



L'avocat du créancier, le débiteur et la saisie immobilière

Actualité législative publié le **02/12/2018**, vu **2922 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Le débiteur peut-il contester l'intervention et le mandat de l'avocat du créancier qui s'est subrogé aux droits du créancier saisissant ? Peut-il reprocher à l'avocat du créancier un manquement à une quelconque obligation de conseil ? Qu'en est-il de l'avocat du débiteur ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'Appel de Lyon en ce mois d'août 2018 qui vient aborder, en toile de fond, le rôle de l'**avocat** en droit de la saisie immobilière tant celui-ci intervient à tous les stades de la procédure, qu'il soit **avocat** du débiteur, **avocat** du saisissant, voire même **avocat** du créancier subrogeant.

Dans cette affaire, les époux B s'étaient retrouvés en litige avec la société K, banque privée en raison d'avance de fonds pour investissements sur les marchés des instruments financiers à terme.

A l'issue d'une procédure judiciaire, les parties avaient conclu un protocole transactionnel signé entre les parties le 29 avril 2008 et homologué par la Cour d'Appel de Lyon par arrêt du 24 juin 2008.

Cependant, le 19 janvier 2016, la banque K avait fait délivrer aux époux B, un commandement de payer la somme de 67.933,10 euros, valant saisie immobilière de leur bien situé dans le Rhône au titre de la troisième échéance de 50.000 euros augmentée des intérêts au taux légal, pour exécution du solde de l'accord transactionnel.

Le commandement avait été régulièrement publié le 17 mars 2016 au service de la publicité foncière.

C'est dans ces circonstances que par acte d'huissier de justice du 9 mai 2016, la banque K avait fait délivrer aux époux B une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Lyon du 28 juin 2016.

Cet arrêt est intéressant puisque suite à cette audience, un jugement a été rendu le 13 décembre 2016 dans lequel le Juge :

- *Débouté les époux B de toutes leurs contestations relatives au titre exécutoire et à la saisissabilité de l'immeuble objet de la procédure de saisie immobilière,*
- *Débouté les époux B de leur demande de délais de paiement,*
- *Ordonné la vente forcée de l'immeuble et fixé les modalités de celle-ci, la date d'adjudication étant prévue au 23 mars 2017,*

- *Condamné les époux B aux dépens qui seront compris dans les frais taxés de la vente.*

Or, les époux B avaient contesté le jugement d'orientation et frappé d'appel la décision en litige,

Pour se retrouver avec un arrêt confirmatif en date du 15 juin 2017.

Entre-temps, par jugement du 23 mars 2017, le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Lyon avait renvoyé l'adjudication au 19 octobre 2017.

A cette audience, la banque K n'avait pas sollicité la vente forcée du bien saisi, indiquant que sa créance avait été réglée.

Pour autant le Trésor Public, représenté par son **avocat**, avait demandé la subrogation dans les poursuites et l'autorisation de vendre immédiatement le bien aux enchères.

Les époux B, avaient donc sollicité le renvoi de l'affaire, notamment pour proposer un nouvel argumentaire en défense contre ce créancier, mais le Juge de l'Exécution a décidé de faire procéder immédiatement la vente aux enchères du bien saisi.

Par jugement du 19 octobre 2017, le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Lyon a :

- *Constaté que la banque K se désistait de ses poursuites à l'encontre des époux B,*
- *Fait droit à la demande de subrogation du Trésor Public,*
- *Adjugé le bien à Madame L.*

Les époux B ont relevé appel de cette décision avec les demandes suivantes :

- *Déclarer recevable leur appel à l'encontre du jugement d'adjudication du 19 octobre 2017,*
- *Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté le désistement d'instance de la banque K,*
- *Réformer le jugement entrepris pour le surplus au motif pris que la SCP d'avocats G B A n'avait aucun pouvoir pour demander la subrogation à l'audience d'adjudication du 19 octobre 2017 au nom du Trésor Public et à l'encontre de la banque K,*
- *Déclarer en conséquence irrecevable la demande de subrogation du Trésor Public,*
- *Juger qu'il n'y a pas lieu à adjudication,*
- *Donner acte à M. et Mme B de ce qu'ils ont acquittés de leur créance auprès de la banque K.*

Pour autant, la Cour d'Appel ne fait pas droit à leurs demandes et les déboute,

Elle rappelle en tant que de besoin, au visa de l'article R.322-60 al.1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, que seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel de ce chef dans un délai de 15 jours à compter de sa notification.

Elle souligne que le jugement d'adjudication en litige ne fait état d'aucune contestation mais seulement d'une demande de renvoi.

Toutefois, elle considère que l'appel formé par les époux B doit être considéré comme recevable en ce qu'il critique la subrogation autorisée par le Juge de l'Exécution.

Les époux B observaient quant à eux que le jugement attaqué mentionnait que le Trésor Public était représenté par Maître B et la banque K était représentée par Maître A alors que ces deux conseils étaient membres de la même SCP à savoir la SCP **GBA**.

Chaque avocat associé exerçant ses fonctions au nom de la SCP, il s'en est déduit que les deux créanciers avaient le même représentant, à savoir ladite société d'avocats,

Les consorts B soutenaient que cette SCP d'avocats n'avait pas mandat du Trésor Public pour demander la subrogation dans les poursuites.

