



MARDI 16 avril 2024

**Impacts de l'ouverture
d'une procédure collective sur
la procédure de saisie immobilière**

Intervenant : Caroline PAYEN
Avocat au Barreau d'Aix-en-Provence et
Administratrice de l'AAPPE





1. Peut-on engager une procédure de saisie immobilière sur la résidence principale du débiteur après clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ?

En principe un créancier ne peut pas engager de procédure de saisie immobilière postérieurement au jugement ayant clôturé la procédure collective pour insuffisance d'actif car il se heurte aux dispositions de l'article L643-11-I du Code de Commerce:

« 1.-Le jugement de clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ne fait pas recouvrer aux créanciers l'exercice individuel de leurs actions contre le débiteur (..) ».

Cet article liste également **toutes les exceptions** à cette règle et notamment:

- Pour les actions portant sur des biens acquis au titre d'une succession ouverte pendant la procédure de liquidation judiciaire ;
- lorsque la créance trouve son origine dans une infraction pour laquelle la culpabilité » du débiteur a été établie ou lorsqu'elle porte sur des droits attachés à la personne du créancier;
- lorsque la créance a pour origine des manœuvres frauduleuses commises au préjudice des organismes de protection sociale;
- lorsque la faillite personnelle du débiteur a été prononcée ;
- lorsque le débiteur a été reconnu coupable de banqueroute;
- lorsqu'il a été soumis à une procédure de liquidation judiciaire antérieure clôturée pour insuffisance d'actif moins de cinq ans avant l'ouverture de celle à laquelle il est soumis;
- dans l'hypothèse d'un débiteur qui au cours des cinq années précédant cette date a bénéficié des dispositions de l'article L 645-11 du Code de Commerce;
- quand le débiteur a commis une fraude à l'égard du créancier.



Loi n°2003-721 du 1er août 2003: l'entrepreneur individuel a la possibilité de déclarer insaisissable une partie de son patrimoine, en l'occurrence les droits détenus sur des biens fonciers bâtis ou non bâtis non affectés à un usage professionnel.

La loi n°2015-690 du 6 août 2015, (loi Macron) a modifié l' [alinéa premier de l'article L. 526-1 du Code de commerce](#) en prévoyant que la résidence principale est de droit insaisissable par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de la personne.

Alinéa 2 de l'article L526-1 du Code de Commerce: « Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, une personne physique immatriculée au registre national des entreprises peut déclarer insaisissables ses droits sur tout bien foncier, bâti ou non bâti, qu'elle n'a pas affecté à son usage professionnel. Cette déclaration, publiée au fichier immobilier ou, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier, n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent, après sa publication, à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant. Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration qu'à la condition d'être désignée dans un état descriptif de division ».

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron, **l'insaisissabilité des biens immobiliers de l'entrepreneur individuel** repose sur:

- Une insaisissabilité de droit pour la résidence principale;
- Une insaisissabilité nécessitant une déclaration notariée pour les autres biens fonciers.



Cass. com., 13 déc. 2023, n° 22-19.749, FS-B+R

Le créancier auquel l'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale n'est pas opposable peut, même après la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif, et sans que l'article L643-11 du Code de Commerce y fasse obstacle, exercer son droit de poursuite sur l'immeuble qui n'est pas entré dans le gage commun des créanciers de la liquidation judiciaire.

Cass. com., 13 déc. 2023, n° 22-16.752

Cette non-reprise des poursuites n'emporte pas radiation de l'inscription de l'hypothèque dont est titulaire, sur la résidence principale, ce type de créancier.



Cass. com., 17 janv. 2024, n° 22-20.185, F-B :

Au visa des articles L. 526-1 et L. 643-11 du Code de commerce et des articles L. 221-1 et R. 221-1 du Code des procédures civiles d'exécution, la Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'Appel au motif que s'il résulte des deux premiers textes que « le créancier auquel l'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale du débiteur est opposable peut, même après clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif, exercer son droit de poursuite sur l'immeuble qui n'est pas entré dans le gage commun des créanciers de la liquidation judiciaire », ce créancier « ne peut, en revanche, après cette clôture, en dehors des exceptions prévues au deuxième des textes visés, recouvrer l'exercice individuel de ses actions ».

