



aappe

les Ateliers d'échanges

MARDI 13 DÉCEMBRE 2022

**TOUT CE QUE L'AAPPE NE
VOUS A PAS ENCORE RÉVÉLÉ !**
Petits rappels sur des questions récurrentes

Interventions collégiales

Animateurs :

Jean-Michel HOCQUARD, Président de l'AAPPE,
avocat au barreau de Paris

Michel DRAILLARD, Vice-président de l'AAPPE,
avocat au barreau de Grasse

Alain PROVANSAL, Président d'honneur de l'AAPPE,
avocat honoraire



QUESTION 1/9:

En ma qualité de Conseil de la banque prêteuse de deniers, j'ai entrepris la saisie immobilière de la résidence principale appartenant à une commerçante qui avait été placée préalablement en liquidation judiciaire.

Le bien échappait à la procédure collective en application des articles L526-1 et suivants du Code de Commerce.

Je précise que ma cliente est créancier personnel de cette commerçante.

Par Jugement d'orientation du 19 octobre 2021, la vente forcée du bien a été ordonnée.

Le mandataire liquidateur vient de me faire parvenir la copie d'un acte notarié de renonciation à insaisissabilité de la résidence principale en date du 8 décembre 2021 en application de l'article L526-3 du Code de Commerce.

Il affirme que dans la mesure où la débitrice a renoncé à l'insaisissabilité de sa résidence principale, celle-ci a intégré les actifs de la procédure collective de sorte que la saisie immobilière deviendrait, selon ses termes, « *sans objet* ».

En réponse, je lui ai indiqué que la renonciation à insaisissabilité était postérieure au Jugement d'orientation ayant ordonné la vente forcée du bien de sorte que la procédure de saisie immobilière avait vocation à se poursuivre.

Pour autant, je n'ai trouvé aucune jurisprudence ayant statué sur cette question.

Auriez-vous connaissance d'une ou de plusieurs décisions qui auraient été rendues sur ce sujet ?





REPONSE:

Vous représentez le créancier poursuivant. La débitrice saisie a fait l'objet d'une procédure collective ayant débouché sur une liquidation judiciaire ; la créance de votre cliente n'étant pas de nature professionnelle. Par ailleurs, le bien saisi – résidence principale de la débitrice – était hors procédure collective. Vous avez obtenu un jugement d'orientation renvoyant en vente forcée et découvrez la position du liquidateur, lequel – excipant d'un acte notarié de renonciation à insaisissabilité publié postérieurement à la reddition du jugement d'orientation – soutient que l'immeuble saisi est bien inclus dans les actifs de la procédure collective. Vous ne précisez pas si le jugement d'orientation a ou non été rendu au contradictoire du liquidateur. Votre réponse au liquidateur est fondée. Elle s'articule naturellement sur les effets du jugement d'orientation – s'il est contradictoire au liquidateur – lequel jugement revêt l'autorité de chose jugée. Au-delà, votre réponse est conforme aux effets de la délivrance du commandement de payer vis-à-vis de la débitrice saisie qui lui rendent l'immeuble indisponible dès cette date de signification en application des dispositions de l'article R. 321-3 du CPCE. De sorte qu'à dater de la signification du commandement de payer valant saisie, elle n'avait plus pouvoir de renoncer à l'insaisissabilité. Votre réponse est au surplus conforme aux règles de la publicité foncière et plus particulièrement à l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Il n'est pas douteux que la débitrice – en manière de stratégie malicieuse – a renoncé à l'insaisissabilité avec l'objectif d'obvier la voie d'exécution en cours. La visée déloyale semblant corroborée par le calendrier de la démarche. Mise en liquidation, la débitrice saisie doit être considérée comme ayant cessé son activité professionnelle objet de la procédure collective.



REPONSE (Suite):

La Cour de cassation vient de préciser que la cessation d'activité professionnelle ne fait pas perdre l'efficacité d'une déclaration d'insaisissabilité, la déclaration notariée à tel effet demeurant opposable à la liquidation judiciaire : Cass. Ch. Com. 17 novembre 2021 n° 20-20.821 et commentaires sous la plume de B. FERRARI Dalloz Actualité 1er décembre 2021. Le 10 juillet 2019, (n° pourvoi 18-16.867) la même chambre commerciale a rappelé les conséquences de la déclaration d'insaisissabilité publiée avant le jugement prononçant la liquidation judiciaire « le liquidateur ne représente pas le débiteur quant aux droits de celui-ci sur cet immeuble, lequel n'entre pas dans le gage commun des créanciers ». De sorte que le liquidateur n'a pas qualité pour revendiquer la renonciation de la débitrice saisie à l'insaisissabilité de l'immeuble en cause. Vous pourrez également vous rapporter utilement à l'arrêt rendu par la Cour de DIJON, Ch. Civ. 2, le 18 novembre 2021, n° 19/01571, qui confirme le jugement du tribunal judiciaire de CHAUMONT en ces termes : « Toutefois, comme l'a à bon droit rappelé le tribunal, cet acte de renonciation est inopposable à la Caisse de Crédit Agricole, dès lors qu'il est intervenu postérieurement à l'inscription par cette banque d'une hypothèque judiciaire provisoire, étant rappelé qu'en application de l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28, et qui ont été publiés, sont inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques, lorsque les actes, décisions, privilèges ou hypothèques, invoqués par ces tiers, ont été antérieurement publiés. ».



QUESTION 2/9:

Je m'interroge sur la procédure à suivre afin d'obtenir la prorogation d'un commandement valant saisie immobilière alors que l'affaire est en cause de cassation et que l'arrêt d'appel a confirmé le jugement de première instance qui avait prononcé l'irrecevabilité de la procédure de saisie immobilière. Je précise que l'arrêt n'a à ce jour pas été signifié.

Peut-on simplement déposer des conclusions de prorogation des effets du commandement devant le juge de première instance. En effet, il me semble que l'arrêt d'appel est exécutoire et que la procédure qui consiste en la saisine du premier président de la Cour d'appel aux fins de voir suspendre l'exécution provisoire du jugement d'orientation de première instance pour ensuite s'en prévaloir devant le juge de l'exécution ne trouve pas application quand l'affaire est en cause devant la Cour de cassation.



REPONSE:

L'article 626 du Code de Procédure Civile dispose qu'en cas de cassation, suivie d'un renvoi de l'affaire à une juridiction, celle-ci est désignée et statue, le cas échéant, conformément à l'article L. 431-4 du Code de l'Organisation Judiciaire.

L'article L. 431-4 alinéa 1 du Code de l'Organisation Judiciaire dispose qu'en cas de cassation, l'affaire est renvoyée devant une autre juridiction de même nature dont celle dont émane l'arrêt ou le jugement cassé, ou devant la même juridiction composée d'autres magistrats.

La saisine du juge du fond du second degré doit ainsi être effectuée en conformité avec les règles régissant la matière dont s'agit soit dans le cas présent selon les modalités édictées par l'article R. 322-19 du CPCE. Rappel fait que l'irrecevabilité de la déclaration de saisine confère force de chose jugée à la décision de première instance : Cassation 2ème Chambre Civile 19 Octobre 2017 N°16-24.269.





QUESTION 3/9:

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la note du CRIDON que m'oppose un notaire pour procéder au règlement de mes émoluments dans le cadre d'une vente amiable.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer si une telle note a déjà été portée à votre connaissance et si un rapprochement auprès des notaires a pu être réalisé.





NOTE DU CRIDON:

Nous avons bien reçu votre courriel du 30 janvier 2020, enregistré par nos services le 31, aux termes duquel vous sollicitez notre avis en droit des voies d'exécution.

Vous envisagez de prêter votre ministère à une vente amiable d'immeuble autorisée par le juge de l'exécution dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière. Le juge de l'exécution a rendu le jugement d'orientation autorisant cette vente le 4 décembre 2019, jugement au sein duquel il a taxé le frais de poursuite à la somme de 2596,20 euros.

L'avocat du créancier poursuivant exige de l'acquéreur qu'il paie une somme supplémentaire de 2253,20 euros HT, correspondant à ses émoluments. L'avocat avance au soutien de ses prétentions les articles L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution et A. 444-191 du code de commerce. Selon lui, ses « *émoluments sont bien à la charge de l'acquéreur au même titre que les frais "taxés" de l'article R. 322-24 du CPCE* » (Voir Courrier de l'avocat du 30 janvier 2020). Il avance également que conformément à l'article 1593 du code civil, « *les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur* ».

L'avocat relève enfin que le vendeur n'ayant pas averti l'acquéreur de l'existence de la procédure de saisie, il entend prendre à sa charge les frais de poursuite ; il relève enfin que ce qui importe c'est que « *cette somme doit d'une manière ou d'une autre être consignée pour la vente car à défaut, [il] ne pourrait demander la déconsignation à la caisse des dépôts* ».

Vous souhaitez connaître l'état du droit positif sur ces différents points.



Pour éviter toute confusion des genres, il faut clairement distinguer :

- **les frais d'actes et accessoires visés par l'article 1593 du code civil correspondant aux frais de la vente visés par l'article L. 322-4 du CPCE**, correspondant aux frais d'actes notariés et aux frais liés à l'accomplissement des formalités,

- **les émoluments de l'avocat**, calculés conformément au texte du code de commerce susvisé,

- **les frais de poursuite**, représentant l'intégralité des frais engagés par le créancier poursuivant pour diligenter la procédure de saisie, englobant les émoluments de son avocat, mais également d'autres frais tels que ceux liés aux actes d'huissier ayant permis d'initier la procédure,

- **et les frais taxés**, déterminés par le juge de l'exécution dans le jugement d'orientation et seuls incombant à l'acquéreur en plus des frais de la vente ; ils ne correspondent qu'à une partie des frais de poursuite, mis précisément, spécialement et de manière limitée à la charge de l'acquéreur.

Ainsi, **nous vous confirmons que l'avocat du créancier poursuivant ne saurait réclamer à l'acquéreur plus que le montant des frais tels que taxés par le juge de l'exécution dans le jugement d'orientation.**



En ce sens, par son arrêt du 22 juin 2017, publié au Bulletin, la 2^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation précise que « ***seuls étant à la charge des acquéreurs les frais taxés par le juge de l'exécution dans le jugement autorisant la vente amiable (...) [l'avocat du créancier poursuivant] (...) n'est pas recevable à réclamer la condamnation des acquéreurs et du notaire ayant dressé l'acte de vente au paiement d'autres frais de poursuite*** » (Civ. 2^{ème}, 22 juin 2017, n° 16-12.882). La Haute juridiction est ainsi venue clarifier les choses et mettre fin à la pratique *contra legem* des avocats consistant à réclamer auprès des acquéreurs le versement de l'intégralité des frais de poursuite.

Par ailleurs, il ne semble pas qu'il y ait lieu de distinguer entre les frais taxés couvrant une période antérieure au jugement d'orientation et ceux qui correspondraient à une postérieure au jugement d'orientation, afin de tenir compte de la différence de prix entre le prix plancher visé dans le jugement d'orientation et celui effectivement envisagé pour la vente de l'immeuble. En effet, là où la loi ne distingue pas, il n'y a pas lieu de distinguer. D'ailleurs, le montant des frais taxés ne remet pas en cause le calcul des émoluments de l'avocat qui lui sont dus en application de l'article A. 444-191 du code de commerce.



Par ailleurs, **la charge des frais taxés ne saurait être transférée à la charge du vendeur**, c'est le second apport de l'arrêt du 22 juin 2017 précité, selon lequel « *les parties à l'acte de vente ne pouvaient déroger aux dispositions impératives du second alinéa de l'article R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution* », disposition selon laquelle, précisément, les frais taxés sont à la charge de l'acquéreur. En ce qui concerne les autres frais de poursuite, ils seront bien entendu à la charge du débiteur (le vendeur), comme le veulent les principes directeurs du droit des voies d'exécution. Ils seront prélevés sur le prix de vente de l'immeuble saisi.

Enfin, **les frais taxés n'ont plus à être consignés à la CDC depuis la loi de programmation de la justice**. En effet, l'article L. 322-4 du code des procédures civiles d'exécution, qui visait auparavant la consignation obligatoire du prix de vente et des frais de la vente, avant la régularisation de l'acte notarié a été modifié par la loi de programmation de la justice du 23 mars 2019, applicable à compter de son entrée en vigueur (25 mars 2019) aux procédures en cours.

Selon la nouvelle formulation de l'article L. 322-4 du CPCE, « *L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais de la vente et des frais taxés* ». Dès lors, aujourd'hui, le prix de vente doit être consigné à la CDC, mais les frais de la vente sont conservés par le notaire, qui perçoit ainsi ses émoluments et qui dispose de la provision pour accomplir les formalités d'usage. L'avocat n'aura donc pas, comme il semble le penser, à demander la déconsignation des frais de la vente aux fins d'enregistrement de l'acte. Au surplus, il faut relever qu'avant la réforme, c'était déjà au notaire d'adresser cette demande de déconsignation partielle à la CDC et non pas à l'avocat du créancier poursuivant.



REPONSE:

Vous avez interrogé l'AAPPE sur la légitimité de perception, par l'avocat du créancier poursuivant, d'émoluments en cas de vente amiable autorisée par jugement d'orientation. Et plus spécialement, sur la charge de ces émoluments de vente puisqu'un CRIDON soutient que l'avocat du créancier poursuivant ne saurait réclamer à l'acquéreur plus que le montant des frais tels que taxés par le juge de l'exécution dans le jugement d'orientation. L'analyse du CRIDON est fautive.

I- LE PRINCIPE DE L'OBLIGATION

Le droit de perception des émoluments en cas de vente amiable, par l'avocat du créancier poursuivant et leur prise en charge par l'acquéreur sur vente amiable résulte de la conjugaison de textes univoques.

- L'article 1593 du code civil pose un principe général lequel dispose : « Les frais d'acte et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur. » C'est bien sur ce texte précis que se fondent les notaires eux-mêmes qui font supporter leurs émoluments à l'acquéreur.
- La loi n° 2015-990 du 6 août 2019 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a posé que les droits et émoluments de l'avocat restent fixés sur la base d'un tarif déterminé selon des modalités prévues au titre IV bis du livre IV du code de commerce.



REPONSE (Suite):

Un tarif applicable au bénéfice des avocats en ces matières a été fixé pour tenir compte du travail de l'avocat du créancier poursuivant depuis l'initiation de la procédure - ici de saisie immobilière - jusqu'à l'audience d'orientation aboutissant à la décision ordonnant la vente amiable sur autorisation judiciaire.

Le décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 - pris en application du texte susvisé - est relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires.

L'arrêté du 6 juillet 2017 publié le 14 juillet 2017 a fixé lesdits tarifs pour une entrée en vigueur au 1er septembre 2017. Par arrêté du 8 août 2019, le tarif actuel a été reconduit pour deux années.

Ce dernier texte confirme que non seulement l'avocat a droit à un émolument pour la vente amiable sur autorisation judiciaire mais aussi sur la nouvelle vente de gré à gré à la suite de l'ajout d'un alinéa 2 à l'article L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution par la Loi de programmation.

« Les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication. En cas d'accord entre le débiteur, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ainsi que le créancier mentionné au 1° bis de l'article 2374 du code civil, ils peuvent également être vendus de gré à gré après l'orientation en vente forcée et jusqu'à l'ouverture des enchères. »



REPONSE (Suite):

- L'article A.444-191 V du code de commerce dispose :

« V. – En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, ou de vente de gré à gré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution l'avocat poursuivant perçoit l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91. »

Ainsi donc le législateur a étendu le droit de perception d'émoluments par l'avocat du créancier poursuivant, y compris en cas de vente de gré à gré intervenant entre l'audience d'orientation et celle agendée pour adjudication.

Ce sont les mêmes émoluments qui sont dus à cet avocat en cas de vente amiable autorisée par le juge et en cas de vente de gré à gré dans les circonstances susvisées.

- Les conditions générales du cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière ont force de loi comme publiées au journal officiel par décision à caractère normatif n° 2008-02 du CNB, publiée par décision du 24 avril 2009 (JO 12 mai 2009) dont l'annexe 1 est notamment relative au contenu normé des conditions de la vente, version consolidée de février 2019 (JO du 7 mars 2019).

Ces conditions générales figurent dans le code des procédures civiles d'exécution sous l'article R. 322-10.



REPONSE (Suite):

L'article 14 de ces conditions – à valeur normative - dispose ainsi :

« Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

« L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

« Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

« Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

« Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. À défaut, il ordonne la vente forcée. »



REPONSE (Suite):

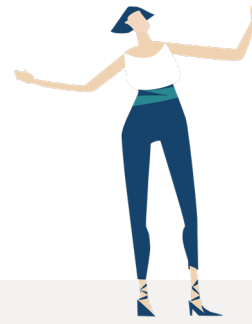
Il n'est pas contestable - et ne saurait être désormais contesté - que l'avocat du créancier poursuivant a droit à émoluments lorsqu'une vente amiable sur autorisation judiciaire se concrétise devant notaire, comme lorsque la vente prend la nature d'un gré à gré postérieurement à l'audience d'orientation et avant la vente sur adjudication à la barre du tribunal.

Les émoluments proportionnels qui ont pour assiette de calcul le prix de la vente (amiable ou judiciaire) ne peuvent être taxés que lorsque ce prix est connu.

Le juge de l'exécution n'est donc pas en mesure de les taxer, que ce soit au moment de l'audience d'orientation lorsqu'il autorise la vente amiable sur autorisation judiciaire, soit lorsqu'il taxe les frais préalablement à l'adjudication.

Ces derniers sont à la charge de l'acquéreur (article 1593 du code civil), ils n'ont pas à être taxés et si leur montant est contesté, leur vérification obéit au régime de la vérification des dépens conformément aux articles 704 et suivants précités.

Elle obéit ainsi aux règles des articles 704 à 723 du code de procédure civile et n'a vocation à être mise en œuvre que si le montant des émoluments est contesté



REPONSE (Suite):

II- LE DÉBITEUR DE L'OBLIGATION

Quant à celui qui doit supporter cet émolument, c'est l'acquéreur et non le débiteur.

D'ailleurs, dans une vente de gré à gré chez un notaire, qui paie les émoluments du notaire ? L'acquéreur.

Et sur quel texte les notaires se fondent-ils pour faire payer l'acquéreur ? L'article 1593 du code civil.

Les débiteurs saisis n'ont certes pas vocation à prendre en charge l'émolument sur vente amiable.

Il serait contra legem qu'ils le payent ou soient contraints à supporter une dépense qui ne leur incombe pas.

Le notaire ne peut donc recevoir vente amiable judiciairement autorisée que s'il obtient le paiement des émoluments de l'avocat poursuivant au plus tard le jour de la vente ; de l'acquéreur et de personne d'autre.

Il y a lieu de rappeler l'attention des notaires sur le fait que l'avocat en matière de saisie immobilière est seul en charge de la distribution de prix sur vente amiable et qu'en aucune manière le montant de la vente amiable ne peut être amputé d'une quelconque somme.



REPONSE (Suite):

Si l'acquéreur pressenti ne prend pas en charge l'émolument de l'avocat du créancier poursuivant, il n'y a pas de vente amiable possible.

Tout notaire qui passerait outre s'exposerait à deux sanctions :

- le juge de l'exécution n'homologuerait pas l'acte passé en violation du dispositif légal,
- le notaire engagerait sa responsabilité professionnelle.

Espérant avoir répondu de manière complète à votre interrogation, nous vous invitons à la lecture des articles de notre Confrère Frédéric KIEFFER, membre d'honneur et ancien président de l'AAPPE :

- Paru dans DALLOZ actualités le 5 septembre 2019,
- Paru dans la Gazette du Palais du 2 novembre 2011 « La taxation des frais de la procédure de saisie immobilière,
- Et à l'article de Madame la Bâtonnière Julie COUTURIER « Panorama de Droit de la saisie immobilière » novembre 2020 Dalloz Avocats N° 11 page 545.



QUESTION 4/9:

Vous serait-il possible d'interroger l'association sur le problème juridique suivant :

Un adjudicataire peut-il réclamer au locataire du bien qu'il vient d'acquérir, sur le fondement de l'article 4, alinéa 4 : « baux, locations et autres conventions » du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière, les sommes restant dues par le locataire à la partie saisie ?





REPONSE:

L'adjudicataire ne devenant propriétaire qu'à compter de l'adjudication, il ne peut réclamer au locataire que les loyers dus à compter de cette date et pas les loyers antérieurs.

Pour compléter, [un commentaire d'arrêt](#) à propos du point de départ de l'indemnité d'occupation.





QUESTION 5/9:

Je remercie l'association pour sa réponse du 16 mars 2022 et l'analyse qui y est jointe concernant le point de départ de l'indemnité d'occupation.

Dans mon dossier ce sont des loyers qui n'ont pas été payés par l'adjudicataire.

Si l'adjudicataire ne peut réclamer ces loyers antérieurs à l'adjudication, quel sens donner aux dispositions in fine de l'alinéa 4 de l'article 4 des cahiers des conditions de vente sur saisie immobilière qui indique que l'acquéreur « sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie » ?





REPONSE:

La rédaction de l'article 4 al 4 des conditions générales du cahier n'est pas de nature à remettre en cause les effets légaux de l'adjudication édictés par l'article L. 322-10 du CPCE.

L'adjudication transmet la propriété des droits et biens immobiliers saisis à l'adjudicataire. Si le texte poursuit que l'adjudication ne confère au nouveau propriétaire pas d'autres droits que ceux appartenant au saisi, cet article du CPCE et l'article 4 al 4 des conditions du cahier doivent être lus en contemplation du principe posé par l'article L. 321-3 du CPCE aux termes duquel l'acte de saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, et donc des loyers. Lesquels ont ainsi vocation à être distribués avec le prix au bénéfice des créanciers inscrits dans le respect de leur rang.

Les loyers dus à l'ancien propriétaire saisi avant adjudication définitive ne sont donc pas dus à l'adjudicataire.



QUESTION 6/9:

Je suis saisi des intérêts d'un créancier afin d'initier une procédure de saisie-immobilière. Un couple de concubins a acquis un bien immobilier, chacun pour moitié indivise, ladite acquisition financée par un établissement bancaire au moyen d'un prêt immobilier pour le remboursement duquel les concubins étaient tenus solidairement entre eux. Par suite de la défaillance des coemprunteurs solidaires, la caution a réglé l'intégralité des sommes dues par les emprunteurs et a dûment reçu quittance. La caution bénéficie d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive sur les parts et droits du concubin, ainsi que d'un titre exécutoire à l'égard de ce dernier. En revanche, la caution ne bénéficie d'aucun titre exécutoire à l'égard de la concubine, ni d'aucune inscription d'hypothèque judiciaire sur les parts et droits de cette dernière dépendant de l'immeuble indivis. En effet, aucune action aux fins d'obtention d'un titre exécutoire n'a été initiée à l'encontre de la coemprunteuse, compte tenu de son décès. Au demeurant, le service des Domaines a été désigné en qualité de curateur et représentant de la succession vacante de cette dernière. Se pose en conséquence la question de la nature de la procédure à engager. En effet, soit il convient de considérer que la caution, pouvant agir ab initio sur le bien indivis en totalité en sa qualité de créancier de l'indivision, doit initier une procédure de saisie-immobilière. Soit, au contraire, il convient de considérer que la caution ne pouvant agir que sur les parts et droits de l'emprunteur à défaut de titre exécutoire contre la coemprunteuse, doit en conséquence initier, en qualité de créancier personnel d'un coindivisaire, une procédure de licitation-partage. Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer, dans une telle hypothèse, s'il convient d'initier une procédure de saisie-immobilière ou de licitation-partage. Par ailleurs, et dans l'hypothèse où le créancier devrait initier une procédure de saisie immobilière, je vous remercie de bien vouloir me confirmer qu'il conviendrait alors de dénoncer uniquement les actes de procédure au service des Domaines, à défaut de titre exécutoire à l'égard de la coemprunteuse défunte et de sa succession permettant de délivrer un commandement de payer stricto sensu. Enfin, et dans le cadre de la procédure soit de distribution, soit de partage, je vous remercie de bien vouloir me confirmer que la caution pourra néanmoins appréhender la quote-part du prix de vente revenant à la succession de la coemprunteuse, en sa qualité de créancier chirographaire.



REPONSE:

Des concubins ayant acquis de manière indivise et par moitié un immeuble au moyen d'un prêt bancaire au titre duquel ils sont solidairement engagés, défont à en assumer le remboursement. L'établissement prêteur actionne la caution pour le tout, laquelle se libère des causes de son engagement. Désireuse d'entrer dans ses droits, la caution a fait choix de n'inscrire de sûreté réelle que sur les droits et parts immobilières du concubin survivant, la concubine étant décédée entre-temps ; sans successible. La caution a obtenu un titre exécutoire à l'encontre du seul concubin, les Domaines ayant par ailleurs été désignés curateur à la succession vacante de feu la concubine. La caution ayant payé pour l'engagement des deux concubins dont s'agit n'a semble-t-il exercé son recours personnel que contre le concubin survivant et non contre la défunte et sa succession. Pour autant la caution est subrogée dans les droits de la banque en vertu de l'article 2306 ancien du Code civil. Nous avons bien compris que la caution a obtenu un jugement contre le débiteur survivant et a inscrit une hypothèque sur ses parts et portions dans l'immeuble indivis. Mais la banque disposait peut-être d'un titre exécutoire contre les deux emprunteurs (l'acte notarié d'acquisition contenant le prêt) ? De sorte que nonobstant l'existence de ce jugement contre l'un seul des emprunteurs, elle peut parfaitement saisir l'immeuble contre l'emprunteur survivant et les domaines. Si elle n'a pas de titre contre les deux alors la situation se complique et nous ne voyons pas d'autre solution effectivement que la licitation, sauf à assigner les domaines pour obtenir un titre contre eux à qualités de curateur à la succession vacante de la défunte pour ensuite pouvoir saisir l'immeuble tout simplement.



QUESTION 7/9:

Pouvez vous soumettre la consultation suivante en matière de publicité de la vente par adjudication.

Le texte qui suit :

· Loi n° 55-4 du 4 janvier 1955 concernant les annonces judiciaires et légales

Article 1 Modifié par LOI n°2019-486 du 22 mai 2019 - art. 3

Dans chaque département, et sauf pour les annonces devant paraître au Journal officiel de la République française ou à ses annexes, les annonces exigées par les lois et décrets seront insérées, à peine de nullité de l'insertion, nonobstant les dispositions contraires de ces lois et décrets, dans une publication de presse ou un service de presse en ligne, au sens de l'article 1er de la loi n° 86-897 du 1er août 1986 portant réforme du régime juridique de la presse au choix des parties, remplissant les conditions prévues à l'article 2 de la présente loi.

L'insertion des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce dans les publications de presse ou les services de presse en ligne remplissant les conditions prévues au même article 2 est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

A donné lieu à [commentaire de M Vincent THIERRY](#) du ministère de la culture. L'avocat doit il publier par voie de presse numérique, L'avocat peut-il rester dans le fonctionnement de la parution papier

Peut-il choisir.



REPONSE:

Les textes légaux disposent une alternative, de sorte que l'avocat n'est pas obligé d'effectuer ses publications au travers d'un service de presse en ligne. Vous pouvez parfaitement continuer de faire le nécessaire par presse papier sauf spécification du jugement d'orientation qui aménagerait la publicité en application de l'article R. 322-15 du CPCE ou ordonnance sur requête à tel effet du créancier poursuivant en application de l'article R. 322-37-2° et qui - dans l'aménagement de la publicité envisagé - restreindrait à un seul type d'instrument.

