Image not found or type unknown

Acte authentique et créance indéterminable : l'impossible saisie

Actualité législative publié le **31/10/2018**, vu **3469 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Une saisie immobilière peut-elle être engagée sur la seule base d'un acte authentique ayant force exécutoire alors que le solde rendu exigible après la déchéance du terme est augmenté des intérêts échus, des intérêts à courir et surtout de l'indemnité forfaitaire, dits éléments qui ne sont pas nécessairement déterminés dans le cœur de l'acte ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour de Cassation en ce mois de mars 2018 et qui vient aborder la question spécifique du caractère exécutoire d'un **acte authentique**,

En effet, la question est de savoir si oui ou non le débiteur peut contester **l'acte authentique** pour remettre en cause son caractère exécutoire.

Cet **acte authentique** revêtu du caractère exécutoire est un acte bien pratique pour le créancier qui, en cas de défaillance du débiteur, peut immédiatement engager des mesures d'exécution sans passer par une décision de justice,

Il n'échappera d'ailleurs pas au lecteur attentif que la jurisprudence commentée n'a pas été publiée au Bulletin, ce qui laisse quand même à penser que les rares jurisprudences bénéfiques pour les débiteurs et les emprunteurs en difficulté sont diffusés au « compte goute »…,

Dans cette affaire, une banque avait consenti un prêt bancaire à une société X par **acte authentique**, établi par un notaire, et revêtu de la force exécutoire,

Le même **acte authentique** formalisait également l'engagement de caution solidaire des consorts Y,

Face à la défaillance de la société X, la banque a fait signifier à l'encontre des consorts Y, cautions solidaires, par acte du 24 décembre 2015, un commandement aux fins de saisie immobilière sur leur résidence principale,

La procédure de saisie immobilière est engagée devant la juridiction du Tribunal d'instance de Colmar, ce qui est important car la procédure est spécifique et différente, en l'état de l'application du droit local d'Alsace Moselle.

C'est dans ces circonstances que le Tribunal d'Instance de Colmar, par ordonnance du 27 janvier 2016, a ordonné l'exécution forcée de l'immeuble appartenant aux cautions.

Les cautions ont alors formé un pourvoi immédiat contre cette ordonnance,

Le président du Tribunal d'instance, (car la procédure prévoit cette démarche spécifique) a renvoyé l'affaire la Cour d'Appel.

Ladite Cour d'appel ayant fait droit aux prétentions des cautions, la banque s'est pourvu en cassation,

Pour motiver son pourvoi, la banque rappelle qu'aux termes de l'article 794-5 du Code de Procédure Civile Locale une créance pour laquelle une vente forcée peut-être ordonnée doit être déterminée et résulter de **l'acte authentique** en vertu duquel la vente forcée est sollicitée.

La banque laisse à penser que tel est le cas,

Pourtant, cela est loin d'être acquis,

Des lors, le titre exécutoire doit contenir le montant dû conformément à ses dispositions intégrées à l'article L11-5 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

Qu'il en résulterait dès lors que la somme doit être déterminée et fixée sans élément extérieur et ultérieur à l'**acte authentique**.

Or, la difficulté rencontrée est que l'**acte authentique** en question et en vertu duquel la requérante avait sollicité la vente forcée du bien des cautions mentionne pourtant les conditions du prêt consenti qui sont par ailleurs reproduites dans un tableau d'amortissement.

La banque quant à elle considérait que les éléments constitutifs de la créance, requis par l'article L11-6 du Code Procédure Civile d'Exécution étaient bel et bien présents dans le cœur même de l' **acte authentique**,

Fort heureusement, le débiteur ne l'entendait pas de cette oreille,

La caution considérait que la créance invoquée à l'appui de la requête en saisie immobilière ne résultait pas directement de l'**acte authentique** en tant que tel,

Sauf à devoir la déterminer un fois la déchéance du terme acquise dont le solde rendu exigible augmenté des intérêts échus, des intérêts à courir et surtout de l'indemnité forfaitaire calculée sur un solde qui n'est pas encore fixé.

Ce décompte de créance est d'importance car l'ensemble des pénalités frais et intérêts viennent très souvent bousculer l'équilibre de la créance pour un débiteur conscient de ses défaillances mais qui n'imagine jamais se retrouver avec une créance aussi importante lorsqu'il regarde le décompte proposé dans le commandement de payer,

Ainsi, dans cette affaire, le débiteur, et caution, considérait que seul le commandement de payer qui avait été signifié le 24 décembre 2015 détaillait la somme réclamée qui était, à cette date, de 166 919.05 euros au titre du capital restant dû en principal arrêté au 26 octobre 2015 soit bien après l'acte authentique en question.

Dès lors, selon le débiteur l'**acte authentique** ne pouvait suffire à rendre la créance déterminable.

