



## SAISIE IMMOBILIÈRE

# Panorama de droit de la saisie immobilière (juill. 2018-août 2019)

### Solution

**L'actualité 2018-2019 de la saisie immobilière a été marquée par deux lois, la loi Elan<sup>1</sup> et la loi de programmation pour la justice<sup>2</sup>, contenant toutes deux des dispositions ayant une portée pratique importante pour les avocats praticiens de cette procédure. La jurisprudence de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation est, quant à elle, toujours nourrie, comme en témoignent les quelques arrêts sélectionnés qui méritent une attention particulière.**



Par

### Julie Couturier

Avocat au Barreau de Paris, ancien membre du conseil de l'Ordre, ancienne présidente de l'association Droit et procédure

### LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

La loi de programmation apporte deux modifications notables aux conditions générales de la saisie immobilière, toutes deux d'application immédiate<sup>3</sup>.

#### Possibilité de saisir simultanément plusieurs immeubles

Le premier alinéa de l'article L. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution est modifié pour permettre au créancier de saisir simultanément (et non plus successivement) plusieurs immeubles de son débiteur si, au regard de leur valeur, la saisie d'un ou de plusieurs immeubles ne permettait pas de désintéresser le créancier saisissant et les créanciers inscrits.

Le débiteur conserve le droit, sur le fondement de l'article R. 321-12 du code des procédures civiles d'exécution, de demander au juge de l'exécution de cantonner les effets de la saisie.

#### Possibilité de vendre de gré à gré au cours de la procédure

Jusqu'à la réforme, l'article L. 322-1 ne prévoyait que deux issues possibles à la saisie immobilière en disposant : « Les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication ».

Levant le doute qu'avait fait naître la jurisprudence de la Cour de cassation sur la possibilité de vendre le bien saisi de gré à gré en cours de procédure<sup>4</sup>, la loi a complété l'article L. 322-1 d'un second alinéa qui autorise désormais la vente de gré à gré de l'immeuble après que la vente forcée de l'immeuble a été ordonnée par le juge et tant que les enchères ne sont pas ouvertes, mais seulement 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<sup>o</sup> bis de l'article 2374 du code civil.

<sup>1</sup> L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan).

<sup>2</sup> L. n° 2019-222, 23 mars 2019, de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice (Cons. const. 21 mars 2019, n° 2019-778-DC).

<sup>3</sup> G. Payan, Loi de réforme de la justice : apports concernant les procédures civiles d'exécution, D. actu, 2 avr. 2019 ; F. Kleffer, Loi de réforme de la justice : impacts sur la pratique professionnelle de l'avocat en matière d'exécution forcée, D. avocats 2019, 354.

<sup>4</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 9 avr. 2015, n° 14-16.878, 5<sup>e</sup> Catcar c/ Trésorerie principale de Cagnes-sur-Mer.

## LE COMMANDEMENT : VARIATIONS AUTOUR DE SA PÉREMPTION (MOMENT, OFFICE DU JUGE, EFFETS)

L'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que le commandement de payer valant saisie cesse de produire effet si, dans un délai de deux ans suivant sa publication au fichier immobilier, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente de l'immeuble saisi. Ce délai est susceptible d'être suspendu ou interrompu par diverses causes énoncées à l'article R. 321-22 du même code.

En attendant une possible réforme de ce délai jugé trop court en cas de contestation, il appartient aux juridictions de dessiner les contours du régime de la péremption. Trois arrêts y ont contribué cette année.

### À quel moment soulever la péremption ?

La question s'est posée de savoir si la péremption du commandement devait être soulevée avant l'audience d'orientation, par application des dispositions de l'article R. 311-5 (selon lesquelles, rappelons-le, les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine d'irrecevabilité soulevée d'office, être soulevées au plus tard à l'audience d'orientation).

La Cour de cassation répond par la négative, aux termes d'un arrêt en date du 18 octobre 2018<sup>5</sup>, en jugeant que les dispositions de l'article R. 321-21 du code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient que la constatation de la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière peut être demandée jusqu'à la publication du titre de vente, dérogent à celles de l'article R. 311-5 du même code de sorte que cette péremption peut être constatée quand bien même elle aurait été acquise (et non soulevée) avant l'audience d'orientation.

### Compétence et office du juge

Aux termes d'un arrêt également rendu le 18 octobre 2018<sup>6</sup>, la deuxième chambre civile a, d'une part, rappelé que le juge de l'exécution était compétent pour statuer sur une demande de prorogation des effets d'un commandement de payer valant saisie immobilière, y compris dans le cas où cette saisie a cessé de produire effet et, d'autre part, qu'il lui appartenait de s'assurer, au jour où il statuait, que la péremption n'était pas acquise.

Autrement dit, il ne faut pas confondre compétence et office du juge.