Cette « bulle de protection » est strictement limitée au seul bien immobilier objet de l'insaisissabilité et le créancier auquel l'insaisissabilité de la résidence principale est opposable reste donc soumis à la non-reprise des poursuites.



2. Les effets de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire du débiteur sur une procédure de saisie immobilière:

Article L622-21 du Code de Commerce :

« I.-Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article [L. 622-17](#) et tendant :

1° A la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

2° A la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

II.-Il arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers tant sur les meubles que sur les immeubles ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture.

III.-Les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits sont en conséquence interrompus. »





Cass.com 8 mars 2023 n°21-18.722 FS-B :

La procédure de saisie immobilière en cours à la date du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire du débiteur est seulement suspendue de sorte que les actes de cette procédure intervenus avant le jugement d'ouverture conservent leur fondement juridique et ne sont pas rétroactivement anéantis.

Cette suspension emporte ainsi le maintien des actes de procédures et juridictionnels afférents à cette procédure intervenus avant le jugement d'ouverture.

ATTENTION: publier le jugement qui ordonne la suspension au SPF en marge du commandement valant saisie pour éviter d'avoir à proroger les effets du commandement et permettre la reprise de la procédure de saisie au stade où elle s'est arrêtée en cas de résolution d'un plan de redressement et ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.





Article L622-24 du Code de Commerce:

A partir de la publication du jugement, **tous les créanciers dont la créance est née antérieurement au jugement d'ouverture**, à l'exception des salariés, **adressent la déclaration de leurs créances au mandataire judiciaire** dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Article R. 622-24 du Code de Commerce:

Le délai de déclaration fixé en application de **l'article L. 622-26 est de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales**. Le même délai est applicable à l'information prévue par le troisième alinéa de l'article L. 622-24.



Si l'ouverture de la procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire intervient après l'audience d'orientation, le jugement d'orientation du juge de l'exécution qui a fixé la créance du créancier poursuivant a autorité de la chose jugée lors de la vérification du passif devant le juge commissaire.

Cass.com 13 septembre 2017 n°15-28833:

*« Mais attendu que la procédure de vérification et d'admission des créances ne tend qu'à vérifier l'existence, le montant et la nature des créances détenues sur le débiteur, de sorte **que lorsqu'une créance a été constatée par une décision ayant autorité de la chose jugée, cette décision est opposable au liquidateur judiciaire qui ne peut que vérifier que la créance déclarée est conforme au titre qui l'a constatée mais ne peut en contester ni le principe ni le montant ; qu'ayant constaté que le jugement d'orientation du 22 novembre 2013 avait fixé la créance de M. et Mme A... sur la SCI, l'arrêt en déduit à bon droit que l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision rendait irrecevable la contestation formée par le liquidateur sur son existence ; que le moyen n'est pas fondé ; »***



Avant l'audience d'adjudication, il est préconisé de bien vérifier le BODACC pour éviter de requérir la vente sur un débiteur en procédure collective qui aurait entraîné la suspension de la procédure de saisie immobilière.

C'est la date du transfert de propriété du bien qui permettra de déterminer si la procédure collective du débiteur arrête ou non le processus.

L'adjudication prononcée avant le jugement d'ouverture de la procédure collective demeure valable et le transfert de propriété acquis, la procédure de distribution et le prix de vente devant être remis au liquidateur (Cass. com., 22 janv. 2002 : Bull. civ. 2002, IV, n° 18 . - Cass. com., 11 févr. 2014, n° 12-19.722 : JurisData n° 2014-002133 ; Bull. civ. IV, n° 43 ; Act. proc. coll. 2014, comm. 133 , P. Cagnoli)."



3. Les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sur une surenchère :

Cass. com., 4 mars 2014, n° 13-10.534 et 13-17.216, FS-P+B

« En l'absence d'adjudication définitive de l'immeuble avant le jugement d'ouverture du redressement judiciaire du saisi, la procédure de saisie immobilière en cours à son encontre est arrêtée ».

Le jugement d'adjudication intervenu avant le jugement d'ouverture de la procédure collective du débiteur saisi ne fait donc pas définitivement sortir le bien du patrimoine de ce dernier, de sorte que **l'adjudication sur surenchère est arrêtée par l'ouverture d'une procédure collective.**



4. Les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire du débiteur sur une procédure de réitération d'enchère:

Article L. 322-12 du Code des Procédures civiles d'exécution :

« A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées ».

Cass. civ 2ème 3 févr. 2022 F-B n°20-19.522

*« Selon l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. En application de cet article, ce n'est qu'en l'absence de consignation ou de versement du prix et de paiement des frais à la date où le juge statue que la résolution de la vente peut être constatée, **à l'occasion de la procédure de réitération des enchères ou par une action tendant à cette seule résolution**. Ces dispositions, d'ordre public, impliquent que si elle peut être demandée à titre principal en cas de défaut de paiement du prix, la résolution de la vente ne peut l'être que sur le fondement des dispositions spéciales du code des procédures civiles d'exécution, qui dérogent à celles du droit commun de la vente, et tant que le prix de vente n'a pas été payé ».*



Jusqu'au jugement d'adjudication sur réitération, l'adjudicataire est considéré comme propriétaire du bien saisi.

Il faut donc poursuivre la réitération des enchères et c'est le jugement d'adjudication sur réitération qui va entraîner la résolution rétroactive de la première vente sur adjudication et le retour du bien immobilier dans le patrimoine du débiteur (Cass. 2e civ., 11 mars 2010 , n° 09-13.360 : JurisData n° 2010 -001604 ; Bull. civ. II, n° 50).

A l'audience de réitération des enchères, **le JEX va constater la résolution de la vente sur adjudication ainsi que l'arrêt des poursuites en raison de la procédure collective ouverte à l'encontre du débiteur en application des dispositions de l'article L.622-21 du Code de Commerce.**



5. ATTENTION: La saisie immobilière poursuivie avant le 1er octobre 2021 à l'encontre du tiers acquéreur et de la caution hypothécaire échappe à la règle de l'arrêt des procédures d'exécution en cas d'ouverture d'une procédure collective :

Cass.com 29 sept. 2021 n°19-26.005 F-D

La saisie de l'immeuble, qui ne tend pas à obtenir la condamnation de la société mise en liquidation judiciaire à un paiement mais à la mise en œuvre d'un droit de suite entre les mains de la société qui a reçu l'immeuble, **n'entre pas dans le champ de l'arrêt des voies d'exécution**, tel qu'il est prévu par l'[article L. 622-21, II du Code de commerce](#).

Le garant simplement hypothécaire n'étant pas débiteur, il n'y avait pas lieu pour le créancier de déclarer sa créance au passif de la procédure collective ouverte au profit du garant (Cass. com., 25 nov. 2020, n° 18-26.272 : JurisData n° 2020-019561).





6. La saisie immobilière poursuivie après le 1er octobre 2021 à l'encontre du tiers acquéreur et de la caution hypothécaire est désormais soumise à l'arrêt des procédures d'exécution en cas d'ouverture d'une procédure collective :

Ordonnance n°2021-1193 du 15 septembre 2021

Modification de la situation du bénéficiaire d'une sûreté réelle pour autrui consentie par le débiteur (ou du bénéficiaire d'une sûreté exerçant un droit de suite sur un actif du débiteur) :

La règle de l'interdiction des poursuites s'applique désormais au bénéficiaire de la sûreté pour autrui qui y échappait en vertu d'une solution de la Cour de cassation, solution également appliquée peu après l'adoption de l'ordonnance du 15 septembre 2021, au titulaire de la sûreté exerçant un droit de suite également soumis désormais à l'arrêt des poursuites.

