

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU CRÉANCIER POURSUIVANT :

IMPACT DE LA RÉFORME DE LA PROCÉDURE D'APPEL EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIERE

Natalie FRICERO

Professeur à l'Université Côte d'Azur

I – L'APPEL DES DÉCISIONS DU JUGE DE L'EXÉCUTION SELON LA PROCÉDURE PRÉVUE À L'ARTICLE 905 DU CPC

A) Les diligences propres au circuit 905 CPC

- a) À compter de la réception de l'avis de fixation l'appelant doit accomplir deux charges procédurales à peine de caducité de la déclaration d'appel
- b) L'intimé doit conclure dans le délai d'un mois à peine d'irrecevabilité
- c) L'intervenant doit conclure dans le délai d'un mois à peine d'irrecevabilité

B) Les dispositions générales applicables à la procédure ordinaire intéressent le circuit procédural prévu à l'article 905 CPC

- a) Les exigences relatives à la régularité de la déclaration d'appel
- b) Les règles applicables aux conclusions
- c) L'audience

II – L'APPEL SELON LA PROCÉDURE À JOUR FIXE DU JUGEMENT D'ORIENTATION

- 1) Forme de l'appel
- 2) Indivisibilité de l'appel
- 3) Délai de dépôt de la requête
- 4) Absence de recours

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU CRÉANCIER POURSUIVANT :

Frédéric KIEFFER
Président de l'AAPPE
Avocat au barreau de Grasse

PRESCRIPTION : QUELS OUTILS À LA DISPOSITION DU CRÉANCIER POURSUIVANT AU MOMENT D'ENGAGER LA SAISIE IMMOBILIERE ?

Article L137-2

L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans.

Jurisprudence

- ✚ Civ. 1, 28 novembre 2012, n° [11-26508](#)
- ✚ Civ. 1, 10 juillet 2014, n° [13-15511](#)
- ✚ Civ. 1, 11 février 2016, n° [14-27143](#) et [14-28383](#)
- ✚ Civ. 2, 4 septembre 2014, n° [13-11887](#)
- ✚ Civ. 2, 19 février 2015, n° [13-28445](#)
- ✚ Civ. 2, 13 mai 2015, n° [14-16025](#)
- ✚ Civ. 2, 16 mars 2017, n° [16-12610](#)
- ✚ Civ. 2, 24 septembre 2015, n° [14-22407](#)
- ✚ Civ. 2., 17 février 2016, n° [15-14191](#)
- ✚ Civ. 2, 25 février 2016, n° [15-15994](#)
- ✚ Civ. 2, 17 mars 2016, n° [15-10631](#)
- ✚ Civ. 2, 2 juin 2016, n° [15-12828](#)
- ✚ Civ. 2, 19 février 2015, n° [13-28445](#)
- ✚ Civ. 2, 31 mars 2016, n° [14-25604](#)
- ✚ Com, 13 septembre 2017, n° [15-28883](#)
- ✚ Civ. 2, 1^{er} décembre 2016, n° [14-27169](#)
- ✚ Civ. 2, 23 février 2017, n° [16-13440](#)

LA CONSERVATION DE LA PROCÉDURE : LA PROROGATION DU COMMANDEMENT

Article R321-20

Le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire effet si, dans les deux ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi.

En cas de refus du dépôt du commandement ou de rejet de la formalité de publication, le délai de deux ans ne commence à courir qu'à compter de la régularisation de la demande ou de la décision mentionnée à l'[article 26 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#) portant réforme de la publicité foncière.

Article R321-21

A l'expiration du délai prévu à l'article [R. 321-20](#) et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de constater la péremption du commandement et d'ordonner la mention de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au fichier immobilier.

Article R321-22

Ce délai est suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la décision ordonnant la réitération des enchères.

Jurisprudence

🚩 Civ. 2, 9 juin 2011, n° [10-30310](#)

🚩 Civ. 2, 19 mars 2015, n° [14-10239](#)

LA DISTRIBUTION : LA RADIATION DES INSCRIPTIONS : FACULTATIVE OU NÉCESSAIRE ?

Article L322-10

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Article L322-11

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

Article R332-10

Aux requêtes mentionnées aux articles [R. 332-6](#) et [R. 332-8](#) sont joints :

- 1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;
- 2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;
- 3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

1° Le cahier des conditions de vente ;

2° Le jugement d'orientation ;

3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

Article R333-3

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU DÉBITEUR

Claude BRENNER
Professeur à l'Université de Paris II Panthéon Assas

I. LA PARTICIPATION DU DÉBITEUR À LA SAISIE IMMOBILIÈRE

A. À fin de vente

- 1° Vendre sur saisie
- 2° Vendre sur mainlevée de la saisie

B. À fin d'opposition aux poursuites

- 1° Contester les poursuites
- 2° Suspendre les poursuites

II. LA RÉSISTANCE PASSIVE À LA SAISIE IMMOBILIÈRE

A. Aujourd'hui

- 1° La discontinuation des poursuites
- 2° L'absence de pouvoir d'office ?

