



Fixation de créance en saisie immobilière et liquidation judiciaire

Commentaire d'arrêt publié le 10/10/2019, vu 2458 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Le débiteur saisi doit-il impérativement contester la créance du créancier saisissant devant le juge d'orientation ou peut il encore le faire par la suite devant le juge commissaire en cas de procédure collective ?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence en date de septembre dernier qui vient aborder le mariage parfois malheureux existant entre procédure collective et saisie immobilière.

En effet, la Cour de Cassation considère que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, la décision du Juge de l'Exécution fixant le montant de la créance du poursuivant et ses décisions ont, sauf disposition contraire, autorité de la chose jugée au principal et le défendeur doit présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à justifier son rejet total ou partiel.

Il en résulte que le débiteur régulièrement appelé à l'audience d'orientation n'est plus recevable à contester ultérieurement, par de nouveaux moyens, le montant retenu pour la créance du poursuivant, tel qu'il a été mentionné dans le dispositif du jugement d'orientation.

A mon sens, cette décision est critiquable à plus d'un titre.

Car elle cristallise encore plus la nécessité de soulever tous moyens de contestation devant le juge de l'orientation, nonobstant toute forme de contentieux au fond, et nonobstant la phase de vérification des créances qui pourrait survenir par la suite si le débiteur se place par la suite sous le coup d'une procédure collective.

Dans cette affaire, les consorts A, (les créanciers), se prévalant d'un acte notarié constatant une reconnaissance de dette par la SCI à leur profit, avait fait délivrer à leur débitrice un commandement valant saisie immobilière.

C'est dans ces circonstances que le Juge de l'Exécution, avait par un jugement d'orientation du 22 novembre 2013 devenu irrévocable, fixé la créance de Monsieur et Madame A à l'encontre de la SCI à une certaine somme et autorisé la vente amiable des biens saisis.

Par la suite cependant, la SCI était mise en liquidation judiciaire le 14 février 2014, et Monsieur et Madame A ont tout naturellement déclaré leur créance au passif de la procédure collective.

C'est dans ces circonstances que la SCI a contesté la créance déclarée et fait grief à hauteur de Cour de cassation à l'arrêt de constater que l'existence et le montant de la créance des consorts A sur la SCI ont été définitivement tranchés par le jugement du 22 novembre 2013 et de déclarer en conséquence irrecevable leur contestation dans la limite de l'autorité de la chose jugée attachée à ce jugement.

L'argumentation de la SCI et du mandataire liquidateur était de considérer que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et qui a été tranché dans son dispositif.

Dès lors, en l'absence de contestation relative à l'existence ou au montant de la créance, le jugement d'orientation rendu par le Juge de l'exécution en matière de saisie immobilière est dépourvu à cet égard de toute autorité de chose jugée.

De telle sorte que le débiteur serait à même de contester la créance déclarée, sinon sans son principe, à tout le moins dans son quantum,

Ceci d'autant plus que les moyens de contestation en terme de TEG, d'intérêts, d'intérêts de retard, de frais divers et variés, ou bien encore d'indemnités de résiliation, clause pénale....,

Il convient à ce stade de rappeler la portée juridique de la décision du juge de l'orientation.

En effet, à bien y comprendre la Cour de Cassation, les jugements d'orientation rendus par le Juge de l'exécution en matière de saisie immobilière ont l'autorité de la chose jugée quant à l'existence et le montant de la créance du créancier poursuivant, au motif que les parties ont l'obligation de soulever devant lui toute contestation qu'ils entendent faire valoir, y compris sur le fond du droit 311-5, R. 322-15 et R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution.

Or, dans cette affaire, le Juge de l'Exécution avait fixé la créance des consorts A à la somme de 86.244,47 € en principal et intérêts arrêtés au 14 janvier 2013.

La Cour de Cassation donne malheureusement raison au créancier en considérant qu'en procédure de saisie immobilière, le Juge de l'Exécution est tenu de fixer, dans le jugement d'orientation, le montant de la créance du poursuivant, qui a préalablement détaillé les sommes réclamées dans le commandement délivré au débiteur, puis dans le cahier des conditions de vente que le débiteur est sommé de consulter par l'assignation qui lui est faite de comparaître à l'audience d'orientation.

Elle considère qu'à cette audience, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, statue sur les éventuelles contestations dès lors que les décisions du juge de l'exécution ont autorité de la chose jugée au principal et que le défendeur doit présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à justifier son rejet total ou partiel.

Dès lors, il résulte de ces éléments que le débiteur régulièrement appelé à l'audience d'orientation n'est plus recevable à contester ultérieurement, par de nouveaux moyens, le montant retenu pour la créance du poursuivant, tel qu'il a été mentionné dans le dispositif du jugement d'orientation.

La Cour considère encore qu'ayant relevé que le jugement d'orientation du Juge de l'Exécution avait fixé la créance de Monsieur et Madame A contre la SCI à une certaine somme, c'est à bon droit que la Cour d'Appel a retenu que ce jugement ayant l'autorité de la chose jugée quant à l'existence et au montant de la créance du créancier poursuivant, il appartenait à la SCI de présenter dès sa comparution devant le Juge de l'Exécution tous les moyens qu'elle estimait de nature à faire échec à la demande des consorts A.

Cette jurisprudence est malgré tout sévère et rappelle en tant que de besoin que le débiteur ne doit jamais céder ses droits à l'encontre du créancier quand bien il traversait une période difficile.

En effet, chaque omission et chaque absence de sa part lui sera immanquablement reproché.

Plus la contestation de la créance devant le juge de l'orientation sera vivace et plus par la suite cette contestation pourra être retenue et développée devant le juge commissaire et permettra d'autant plus un plan de redressement viable.

Il importe de préciser le fait que, ce que ne retient pas forcément la jurisprudence évoquée, même devant le Juge commissaire des axes de contestation demeurent, notamment relatives aux intérêts postérieurs de la créance...

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr