



Contestations d'une saisie immobilière entre juge de l'exécution et juge de l'orientation,

Actualité législative publié le 21/04/2016, vu 2244 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

En saisie immobilière, quels sont les risques et moyens processuels lorsque le débiteur saisit le juge de l'exécution tout en étant assigné par la suite devant le juge de l'orientation?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en septembre 2015 et qui aborde le cas particulier du droit de la saisie immobilière alors même que le commandement de payer valant saisie immobilière, acte préalable et indispensable au bon déroulement d'une procédure de saisie immobilière qui s'ensuit, a été également contesté par le débiteur saisi qui n'a pas attendu l'assignation à comparaître devant le juge de l'orientation,

Ceci amène au chevauchement de deux procédures spécifiques,

La première celle émise par le débiteur qui va contester le commandement de payer en tant que tel, qui saisit immédiatement le juge de l'exécution sans attendre l'assignation à l'audience d'orientation,

Et la deuxième procédure, qui est initiée par le créancier, en suite du commandement de payer valant saisie et qui assigne le débiteur devant le juge de l'orientation.

Dans ce cas d'espèce, les cautions avaient procédé au paiement de sommes au profit d'une banque créancière après une première condamnation rendue en 1992, et ces dernières cautions se sont alors retournées contre d'autres cautions, leurs cofidéjusseurs, qui avaient été également condamnés pour que ces derniers leur reversent la moitié des sommes qu'elles ont elles-mêmes acquittées au créancier.

Un commandement de payer valant saisie est alors délivré à ces deuxièmes cautions en mai 2013, pour une somme en principal de l'ordre de 34 000,00 .

Comme sus-évoqué, en introduction de ce commentaire, sans attendre l'audience d'orientation, les cautions saisies assignent alors les demandeurs devant le juge de l'exécution en contestation du commandement de payer et ce sans attendre l'assignation à comparaître devant le juge de l'orientation.

Alors que dans certains cas, les juges de l'orientation ne s'estiment pas tenus par la saisine du juge de l'exécution, dans cette procédure en question, le juge de l'orientation a fait renvoyer l'affaire dans l'attente non seulement de la décision du juge de l'exécution dans la procédure engagée par les cautions mais, également de la procédure d'appel qui s'en est suivi.

Ce chevauchement de procédure n'est pas exempt de difficultés, bien au contraire,

Cela génère même de nouvelles interrogations car fort de ces deux procédures qui a duré jusque devant la Cour d'appel, les créanciers poursuivants ont procédé à la réévaluation de leur créance

devant le juge de l'orientation pour pouvoir obtenir la saisie-immobilière.

Cette juxtaposition entre les deux procédures, première procédure en contestation du commandement de payer devant le juge de l'exécution et deuxième procédure en saisine du juge de l'orientation par le créancier, a généré deux discussions distinctes sur le sort de la créance,

Cette imbroglio procédural peut générer deux types de questions,

En premier lieu, la question était de savoir si le juge de l'orientation a effectivement qualité pour pouvoir réactualiser la créance qui a été évoquée dans le commandement de payer, alors même que plus d'un an et demi de procédure s'est écoulé entre ledit commandement et l'audience utile devant le juge de l'orientation, et ce, alors même que la créance a vocation à être réactualisée par le créancier.

En deuxième lieu, la question se pose de savoir s'il est encore possible devant le juge de l'orientation de soulever d'autres moyens que ceux qui ont été soulevés devant le juge de l'exécution, fût-ce devant la Cour.

Il convient de rappeler les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, qui rappellent les prérogatives attachées au juge de l'orientation dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, notamment en ce que les dispositions de l'article R 322-18, tout comme les dispositions de l'article R 321-3-3°, rappellent que le commandement de payer délivré doit comporter le décompte des sommes réclamées par le créancier.

Le juge de l'orientation doit, quant à lui, mentionner dans sa décision le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

Comme le souligne d'ailleurs plusieurs chroniques en la matière (C. Laporte), la question est de savoir si le juge de la saisie immobilière a vocation à réactualiser sa créance, ou non.

Tout laisserait à penser que le juge n'est pas tenu de réactualiser la créance, encore moins à la baisse et, à cette fin, plusieurs jurisprudences de 2008 à 2010, viennent laisser à penser que le juge n'est pas tenu de procéder à une réactualisation de la créance, d'autant plus s'il n'y a aucune contestation sur ce point.

Cependant, dans l'hypothèse où aucune contestation n'est émise sur ce point, le débiteur serait-il en mesure de soulever une nouvelle contestation sur le sort de la créance, qu'il s'agisse de son montant, de son quantum, du Taux effectif global, des indemnités, frais et accessoires,

Dès lors, le débiteur serait en droit de contester la créance en tant que telle devant le juge de l'orientation nonobstant un précédent débat devant le juge de l'exécution,

Bien plus, à bien y comprendre, il serait loisible d'imaginer pouvoir contester la créance au stade de la procédure de distribution qui suit l'audience d'orientation et l'audience de criée,

Cela mérite à mon sens réflexion car, quitte à ce que le bien immobilier soit vendu, fût-ce à la demande expresse de la banque dans le cadre d'une procédure de vente forcée, il n'en demeure pas moins que le débiteur est en droit de voir son bien vendu à un juste prix pour une juste créance.

Cette discussion mérite d'être entretenue car il appartient au débiteur de se défendre pour préserver, sinon l'actif immobilier qui est le sien, à tout le moins le boni du prix de vente qui pourrait lui revenir afin de ne pas se retrouver entièrement démuné, la banque ayant « raflé la mise », à grands renforts d'intérêts, d'intérêts majorés, pénalités diverses et variées, frais et

accessoires.

Par voie de conséquence, le débat sur la créance demeure une nécessité afin que la banque soit désintéressée à un montant le plus raisonnable possible, permettant ainsi au débiteur saisi de reconstruire sa vie par la suite avec un boni, sans avoir à se retrouver avec une créance exponentielle de l'établissement bancaire, qui amènerait même ce dernier à poursuivre le débiteur alors même qu'il a déjà perdu son bien.

Dans le cas d'espèce qui nous occupe, la question se posait de savoir si la créance pouvait être réactualisée devant le juge de l'orientation alors qu'une précédente juridiction avait abordé la validité du commandement de payer valant saisie immobilière et avait « seulement » fixé la créance,

Le juge de l'orientation est-il alors tenu par le montant mentionné dans le commandement valant saisie sans pouvoir le réactualiser, dans un sens, comme dans l'autre ?

Dans le cadre de sa décision, la Haute juridiction rappelle qu'à la lecture des articles R 322-15 et R 322 du Code des procédures civiles d'exécution, faisant obligation au juge de l'orientation, s'entendant comme étant le juge de l'exécution, de statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et de mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et accessoires,

De telle sorte que c'est à bon droit que la Cour d'appel, laquelle n'était pas tenue par le montant de la créance mentionnée dans le commandement de payer valant saisie, a statué comme elle l'a fait.

La jurisprudence étudiée apporte également un autre élément de réponse,

En effet, un nouveau moyen était présenté par les défendeurs devant le juge de l'orientation qu'ils n'avaient pas soulevés devant le juge de l'exécution, notamment celui relatif à la prescription quinquennale des intérêts,

Etait-il pourtant recevable à le faire ?

Le chevauchement des deux procédures amène à s'interroger afin de savoir quels sont les moyens qui peuvent être évoqués devant le premier juge de l'exécution et ce qui pourrait être évoqué à nouveau, au besoin pour la première fois, devant le juge de l'orientation dans le cadre de la procédure.

Pour autant, le principe de concentration des moyens l'emporte,

La Haute juridiction ne se fait pas prier pour reprendre l'attendu de principe qui avait été visé dans l'arrêt Cesareo du 7 juillet 2006, dans lequel elle rappelle qu'il appartient au demandeur de soulever, dès l'instance relative à la première demande, l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci.

Ainsi, dans le cadre de la première procédure de contestation devant le juge de l'exécution, la Cour d'appel s'était prononcée sur le bienfondé du commandement, de telle sorte que les moyens tirés de la prescription quinquennale des intérêts devaient être présentés dans l'instance et ont donné lieu à cette décision et non pas dans la deuxième.

Le droit de la saisie immobilière est donc particulièrement rigoureuse,

Et les conséquences attachées sur le terrain immobilier, économique et juridique sont

d'importance,

Le débiteur doit soulever l'ensemble des moyens de défense de droit et de fait à sa portée,

Il ne doit rien oublier, sous peine d'être irrecevable à le faire par la suite,

Cela peut d'ailleurs prêter à irritation de la part des magistrats de certaines juridictions qui peuvent se trouver « lassés » par des argumentations fleuves de certains conseils de débiteurs saisis, lesquels ont pourtant l'obligation professionnelle, juridique et judiciaire, de soulever l'ensemble des moyens de droit et de fait à leur portée.

Ainsi, et pour rappel, si le débiteur fait le choix de contester dès le début de la procédure le commandement de payer valant saisie, il n'en demeure pas moins que ce dernier peut à ce moment-là contester tout ce qui touche de près ou de loin la régularité ou le bienfondé du commandement en lui-même, avec notamment en son sein tous les débats relatifs au titre exécutoire, ou bien encore relatifs au caractère liquide et exigible de la créance, qui doivent être abordés à ce stade.

Bien plus encore, tout contentieux de la fixation de créance, telle qu'elle est présentée dans le cadre du commandement de payer, devrait à ce moment-là être abordé dès la première procédure devant le juge de l'exécution.

Pour autant, tout laisserait aussi à penser que la fixation de la créance par le juge de l'orientation n'empêcherait pas le débiteur de contester par la suite la créance au stade de la distribution du prix notamment en remettant en cause la clause de stipulation des intérêts contractuels.

Par **Laurent Latapie**

Avocat au barreau de Draguignan