B. Demain ?

- 1° La consécration d'un office de protection
- 2° Les conséquences

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU CRÉANCIER INSCRIT : DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

Carolina CUTURI-ORTEGA
Avocat au barreau de Bordeaux

INTRODUCTION

1. Qu'entend-on par créancier inscrit :

- **Cour de cassation, 2^e chambre civile, 10 octobre 2014, n° 13-13770** : hypothèque figurant aux formalités au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier (pas un créancier inscrit).
- Double distinction, **article L. 331-1 du CPCE** : créanciers antérieurs et postérieurs à la publication du CSI.
- N'est pas créancier inscrit le syndic de copropriété (privilège **article 2374 du Code civil**).
- Le créancier poursuivant pour une créance hypothécaire autre que celle pour laquelle il a engagé la saisie immobilière.

2. Pourquoi les créanciers inscrits sont associés à la procédure de saisie immobilière ? Droits de suite et de préférence

3. Plan : obligations et droits des créanciers inscrits

I – L'OBLIGATION DU CRÉANCIER INSCRIT DE DÉCLARER SA CRÉANCE SOUS PEINE DE SANCTIONS

I-I LES CERTITUDES

I-I-I LA NATURE DE LA CRÉANCE À DÉCLARER

- **Article R. 322-7 CPCE.**
- **Cour de cassation, 2^e chambre civile, 28 septembre 2017, n° 16-17010** : déclaration de créance non exigible à l'audience d'orientation sous peine d'irrecevabilité.

I-I-II LES DÉLAIS DE LA DÉCLARATION DE CRÉANCE

1. DEUX DÉLAIS :

- Créanciers inscrits antérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie immobilière : **article R. 322-12 CPCE** : 2 mois à compter de la dénoncé.
- Créanciers inscrits postérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie immobilière et avant la publication du titre de vente : **article R. 322-13 CPCE** : 1 mois à compter de l'inscription pour déclarer sa créance.

2. RELEVÉ DE FORCLUSION :

- **Article R. 322-12 alinéa 2 CPCE.**
- Créanciers inscrits antérieurement au CSI.
- Jurisprudence sévère : **Cour de cassation, 2^e chambre civile, 17 mars 2016, n° 15-0611** : le notaire est le mandataire de la banque et sa faute n'exonère pas la banque de son obligation de déclarer sa créance dans le délai.

SOLUTIONS :

- Pratique action en responsabilité à l'encontre du mandataire (article 1981 du Code civil).
- Régularisation nouvelle inscription d'hypothèque.

I-I-III LES SANCTIONS

1. DEUX SANCTIONS DISTINCTES :

- Créanciers inscrits antérieurs à la publication du CSI : **déchéance du bénéfice de la sûreté (article L. 331-2 CPCE)**.
- Créanciers inscrits postérieurs à la publication du CSI : **irrecevabilité de la déclaration de créance (article L. 322-13 CPCE)**.

2. ATTÉNUATION DE LA SANCTION CONCERNANT LES CRÉANCIERS INSCRITS AVANT LE CSI DÉCHUS :

Déclaration de créance lors de la **réactualisation de la créance** dans le cadre de la distribution aux fins de se voir répartir le solde (**article R. 332-2 alinéa 3 CPCE**).

DIFFICULTÉS :

- Quid en présence de créanciers ayant pratiqué une saisie conservatoire ou une saisie attribution sur le solde ?
- **Circulaire n° CIV/17/06 du Ministère de la Justice du 14 novembre 2006.**
- Pas de jurisprudence de la Cour de cassation.

SOLUTIONS :

- PRUDENCE : pratiquer une saisie-attribution sur le solde éventuel.
- Prendre nouvelle hypothèque (unicité de créance).

I-II LES INCERTITUDES

I-II-I LES CONTESTATIONS DES CRÉANCIERS INSCRITS

- PAR QUI ET COMMENT ?

Toutes les parties constituées par conclusions d'avocat ressort TGI.

- QUAND ?

Trois possibilités :

1. À l'audience d'orientation

- **Cour de cassation, 2^e chambre civile, 22 juin 2017, n° 16-18343** : irrecevabilité d'office des contestations postérieures à l'audience d'orientation, « *cette règle s'impose à toutes les parties appelées à l'audience d'orientation* ».
- Quid des contestations entre créanciers inscrits ?

2. Entre l'audience d'orientation et l'adjudication

- Assimilation déclaration de créance à un acte de procédure : application de **l'article R. 311-5 du CPCE** ; contestation formée dans le délai de quinze jours.
- Déclaration de créance régularisée quelques jours avant l'audience d'adjudication.

*3. Lors de la distribution : **article R. 332-5 du CPCE***

- Contestation des éléments nouveaux postérieurs à la déclaration de créance : acompte, calcul d'intérêts.
- Contestations de créance entre créanciers inscrits.

I-II-II LA PORTÉE DU JUGEMENT STATUANT SUR LA CONTESTATION DE CRÉANCE DU CRÉANCIER INSCRIT

1. JUGEMENT D'ORIENTATION STATUANT SUR LA CRÉANCE DU CRÉANCIER INSCRIT :

- **Cour de cassation, chambre commerciale, 13 septembre 2017, n° 15-28833** : « *le juge de l'exécution est tenu de fixer, dans le jugement d'orientation, le montant de la créance du poursuivant (...) que les décisions du juge de l'exécution auront autorité de la chose jugée...* »
- Par analogie, autorité de la chose jugée du jugement mentionnant le montant retenu de la créance du créancier inscrit.

2. JUGEMENT D'ORIENTATION QUI NE FAIT PAS MENTION DE LA CRÉANCE DU CRÉANCIER INSCRIT :

- Créance du créancier inscrit non contestée lors de l'audience d'orientation.
- Aucune mention dans le dispositif du jugement.

DIFFICULTÉ :

- Quid possibilité de la contester lors de la distribution ?
- Intérêt pratique pour le créancier inscrit de solliciter un jugement mentionnant le montant de la créance.

I-II-III EFFET INTERRUPTIF ET SUSPENSIF DE PRESCRIPTION DE LA DÉCLARATION DE CRÉANCE

1. LA RECONNAISSANCE TACITE DU DÉBITEUR DE LA CRÉANCE

- Absence de contestation de la créance (**article 2240 du Code civil**).
- Dénonciation au débiteur (**articles R. 322-7 et R. 322-13 du CPCE**).

2. LA DEMANDE EN JUSTICE :

- Déclaration de créance assimilée à une demande en justice (**article 2242 du Code civil**).
- Interruption prescription jusqu'à extinction de l'instance.

--*--

- Absence de jurisprudence de la cour de cassation.

A contrario, **arrêt de la Cour de cassation, 2^e chambre civile, 4 septembre 2014, n° 13-11887 et arrêt de la Cour de cassation, 2^e chambre civile, 19 février 2015, n° 13-28445** : perte des effets interruptifs de prescription de tous les actes si caducité du CSI.

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU CRÉANCIER INSCRIT : DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

Anne-Sophie SAJOUS
Administrateur de l'AAPPE, avocat au barreau d'Annecy

II – LE CRÉANCIER INSCRIT DANS LES DROITS DU CRÉANCIER POURSUIVANT : LA SUBROGATION

A – LES CONDITIONS ET LES EFFETS DE LA SUBROGATION :

1) Les règles :

- a) Par qui
- b) Quand
- c) Comment

2) Les effets de la subrogation :

- a) À l'égard du subrogé
- b) À l'égard du premier créancier poursuivant

B - LES DIFFICULTÉS PRATIQUES DE LA SUBROGATION :

- a) Les subrogations idéales
- b) Les subrogations imparfaites
 - ↳ La subrogation empêchée par un jugement
 - ↳ La subrogation empêchée en raison des lacunes de la procédure du fait du créancier poursuivant

LA SAISIE IMMOBILIÈRE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DU JUGE – L'OFFICE DU JEX

Édouard de LEIRIS
Conseiller référendaire à la Cour de cassation

INTRODUCTION

Article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire :

« Le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Dans les mêmes conditions, il autorise les mesures conservatoires et connaît des contestations relatives à leur mise en œuvre.

Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle. (...) »

I. - LE MODÈLE GÉNÉRAL DE L'OFFICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION

- A) Un office centré sur la connaissance des contestations de la mesure d'exécution
- B) Un office exercé au principal

II. - L'ADAPTATION DU MODÈLE À LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

- A) Un office adapté à la provocation d'un débat sur l'orientation
- B) Un office adapté à l'exclusion du débat sur la distribution amiable

LA SAISIE IMMOBILIÈRE DU XXI^E SIÈCLE DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

POINT DE VUE DE L'ADJUDICATAIRE

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE
Avocat au barreau de Lyon

I - DE L'ENCHÉRISSEUR À L'ADJUDICATAIRE

1.1 - S'INFORMER

- 1.1.1 – La Connaissance de la vente
- 1.1.2 – La Connaissance du bien
- 1.1.3 – La Connaissance du prix

1.2 - PARTICIPER

- 1.2.1 – Choisir un avocat
- 1.2.2 – Justifier des garanties de paiement

II - DE L'ADJUDICATAIRE AU PROPRIÉTAIRE

2.1 - NE PAS ÊTRE ÉVINCÉ

2.2 - REMPLIR SES OBLIGATIONS

2.3 - JOUIR DE SON BIEN