Image not found or type unknown

Créancier hypothécaire, entre attribution judiciaire du bien et liquidation judiciaire

Commentaire d'arrêt publié le **16/10/2019**, vu **2832 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Si la liquidation judiciaire interrompt la procédure de saisie immobilière, le créancier hypothécaire peut-il encore faire jouer l'attribution judiciaire du bien immobilier?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence qui a été rendue en juin dernier qui vient aborder la problématique d'une procédure de saisie immobilière engagée avant une procédure collective et qui a été suspendue par les effets de cette dernière.

Comme à chacun sait, le principe de l'arrêt des poursuites individuelles attaché à l'ouverture de la procédure collective permet au débiteur, qui est propriétaire d'un bien immobilier, de faire échapper celui-ci à une vente aux enchères publiques désastreuse.

A charge pour lui de présenter et d'obtenir un plan de sauvegarde ou de redressement, sans quoi la problématique de la réalisation des actifs immobiliers se reposera dans la procédure de liquidation judiciaire.

Dans cette jurisprudence, la Cour de Cassation considère, au visa de l'article L. 642-18, alinéa 2, du Code de Commerce, que lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure collective a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé par le juge-commissaire dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur, et reprendre en son nom propre la procédure de saisie au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Cette jurisprudence est intéressante et invite à la réflexion du fait de savoir s'il peut sembler opportun d'ouvrir une procédure collective pour contrer les velléités du créancier poursuivant.

Dans cette affaire, par un jugement du 19 mai 2008, la liquidation judiciaire de Monsieur C avait été étendue à son épouse Madame C.

Par une ordonnance du 8 novembre 2008, le juge-commissaire avait autorisé le liquidateur à reprendre la saisie immobilière engagée par la banque sur un bien immobilier appartenant à Madame et situé à en Corse, procédure qui avait été suspendue par la liquidation judiciaire.

Or, après avoir subrogé le liquidateur dans les droits de la banque, le Juge de l'Exécution avait ordonné la vente du bien par adjudication judiciaire et fixé la mise à prix à 100 000 euros.

C'est dans ces circonstances que Monsieur et Madame Y invoquant leur qualité de créanciers hypothécaires de premier rang, ont alors contesté la régularité de la saisie et demandé l'attribution judiciaire du bien immobilier.

En effet, dans cette affaire, les consorts A s’étaient retrouvés en liquidation judiciaire mais les consorts Y dont l’arrêt ne mentionne pas les liens qui les unissent, voulaient empêcher que le mandataire liquidateur réalise l’ensemble des actifs.

Les consorts Y reprochaient au juge commissaire de ne pas leur avoir notifié correctement l’ordonnance.

Ils espéraient, par ce biais, ré-écrire la procédure de saisie immobilière, reprise dans le cadre de la liquidation judiciaire, et faire jouer leur droit à attribution judiciaire du bien,

Il convient de rappeler que les ordonnances du juge-commissaire sont déposées sans délai au greffe qui les communique aux mandataires de justice et les notifie aux parties et aux personnes dont les droits et obligations sont affectés.

Ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les dix jours de la communication ou de la notification.

Les consorts Y considèrent qu'en affirmant que l'ordonnance du juge-commissaire du 9 octobre 2008, et le jugement du Tribunal de Grande Instance du 13 novembre 2008, aux termes desquels le mandataire liquidateur a été subrogé dans les droits de la banque pour reprendre la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre des consorts A sur les parcelles et les constructions édifiées sur la commune étaient devenus définitifs à l'égard de Monsieur et Madame Y, la Cour d'Appel n’avait pas vérifié si ces décisions, qui affectaient leurs droits en qualité de créanciers hypothécaires de premier rang, leur avaient régulièrement été notifiées pour leur permettre d'exercer un recours.

La Cour de Cassation ne s’y trompe pas,

Elle rappelle clairement que selon l'article L. 642-18, alinéa 2, du code de commerce, lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure collective a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé par le juge-commissaire dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués,

La saisie immobilière initialement engagée et les actes qui s’en suivent sont alors tous réputés accomplis pour le compte du liquidateur,

Le mandataire liquidateur reprend en effet en son nom propre (es qualité) la procédure de saisie immobilière au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue,

De telle sorte qu'après avoir relevé le caractère définitif de la décision de substitution, non critiqué devant elle par Monsieur et Madame Y, la Cour d'Appel qui n'avait pas à répondre aux conclusions inopérantes faisant valoir que la saisie immobilière engagée par la banque était irrégulière, ne pouvait que légalement justifier sa décision.

La question est alors de savoir pourquoi les consorts Y n’ont pas contesté la décision litigieuse et se retrouvent hors délai pour le faire ?

La lecture de l’arrêt apporte la réponse, car tout laisse à penser que les consorts Y ont laissé le mandataire liquidateur procéder à la vente en espérant faire jouer une attribution judiciaire de l’immeuble au motif pris de leur créance hypothécaire de premier rang, et ce, au moment de la vente.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour autant, en procédure collective, les règles sont différentes.

Elles malmènent immanquablement le droit de la saisie immobilière.

Les consorts Y persévèrent cependant et critiquent la décision à hauteur de Cour d'Appel.

Ils reprochaient notamment à la Cour de les avoir déboutés de leurs demandes au motif pris qu'ils n'avaient pas produit de convention d'attribution alors que leurs demandes étaient fondées sur les dispositions de l'article 2458 du Code Civil qui prévoit que le créancier hypothécaire impayé peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement.

Ils considéraient également que si le jugement d'ouverture d'une procédure collective interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance est antérieure à ce jugement, tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent ; il n'en demeurait pas moins que l'action du créancier qui tend à se faire attribuer judiciairement l'immeuble hypothéqué ne pouvait être considérée comme une action en paiement.

La Cour de Cassation ne partage pas cette approche.

Elle considère que la demande d'un créancier hypothécaire impayé tendant à ce que l'immeuble grevé lui demeure en paiement, par application de l'article 2458 du Code Civil, tend au paiement d'une somme d'argent, au sens de l'article L. 622-21 du Code de Commerce, et, qu'à défaut de disposition autorisant, par dérogation au principe de l'interdiction des poursuites posé par ce texte, la présentation d'une telle demande d'attribution en cas de procédure collective, comme il en existe pour l'attribution judiciaire du gage, est irrecevable.

Cette jurisprudence est intéressante car elle montre bien les conséquences de la liquidation judiciaire dans le cadre d'une saisie immobilière déjà engagée et qui permet non seulement au mandataire liquidateur de poursuivre la vente sans aucune difficulté mais fait de plus barrage à l'idée même d'une attribution de l'immeuble par le créancier hypothécaire saisissant,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés