

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^e SIECLE :
DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

— Chapitre 1 —

Point de vue du créancier poursuivant

Natalie FRICERO
Professeure à l'Université Côte d'Azur

&

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 immobilière ?

La loi n° 2008-561 portant réforme de la prescription en matière civile a bouleversé les procédures civiles d'exécution et la saisie immobilière avec une ligne dans son article 4 complétant le code de la consommation avec un article L. 137-2 disposant que :

« Les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des professionnels »,

leur rendant ainsi applicable la courte prescription biennale prévue par ce texte (Civ. 1, 28 novembre 2012, n° 11-26508).

D'accord ou pas avec cette position, praticiens et professionnels ont dû tenir compte de ce nouveau délai très court.

Faute de temps, ne sera pas abordée la jurisprudence relative à la question du point de départ de cette prescription (sur ce point voir Civ. 1, 10 juillet 2014, n° 13-15511 puis 11 février 2016, n° 14-27143 et 14-28383).

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

Après quelques années de divergences entre les juridictions du fond sur l'applicabilité de ce texte au crédit, la Cour de cassation a tranché en retenant que : L'avocat en charge d'une procédure de saisie immobilière doit toujours être dans l'anticipation c'est pourquoi il se doit d'essayer de tout prévoir et notamment une caducité car la Cour de cassation a jugé que la caducité du commandement de payer valant saisie lui faisait perdre son effet interruptif de la prescription (Civ. 2, 4 septembre 2014, n° 13-11887) mais aussi que cette caducité atteignait tous les actes de la procédure de saisie immobilière qu'il engage (Civ. 2, 19 février 2015, n° 13-28445).

Aussi, pour éviter tout risque, plusieurs outils peuvent être utilisés et notamment :

- la délivrance d'un commandement aux fins de saisie-vente (Civ. 2, 13 mai 2015, n° 14-16025 et Civ. 2, 16 mars 2017, n° 16-12610),
- une reconnaissance de sa dette par le débiteur, qui peut se manifester par des courriers ou des paiements partiels (Civ. 2, 24 septembre 2015, n° 14-22407 ; 17 février 2016, n° 15-14191 ; 25 février 2016, n° 15-15994),
- l'envoi d'un mandat de vente (Civ. 2, 17 mars 2016, n° 15-10631).

An aerial photograph of a city street, likely in Paris, showing a wide road with many cars and buildings on either side. The sky is blue with some clouds. A white rectangular box with a thin gold border is overlaid on the left side of the image, containing a quote in gold text.

« L'avocat en charge d'une procédure de saisie immobilière doit toujours être dans l'anticipation »

Photo by : Pedro Gandra on Unsplash

Mais l'outil le plus précieux ne se trouverait-il pas dans une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, tant sur les effets de la caducité que de l'autorité de chose jugée attachée au jugement d'orientation ?

En effet, doit-on voir une lueur d'espoir dans l'arrêt du 2 juin 2016 (Civ. 2, 2 juin 2016, n° 15-12828) ? A-t-on mal interprété l'arrêt du 19 mars 2015 (Civ. 2, 19 février 2015, n° 13-28445) qui avait jugé :

« **Attendu que la caducité qui frappe un commandement de payer valant saisie immobilière et qui le prive rétroactivement de tous ses effets atteint tous les actes de la procédure de saisie qu'il engage ;** » (dans le même sens à propos d'un bail : Civ. 2, 31 mars 2016, n° 14-25604).

Dans la décision du 2 juin 2016, les titulaires de droits indivis étaient intervenus à l'audience d'orientation pour revendiquer leur droit sur le bien saisi ; le commandement avait finalement été déclaré caduc, pourtant la Cour de cassation a jugé que la caducité du commandement valant saisie immobilière, qui anéantit la mesure d'exécution, laisse subsister la disposition du jugement statuant sur la demande en revendication, qui n'a pas perdu son fondement juridique.

Puisqu'il n'est pas contestable que le jugement d'orientation a autorité de chose jugée (voir récemment Com., 13 septembre 2017, n° 15-28883 ; Civ. 2, 1er décembre 2016, n° 14-27169 ; Civ. 2, 23 février 2017, n° 16-13440) nonobstant la caducité qui pourrait frapper le commandement, si une contestation portant sur le fond du droit a été tranchée ou si le montant de la créance retenue a été fixé, cette caducité ne pourrait-elle laisser subsister la disposition du jugement statuant sur cette contestation ou sur le montant de la créance ?

Frédéric KIEFFER

Président de l'AAPPE, Avocat au Barreau de Grasse

Impacts de la réforme de la procédure d'appel en matière de saisie immobilière

Depuis le 1^{er} septembre 2017, la réforme des procédures d'appel issue du décret n° 2017- 891 du 6 mai 2017 est entrée en vigueur. Elle impacte donc l'appel formé contre les décisions rendues par le juge de l'exécution depuis cette date, alors même que certaines spécificités sont maintenues dans cette matière en fonction des décisions attaquées !

On connaît les enjeux : meilleure gestion des flux, prononcé d'un arrêt de qualité dans des délais raisonnables... La procédure civile est conçue comme un instrument de régulation des procédures avec pour corollaire un partenariat renforcé entre les avocats et les juges.

I - L'appel des décisions du juge de l'exécution selon la procédure prévue à l'article 905 du CPC

Aux termes de **l'article R. 121-19 CPCE**, les décisions du JEX sont susceptibles d'appel, sauf en cas de dispositions contraires ou s'il s'agit d'une mesure d'administration judiciaire. **L'article R. 121-20 CPCE** modifié par le décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, **précise que l'appel est formé, instruit et jugé selon les règles applicables à la procédure prévue à l'article 905 du code de procédure civile ou à la procédure à jour fixe.**

De même, les jugements rendus en matière de saisie immobilière, aux

termes de l'article R. 311-7 du CPCE, modifié par le n° 2017-891 du 6 mai 2017, sont, sauf disposition contraire, susceptibles d'appel. L'appel est formé dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui en est faite. **Sous réserve des dispositions de l'article R. 322-19 et sauf s'il est recouru à la procédure à jour fixe, l'appel est jugé selon la procédure prévue à l'article 905 du CPC.**

On constate que la procédure de droit commun est celle prévue à l'article 905 du CPC, sauf s'il est recouru à la procédure à jour fixe. Le fait que les rédacteurs du CPCE aient introduit l'alternative de la procédure à jour fixe dans le texte de l'article R. 121-9 du CPC, texte général à l'appel de toutes les décisions du JEX,

peut laisser penser que cette modalité procédurale est ouverte dans tous les cas d'appel contre toute décision du JEX (indépendamment des références expresses faites au jour fixe en matière de saisie immobilière aux articles R. 311-7 et R. 322-19 du CPCE).


La procédure à jour fixe est régie par les articles 917 et suivants du CPC et suppose (sauf pour le jugement d'orientation) que l'appelant justifie que ses droits sont en péril (art. 917 CPC). Elle n'a pas été réformée et ne sera pas développée compte tenu du délai imparti.

La procédure prévue à l'article 905 du CPC a été profondément remaniée. Elle s'applique à défaut de jour fixe. La procédure d'appel et les nouvelles charges procédurales sont précisées à l'article 905-2 du CPC. Le président de la chambre fixe les jour et heures auxquels l'affaire sera appelée à bref délai, et le greffe envoie un avis de fixation à l'avocat (art. 904-1 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.

• D'abord, l'appelant doit faire signifier la déclaration d'appel dans les dix jours de la réception de l'avis de fixation qui lui est adressé par le greffe à peine de caducité de la déclaration d'appel relevée d'office par le président de la chambre. À peine de nullité, l'acte de signification indique à l'intimé que, faute pour lui de constituer avocat dans un délai de quinze jours à compter de celle-ci, il s'expose à ce qu'un arrêt soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire et que, faute de conclure dans le délai mentionné à l'article 905-2, il s'expose à ce que ses écritures soient déclarées d'office irrecevables (l'annulation ultérieure de la



« La procédure civile est conçue comme un instrument de régulation des procédures (...) »

Photo by : Samuel Zeller on Unsplash

signification entraînerait rétroactivement la caducité de la déclaration d'appel...). Cependant, si, entre-temps (dans ce même délai de 10 jours), l'intimé a constitué avocat avant signification de la déclaration d'appel, il est procédé par voie de notification à son avocat et non plus de signification à la partie.

• **Ensuite, l'appelant dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis de fixation** de l'affaire à bref délai pour remettre ses conclusions au greffe, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie. Il doit, dans ce même délai et en vertu de l'article 911 du CPC, notifier ses conclusions à l'avocat de l'intimé constitué. L'article 911 CPC indique que si l'intimé n'a pas constitué avocat à l'issue du mois, l'appelant dispose d'un délai supplémentaire d'un mois pour signifier, par acte d'huissier de justice, à la partie elle-même ses conclusions d'appel (soit 2 mois depuis la réception de l'avis de fixation, art. 911, CPC). Si, avant que la signification soit faite à la partie, l'intimé a constitué avocat, il est procédé par notification à cet avocat et la signification devient inutile (Civ. 2e, 19 févr. 2015, n° 14-13019 ; Civ. 2e, 4 juin 2015, n° 14-19732 et n° 14-12293).

b) L'intimé doit conclure dans le délai d'un mois à peine d'irrecevabilité.

Précisément, **l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité** relevée d'office par ordonnance du président de la chambre

saisie, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué. Dans ce même délai et à peine d'irrecevabilité, il doit également notifier ses conclusions à l'avocat de l'appelant (art. 911 CPC).

L'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie, d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'appel incident ou de l'appel provoqué, à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation, pour remettre ses conclusions au greffe (art. 905-2 CPC). Il doit également notifier ses conclusions à tous les avocats des parties (art. 911 CPC).

c) L'intervenant doit conclure dans le délai d'un mois à peine d'irrecevabilité

L'intervenant forcé à l'instance d'appel dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie, d'un délai d'un mois à compter de la notification de la demande d'intervention formée à son encontre à laquelle est jointe une copie de l'avis de fixation pour remettre ses conclusions au greffe. L'intervenant volontaire dispose, sous la même sanction, du même délai à compter de son intervention volontaire. Les conclusions doivent être notifiées aux avocats des parties dans ce même délai (art. 911 CPC).

Conclusion :

- **Seule la force majeure peut faire échapper aux sanctions de caducité ou d'irrecevabilité** (art. 910-3 CPC). Une nouvelle définition de la force majeure a été donnée à l'article 1218 du Code civil : « il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ». On peut penser que la jurisprudence adoptera cette définition en matière processuelle (on observe qu'elle peut provenir d'une cause interne au débiteur).


- **Les ordonnances du président de la chambre saisie** (ou du magistrat désigné par le premier président) statuant sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel, sur la caducité de celui-ci ou sur l'irrecevabilité des conclusions et des actes de procédure en application du présent article et de l'article 930-1 du CPC (irrecevabilité pour non-respect des règles de la communication par voie électronique) ont autorité de la chose jugée au principal.

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

a) Ainsi, les exigences relatives à la régularité de la déclaration d'appel doivent être respectées :

notamment, à peine de nullité pour vice de forme, la déclaration indique les chefs du jugement expressément critiqués (art. 901 CPC), sachant que l'étendue de l'effet dévolutif est limitée à la connaissance des chefs du jugement expressément critiqués et à ceux qui en dépendent (art. 562 CPC). De nombreux arrêts de cours d'appel constatent que l'effet dévolutif ne s'est pas produit et déclarent en conséquence que la cour n'est pas saisie. Certains arrêts refusent d'admettre qu'il est possible de régulariser ultérieurement cette absence de saisine, puisque le CPC ne prévoit pas la possibilité de régulariser sur le fondement de l'article 562... En revanche, au regard des dispositions de l'article 115 du CPC une DA nulle pour vice de forme (art. 901 CPC) devrait pouvoir être régularisée dans le délai d'appel...

Observons qu'en matière d'indivisibilité, la déclaration d'appel n'a pas à indiquer les différents chefs du jugement critiqués. Or, la matière de la saisie immobilière est considérée comme indivisible par la Cour de cassation.



« Une prétention sur le fond formulée après les premières conclusions est frappée d'irrecevabilité »

Photo by : Hannah Wei on Unsplash

b) Les règles applicables aux conclusions doivent être respectées :

- leur modélisation est organisée à l'article 954 du CPC, sans omettre les mentions prévues à peine d'irrecevabilité aux articles 960 et 961 (une régularisation est possible jusqu'à l'ouverture des débats en l'absence de mise en état) ;
- leur contenu est précisé : les premières conclusions définissent l'objet du litige (art. 910-1 CPC) et concentrent « **l'ensemble des prétentions sur le fond** » (art. 910-4 du CPC).

En revanche, de nouveaux moyens peuvent être développés, de nouvelles preuves peuvent être communiquées (art. 563 CPC) postérieurement. Des exceptions sont prévues à l'article 910-4 du CPC, résultant, notamment, de la survenance ou la révélation d'un fait postérieurement aux premières conclusions ou de la nécessité de

répliquer aux conclusions et pièces adverses. Une prétention sur le fond formulée après les premières conclusions est frappée d'irrecevabilité (art. 910-4 CPC, relevée d'office ou soulevée par la partie contre laquelle elle est formée).

c) À l'audience fixée il est procédé selon les modalités prévues aux articles 760 à 762 du CPC : renvoi à l'audience des débats, ou renvoi à une seconde audience si un ultime échange de pièces ou de conclusions est nécessaire, ou renvoi à la mise en état s'il convient d'instruire l'affaire.

II - L'appel selon la procédure à jour fixe du jugement d'orientation

1°- L'appel formé contre le jugement d'orientation est prévu à l'article R. 322-19 du CPCE : il est formé, instruit et jugé selon la procédure à jour fixe. Mais celle-ci est originale, **puisque l'appelant n'a pas à se prévaloir dans**

sa requête d'un péril (contrairement au dispositif prévu à l'article 917 du CPC). L'acte de signification du jugement qui ne mentionne pas cette procédure ne fait pas courir le délai (**Civ. 2e, 28 janvier 2016, n° 15-11391** Publié au bulletin : l'acte de signification avait omis de mentionner les modalités de l'appel contre le jugement d'orientation qui est formé, instruit et jugé selon la procédure à jour fixe en application de l'article R. 322-19 du code des procédures civiles d'exécution).

2°- Comme la matière de la saisie immobilière est indivisible, en application de l'article 553 du code de procédure civile, l'indivisibilité s'applique à tous les créanciers, poursuivants ou autres, de sorte que l'appel de l'une des parties à l'instance devant le juge de l'exécution doit être formé par déclaration d'appel dirigée contre toutes les parties à cette instance et que l'assignation à jour fixe des créanciers inscrits ne suffit pas à valider la déclaration d'appel formée contre le jugement d'orientation qui n'a pas intimé le créancier inscrit (**Civ. 2e, 2 juin 2016, n° 15-19435**).

3°- La requête, qui doit mettre en cause tous les créanciers inscrits, doit être présentée à peine d'irrecevabilité dans les 8 jours de la déclaration d'appel (art. 919 du CPC, **Civ. 2e, 7 avril 2016, n° 14-22181**, même si le président autorise à assigner à jour fixe, alors que la requête est déposée hors délai).

La 2^e chambre civile de la Cour de cassation a précisé les obligations de l'appelant dans un arrêt du **22 septembre 2016 n° 15-1962**, au visa des articles R. 311-7 et R. 322-19 du code

des procédures civiles d'exécution et 122, 125 et 919 du code de procédure civile : à peine d'irrecevabilité l'appel du jugement d'orientation doit être formé selon la procédure à jour fixe dans les quinze jours suivant sa notification et la requête tendant à voir fixer le jour auquel l'affaire sera appelée par priorité doit être présentée au plus tard dans les huit jours de la déclaration d'appel. L'arrêt indique « **que les époux X... n'avaient pas déposé de requête tendant à être autorisés à assigner leurs adversaires à jour fixe, de sorte que le formalisme de l'article R. 322-19 du code des procédures civiles d'exécution n'avait pas été respecté, et que la délivrance, fût-ce dans le délai de l'article 919 du code de procédure civile, d'une ordonnance fixant la date à laquelle l'affaire sera appelée ne dispense pas l'appelant de déposer préalablement, dans le délai imparti de huit jours après la déclaration d'appel, une requête tendant à être autorisé à assigner à jour fixe** » (déjà, en ce sens, **Civ. 2e, 24 septembre 2015, n° 14-23768**).

4°- L'ordonnance du premier président qui fixe la date est une mesure d'administration judiciaire qui n'est susceptible d'aucun recours et ne peut donner lieu à référé à fin de rétractation, même en cas d'excès de pouvoir allégué (**Civ. 2e, 19 mars 2015 n° 14-14926 14-15**).

Natalie FRICERO

Professeure à l'Université Côte d'Azur

La conservation de la procédure : la prorogation du commandement

L'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution dispose que : « 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. »

Le texte prévoit dans l'article R. 321-22 du code des procédures civiles d'exécution une possibilité pour le créancier poursuivant de voir ce délai suspendu ou prorogé selon certains cas limitativement énumérés.

Dans un arrêt du 9 juin 2011, la Cour de cassation a précisé que la demande de prorogation du délai de validité du commandement de payer, qui était liée au risque d'expiration du délai de validité du commandement valant saisie, pouvait être formée après l'audience d'orientation (Civ. 2, 9 juin 2011, n° 10 -30310).

Mais auprès de quel juge ?

Sachant en outre que l'article R. 321-21 du même code précise que 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 : « jusqu'à la publication du titre de vente. ».

Comment procéder en cas d'appel ?

Dans un arrêt du 19 mars 2015 (Civ. 2, 19 mars 2015, n° 14-10239), la Cour de cassation a retenu que si la cour d'appel constatait que le commandement était périmé, elle ne pouvait connaître de la contestation portant sur le fond du droit, relative à la validité du titre exécutoire fondant les poursuites ou du droit de poursuivre.

La question qui se pose :

- Peut-on demander à la cour d'ordonner la prorogation ?
- Peut-on demander au juge de l'exécution de proroger les effets du commandement alors que la cour d'appel est saisie, notamment lorsqu'il a statué sur la nullité ou la caducité de ce dernier ?

Quant aux questions relatives au calcul du point de départ de la durée de péremption, aux effets des interruptions ou suspensions, elles seront abordées lors de la table ronde.

Frédéric KIEFFER

Président de l'AAPPE, Avocat au Barreau de Grasse

La distribution : la radiation des inscriptions, facultative ou nécessaire ?

Cette question mérite d'être abordée car elle fait débat entre les juges de l'exécution.

Le sujet de savoir qui doit en supporter le coût sera abordé au cours de la table ronde. Mais d'ores et déjà, il convient de répondre à cette question et ce sont les textes qui apportent la lumière.

L'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution fait peser des obligations à la charge de la partie saisie : elle est tenue, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

L'article L. 322-11 ajoute que le versement du prix ou sa consignation et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente.

Ainsi, il résulte déjà de ces deux textes que l'adjudicataire doit hériter d'un bien vierge de toute hypothèque et de tout privilège et qu'il appartient au débiteur de lui garantir délivrance et éviction.

Dans la partie réglementaire des textes régissant la procédure de distribution, deux envisagent expressément la radiation des inscriptions :

- Pour la distribution amiable, c'est le 3° de l'article R. 332-10 qui précise que doit être joint à la requête : 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.
- Pour la distribution judiciaire, c'est l'article R. 333-3 qui précise également que le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

Il résulte bien de ces textes que la radiation du commandement et des inscriptions d'hypothèques et privilèges peut être sollicitée et ordonnée par le juge de l'exécution.

Quant au coût de ces radiations, sous réserve du résultat du débat qui en résultera au cours de la table ronde, il me semble incontestable qu'il doit peser sur le débiteur en contemplation des articles L. 111-8, L. 322-10, L. 322-11 du code des procédures civiles d'exécution, 1608, 1626 et 1653 du Code civil et que ce coût constitue des frais de justice qui bénéficient du privilège de l'article 2375 du Code civil, même si l'adjudicataire a utilisé les dispositions de l'article R. 322-65 du code des procédures civiles d'exécution.

Frédéric KIEFFER

Président de l'AAPPE, Avocat au Barreau de Grasse