



# Saisies immobilières: L'article R122-12 Code Procédures d'Exécution, Ultime Recours

publié le **22/09/2016**, vu **7725 fois**, Auteur : [Ariel Dahan, Avocat atypique](#)

**Description du dernier recours possible en matière de saisies immobilières. Quand tous les recours ont échoués, le dernier acte avant la vente forcée.**

## **Saisies immobilières : L'article R122-12 du Code des Procédures d'Exécution, Ultime Recours du Débiteur Saisi**

Par Ariel DAHAN  
Avocat au Barreau de Paris

DESS de Droit Européen des Affaires ;  
Mandataire en Transactions Immobilières

Mots clefs : Débiteur ; Créancier ; Procédure ; Recours ; Saisie immobilière ; Sursis à Exécution ; Voies d'Exécution ;

**oOo**

Depuis que le Juge de l'Exécution a été institué<sup>[1]</sup>, les voies procédurales ont été redoutablement compliquées. Ainsi, s'il était jadis convenu que le défendeur avait deux voies de recours, une ordinaire (l'appel) et l'autre extraordinaire (la cassation, qui n'est pas suspensive), l'intervention du Juge de l'Exécution dans la procédure a eu pour effet d'accorder, de fait, au défendeur malchanceux un nouveau niveau de voies de recours : La demande de délai de grâce<sup>[2]</sup>, par laquelle le débiteur peut soit prendre l'initiative avant tout contentieux, en réclamant devant le Tribunal d'Instance la suspension du paiement de la dette ou son aménagement partiel, soit solliciter le Juge de l'Exécution à l'occasion d'une saisie de son créancier exécutée en vertu d'un « titre exécutoire », jugement exécutoire ou acte notarié.

Cette réforme a accordé de fait à tout débiteur malchanceux un délai de grâce nouveau, issu de ces réformes multiples de la procédure d'exécution, délai de grâce pouvant atteindre deux années, avec ou sans suspension des intérêts.

Encore fallait-il que le débiteur poursuivi en fasse la demande préalablement. Et c'est à cette fin que les formalités de signification des procédures visant à obtenir le règlement d'un créance imposent à présent d'indiquer, sous peine de nullité, certaines mentions particulières dont la faculté pour le débiteur de saisir le Juge de l'Exécution (J.Ex) du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent pour solliciter précisément ce délai de grâce, avant que l'exécution formelle puisse avoir lieu.

Encore un instant s'il vous plaît Monsieur le Bourreau ! est-on tenté de crier dans un soupir !

Ce point étant précisé, restait à déterminer ce qui adviendra postérieurement à la demande de grâce : Quel est donc le sort procédural de la procédure de grâce ? Cette demande a-t-elle ouvert une nouvelle voie de recours ?

Ce sort procédural est lié à deux principes de base antagonistes : la protection des intérêts du créancier, et la protection des intérêts du débiteur. Ces deux intérêts étant gérés par deux principes de droit antinomiques : le principe de la sécurité juridique des conventions et décisions de justice, d'une part, et le principe de la préservation des intérêts vitaux du débiteur saisi, d'autre part.<sup>[3]</sup>

Ces deux principes antinomiques sont mis en œuvre alternativement par le législateur dans la gestion de sa politique judiciaire et sociale, tant il est vrai que les voies d'exécution sont, essentiellement, des procédures à visée sociale ou sociétale et d'ordre public de protection, plus que des procédures à visée privée sur lesquelles les parties pourraient transiger.

oOo

Mon propos n'étant pas de faire ici le vadémécum des voies d'exécution à l'usage du créancier, qui trouvera pléthore d'ouvrages à cette fin, qu'il me soit permis de citer simplement pour mémoire les dernières procédures les plus intéressantes concernant les intérêts du créancier :

- La réforme des voies d'exécution par l'instauration du Code des Procédures d'Exécution et l'accélération de certaines procédures
- La réforme du code Monétaire et Financier et du taux d'intérêt moratoire applicable aux obligations.
- Spécifiquement, la réforme de la procédure de saisie immobilière, qui a dramatiquement modifié le tempo des voies d'exécution.

### **I-1 : Réforme du taux d'intérêt moratoire.**

La réforme du Code Monétaire et Financier, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, est intervenue dans une période où l'intérêt légal avait chuté à un taux nul ou quasi-nul. Au point que les condamnations à intérêt au taux légal n'indemnisait plus les créanciers et que le mode de calcul de l'intérêt favorisait de fait le débiteur de mauvaise foi qui n'était pas incité à payer les sommes dues.

La réforme intervenue a consisté à décorrélérer l'intérêt moratoire du calcul de l'intérêt légal bancaire et financier. Ainsi, le taux d'intérêt peut-il tutoyer avec indécence les basfonds humides du 0% dans les relations conventionnelles, tant que le contrat est exécuté, mais, afin d'inciter le débiteur à payer, le législateur a-t'il prévu que le taux d'intérêt « moratoire » serait calculé par semestre, de manière forfaitaire et très fortement incitative. Au premier semestre 2016, le taux d'intérêt est de **4,54%** par année<sup>[4]</sup>. Auquel il faut rajouter la majoration de 5 points imposée par le Code Monétaire et Financiers aux condamnations à intérêt légal lorsque le jugement exécutoire a été signifié et n'a pas été exécuté, au-delà du 6<sup>ème</sup> mois... Ce qui mène à un intérêt financier de 9,54 %, soit un taux nettement plus avantageux que n'importe quel placement obligataire sur le marché monétaire !

### **I.2 : Accélération de la procédure de saisie immobilière**

Tous les avocats ont en mémoire au moins une procédure de saisie immobilière qui a défrayé la chronique du Juge des Criées. Du temps de l'ancienne procédure, issue en droite ligne, sans réelles modifications, du Code Civil de 1804, en effet, chaque audience de procédure ouvrait la possibilité d'un incident nouveau du débiteur. J'ai encore à l'esprit, à la Chambre des Criées du TGI de Paris, deux procédures en particulier, où les débiteurs étaient parvenus à dépasser les 4 ans d'incidents dilatoires, en multipliant les allotissements, et autres incidents à l'audience dite « *éventuelle* », car précédant l'audience d'adjudication précisément pour purger les incidents. Voire à l'audience d'adjudication même. Avec des succès incontestables, au point que certains débiteurs parvenaient même à tirer une plus-value sur la vente intervenue en définitive, compte tenu de l'augmentation de l'immobilier parisien...

Mais tout cela, c'était « avant ». Avant la réforme de la procédure de saisie immobilière entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007[5].

Exit l'audience « *éventuelle* ». Et adieu le Juge des Criées, juge du Tribunal de Grande Instance par définition. La procédure a été confiée au Juge de l'Exécution. Juridiction distincte de celle du TGI, dont la particularité première est qu'elle rend des jugements exécutoires par effet de la loi !

Ainsi, l'audience d'Orientation purge tous les incidents de la procédure. Et il n'est plus possible d'y revenir par la suite, quel que soit les suites procédurales de la procédure.

Mais également, les décisions du Juge de l'Exécution sont exécutoires, nonobstant appel.

Car la voie d'appel reste bien ouverte aux décisions du Juge de l'Exécution. Mais cette voie d'appel est assortie d'une exécution de plein droit, ce qui oblige à assigner à jour fixe, à un délai suffisamment bref pour obtenir une réformation du jugement du J.Ex avant son exécution...[6]

On peut dire que de cette façon, les intérêts du créancier sont bien préservés.

Mais qu'en est-il de ceux, tout autant légitimes, du débiteur ?

Notre droit étant ainsi constitué, chaque décision judiciaire donne droit à un double degré de juridiction, et à une voie d'appel (à l'exception des décisions rendues en premier et dernier ressort par les juges d'instance ou de proximité, qui n'ont droit qu'à la voie de recours exceptionnelle de la Cassation).

Les décisions du Juge de l'Exécution ne font pas exception. Elles y font d'autant moins exceptions qu'elles portent techniquement sur l'essence même du droit de propriété, et qu'elles sont, en cela, des décisions plus graves que les décisions au fond qu'elles exécutent. Le bourreau avait, jadis, le privilège d'être encapuchonné de rouge carmin ! Tout comme le Procureur et les Magistrats des Cours d'Assise, qui ont seuls droit à une telle couleur de robe d'audience.

Soit ! Les décisions du Juge de l'Exécution sont passibles d'appel.

Mais quel intérêt si l'exécution peut tout de même intervenir ?

En effet, comme il est précisé, les décisions du J.Ex sont exécutoires de plein droit par effet de la loi.

Et le créancier poursuivant peut, sauf décision contraire du Juge de l'Exécution, continuer ses poursuites, à ses risques et périls. Ce qui donne lieu à des situations d'un drame inextricable lorsqu'il faut expliquer au débiteur exproprié qu'il a perdu sa maison, mais que le créancier a perdu ses droits à a paiement ! Comment expliquer au débiteur qui a obtenu l'annulation de la saisie en appel, si celle-ci a été tout de même accomplie avant la décision d'appel ?

Jamais on ne pourra vraiment restituer au débiteur exécuté la perte qu'il a pu subir dans son patrimoine. Ni la perte morale que peut constituer l'expulsion par un tiers de bonne foi, acquit sans fraude.

En matière immobilière, le seul recours prévu par le Code des Procédures Civiles d'Exécution est soumis au bon-vouloir du créancier<sup>[7]</sup>. En effet, seul ce dernier peut requérir le report de l'audience d'adjudication, pour des raisons qui lui sont propres. Le report pouvant être réalisé de 4 mois en 4 mois, afin de conserver les délais de validité du commandement de payer valant saisie et d'éviter sa caducité.