Le bénéficiaire de la sûreté réelle pour autrui ne peut plus poursuivre la réalisation forcée des actifs du débiteur grevés à son profit, de même que le créancier inscrit sur cet actif titulaire d'un droit de suite.





7. Les effets d'une procédure de liquidation judiciaire sur la procédure de saisie immobilière en cours

Article L 642-18 alinéa 2 et article L 643-2 alinéas 1 et 3 prévoient la reprise de la procédure de saisie immobilière en liquidation judiciaire.

7.1 Subrogation par le liquidateur :

Le liquidateur peut être autorisé par le juge commissaire dans le délai de 3 mois suivant le jugement d'ouverture, à se subroger dans les poursuites de saisie immobilière engagée par un créancier.

Le liquidateur bénéficie alors des actes de procédure déjà effectués par le créancier, qui sont alors réputés avoir été effectués pour son compte et peut ainsi reprendre la procédure de saisie au stade où elle avait été interrompue.

Cass. com. 11 avril 2018 n°16-23.607:

Lorsque le juge-commissaire autorise le liquidateur à reprendre la procédure de saisie immobilière suspendue par le jugement de liquidation judiciaire, il fixe, quel que soit le stade auquel cette procédure a été arrêtée, la mise à prix ainsi que les modalités de la publicité et de visite du bien.



7.2 Reprise par le créancier poursuivant :

Si le liquidateur ne fait pas usage de son droit de subrogation dans le délai de 3 mois suivant le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire, le créancier peut demander au juge commissaire de l'autoriser à reprendre la poursuite dans les conditions de l'article L643-2 du Code de Commerce. Comme le liquidateur, il ne perd pas alors le bénéfice des actes et formalités déjà effectués, même s'ils avaient été accomplis sous l'empire d'une législation antérieure et peut reprendre sa saisie au state où elle avait été interrompue.

Cass. 2e civ. 13 mai 2015 n°14-16.124

Si la procédure de saisie immobilière été interrompue avant l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution, le juge commissaire doit vérifier à la fois que le créancier détient un titre exécutoire pour pouvoir la mettre en œuvre et le caractère liquide et exigible de sa créance avant d'autoriser sa reprise.

Si le CCV a été déposé, il faut le modifier par des conclusions d'annexion car la consignation du prix doit se faire entre les mains du liquidateur judiciaire.



Si la procédure de saisie immobilière n'est pas encore initiée, le créancier titulaire d'un privilège spécial ou d'une hypothèque peut également exercer son droit de poursuite individuel si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans le délai de 3 mois suivant l'ouverture de la procédure collective **dès l'instant où il aura effectué la déclaration de sa créance** au passif en vertu des dispositions de **l'article L643-2 du Code de Commerce.**

L'alinéa 2 de l'article L643-2 du Code de Commerce précise que :

« Lorsque le tribunal a fixé un délai en application de l'article L642-2, ces créanciers peuvent exercer leur droit de poursuite individuelle à l'expiration de ce délai, si aucune offre incluant ce bien n'a été présentée »

Si le Tribunal estime que la cession totale ou partielle de l'entreprise est envisageable, il autorise la poursuite de l'activité et il fixe le délai dans lequel les offres de reprise doivent parvenir au liquidateur et à l'administrateur lorsqu'il en a été désigné.

Dans cette hypothèse, il faudra également attendre que le délai pour présenter les offres expire et qu'aucune offre incluant ce bien n'ait été présenté pour pouvoir lancer la procédure de saisie immobilière.



8. Les effets de l'ouverture d'une procédure collective sur la procédure de distribution du prix de vente:

Article L622-21 du Code de Commerce :

Le jugement d'ouverture d'une procédure collective arrête/suspend toute procédure de distribution n'ayant pas produit son effet attributif avant ledit jugement.

Article R.622-19 du Code de Commerce :

La procédure de distribution du prix en cours au jour du jugement d'ouverture, qui n'a pas encore produit son effet attributif, est caduque et le prix doit alors être remis au mandataire judiciaire. Le jugement d'ouverture emporte donc caducité de la procédure de distribution en cours et l'obligation de remettre les fonds au mandataire judiciaire.

La règle est applicable en liquidation judiciaire conformément à l'article R.641-23 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, les fonds sont remis au liquidateur aux fins de répartition entre les créanciers, sous réserve, précise l'article L642-18 du code de commerce, des contestations qui sont portées devant le juge de l'exécution.

Le liquidateur fait alors application des règles générales d'apurement du passif, et en particulier, s'agissant de la répartition d'un prix d'adjudication sur saisie immobilière, des articles L. 642-18 et l'article R 643-6 du code de commerce : il établit l'état de collocation (projet de distribution) et **règle l'ordre des créanciers en vertu de l'article L643-8 du Code de Commerce.**



9. Quel est le juge compétent si le débiteur est en procédure collective pour les contestations relatives à la distribution du prix?

En application de l'article L642-18 du Code de Commerce, l'article R.643-11 du même code prévoit que l'état de collocation établi par le liquidateur judiciaire est susceptible de recours devant le juge de l'exécution.

Ainsi, si, l'ouverture de la procédure collective du débiteur saisi prive le juge de l'exécution de sa compétence pour ordonner la vente forcée au profit du juge-commissaire (Cass. com. 2 novembre 2016, n°14-25.378), le juge de l'exécution conserve néanmoins ses pouvoirs pour trancher les contestations se rapportant à la procédure de distribution et ce conformément à la compétence exclusive que lui attribue l'article L.213-6 du code de l'organisation judiciaire en matière de saisie immobilière.

Cette compétence est exclusive et d'ordre public, de sorte que tout autre juge doit relever son incompétence (Article R121-1 du code des procédures civiles d'exécution).



Limites de la compétence du JEX: lorsque le prix d'adjudication a été remis au créancier poursuivant, c'est le Tribunal qui a ouvert la procédure collective qui est compétent pour statuer sur l'action en restitution des fonds engagée par le liquidateur judiciaire.

Cass. com 6 mars 2024 n°22-22.465 F+B :

Vu les articles L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire et R. 662-3 du code de commerce :

Il résulte du premier de ces textes que, lorsque la procédure de saisie immobilière a pris fin, le juge de l'exécution ne peut plus connaître des contestations élevées à l'occasion de celle-ci ni statuer sur les demandes reconventionnelles nées de cette procédure ou s'y rapportant.

Il résulte du second que relève de la compétence du tribunal de la procédure collective, l'action du liquidateur judiciaire tendant à la restitution du prix d'adjudication prétendument distribué au mépris de la règle de l'arrêt des voies d'exécution énoncée aux articles L. 622-21 et R. 622-19 du Code de Commerce, dès lors que cette action est née de la procédure collective et est soumise à l'influence juridique de celle-ci.

Il s'en déduit que, lorsque la procédure de saisie immobilière a pris fin par l'effet de la remise du prix d'adjudication au créancier poursuivant, le juge de l'exécution n'est plus compétent pour statuer sur l'action en restitution des fonds engagée par le liquidateur judiciaire sur le fondement des articles L. 622-21 et R. 622-19 du Cde Commerce, laquelle relève alors de la seule compétence du tribunal saisi de la procédure collective.



les Ateliers d'échanges

Impacts de l'ouverture d'une procédure collective
sur la procédure de saisie immobilière

Caroline PAYEN
Avocat au Barreau d'Aix-en-Provence
et administratrice de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 21 mai 2024
pour le prochain atelier.