Si vous le souhaitez - et au bénéfice des textes que vous rappelez - vous pouvez parfaitement faire procéder à la publicité par voie de presse écrite et au travers d'un journal d'annonces légales dématérialisé, le texte de l'article R. 322-31 du CPCE ne faisant pas de distinction entre ces deux supports ; supports appréhendés par la loi relative aux annonces judiciaires et légales de 1955 amendée.



QUESTION 8/9:

J'engage une procédure de saisie immobilière à l'encontre d'un Avocat en exercice. Le bien saisi est constitué de lots de copropriété dans lesquels il a son domicile et son Cabinet. Le commandement a été délivré le 22/03/2022 et est en cours de publication au SPF. L'huissier doit dresser le PV descriptif.

Notre confrère a refusé qu'il pénètre dans les lieux. Il doit donc requérir la force publique. J'en ai immédiatement avisé notre Bâtonnier lequel m'indique que je dois respecter les dispositions de l'article 56-1 du CPP.

Cet article in fine précise : Les dispositions du présent article sont également applicables aux perquisitions ou visites domiciliaires effectuées, sur le fondement d'autres codes ou de lois spéciales, dans le cabinet d'un avocat ou à son domicile ou dans les locaux mentionnés à l'avant-dernier alinéa.

Je pense pour ma part qu'il ne s'agit pas d'une visite domiciliaire mais je préfère ne pas commettre d'impair. Dois-je prendre des dispositions particulières ?





REPONSE:

En liminaire, avez-vous bien été autorisée par votre bâtonnier à agir contre un confrère ?

Même si cela ne constitue pas une obligation, nos usages le prévoient. Le refus du confrère nécessitait le dépôt d'une requête au juge de l'exécution statuant en matière immobilière aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif immobilier englobant l'établissement des constats et diagnostics et en prévision de la visite préalable à l'adjudication outre concours de la force publique.

Le tout en application des dispositions des articles L. 322-2, R. 322-1, L. 142-1 et L. 142-2 du CPCE.

Il vous appartient donc d'y procéder en mettant votre bâtonnier en copie de votre acte, puisqu'il a été sollicité par vos soins, et que la présence d'un huissier à tout le moins au cabinet d'un avocat commande le respect de nos règles régissant le secret professionnel.

Le bâtonnier ou son délégataire peut ainsi être présent lors des opérations de l'huissier ; les règles de procédure pénale étant étrangères à la situation.



QUESTION 9/9:

Dans un dossier de saisie immobilière dans lequel la vente amiable a été accordée, le notaire refuse de faire payer par l'acquéreur l'émolument de vente art. A444-191 CCom, au motif que le texte ne précise pas expressément qui est le débiteur légal de cet émolument et qu'en l'absence de décision jurisprudentielle, la doctrine reste divisée sur le sujet.

Il précise qu'aucune disposition ne permet toutefois d'inclure cet émolument dans les frais taxés, ni même de le faire supporter à l'acquéreur en sus de ces frais taxés.

Il ajoute que l'émolument de l'avocat devrait a priori être intégré dans les dépens de l'instance et supporté de ce fait par le débiteur saisi qui succombe à ladite instance. L'avocat devrait quant à lui être fondé à en solliciter le paiement au titre des frais privilégiés de justice dans le cadre de la procédure de distribution du prix de vente.

Ce dernier raisonnement amènerait cependant, lorsque le prix de vente ne permet pas de désintéresser intégralement le créancier poursuivant, à lui faire supporter dans les faits le coût de cet émolument.

Que pouvez-vous me conseiller ?



REPONSE:

En cas de vente amiable comme de vente de gré à gré dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, l'acquéreur a à sa charge les émoluments d'avocat légaux en application conjuguée des articles 1593 du Code Civil et A 444-191 visant l'article A 444-91 du Code de Commerce issu des lois Macron, mais également des conditions générales à valeur réglementaire du cahier des conditions de vente article 14.





les **Ateliers** d'**échanges**

TOUT CE QUE L'AAPPE
NE VOUS A PAS ENCORE RÉVÉLÉ !

Interventions collégiales
Animateurs : Jean-Michel HOCQUARD,
Michel DRAILLARD et Alain PROVANSAL

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 17 janvier 2023
pour le prochain atelier.