Un report de 4 mois, voilà qui est bel et bon, mais qui peut être très insuffisant devant certaines juridictions, où la Cour d'Appel, bien que saisie à jour fixe, peut fixer l'audience à une date ultérieure à ce délai de 4 mois.

Tel est le recours ultime que le Code des Procédures Civiles d'Exécution laisse au débiteur : s'en remettre à la bienveillance, la bonne-foi et la bonne intelligence du créancier, que le législateur suppose préférer purger les recours, plutôt que d'exécuter ses titres. Il faut bien avouer qu'un tel présupposé « vertueux » est parfois contesté par la réalité plus cruelle et plus réaliste de l'opportunité du créancier, qui préfère « prendre l'argent » là où il peut se trouver quitte à devoir un jour le restituer. Principe de réalité que mon professeur de droit américain des contrats traduisait autrefois par « *Allways keep the monney* ». Exprimé de cette manière, le principe de réalité prend effectivement une toute autre signification ; celle de l'exécution à outrance, même de mauvaise foi, avant précisément que le débiteur n'obtienne une annulation des actes d'exécution !

### **Intervention du Premier Président de la Cour d'Appel**

Nous avons procédé à un raccourci trop bref en affirmant qu'il s'agissait ainsi du recours ultime. En réalité, il existe un dernier ultime recours : le recours au Premier Président de la Cour d'Appel, saisi en référé-Sursis-à-Exécution, lequel peut toujours ordonner la suspension des poursuites en application de l'article R.122-22 du Code des Procédures Civiles d'Exécution<sup>[8]</sup>. Cette procédure est d'ailleurs bien explicitée par l'Administration fiscale dans un Bulletin des Impôts de 2012 !<sup>[9]</sup>

**En application de l'Article R.122-22, et de l'article R.322-19 C.Proc.Civ.Exec, la saisine du Premier Président de la Cour d'Appel « suspend » les poursuites. Plus exactement, l'assignation en Référé—Sursis-à-Exécution suspend les poursuites. Jusqu'à la décision du Premier Président.**

Ainsi, la seule signification de l'assignation en référé premier président suspend provisoirement et immédiatement la procédure d'exécution. Sans qu'aucune autre décision ne soit requise. Ni du Juge de l'Exécution du ni Premier Président pourtant saisi. Et seule la décision du Premier Président viendra mettre un terme à cette suspension des poursuites.

Situation ambiguë, mais qui correspond bien au dernier ultime recours avant la vente : Le débiteur saisi n'est pas obligé de s'en remettre à l'intelligence ou à la bonne foi de son créancier. Il peut préférer tenter sa chance devant le Premier Président de la Cour d'Appel, qui vérifiera si les conditions du sursis à exécution sont remplies (des moyens d'appel manifestement sérieux et susceptibles d'entraîner la réformation ou l'annulation du jugement contesté). Point n'est requise la question de l'urgence ou du préjudice difficilement indemnisable. Le seul critère de recevabilité de la demande de sursis à exécution est celui du caractère sérieux des moyens soulevés. Il s'agit ainsi d'une pré-recevabilité de la demande, qui exclut de fait les demandes strictement dilatoires ou de délais de grâce.

Cet ultime dernier recours a beau être une voie exceptionnelle, il n'en est pas moins un recours ordinaire qui vise bien à faire échec, temporairement, à l'exécution du titre exécutoire.

Et ce recours appartient au seul débiteur, qui a seul vocation à l'activer. A défaut de l'exercer, il perd son droit à recours et accepte implicitement d'être exécuté à la volonté du créancier.

Précisons immédiatement que l'avocat du client qui ne lui recommanderait pas ce recours prendrait un risque certain d'être poursuivi pour faute professionnelle, s'il s'avérait que le débiteur avait des chances de succès pour contester le jugement d'orientation.

oOo

Au sens de l'article R.322-19 du CPCE, la saisine du Premier Président entraîne un dessaisissement provisoire du Juge de l'Exécution, au profit du Premier Président de la Cour d'appel, jusqu'à son délibéré.

**Alors que le report de l'audience d'adjudication à l'initiative du créancier entraîne la fixation d'une nouvelle date d'adjudication et la publicité de la vente, la suspension des poursuites interdit toute publicité de la vente, et toute fixation de date d'adjudication.**

Concrètement, le Juge de l'Exécution à qui il est opposé l'assignation en Référé-Sursis à Exécution doit **retirer la procédure du rôle**. Aucune date nouvelle ne peut être fixée. Et il appartiendra au débiteur de requérir une nouvelle date d'audience au Juge de l'Exécution, aux termes de l'article **R.322-19 alinéa 2 du CPCE**.

Littéralement :

*Lorsque l'appel est formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication, la cour statue au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication. A défaut, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée.*

***Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution. Les décisions du juge de l'exécution rendues en application du présent alinéa ne sont pas susceptibles d'appel.***

En effet, le Juge de l'Exécution est confronté à l'interdiction légale d'agir ou de statuer (suspension des poursuites de plein droit). Il ne peut plus fixer de date de renvoi. Il ne peut que constater la saisine du Premier Président de la Cour d'Appel dont il dépend. Et il est contraint d'attendre le délibéré du Premier Président.

A contrario, si le débiteur saisi a négligé de saisir le Premier Président d'un référé suspension, le Juge de l'Exécution n'a pas d'autre alternative, si le créancier l'exige, que de mettre l'immeuble en vente, ce qui peut aboutir à des situations juridiques abominables où le créancier aura liquidé le patrimoine de son débiteur à vil prix, alors que la saisie aura été annulée postérieurement. L'affaire ne pourra se résoudre qu'en dommages et intérêts entre créancier et débiteur, puisque l'adjudicataire est étranger à ce conflit, et que l'adjudication aura transmis un bien libre de tout contentieux ! Et il est probable qu'un jour prochain la responsabilité soit étendue au Service Public de la Justice, pour défaut d'organisation du Service Public, en cas d'insolvabilité du créancier ! Ce sera à n'en pas douter une situation intéressante à suivre.

Voilà du moins la compréhension objective des textes abominablement conçus par un législateur non-averti de la réalité des procédures, mais clairement exprimés, bien qu'éparpillés ; pour peu qu'on aime chercher dans les pouvoirs cumulés du Juge de l'Exécution, et de ceux des Présidents de Cour d'Appel.

On peut regretter que cette réforme de la procédure de saisie immobilière, conçue dans un but de « simplification », n'ait pas protégé les droits du débiteur saisi, et n'ait pas évité des situations humainement insupportables, où le débiteur n'a plus de dettes courantes, mais se trouve saisi sur son bien parce-que la procédure de saisie immobilière une fois lancée... ne s'arrête plus !

C'est, espérons-le, un point sur lequel la Cour Européenne des Droits de l'Homme aura un jour à se pencher pour condamner la France pour un dispositif légal qui est très fortement attentatoire aux droits du débiteur.

Ariel DAHAN, Avocat  
Le 26 juin 2016  
Mis à jour  
le 22 septembre 2016

**[1] Loi 91-6650 du 9 juillet 1991**

**[2] Article 1244-1 et 1244-2 du Code civil, renuméroté Article 1343-5 du Code Civil, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016 – Ordonnance 2016-131 du 10 février 2016**

**[3]** Cette politique à la limite de la schizophrénie du législateur, est exprimée notamment dans les débats parlementaires mais surtout dans l'exposé des motifs, encore vérifiable sur les sites officiels du Ministère de la Justice.

**[4] Article L 312-2 du Code Monétaire et Financier**

**[5] Ordonnance 2006-461 du 21 avril 2006** entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007

**[6] Article R-121-19 et R-121-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**

**[7] Article R.322-19 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :**

*L'appel contre le jugement d'orientation est formé, instruit et jugé selon la procédure à jour fixe sans que l'appelant ait à se prévaloir dans sa requête d'un péril.*

*Lorsque l'appel est formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication, la cour statue au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication. A défaut, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution. Les décisions du juge de l'exécution rendues en application du présent alinéa ne sont pas susceptibles d'appel.*

**[8] Art.R.121-22 Code des Procédures Civiles d'Exécutions :** *En cas d'appel, un sursis à l'exécution des décisions prises par le juge de l'exécution peut être demandé au premier président de la cour d'appel. La demande est formée par assignation en référé délivrée à la partie adverse et dénoncée, s'il y a lieu, au tiers entre les mains de qui la saisie a été pratiquée.*

*Jusqu'au jour du prononcé de l'ordonnance par le premier président, **la demande de sursis à exécution suspend les poursuites** si la décision attaquée n'a pas remis en cause leur continuation ; elle proroge les effets attachés à la saisie et aux mesures conservatoires si la décision attaquée a ordonné la mainlevée de la mesure.*

*Le sursis à exécution n'est accordé que s'il existe des moyens sérieux d'annulation ou de réformation de la décision déferée à la cour.*

*L'auteur d'une demande de sursis à exécution manifestement abusive peut être condamné par le premier président à une amende civile d'un montant maximum de 3 000 €, sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être réclamés.*

*La décision du premier président n'est pas susceptible de pourvoi.*

**[9] BOI-REC-FORCE-40-30-20120912**, point 180. <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3577-PGP.html?identifiant=BOI-REC-FORCE-40-30-20120912>