



Appel d'une décision du juge de l'orientation, ce que doit dire la Cour d'appel

Commentaire d'arrêt publié le **05/04/2020**, vu **2193 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Sur appel d'une décision du juge de l'orientation, que doit décider la Cour d'appel ? Que doit-elle préciser et surtout que doit-elle ne pas oublier dans le cadre d'une procédure d'appel en droit de la saisie immobilière ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en mai dernier qui vient aborder la problématique du bon déroulement de la procédure en droit de la saisie immobilière à hauteur de Cour,

En effet, s'il est vrai que l'audience devant le Juge de l'orientation est une étape fondamentale il n'en demeure pas moins que la procédure à hauteur de Cour offre aussi des problématiques juridiques toutes particulières,

Dans cette affaire, la Cour de Cassation précise que, saisie de l'appel d'un jugement d'orientation ayant ordonné la mainlevée de la procédure de saisie immobilière, la Cour d'Appel est tenue de déterminer les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable ou en ordonnant la vente forcée du bien immobilier,

La Cour d'appel se doit également de mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Cette jurisprudence vient s'interroger sur la problématique de l'effet dévolutif de l'appel qui n'existe pas en droit de la saisie immobilière et les conséquences que cela peut avoir sur le déroulement de la procédure de saisie immobilière dans son ensemble,

Dans cette affaire, sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la banque à l'encontre de la société S, un jugement d'un Juge de l'Exécution a accueilli la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance de la banque, annulé la procédure de saisie immobilière et ordonné sa mainlevée,

La procédure s'en est suivie jusqu'à la Cour de cassation, puisque l'arrêt de la Cour d'appel ayant confirmé ce jugement d'orientation a été cassé en toutes ses dispositions par un arrêt de la Cour de Cassation le 7 avril 2016, (pourvoi n° 15-11.370).

Sur renvoi de cassation, le débat revenait devant la Cour d'Appel de renvoi.

En effet, suite à l'arrêt de la Cour de cassation, la banque a saisi la Cour d'Appel de renvoi afin d'ordonner la reprise de la saisie immobilière.

La Cour d'appel de renvoi avait alors fort à faire,

En effet, la Cour d'Appel, après avoir rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription du commandement de payer, a déclaré irrecevable la contestation relative à la caducité du commandement,

Puis, la Cour d'appel a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription, et a déclaré irrecevable la contestation relative à l'absence d'exigibilité de la dette,

Puis encore, la Cour d'appel a rejeté la demande tendant au prononcé de la déchéance des droits aux intérêts, et dit que la banque disposait d'une créance certaine, liquide et exigible et agissait en vertu d'un titre exécutoire.

Par la suite, la Cour d'appel a dit que la saisie pratiquée portait sur des droits saisissables, et a enfin renvoyé l'affaire devant le juge de l'exécution afin qu'il fixe le montant de la créance du poursuivant et détermine les modalités de la vente de l'immeuble saisi.

Cependant, après tout ceci, une question demeurait.

Pour autant, la Cour d'appel n'aurait-elle pas oublié l'essentiel ?

La Cour de Cassation a cassé l'arrêt en question.

En effet, la Cour de cassation précise qu'en statuant ainsi, alors que saisie de l'appel d'un jugement d'orientation ayant ordonné la mainlevée de la procédure de saisie immobilière, il lui appartenait de déterminer les modalités de poursuite de la procédure,

Soit, en autorisant la vente amiable,

Soit, en ordonnant la vente forcée,

Par ailleurs, il appartenait aussi à la Cour d'appel de mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires,

Sans quoi, la cour d'appel aurait violé les dispositions spécifiques du droit de la saisie immobilière.

Cet arrêt est effectivement lié à une problématique de procédure.

Pourtant, plus encore en droit de la saisie immobilière, la procédure peut être déterminante,

Pour la banque,

Mais aussi et surtout pour le débiteur saisi qui ne doit pas ignorer cet axe de contestation, fut-ce t'il purement procédural,

Ainsi, la Cour de cassation rappelle que nonobstant le fait que l'appel n'est pas dévolutif en matière de saisie immobilière, il n'en demeure pas moins qu'il résulte des articles R. 322-15, R. 322-18 et R. 322-19 du code des procédures civiles d'exécution que la Cour d'Appel, saisie de l'appel d'un jugement d'orientation ayant ordonné la mainlevée de la procédure de saisie immobilière, est tenue de déterminer les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable ou en ordonnant la vente forcée du bien immobilier et de mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

A défaut, il appartiendra au débiteur de l'opposer à la banque.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr