

SAISIE IMMOBILIÈRE

Panorama de droit de la saisie immobilière (Juillet 2019 – Septembre 2020)

Solution

La saisie immobilière, comme tous les autres domaines du droit, a dû s'adapter à la crise sanitaire, mais selon des modalités particulières. Les arrêts rendus cette année, à quelques exceptions près, n'apportent pas de nouveauté majeure mais contiennent quelques rappels, parfois opportuns de solutions déjà connues.



Paris

Julie Couturier

Avocat au Barreau
de Paris
Ancien membre du
Conseil de l'Ordre
Ancienne présidente
de l'association
Droit & Procédure

LES CONDITIONS GÉNÉRALES ET PROCÉDURALES DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

La prescription

La prescription biennale de l'article L. 218-2 du code de la consommation peut-elle être opposée par la caution au créancier ?

Aux termes d'un arrêt rendu le 11 décembre 2019¹, la première chambre civile de la Cour de cassation répond par la négative à cette question, et juge qu'en ce qu'elle constitue une exception purement personnelle au débiteur principal, procédant de sa qualité de consommateur auquel un professionnel a fourni un service, la prescription biennale prévue à l'article L. 218-2 du code de la consommation ne pouvait être opposée au créancier par la caution.

Autrement dit, dès lors que le créancier n'a pas fourni à la caution un bien ou un service au sens de l'article L. 218-2 du code de la consommation, la prescription biennale ne lui est pas

applicable quand bien même la dette principale serait, elle, soumise au délai biennal.

Les délais et la covid 2019

Par dérogation à la règle de prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire posée par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020², l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020³, modifiée par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020⁴, a prévu quant à elle une suspension des délais de la saisie immobilière.

Quels délais sont visés ? Ceux mentionnés aux articles L. 311-1 à L. 322-14 et R. 311-1 à R. 322-72. Attention : les délais de la procédure de distribution échappent au régime de suspension.

Pendant quelle période ces délais sont-ils suspendus ? À compter du 12 mars et jusqu'au 23 juin 2020 inclus (la période juridiquement protégée a été modifiée par l'ordonnance du 20 mai substituant une date fixe à celle d'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire).

¹ Civ. 2^e, 11 déc. 2019, n° 18-16.147, D. actu. 6 janv. 2020, obs. J.-D. Pellier ; D. 2020, 523, note M. Nicolle ; *ibid.* 624, obs. H. Aubry, E. Pollot et N. Sauphanor-Brouillaud ; AJ contrat 2020, 101, obs. D. Houtcleff ; Rev. prat. rec. 2020, 14, obs. M. Aressy, M.-P. Mourre-Schreiber et Ulrik Schreiber ; *ibid.* 15, chron. F. Rocheteau ; RTD civ. 2020, 161, obs. C. Giesbers.

² Ord. n° 2020-306 du 25 mars 2020, JO 26 mars.

³ Ord. n° 2020-304 du 25 mars 2020, JO 26 mars.

⁴ Ord. n° 2020-595 du 20 mai 2020, JO 21 mai ; F. Kleffer, Délais covid-19 : l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 et la saisie immobilière, D. actu. 27 mai 2020.

Comment s'opère la reprise de la procédure ? Les délais suspendus à la date du 12 mars 2020 ont repris leur cours à l'issue de la période juridiquement protégée.

Exemple : un commandement a été délivré le 21 janvier 2020. Il devait donc être publié au plus tard le 21 mars. Entre le 21 janvier et le 12 mars, se sont écoulés un mois et dix-neuf jours. À l'issue de la période juridiquement protégée, restait donc un délai de dix jours pour publier.

Le tarif

À la suite du décret n° 2017-862 du 9 mai 2017, relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires, a été publié au *Journal officiel* du 14 juillet 2017 l'arrêté du 6 juillet 2017 fixant ces tarifs, entré en vigueur au 1^{er} septembre 2017 et prévoyant, en son article 1^{er} que les tarifs des avocats étaient fixés pour une période transitoire comprise entre le 1^{er} septembre 2017 et le 1^{er} septembre 2019.

Quelques jours avant cette échéance, a été publié, au *Journal officiel* du 30 août 2019⁵ le nouvel arrêté du 8 août 2019 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires⁶.

Le tarif est reconduit pour deux ans.

En outre, le nouvel arrêté tire les conséquences de l'introduction, par la loi du 23 mars 2019, de la possibilité d'avoir recours à la vente de gré à gré, en cas d'accord unanime de toutes les parties, après que la vente forcée a été ordonnée et tant que les enchères n'ont pas été ouvertes (C. pr. exéc., art. L. 322-1).

Ainsi complète-t-il l'article A. 444-191 du code de commerce en prévoyant que l'avocat poursuivant percevait, 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 complète l'article A. 444-192 pour y ajouter que, dans le cadre de la distribution du prix, l'émolument est réduit de moitié lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier en mesure de percevoir un versement.

LE COMMANDEMENT

Le contenu du commandement

Aux termes d'un arrêt rendu le 24 octobre 2019⁷, la première chambre civile de la Cour de cassation rappelle fort opportunément « qu'il ne résulte pas de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, seul applicable à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière, l'obligation pour l'huissier de justice qui signifie cet acte de remettre au débiteur saisi une copie du titre exécutoire sur le fondement duquel la saisie est entreprise ».

En l'espèce, les saisis avaient soulevé la nullité du commandement, se fondant sur les articles 502 du code de procédure civile et R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, au motif que, lors de sa signification, l'huissier de justice aurait dû leur remettre une copie des actes notariés, titres exécutoires servant de fondement à la procédure de saisie immobilière.

Le moyen est rejeté dès lors que le 2° de l'article R. 321-3 exige « seulement » « l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré. »

Le sort des baux

L'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur, la preuve de l'antériorité du bail pouvant être faite par tout moyen.

Il s'agit d'éviter que le saisi ne diminue la valeur vénale de son bien en consentant frauduleusement un bail pour décourager les futurs acheteurs.

Confirmant l'assouplissement de sa jurisprudence sur l'inopposabilité des baux, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, aux termes d'un arrêt du 27 février 2020⁸, a jugé que la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdisait pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, de sorte que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

L'huissier qui signifie le commandement de payer valant saisie immobilière n'a pas à remettre une copie du titre exécutoire au débiteur saisi.

⁵ Arr. du 8 août 2019, JO 30 août, texte n° 25.

⁶ F. Kieffer, Au-delà de cette limite, votre tarif reste valable..., D. actu. 5 sept. 2019.

⁷ Civ. 1^{re}, 24 oct. 2019, n° 18-15.852, D. actu. 5 déc. 2019, obs. F. Kieffer ; D. 2019, 2455, note J.-D. Pellier ; *ibid.* 2020, 1380, obs. A. Leborgne ; *ibid.* 2085, obs. D. R. Martin et H. Synvet.

⁸ Civ. 2^e, 27 févr. 2020, n° 18-19.174, D. actu. 13 mars 2020, obs. J. Couturier ; D. 2020, 494 ; *ibid.* 1148, obs. N. Damas ; *ibid.* 1380, obs. A. Leborgne ; Rev. prat. rec. 2020, 9, obs. Ulrik Schreiber ; *ibid.* 31, chron. D. Gantschnig.

La péremption du commandement de saisie immobilière opère de plein droit et s'impose au juge qui la constate.

La péremption du commandement

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 prorogé par diverses causes énoncées à l'article R. 321-22.

Dans l'affaire ayant donné lieu au premier arrêt, le juge de l'orientation avait ordonné la vente forcée mais, à l'audience à laquelle cette vente avait finalement été fixée après plusieurs reports (plus de deux ans après la publication du commandement), le juge de l'exécution avait constaté la caducité du commandement dès lors que le créancier poursuivant n'avait pas procédé aux formalités de publicité dans les délais légaux.

La cour d'appel, après avoir constaté que le commandement était périmé, cette péremption mettant fin à la procédure de saisie, ne s'est pas prononcée sur l'incident de caducité soulevé par la débitrice qui portait sur des actes réalisés postérieurement à la péremption.

La Cour de cassation, aux termes d'un arrêt en date du 19 mars 2020⁹, rejette le pourvoi formé par la débitrice au motif qu'il résulte de l'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution que la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière qui opère de plein droit et s'impose au juge qui la constate, met fin à la procédure de saisie immobilière de sorte qu'il n'a pas à statuer sur l'incident de caducité soulevé après l'acquisition de la péremption.

L'enjeu était de taille pour les parties dès lors que le commandement caduc perd son effet interruptif de prescription contrairement au commandement périmé.

Le même jour¹⁰, la deuxième chambre civile a jugé que ne commettait pas d'excès de pouvoir la cour d'appel qui proroge un commandement de payer valant saisie immobilière après avoir vérifié qu'il ne s'était pas écoulé plus de deux années depuis la publication de la dernière décision de prorogation, peu important que le commandement alors périmé ait pu être indûment prorogé par une décision antérieure non contestée par les parties.

LES CONTESTATIONS, LE JUGEMENT D'ORIENTATION, SON APPEL

Le moment des contestations

Le principe de concentration des demandes et contestations posé par l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution ne cesse d'alimenter la jurisprudence. Sa portée est générale quant aux contestations

En dernier lieu, aux termes d'un arrêt rendu le 14 novembre 2019¹¹, la deuxième chambre civile a rappelé (elle l'avait déjà jugé aux termes d'un arrêt en date du 22 juin 2017)¹² que le principe de concentration s'applique aussi au créancier poursuivant : dans cette affaire, le juge de l'exécution avait, dans son jugement d'orientation, retenu la fin de non-recevoir, soulevée par le débiteur saisi, tirée de la prescription fondée sur l'article L. 137-2 (devenu L. 218-2) du code de la consommation.

En cause d'appel, la banque poursuivante avait, pour la première fois, soulevé la qualité de professionnel du débiteur saisi qui, de ce fait, ne pouvait pas bénéficier de la prescription biennale. Elle a été suivie par la cour d'appel qui a infirmé le jugement d'orientation au motif que ce moyen n'était pas assimilable à une contestation ou une demande incidente ni ne constituait une demande nouvelle mais un moyen de défense qui tendait aux mêmes fins que celles soumises au premier juge.

Mais la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel estimant qu'elle aurait dû prononcer d'office l'irrecevabilité du moyen tiré de la qualité de professionnel du débiteur saisi et, par voie de conséquence, de l'application de la prescription quinquennale, peu important que ce moyen, soulevé pour la première fois en cause d'appel, l'ait été par le créancier en réponse à une fin de non-recevoir soulevée par le débiteur.

La nature des contestations

Aux termes d'un arrêt en date du 5 septembre 2019¹³, la Cour de cassation rappelle opportunément la distinction à faire entre une défense au fond, définie par l'article 71 du code de procédure civile et qui, selon l'article 72, peut être soulevée en tout état de cause, et une exception de procédure qui doit être soulevée *in limine litis*, c'est-à-dire avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir.

⁹ Civ. 2^e, 19 mars 2020, n° 19-11.722, D. actu. 15 juill. 2020, obs. J. Couturier ; Rev. prat. rec. 2020, 17, chron. D. Cholet, O. Cousin, I. Falvre, Anne-Isabelle Gregori, Rudy Laher et O. Salati.
¹⁰ Civ. 2^e, 19 mars 2020, n° 19-10.469, D. actu. 15 juill. 2020, obs. F. Kieffer ; Rev. prat. rec. 2020, 17, chron. D. Cholet, O. Cousin, I. Falvre, Anne-Isabelle Gregori, Rudy Laher et O. Salati.
¹¹ Civ. 2^e, 14 nov. 2019, n° 18-21.917, D. actu. 4 déc. 2019, obs. F. Kieffer ; D. 2019, 2256 ; *ibid.* 2020, 1380, obs. A. Leborgne ; Rev. prat. rec. 2020, 14, obs. M. Aressy, M.-P. Mourre-Schreiber et Ulrik Schreiber.
¹² Civ. 2^e, 22 juin 2017, n° 16-18.343, D. 2017, 1370 ; *ibid.* 2018, 1223, obs. A. Leborgne.
¹³ Civ. 2^e, 5 sept. 2019, n° 17-28.471, D. 2019, 1716 ; RTD civ. 2019, 923, obs. P. Théry.

En l'espèce, le créancier poursuivant avait engagé une procédure de saisie immobilière contre un emprunteur sur le fondement de deux décisions de justice.

Les contestations formées par le débiteur saisi devant le juge de l'exécution avaient été rejetées et la vente forcée ordonnée.

Le débiteur a interjeté appel du jugement d'orientation et soulevé notamment la nullité des actes de signification des décisions de justice sur le fondement desquelles la procédure avait été engagée.

La cour d'appel a déclaré irrecevable cette exception de nullité au motif qu'elle n'avait pas été soulevée *in limine litis*, le débiteur ayant préalablement soulevé deux fins de non-recevoir.

La Cour de cassation a, logiquement, cassé l'arrêt de la cour d'appel en considérant que la nullité invoquée tendait à contester le caractère exécutoire des décisions de justice sur le fondement desquelles la procédure de saisie immobilière avait été pratiquée et constituait dès lors une défense au fond et non une exception de procédure.

L'office du juge en présence d'un surendettement

La question de l'articulation entre la procédure de saisie immobilière et la procédure de surendettement se pose régulièrement, la situation ayant des conséquences procédurales différentes selon que la décision de recevabilité de la demande de surendettement a été rendue avant ou après l'audience d'orientation.

Un avis et un arrêt méritent à cet égard l'attention

La Cour de cassation a rendu un avis aux termes duquel, en matière de saisie immobilière, lorsque la décision de recevabilité de la commission de surendettement intervient avant que le jugement d'orientation ne soit rendu, le juge de l'exécution, saisi d'une demande de constatation de la suspension de la procédure, n'a pas, à cette occasion, à procéder aux vérifications relatives à la créance ni à en fixer le montant¹⁴.

La Cour de cassation a par ailleurs jugé que, lorsque la décision de recevabilité d'une demande de traitement de la situation financière du débiteur intervient après que la vente d'un bien immobilier lui appartenant a été ordonnée par un jugement d'orientation, exécutoire de plein droit nonobstant appel, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que

d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement des particuliers pour causes graves et dûment justifiées¹⁵.

Appel du jugement d'orientation

Aux termes d'un arrêt en date du 9 janvier 2020¹⁶, la Cour de cassation vient ajouter, à une liste déjà longue, un nouveau piège à éviter en matière d'appel du jugement d'orientation.

Selon cet arrêt, il appartient à l'appelant du jugement d'orientation de placer son assignation à jour fixe par voie électronique, par application des dispositions de l'article 930-1 du code de procédure civile qui dispose : « À peine d'irrecevabilité relevée d'office, les actes de procédure sont remis à la juridiction par voie électronique ».

Rappelons qu'une telle sanction avait été écartée par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation¹⁷ concernant la requête aux fins de l'autorisation à assigner à jour fixe qui avait été établie sur support papier et déposée au greffe par remise manuelle, dès lors que ce texte ne vise que les actes de procédure destinés à la cour d'appel, ce qui n'est pas le cas de la requête destinée au premier président.

Depuis lors, la communication électronique a été imposée aussi devant le premier président¹⁸.

LA DISTRIBUTION

Deux arrêts en matière de distribution méritent, cette année, l'attention.

Le premier, rendu, le 4 juin 2020¹⁹, se situe aux confins du droit de la distribution et des mesures conservatoires.

En garantie de la créance d'honoraires qu'il invoquait contre l'un de ses clients, un avocat s'était fait autoriser par le juge de l'exécution à inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur les parts et portions détenues par son débiteur dans un immeuble indivis, pour sûreté d'une certaine somme.

Pendant le cours de la procédure de fixation des honoraires, l'immeuble ainsi grevé a fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière à la requête d'un autre créancier.

Le bien ayant été adjugé à la barre du tribunal, le créancier poursuivant, a établi un projet de

L'appelant du jugement d'orientation doit placer son assignation à jour fixe par voie électronique.

¹⁴ Civ. 2^e, avls. 12 mars 2020, n° 19-70.022, D. 2020. 1380, obs. A. Leborgne ; Rev. prat. rec. 2020. 17, chron. D. Cholet, O. Cousin, I. Falvre, Anne-Isabelle Gregori, Rudy Laher et O. Salati.

¹⁵ Civ. 2^e, 5 sept. 2019, n° 18-15.547, D. 2019. 1708 ; *ibid.* 2020. 1380, obs. A. Leborgne.

¹⁶ Civ. 2^e, 9 janv. 2020, n° 18-24.513, D. 2020. 88 ; Rev. prat. rec. 2020. 8, chron. O. Salati.

¹⁷ Civ. 2^e, 7 déc. 2017, n° 15-19.936, C. Bléry, Périmètre de la communication par voie électronique obligatoire en appel : pas simple !, D. actu. 14 déc. 2017.

¹⁸ Arr. du 20 mai 2020 relatif à la communication par voie électronique en matière civile devant les cours d'appel, JO 21 mai, texte n° 15.

¹⁹ Civ. 2^e, 4 juin 2020, n° 18-18.534, D. avocats 2020. 333 et les obs. ; Rev. prat. rec. 2020. 12, obs. J. Couturier, E. Jullien et O. Salati.

Le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir d'apprécier le projet de distribution, sauf à vérifier la conformité de ce projet à l'ordre public.

distribution aux termes duquel il a colloqué l'avocat pour le montant de son inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.

Ce projet de distribution, notifié à l'ensemble des parties, n'ayant pas été contesté, il a été homologué par le juge de l'exécution.

La procédure sur la contestation des honoraires s'est poursuivie et, finalement, le premier président de la cour d'appel a limité la condamnation du client débiteur à une somme inférieure de moitié à celle pour la sûreté de laquelle l'inscription avait été prise.

L'avocat s'est pourvu en cassation faisant grief à l'ordonnance du premier président d'avoir limité la condamnation du client alors même que le projet de distribution le colloquant pour le montant de son inscription n'avait pas été contesté.

Il estimait notamment que l'ordonnance d'homologation du juge de l'exécution était revêtue de l'autorité de chose jugée.

La Cour de cassation, rejetant son pourvoi, a rappelé que l'autorité de chose jugée avait un caractère provisoire pour le titulaire d'une hypothèque judiciaire provisoire, en application des articles R. 532-8 et R. 533-5 du code des procédures civiles d'exécution, et que, dès lors, c'était à bon droit que le premier président avait retenu que l'autorité de chose jugée attachée à l'ordonnance d'homologation n'avait pas eu pour effet d'attribuer définitivement au créancier la somme correspondant au montant de son inscription mais de bloquer celle-ci qui ne pourrait être versée à ce dernier que sous réserve qu'il ait obtenu un titre constatant l'existence et le montant de la créance revendiquée.

Le second arrêt, rendu par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, le

17 septembre 2020²⁰, répond à l'intéressante question de l'office du juge dans la procédure de distribution, lorsque le projet de distribution lui est soumis aux fins d'homologation.

A-t-il un pouvoir d'appréciation sur le document qui lui est soumis et qui n'a pas été contesté par les parties ?

Dans cette affaire, le juge de l'exécution avait rejeté la requête en homologation qui lui avait été soumise au motif que le créancier poursuivant, déclaré adjudicataire d'office faute d'enchérisseur, ne pouvait opérer une compensation entre le prix d'adjudication dont il était redevable et sa créance.

La Cour de cassation a cassé cette ordonnance au motif que le juge de l'exécution, qui n'a pas le pouvoir d'apprécier sur le fond le projet de distribution, sauf à vérifier la conformité de ce projet à l'ordre public, excède ses pouvoirs lorsqu'il rejette la requête en homologation du projet de distribution du prix d'adjudication au motif que l'adjudicataire, malgré sa qualité de créancier poursuivant, qui s'est volontairement abstenu de payer le prix de la vente et les frais taxés, ne saurait valablement opposer la compensation de sa créance au stade de la distribution.

Il résulte de cet arrêt que le JEX n'opère, à ce stade de la procédure, qu'un contrôle strictement formel, de sorte que, pour homologuer le projet de distribution, il doit en principe simplement vérifier que les délais ont été respectés et que le débiteur et les créanciers ont été mis en mesure de contester le projet de distribution.

Cette décision s'inscrit dans la logique de la déjudiciarisation de la procédure de distribution, souhaitée par le pouvoir réglementaire à l'occasion de la réforme de 2006.

²⁰ Civ. 2^e, 17 sept. 2020, n° 19-10.366, D. 2020, 1844 ; Rev. prat. rec. 2020, 15, chron. I. Falvre, Anne-Isabelle Gregori, Rudy Laher et A. Provansal.