Ils en voulaient pour preuve que, dans un courrier du 16 octobre 2017, le Trésor Public leur avait écrit dans les termes suivants : *"si vous réglez lors de l'audience d'adjudication en date du 19 octobre 2017, la moitié de la créance fiscale due auprès du Centre des Finances Publiques, garantie par hypothèques, soit la somme de 13.835,83 euros, Maître B ne demandera pas la subrogation."*

Cette argumentation est loin d'être infondée.

Il n'est pas rare de voir que des accords se mettent bien souvent en place entre débiteur et créancier directement, nonobstant la procédure de saisie immobilière, à charge pour les parties de répercuter l'accord à leurs avocats respectifs,

Il peut être rageant pour le débiteur de constater que l'**avocat** du créancier semble ne pas être informé de cet accord et de ne pas en tenir compte dans le cadre de la saisie qu'il sollicite malgré tout.

Il est difficile pour le débiteur de comprendre cela alors même que ce dernier fait souvent des efforts terribles pour pouvoir obtenir un accord avec le créancier dans le seul but de sauver son bien.

Or, il est fréquent de constater qu'à l'audience, l'**avocat** du créancier semble ignorer complètement l'information.

La Cour d'Appel écarte pourtant cette argumentation et considère que les appelants et débiteurs n'ont aucune qualité pour débattre du mandat donné à un **avocat** par la partie adverse.

Elle rappelle qu'il résulte de l'article 416 du Code de Procédure Civile que l'**avocat**, à la différence de tout autre représentant, est dispensé de justifier de son mandat.

L'**avocat** est en effet titulaire d'un mandat *ad litem* est ainsi présumé agir sur les instructions de son mandant et ne répond que devant lui de l'exercice de son mandat.

Au surplus, la Cour d'Appel estime que les appelants ne justifient pas avoir proposé de s'acquitter de la moitié de la créance du Trésor Public en temps voulu pour éviter la vente, de sorte que l'**avocat** a nécessairement agi dans les termes de son mandat en demandant la subrogation puisque, selon le courrier précité, le Trésor Public n'excluait la subrogation que dans le seul cas où ce paiement serait effectué.

Or, les époux B n'ignoraient pas être redevables de la créance du Trésor Public régulièrement dénoncée dans le cadre de la procédure de saisie immobilière et, de ce fait, qu'ils s'exposaient au risque de sa demande de subrogation dans les poursuites en application de l'article R.311-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La Cour d'Appel a considéré qu'ils étaient donc mal venus de reprocher à l'**avocat** du créancier de ne pas les en avoir informés, ce dont il n'avait nullement l'obligation, le devoir de conseil de l'**avocat** s'exerçant vis à vis de son client et non à l'égard d'une partie adverse.

Ce point est intéressant car cela souligne que bien que le débiteur n'ait pas la main sur l'**avocat** du créancier, on peut s'interroger sur le rôle que l'**avocat** du débiteur qui aurait dû attirer l'attention de son client sur les risques d'une éventuelle subrogation.

C'est dire les obligations qui pèsent sur l'**avocat** du débiteur puisqu'il doit vérifier chaque point d'une matière particulièrement technique qui recèle bon nombre d'axes de contestation.

Ce travail est long et fastidieux mais l'**avocat** se doit de procéder aux vérifications d'usage pour s'assurer que la banque ou son conseil n'auraient pas manqué l'une des multiples obligations particulièrement rigoureuses de la procédure de saisie immobilière.

La Cour d'Appel laisse donc à penser qu'il appartenait à l'**avocat** du débiteur de prévoir une éventuelle subrogation et donc de l'anticiper.

La Cour d'Appel conclut donc à la confirmation du jugement entrepris en ce en ce qu'il a fait droit à la demande de subrogation du Trésor Public dont il n'était pas contesté qu'il avait la qualité de créancier inscrit sur l'immeuble saisi.

Enfin, la Cour d'Appel qui semble particulièrement remonté sur le rôle et la compétence de l'**avocat** dans le cadre d'une saisie immobilière fait une remarque sur les demandes accessoires.

En effet, les **avocats** des intimés demandaient que les dépens soient "distracts" à leur profit

La cour rappelle que ce sont des termes employés dans l'ancien Code de Procédure Civile qui n'est plus en vigueur depuis une quarantaine d'années (sic).

Il s'avère qu'ils entendent en réalité bénéficier du droit de recouvrement direct des dépens prévu par les dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile, ce qui doit leur être accordé sur leur simple demande dès lors que le ministère d'avocat est obligatoire dans la procédure d'appel et que la partie adverse est condamnée au paiement des dépens.

Les époux B étaient pourtant bien fondés à s'interroger sur le rôle de l'**avocat** dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.

En premier lieu le fait que plusieurs créanciers soient représentés par le même cabinet d'avocats est toujours mal compris par le débiteur.

En deuxième lieu, cette jurisprudence est intéressante puisqu'elle met bien en exergue le rôle de l'**avocat** en droit de la saisie immobilière, que ce soit celui du créancier ou celui du débiteur.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