Autre question : le juge qui constate que le commandement de payer valant saisie immobilière est périmé peut-il le relever d'office ?

La Cour de cassation a répondu par l'affirmative aux termes d'un arrêt du 21 mars 2019<sup>7</sup>.

### Effets de la péremption

La Cour de cassation, dans deux des arrêts précités<sup>8</sup>, a également fait œuvre de pédagogie en rappelant que le commandement valant saisie immobilière cessait de plein droit de produire effet en cas de constat de sa péremption, mettant ainsi fin à la procédure de saisie immobilière, de sorte que c'est à tort que la juridiction qui constate la péremption déclare nulle et de nul effet la procédure de saisie immobilière.

## LA PROCÉDURE JUSQU'À L'AUDIENCE D'ORIENTATION

### Délais d'assignation à comparaître à l'audience d'orientation et délais de distance

Les délais pour assigner à l'audience d'orientation (entre un et trois mois avant la date de l'audience) sont incompatibles, en présence d'un débiteur résidant à l'étranger, avec les délais de distance de l'article 643 du code de procédure civile<sup>9</sup>.

À cet égard, aux termes d'un arrêt en date du 21 février 2019<sup>10</sup>, la Cour de cassation rappelle que le délai minimal d'un mois, augmenté le cas échéant des délais de distance prévus à l'article 643 du code de procédure civile, précédant l'audience d'orientation, dans lequel l'assignation à comparaître à cette audience doit être délivrée au débiteur saisi en application de l'article R. 322-4 du code des procédures civiles d'exécution, n'est pas au nombre des délais qui, aux termes de l'article R. 311-11 du même code, sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie immobilière.

### Le cahier des conditions de vente

#### Un nouveau diagnostic

Issu de la loi Elan, l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de vente d'un terrain non bâti

*[La] péremption [du commandement de payer] peut être constatée quand bien même elle avait été acquise (et non soulevée) avant l'audience d'orientation.*

<sup>5</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 18 oct. 2018, n° 17-21.293 ; D. actu., 16 nov. 2018, obs. M.-P. Mourre-Schreiber.

<sup>6</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 18 oct. 2018, n° 17-24.199 P. D. actu., 13 nov. 2018, obs. M.-P. Mourre-Schreiber.

<sup>7</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 21 mars 2019, n° 17-31.170, D. actu., 4 avr. 2019, obs. J. Couturier.

<sup>8</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 18 oct. 2018, n° 17-21.293 et 17-31.170, préc.

<sup>9</sup> F. Alléaume, La fixation par le poursuivant de la date d'audience d'orientation en matière de saisie immobilière face à une prorogation des délais de comparution, Procédures 2008, Pratique 5.

<sup>10</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 21 févr. 2019, n° 17-27.487 ; D. actu., 20 mars 2019, obs. M.-P. Mourre-Schreiber.

*[...] l'instance engagée par la saisine du juge de l'exécution [s'éteint] avec le jugement d'homologation du projet de distribution du prix de vente de l'immeuble.*

constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

La même obligation est prévue en cas de construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements (CCH, art. L. 112-22 et L. 112-24).

En matière de vente judiciaire, c'est à l'avocat de faire réaliser ce diagnostic.

*De nouvelles clauses-types*

La décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat a été publiée au *Journal officiel* le 7 mars 2019 : elle porte modifications des clauses-types des cahiers des conditions de vente<sup>11</sup>.

**Les prérogatives du créancier poursuivant sur la fixation du montant de la mise à prix**

Aux termes d'un arrêt rendu le 28 juin 2018<sup>12</sup>, la Cour de cassation répond par la négative à la question de savoir si le créancier poursuivant peut demander au juge de l'exécution la baisse du montant de la mise à prix qu'il a lui-même fixé. Pour la deuxième chambre civile, le montant de la mise à prix fixé par le créancier poursuivant dans le cahier des conditions de vente ne peut être modifié qu'à la demande du débiteur, dans les conditions prévues à l'article L. 322-6, alinéa 2, du code des procédures civiles d'exécution.

**LES CONTESTATIONS, LE JUGEMENT D'ORIENTATION ET SON APPEL**

**L'irrecevabilité des demandes formées après l'audience d'orientation : encore et toujours...**

L'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, selon lequel les contestations ou demandes incidentes doivent, à peine d'irrecevabilité soulevée d'office, être soulevées au plus tard à l'audience d'orientation, ne cesse d'alimenter une jurisprudence abondante.

Ce principe de concentration des demandes à l'audience d'orientation est inlassablement rappelé par les juridictions.

Cette année encore, plusieurs décisions statuent sur ces dispositions<sup>13</sup>.

**Autorité de chose jugée du jugement d'orientation**

La Cour de cassation avait déjà jugé que le jugement d'orientation a l'autorité de la chose jugée quant à l'existence et au montant de la créance du créancier poursuivant même en l'absence de contestation formée devant le juge de l'exécution. Elle le rappelle dans cet arrêt du 6 septembre 2018<sup>14</sup> dont l'enseignement le plus intéressant est autre : l'instance engagée par la saisine du juge de l'exécution ne s'éteint pas (au sens de l'article 2242 du code civil : « L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance ») avec le jugement d'orientation mais avec l'ordonnance d'homologation du projet de distribution du prix de vente de l'immeuble.

**Appel du jugement d'orientation : terrain miné**

Trois arrêts rendus par la deuxième chambre civile illustrent les pièges tendus aux praticiens, qu'ils interviennent au soutien des intérêts des créanciers ou des débiteurs.

Le premier, rendu le 21 février 2019<sup>15</sup>, juge qu'en matière de procédure de saisie immobilière, il existe un lien d'indivisibilité entre tous les créanciers, de sorte qu'en application de l'article 553 du code de procédure civile, l'appel de l'une des parties à l'instance devant le juge de l'exécution, fût-il limité à la contestation de la créance du créancier poursuivant, doit être formé contre toutes les parties à l'instance, à peine d'irrecevabilité de l'appel, relevée d'office le cas échéant.

**Piège n° 1**

Oublier d'intimer les créanciers inscrits, parties à la procédure devant le juge de l'orientation.

Le deuxième, en date du 27 septembre 2018<sup>16</sup>, juge que l'appel contre le jugement d'orientation étant, à peine d'irrecevabilité, formé selon la procédure à jour fixe, la copie de la requête doit être jointe à l'assignation, conformément aux prescriptions de l'article 920 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité de l'appel.

**Piège n° 2**

Oublier de joindre la copie de la requête à l'assignation à jour fixe.

Le troisième<sup>17</sup>, en date du 31 janvier 2019, fait primer les dispositions de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, qui interdit

<sup>11</sup> Saisie Immobilière : clauses types des cahiers, un toilettage fort bienvenu, D. actu., 22 mars 2019, obs. F. Kleffer ; Les cahiers des conditions de vente nouveaux sont arrivés, D. avocats 2019. 243, obs. J. Couturier.  
<sup>12</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 28 juin 2018, n° 17-11.076 ; D. actu., 20 mars 2019, obs. G. Payan.  
<sup>13</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 6 sept. 2018, n° 16-26.059, D. actu., 24 sept. 2018, obs. G. Payan ; Civ. 2<sup>e</sup>, 21 févr. 2019, n° 18-10.362 ; D. actu., 11 mars 2019, obs. M.-P. Mourre-Schrelber.  
<sup>14</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 6 sept. 2018, n° 17-21.337, D. actu., 1<sup>er</sup> oct. 2018, obs. G. Payan.  
<sup>15</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 21 févr. 2019, n° 17-31.350 ; D. actu., 21 mars 2019, obs. R. Laffly.  
<sup>16</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 27 sept. 2018, n° 17-21.833 ; D. actu., 10 oct. 2018, obs. R. Laffly.  
<sup>17</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 31 janv. 2019, n° 18-10.930 P, D. actu., 20 févr. 2019, obs. G. Payan.

toute contestation ou demande incidente formée après l'audience d'orientation à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci, sur les règles générales applicables en matière d'effet dévolutif de l'appel.

### Piège n°3

Oublier la concentration des demandes et des moyens de l'article R. 311-5.

## LA VENTE AMIABLE

Parmi les modifications apportées par la loi de programmation, il convient de signaler celle qui touche l'article L. 322-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Avant la réforme, les frais de la vente devaient être consignés (avec le prix) à la Caisse des dépôts et consignations. Tel n'est plus le cas. Ils sont payés au même titre que les frais taxés et l'acte notarié de vente n'est établi que sur justification de ce paiement (et, bien sûr, de la consignation du prix auprès de la Caisse des dépôts et consignations).

## LES ENCHÈRES : DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES AVOCATS ET POUR LE GREFFE

La loi Elan a créé, dans le code des procédures civiles d'exécution, un nouvel article L. 322-7-1 excluant un certain nombre de personnes condamnées (infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ; certaines infractions au code de la santé publique et au code de la construction et de l'habitation) de la possibilité de se porter enchérisseur – pendant la durée de la peine complémentaire prononcée – pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel<sup>18</sup>.

Le décret n° 2019-488 du 22 mai 2019 relatif aux personnes condamnées à une peine leur interdisant de se porter enchérisseur vient définir les modalités d'application de ce texte, imposant de nouvelles obligations à l'avocat enchérisseur et au greffe.

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019, date d'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation, avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur sera toujours tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant (C. pr. exéc., art. R. 322-46, al. 1<sup>er</sup>) mais il devra également lui remettre l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 lequel dispose qu'« avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses noms, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant ».

Le non-respect de cette obligation pourra entraîner la nullité de l'enchère, dans les formes et conditions des articles R. 322-48 et R. 322-49 du code des procédures civiles d'exécution. Il appartiendra au greffe de « mener l'enquête » lorsque l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 n'aura pas précisé que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, selon des modalités prévues à l'article R. 322-49-1.

## LE JUGEMENT D'ADJUDICATION ET SES SUITES

### *L'association déclarée adjudicataire fautive d'enchérisseur*

L'article L. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution prévoit qu'à défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office au montant de la mise à

*[Les frais de la vente amiable] sont payés au même titre que les frais payés et l'acte notarié de vente n'est pas établi que sur justification de ce paiement [...].*

<sup>18</sup> F. Kieffer, Une nouvelle interdiction d'enchérir : aspects pratiques, D. actu., 5 juin 2019.

**[L'indemnité]  
d'occupation à la  
charge du saisi  
est donc dès le  
jugement d'adju-  
dication [...].**

prix qu'il a fixé. Qu'en est-il lorsque le créancier poursuivant est une association, régie par les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 dont l'article 6 édicte une interdiction d'acquérir à titre onéreux des immeubles qui ne sont pas strictement nécessaires à l'accomplissement du but qu'elle se propose ?

La Cour de cassation a répondu à cette intéressante question aux termes d'un arrêt du 6 décembre 2018<sup>19</sup>, en jugeant que les dispositions de l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 ne font pas obstacle à l'adjudication en application de l'article L. 322-6, à une association diocésaine, ayant la qualité de créancier poursuivant, d'un immeuble dont la destination ne rentrerait pas dans son objet statutaire.

**Point de départ de l'indemnité d'occupation à la charge du saisi**

Aux termes d'un arrêt rendu le 6 juin 2019<sup>20</sup>, la deuxième chambre civile répond avec clarté à une question récurrente et d'une grande importance pratique : quel est le point de départ de l'indemnité d'occupation susceptible d'être mise à la charge du saisi resté dans le bien saisi ? Alors que certaines juridictions avaient considéré que l'indemnité d'occupation ne pouvait être réclamée qu'à compter de la signification du jugement d'adjudication, la Cour de cassation juge ici que l'indemnité d'occupation est due dès le jugement d'adjudication dès lors qu'en application de l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien.

**LA DISTRIBUTION**

Mérite enfin d'être signalé un arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation<sup>21</sup>, aux confins du droit des procédures

collectives et de la saisie immobilière, statuant sur les conditions dans lesquelles la survenance d'une procédure collective impacte la procédure de distribution. Cet arrêt a le mérite de définir la date à laquelle la procédure de saisie produit son effet attributif qu'il fixe au jour de la répartition des fonds. Ainsi, dès lors qu'en l'absence de répartition des fonds, la procédure de distribution n'a pas produit d'effet attributif à l'égard des créanciers, la survenance d'une procédure collective pendant le cours de la procédure de distribution entraîne sa caducité.

**DERNIÈRE MINUTE :  
LE TARIF EST RECONDUIT**

L'on se souvient que l'arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires<sup>22</sup>, fixait les tarifs pour une période transitoire comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2017 et le 1<sup>er</sup> septembre 2019. Par un nouvel arrêté du 8 août 2019<sup>23</sup>, ces tarifs sont reconduits pour deux ans.

L'arrêté tire par ailleurs les conséquences de la loi de programmation pour la justice. En effet, la loi permet désormais<sup>24</sup> qu'une vente de gré à gré puisse être régularisée en cours de procédure sous certaines conditions.

Après quelques mois d'hésitation sur l'application du tarif dans cette hypothèse<sup>25</sup>, le nouvel arrêté complète l'article A. 444-191 du code de commerce et prévoit que l'avocat poursuivant perçoit, en cas de vente de gré à gré intervenant après l'audience d'orientation, le même émolument qu'en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire. Enfin, l'arrêté du 8 août 2019 précise, dans le cadre de la distribution du prix de vente, qu'en présence d'un seul créancier, l'émolument est réduit de moitié<sup>26</sup>.

<sup>19</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 6 déc. 2018, n° 17-24.173 ; D. actu., 8 janv. 2019, obs. M.-P. Mourre-Schreiber.  
<sup>20</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 6 juin 2019, n° 18-12.353 ; D. actu., 9 juill. 2019, obs. F. Kieffer.  
<sup>21</sup> Com. 17 avr. 2019, n° 17-15.960 ; D. actu., 15 mai 2019, obs. J. Couturier.  
<sup>22</sup> JO 14 juill.  
<sup>23</sup> JO 30 août.  
<sup>24</sup> C. pr. exéc., art. L. 322-1.  
<sup>25</sup> D. actu., 6 sept. 2019, obs. F. Kieffer.  
<sup>26</sup> C. com., art. A. 444-192.