Dans cet arrêt qui n'est pas publié, rappelons le encore, la banque tentait de passer outre cette difficulté en soulignant le fait que c'était seulement en vertu des dispositions applicables au département du Bas Rhin du Haut Rhin et de-là Moselle que la difficulté apparaissait,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En effet, elle soutenait que dans la mesure ou le titre exécutoire établi par Notaire portant sur une somme d'argent déterminée contenant une clause de soumission en exécution forcée immédiate à laquelle le débiteur avait consenti, c'était à bon droit que la banque avait requis l'exécution forcée d'un **acte authentique** à l'encontre de la caution personnelle dans la mesure où cet acte contenait une clause de soumission à exécution forcée immédiate à laquelle toutes les parties avaient consenti.

Pour autant, rien ne laissait à penser que cette clause de soumission à exécution forcée immédiate n'empêchait pas le débiteur de contester le caractère exécutoire de l'**acte authentique**,

Ceci d'autant plus que les conditions du prêt consenti étaient reproduites dans **l'acte authentique** avec le tableau d'amortissement,

A bien y croire la banque, les éléments constitutifs de la créance y figuraient bien.

Fort heureusement, les débiteurs cautions contestent cette argumentation,

Ils considèrent, à juste titre, que le la somme due au titre de l'engagement de caution résultait essentiellement du décompte de la créance arrêtée au 26 octobre 2015 et était détaillée seulement dans le commandement de payer qui avait été signifiée au débiteur poursuivi,

De telle sorte que la créance en question ne résultait nullement de l'**acte authentique** sauf à devoir déterminer une fois la déchéance du terme acquise, par le solde rendu exigible augmenté des intérêts échus, des intérêts à courir et de l'indemnité forfaitaire calculée sur un solde qui n'était pas encore fixé,

Pour la Cour de cassation, les conditions des articles L111-2 , L111-5 et L11-6 du Code de Procédure Civile d'Exécution n'étaient pas caractérisées,

La sanction est immédiate,

L'**acte authentique** perds son caractère exécutoire et ne peut donc constituer un titre exécutoire en tant que tel.

La Cour de Cassation, une fois n'est pas coutume, dans cet arrêt non publié, fait droit finalement à l'argumentation du débiteur.

Selon la Haute juridiction, il résulte de l'article 794-5 du Code Procédure Civile Locales applicables en Alsace et Moselle devenu l'article L111-5 du Code Procédure Civile d'Exécution que les actes notariés ne peuvent servir de titre exécutoire que s'ils ont pour objet le paiement d'une somme déterminée et non pas seulement déterminable,

La Cour relève ensuite que si l'**acte authentique** en vertu duquel la vente forcée avait été sollicitée mentionnait les conditions du prêt consenti reproduites dans un tableau d'amortissement la créance invoquée à l'appui de sa requête ne résultait pas de l'acte sauf à devoir la déterminer une fois la déchéance du terme acquise par le solde rendu exigible augmenté des intérêts échus, des intérêts à courir et de l'indemnité forfaitaire calculée sur un solde qui n'est pas encore fixé.

La Haute juridiction confirme le raisonnement de la Cour d'Appel qui a exactement déduit, sans se contredire et sans dénaturer l'**acte authentique** notarié du 1er octobre 2013, que la créance pour laquelle la vente forcée du bien était poursuivie n'était pas suffisamment déterminée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce raisonnement est intéressant,

Pouvons nous y voir une absence totale du caractère exécutoire de l'**acte authentique** ou un caractère exécutoire mais pour lequel le caractère non déterminable empêcherait une saisie immobilière ?

Sur cette question, la Cour de Cassation ne répond pas clairement,

A bien y comprendre, l'**acte authentique** serait insuffisant lorsque la créance pour laquelle la vente forcée du bien était poursuivie n'était pas suffisamment déterminée,

Mais est ce que pour autant ce raisonnement empêcherait une saisie immobilière ?

C'est ce que laisse à penser l'arrêt en tout cas c'est comme ça que l'arrêt sanctionne l'établissement bancaire,

Pour autant, sommes nous surs du fondement juridique retenu par la Haute juridiction ?

En effet, d'un coté la Cour de Cassation semble faire une avancée non négligeable en reconnaissant quand même que le principe même de la créance à vocation à être remis en question sérieusement dans la mesure où le créancier ne peut se satisfaire d'une créance insuffisamment déterminée dans **l'acte authentique**,

Cependant, l'arrêt ne semble pas complet,

En effet si la Haute juridiction que la créance est insuffisant déterminée pour fonder une mesure de saisie, je pense cependant qu'il faudrait clairement faire enlever à l'**acte authentique** son caractère exécutoire faute de créance suffisamment déterminée.

Cela mettrait fin peut-être, à une pratique ô combien douteuse qui consiste pour la banque, détentrice d'un **acte authentique** et de deux ou trois échéances impayées, de prononcer la déchéance du terme et d'enclencher très rapidement une procédure de saisie immobilière,

Cette jurisprudence viendrait apporter un nouvel équilibre,

Faute de créance suffisamment déterminable, le créancier ne pourrait saisir aussi facilement,

Il serait alors contraint d'engager une action judiciaire pour obtenir un titre exécutoire et saisir par la suite,

L'emprunteur malheureux serait alors en mesure de mieux faire valoir ses droits à contestation en engageant, dans un débat serein, la responsabilité de la banque qui a peut-être mal ou trop rapidement prononcé une déchéance du terme dévastatrice,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés