairement au règlement du principal de la dette, même si les poursuites contre la caution sont exercées sur le seul fondement de la sûreté réelle.

Prescription

Civ.3, 25 mai 2022, n° [20-10524](#) : point de départ du délai de prescription pour l'action en nullité d'un acte dont la signature a été falsifiée.

Procédure orale

Civ.2, 9 juin 2022, n° [20-12190](#) : En procédure orale sans représentation obligatoire, le juge, qui est garant du respect du principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur l'absence au dossier d'une pièce invoquée par une partie, dont le versement aux débats était mentionné dans des conclusions écrites soutenues oralement à l'audience et dont la communication n'avait pas été contestée, sans inviter les parties à s'en expliquer.

Crédit

Com., 15 juin 2022, n° [20-22160](#) : L'article L. 511-5 du Code monétaire financier interdit à ce titre « à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel ». Décision relative à la notion d'opération de crédit et à celle de monopole bancaire.

Cession de créance

Civ.1, 1er juin 2022, n° [21-12.276](#) : La remise au débiteur, lors d'une audience devant le juge de l'exécution, de conclusions mentionnant une cession de créance et contenant copie de l'acte de cession équivaut à une signification au débiteur auquel la cession est dès lors opposable au sens des articles 1689 et 1690 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Surendettement

Civ.2, 9 juin 2022, n° [19-26.230](#) : Il résulte des articles L. 733-7 et L. 733-13 du code de la consommation que la commission de surendettement des particuliers, comme le juge, peuvent subordonner les mesures de redressement à la vente par le débiteur surendetté de son immeuble.

Saisie immobilière

Civ. 2, 9 juin 2022, n° [20-23.623](#) : saisie immobilière. L'époux non propriétaire du bien saisi qui constitue la résidence de la famille et doit se voir dénoncer le commandement à peine de caducité est-il recevable à contester la créance (non).

Civ. 2, 9 juin 2022, n° [20-21.352](#) : saisie-immobilière, réitération des enchères. Il résulte des articles L. 322-12 et R. 322-69, alinéa 4, du code des procédures civiles d'exécution, que l'adjudicataire défaillant, propriétaire du bien adjudgé tant que la résolution de la vente n'a pas été constatée, doit être appelé à l'audience d'adjudication sur réitération des enchères, à laquelle il est partie.

Saisie attribution

Civ. 2, 9 juin 2022, n° [21-12.941](#) : saisie-attribution, office du JEX ; il résulte de l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire qu'il entre dans les pouvoirs du juge de l'exécution, saisi à l'occasion d'une demande en mainlevée d'une saisie-attribution, de statuer sur un retrait litigieux et son incidence sur la créance.

DU CÔTÉ DU PRATICIEN

Sauf lorsque la vente intervient sur licitation, depuis l'entrée en vigueur de la réforme de la procédure de saisie immobilière, le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion (article L. 322-13 du code des procédures civiles d'exécution).

Il appartient à l'adjudicataire, une fois le prix payé, lorsque l'ancien propriétaire, devenu occupant sans droit ni titre, se maintient dans les lieux, de respecter la procédure organisée par le code des procédures civiles d'exécution (L. 411-1 à L. 412-8), avec la signification préalable du jugement d'adjudication et la délivrance du commandement de quitter les lieux.

Cependant, si passé le délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, la situation perdure, il conviendra de solliciter le concours de la force publique qui dispose également d'un délai de deux mois pour se positionner.

Or, cette dernière ne sera pas octroyée pendant la période hivernale et, même en dehors de cette période, se fera souvent désirer.

La jurisprudence reconnaît que si le concours n'est pas accordé à l'issue du délai de deux mois, l'État est en faute et sera tenu d'indemniser l'adjudicataire.

Lorsque l'expulsion est mise en œuvre en vertu d'une décision qui ordonne l'expulsion et met une indemnité d'occupation à la charge de l'occupant, c'est cette indemnité qui est due par l'État.

Malheureusement, si le jugement d'adjudication vaut désormais titre d'expulsion, il ne fixe pas d'indemnité d'occupation et si l'absence de concours de la force publique ne coûte rien à l'État, il est à craindre que celle-ci ne sera pas aisément octroyée.

Il est donc important et opportun de la faire fixer...

Oui mais devant quel juge ?

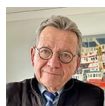
A priori, il serait permis de penser qu'en application des articles L. 213-4-3 et L. 213-4-4 du code de l'organisation judiciaire ce soit le juge des contentieux de la protection (JCP).

Cependant, puisque la demande ne portera que sur la fixation d'une indemnité d'occupation, elle ne concerne pas une demande d'expulsion (puisque le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion), ce qui exclut la compétence du JCP en vertu de L. 213-4-3 et cela ne concerne pas davantage des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement

est l'objet, la cause ou l'occasion au sens de l'article L. 213-4-4.

Il se déduit de cette analyse que seul le tribunal judiciaire au fond ou en référé semble compétent.

Une fois la décision fixant l'indemnité d'occupation obtenue, l'adjudicataire pourra valablement être indemnisé par l'État, qui alors, touché au portefeuille, déploiera les ailes de la force publique pour prêter son concours ou bien pratiquer une saisie attribution sur le prix de vente dans les cas où celui-ci n'est pas totalement absorbé par les créanciers.



Responsable de la publication : Jean-Michel Hocquard



Responsable de la rédaction : Frédéric Kieffer



[Se désabonner](#) | [Gérer votre abonnement](#)

MailPoet