



# Audience d'orientation, entre expertise actuarielle et mise à prix

Actualité législative publié le 22/05/2018, vu 2562 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Le juge de l'orientation peut-il ordonner une expertise actuarielle pour vérifier le TEG, tout comme le taux d'endettement du débiteur saisi ? Le débiteur peut-il forcer une vente amiable ou bien encore contester la mise à prix du bien fixée par le créancier saisissant ?**

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en mars dernier par la Cour d'Appel de POITIERS qui vient aborder plusieurs problématiques dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, et plus particulièrement celle relative à la réalisation d'une **expertise actuarielle** judiciaire, au TEG,

En effet, alors qu'il n'est pas rare de constater que le juge ne s'embarrasse pas forcément des questions relatives à la véracité du TEG dans l'acte de prêt, cet arrêt, une fois n'est pas coutume vient confirmer le fait que le juge de l'orientation peut parfaitement opter, à titre avant dire droit, à une **expertise actuarielle**,

Dans le cadre de cette affaire, le juge de l'orientation ne se contente pas de désigner un expert aux fins de procéder à une seule **expertise actuarielle**,

En effet, le juge d'orientation, au visa des articles L313-1 et R313-1 du Code de la Consommation, ordonné une **expertise actuarielle** avec mission de convoquer l'ensemble des parties assistées de leurs conseils et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations de la tenue des rendez vous d'expertise sur la problématique spécifique du TEG.

Mais surtout, il ordonne dans le même temps, dans le cadre de l'**expertise actuarielle**, à l'expert de se faire aussi remettre les fiches d'instructions des dossiers préalables à l'octroi des prêts, les éléments de patrimoine et revenus des conjoints H au moment de la souscription des emprunts.

Cela étant dit l'expert a pour mission de :

\*déterminer le mode de calcul des TEG des prêts en question,

\*déterminer les charges et frais qui ont été pris en compte voire ce qui ont été exclus

\*déterminer si les TEG visés dans les deux prêts de 3,88 % et de 4,47% indiqués dans les prêts sont erronés et dans l'affirmative en préciser les erreurs, procéder à leur calcul et rétablir les tableaux d'amortissement en substituant au Taux conventionnel le Taux légal.

En même temps, dans le cadre de l'**expertise actuarielle**, l'expert avait également pour mission de déterminer enfin, si au jour de la souscription des contrats litigieux le taux d'endettement des parties concernées (emprunteurs et cautions), de déterminer si les engagements financiers souscrits apparaissaient au jour de leur souscription disproportionnés eu égard aux capacités de remboursement des débiteurs et de caution, et encore de déterminer toute autre anomalie pouvant avoir une conséquence sur l'exigibilité et la liquidité de la créance invoquée par la banque.

Dans ce même temps le Juge d'orientation a naturellement prorogé pour une durée de deux ans les effets du commandement de payer valant saisie immobilière.

Cette décision avant dire droit est à relever par sa rareté en terme d'**expertise actuarielle** tellement rare en saisie immobilière,

Mais aussi par la pertinence des investigations pouvant être faites tant sur la justesse du TEG d'un prêt bancaire que sur les incidences que cela peut avoir sur l'exigibilité de la créance, sur la remise en question de l'éventuelle déchéance du terme et encore l'approche étant extrêmement complète de la part du Juge de l'exécution de vérifier.

Ainsi la banque aurait manqué à ses obligations de conseil de mise en garde notamment par rapport à la proportionnalité des engagements proposés aux revenus et charges des emprunteurs et cautions.

Pour autant, l'arrêt confirme la décision du juge de l'orientation qui aborde l'**expertise actuarielle** sur le terrain de la prescription pour rejeter sa portée et son résultat, pour débouter les consorts H de l'ensemble des demandes évoquées et a ordonné la vente aux enchères publiques du bien.

C'est dans ces circonstances que les consorts H ont frappé d'appel la décision.

En effet, le juge de l'orientation, dans le cadre de cette **expertise actuarielle**, mandate également l'expert judiciaire qu'il désigne afin de vérifier les questions au taux d'endettement du débiteur,

Enfin, le juge de l'orientation vient également s'intéresser aux questions spécifiques de vente amiable ou bien encore de modification du montant de la mise en prix,

Cette dernière question attire très souvent l'attention des débiteurs saisis tant la mise à prix faite par les créanciers saisissants, semble extrêmement bas et en inadéquation complète avec la valorisation vénale du bien dans le cadre d'une éventuelle vente amiable.

Certes le coté attractif d'une mise à prix basse peut amener un jeu d'enchères frénétique,

Mais malheureusement, en cas de carence d'enchères ou de faibles enchérisseurs, le débiteur, qui perd déjà son bien immobilier se retrouverait à être encore débiteur d'une créance bancaire loin d'être désintéressé par la vente aux enchères du bien immobilier,

Chacun de ces points doivent être analysés à la lueur de ce que retient la Cour,

En effet, il convient de revenir sur l'**expertise actuarielle** qui a été ordonnée, avant dire droit, par le juge de l'orientation,

La cour souligne, en fin de procédure, et après la décision définitive du juge de l'orientation que la demande émise par le débiteur, et pour lequel le juge de l'orientation, avait pourtant fait droit avant dire droit, était prescrite,

Cela est curieux,

Pourquoi ordonner une **expertise actuarielle** avant dire droit si la demande est finalement prescrite,

Tout laisse à penser qu'in fine, tant le juge de l'orientation que la Cour, à sa suite, ont considéré que le point de départ n'était finalement pas décalée au jour de la révélation de l'erreur mais bel et bien au jour de l'offre de prêt,

Cependant, la Cour pousse plus loin son raisonnement,

La demande étant prescrite, le rapport d'**expertise actuarielle** réalisé ne peut servir de fondement à l'annulation de la clause de stipulation des intérêts,

Mais encore, dans la mesure où le TEG serait erroné, rien n'empêchait le juge de considérer que le TEG erroné venait impacter de manière décisive le décompte de la banque qui ne pouvait donc pas saisir sur la base dudit décompte, lequel était erroné dans son fondement même,

En effet dans pareil cas, le rapport d'**expertise actuarielle** n'aurait-il pas pu permettre de contester, sinon la clause de stipulation des intérêts, à tout le moins le caractère exigible de la créance,

Cette décision est là encore décevante sur ce point.

Par ailleurs, la Cour revient sur la problématique du taux d'endettement, dans la mesure où les consorts H quant à eux avaient évoqué l'idée de retenir un endettement à 100 % au motif pris que ces derniers sur le terrain juridique sont effectivement tenus au paiement de l'intégralité de la créance en qualité de caution.

Pour autant, il est bien évident que cette solidarité juridique n'a pas nécessairement vocation à impacter l'analyse du taux d'endettement des consorts H pris tant ensemble que séparément, alors même qu'ils ont des rapports entre eux de cofidésusseurs, de telle sorte que la Cour d'Appel a effectivement rejeté cet argument.

Enfin, se posait la double question de la réalisation de l'actif,

Tantôt concernant la vente amiable,

Tantôt concernant la vente aux enchères publiques,

En effet, concernant la demande d'autorisation de vente amiable du bien là encore la Cour d'Appel brille par une certaine sévérité,

Elle précise que la vente amiable n'est pas de droit,

Il appartient au débiteur d'apporter les éléments permettant au Juge d'en apprécier la pertinence et de l'autoriser le cas échéant dans les conditions adaptées compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et de la diligence éventuelle du débiteur.

Qu'à défaut pour le débiteur de produire aucune évaluation actualisée de leur bien aucun moyen de vente permettant d'une part de l'évaluer par rapport au marché et d'autre part de caractériser leur bonne foi, la Cour d'Appel a considéré que la réelle volonté de parvenir à une vente et la faisabilité concrète de ce projet ne permettaient pas d'envisager une vente amiable.

Renvoyant ainsi l'actif à être réalisé aux enchères publiques,

Pour autant demeure entier la question de la fixation de la mise à prix,

Il convient de rappeler qu'en cas de carence d'enchères le bien est « adjudgé d'office » au créancier saisissant,

Ce qui augmente d'autant sa capacité à fixer des mises à prix volontairement basses,

Le débiteur saisi appréciera.....,

Il convient malgré tout de se reporter au texte en question, savoir que l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit que le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant.

A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Or, ce même texte précise que le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le Juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché.

Enfin, ce même texte précise qu'à défaut d'enchères le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

C'est dans ces circonstances juridiques que la Cour rappelle que la mise à prix proposée par le créancier poursuivant est de 140 000 euros alors que les consorts H considèrent que le bien peut être évalué sur une base de 350 000 euros, c'est dire le delta de près de 210 000 euros.

Ceci étant dit, la Cour rejette les prétentions des consorts H et rappelle que la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ne correspondant pas à la valeur vénale de l'immeuble et ne présage en rien du montant du prix d'adjudication lequel résultera des enchères.

Cet arrêt est riche d'enseignement,

En premier lieu, le principe de concentration des moyens permet de faire remarquer que les moyens de contestation sont nombreux et que rien ne doit être oublié,

En deuxième lieu, et surtout, il montre bien qu'il est de la plénitude de compétence du juge de l'orientation de désigner tel expert judiciaire aux fins de procéder à une analyse actuarielle et vérifier également le respect des obligations de conseils et de mise en garde,

Enfin, et en troisième lieu, il rappelle la rigueur des critères de vente amiable, et de fixation de la mise à prix du bien en cas de carence d'enchères,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

