Image not found or type unknown

Fonds de titrisation et saisie immobilière

Actualité législative publié le **16/05/2018**, vu **2252 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

La contestation de la créance d'un fonds de titrisation en droit de la saisie immobilière, entre exception de nullité, créance clairement individualisée et identifiable et procédure en inscription de faux, autant d'obstacles pour le débiteur saisi qui entend se défendre devant le juge de l'orientation,

Il convient de s'intéresser à un arrêt récent de la Cour d'appel d'Aix en Provence venant aborder la problématique d'une saisie immobilière engagée, non pas par le créancier initial, mais par le **fonds de titrisation** qui a bénéficié de la cession de la créance en litige,

Il convient de rappeler que la titrisation consiste en une technique financière qui consiste à transférer à des investisseurs des actifs financiers, (ou immobiliers), tels que des créances,

Dans cette affaire, par jugement dont appel du 4 novembre 2016 le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance a ordonné la vente forcée des droits et biens immobiliers saisis au préjudice de monsieur B pour une créance liquide et exigible de 66.660,44 euros en principal outre les intérêts et accessoires,

Monsieur B a frappé d'appel la décision et est venu opposer le fait que le **fonds de titrisation** n'était fondé à engager une procédure de saisie immobilière.

Là encore la Cour d'Appel d'Aix en Provence brille par une certaine sévérité à l'encontre du débiteur et donne l'amer sentiment que rien ne trouve jamais grâce aux yeux de la Cour lorsqu'il s'agit d'un débiteur.

Afin d'échapper à la rigueur de cette saisie immobilière, Monsieur B avait pris soin de soutenir un certain nombre d'arguments et venait notamment mettre en avant un moyen de nullité tiré de l'irrégularité d'un acte de signification.

Pour autant le **fonds de titrisation** s'y oppose et rappelle que s'il résulte des notes en délibéré, du jugement d'orientation, des conclusions des parties que la nullité des actes de signification des 28 juin 2005 et 18 août 2012 a bien été soutenue à l'audience d'orientation, il n'en demeure pas moins que celle-ci est contestable,

En effet, la contestation de la validité d'un acte qui le prive d'effet de droit, en l'espèce le caractère non-définitif des titres exécutoires, devant s'entendre d'une nullité de l'acte à raison d'irrégularité qui l'affecte, moyen soutenu devant le juge de l'exécution, a vocation à être rejeté, le débiteur l'ayant soulevé au mauvais moment au mauvais endroit,

La remarque peut sembler spécieuse, ou trop rigoureusement tranchée,

Même si, sur le plan du droit de la procédure civile, celui-ci a tout son sens,

En effet, la Cour d'Appel rappelle qu'aux termes de l'article 112 du Code de Procédure Civile :

« *La nullité des actes de procédure peut être invoquée au fur et à mesure de leur accomplissement; mais elle est couverte si celui qui l'invoque a, postérieurement à l'acte critiqué, fait valoir des défenses au fond ou opposé une fin de non recevoir sans soulever la nullité.* »

La Cour considère que l'appelant ayant soutenu dans ses conclusions devant le Juge de l'Exécution ainsi qu'il résulte du jugement déféré, préalablement au moyen de nullité, deux fins de non recevoir tirées de la prescription de la créance et du défaut de qualité du créancier poursuivant, il en résulte l'irrecevabilité de l'exception de nullité,

Qui aurait du être soulevé avant,

Ceci fait que désormais la Cour ne vient même plus reprocher au débiteur, et à son conseil, d'avoir omis tel moyen de fait ou de droit, et ce, au titre du principe de concentration des moyens,

Désormais, elle va jusqu'à reprocher au débiteur et à son conseil l'emplacement de tel ou tel argument dans le corps de ses conclusions,

Dès lors, à bien y comprendre la Cour, le débiteur, (ou son conseil), aurait eu la « maladresse » de conclure d'abord sur des problématiques de fins de non recevoir au lieu de soutenir avant toute chose l'exception de nullité,

Il convient de rappeler que devant le Juge de l'Orientation l'ensemble des moyens de faits et de droit doit être soulevé sous peine d'irrecevabilité.

Dès lors, pareille décision de la Cour, doit être comprise comme une « piqure de rappel » au débiteur et à son conseil, dans la rédaction et l'établissement juridique et stratégiques des conclusions prises devant le Juge de l'Orientation sont fondamentalement déterminantes ceci d'autant plus qu'il n'y a pas d'effet dévolutif en cause d'appel en droit de la saisie immobilière,

De telle sorte qu'il serait impossible pour le débiteur et, ou, son conseil, de rattraper l'erreur commise en première instance devant la Cour d'Appel.

Ceci étant dit, il convient également de s'intéresser à la problématique de la cession de créance au profit du **fonds de titrisation**,

En effet, le débiteur, appelant, soutient que le créancier poursuivant agit en vertu de l'acte de cession de créances en date du 23 juillet 2010,

Celui-ci tente de faire croire que le **fonds de titrisation** envisagerait une saisie immobilière sur la seule base de la cession de créance alors qu'il devrait justifier d'un titre exécutoire,

La Cour ne s'y trompe pas,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle souligne qu'il résulte clairement du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 4 novembre 2015 que le **fonds de titrisation** vient aux droits de la Banque, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 23 juillet 2010, certes, mais ledit commandement de payer valant saisie de biens et droits immobiliers, repose aussi et surtout sur divers titres exécutoires énoncés de telle sorte que tout interprétation d'une poursuite en vertu d'un acte de cession de créance conduisant à une prescription à la date anniversaire du 23 juillet 2015 constitue immanquablement une dénaturation de l'acte d'exécution.

Il convient de rappeler de rappeler que rien n'empêche le **fonds de titrisation** d'envisager toute mesure d'exécution car la remise la remise du bordereau entraîne de plein droit, aux termes de l'article L214-169 du Code Monétaire et Financier le transfert des sûretés, des garanties et des accessoires attachés à chaque créance, y compris les sûretés hypothécaires.

De telle sort que le droit de mettre en oeuvre les mesures d'exécution résulte expressément des articles L 214-180 et L214-183 du Code Monétaire et Financier, fondant le droit de poursuite en matière de saisie immobilière de sorte que le **fonds de titrisation** est fondé à faire délivrer le présent commandement.

Pour autant, il est important de rappeler que plusieurs moyens de contestation sérieux peuvent être opposé au **fonds de titrisation**,

Dès lors, on peut retrouver regrettable de constater que le débiteur, ou son conseil, n'ait pas eu la présence d'esprit de soulever bon nombre de ces moyens de contestation,

Pour autant, il n'en demeure pas moins que celui-ci en soulève au moins un intéressant,

En effet, le débiteur envisage un axe de contestation plus sérieux en venant remettre en cause la validité et le non-respect des dispositions légales en la matière concernant la cession de créances.

En effet, les articles L214-180 et L214-183 du Code Monétaire et Financier précisent que :

«La cession devient opposable aux tiers à compter de la date apposée sur le bordereau lors de sa remise, quelle que soit la date de naissance, d'échéance ou d'exigibilité des créances, sans qu'il soit besoin d'autres formalités de sorte que les dispositions invoquées de l'article L211-37 dudit code, intéressant la cession de créances afférentes aux obligations financières mentionnées à l'article L211-36, que ne sont pas les créances présentement cédées, sont inapplicables à la cause ce dont il suit que le moyen d'irrégularité est rejeté. »

A toute fin, il convient de rappeler que les dispositions de l'article 1690 du Code civil sont inapplicables en matière de Titrisation.

Sur ce point, c'est à bon droit que la Cour d'Appel considère que bordereau de cession de créances déposé au rang des minutes d'un notaire qui doit contenir diverses énonciations, celles-ci prévues par l'article D214-227 du code susdit, dont la désignation et l'individualisation des créances cédées, comprend en l'espèce, après analyse des éléments de créances mentionnés suivis du nom de monsieur B, une indentification suffisante des créances cédées à l'encontre de l'intéressé, l'acte de cession étant suffisant pour identifier les créances cédées.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dès lors, la Cour considère que, la suffisance de l'identification et le fait que l'opération de Titrisation transfère au cessionnaire les droits et actions appartenant au cédant et attachés à la créance cédée notamment le titre exécutoire obtenu par le cédant, il n'y a lieu de mentionner sur le bordereau de cession les décisions judiciaires obtenues par la banque à l'encontre du débiteur co-contractant du créancier cédant,

Ce serait donc en vain que monsieur B demande l'application d'une jurisprudence de la cour de cassation du 1er décembre 2015 aux termes de laquelle, au cas d'espèce déféré à la Cour suprême, la cour d'appel ayant fait ressortir que les créances dont la cession était alléguée n'étaient pas suffisamment identifiées, s'agissant d'associés, contre lesquels le créancier disposait de titres exécutoires, d'une société également condamnée, cette Cour d'Appel a pu en déduire que le Fonds Commun de Titrisation ne pouvait pas se prévaloir des titres exécutoires dont bénéficiait la caisse à l'encontre des consorts X de sorte que le moyen est rejeté.

Cette jurisprudence du 1er décembre 2015 consacre l'obligation de faire apparaître, dans le cadre de la cession de créances à un **fonds de Titrisation,** chaque créance comme devant doit être clairement individualisée et identifiable.

Mais surtout, la Cour considère qu'in fine, le débiteur saisi n'a pas utilisé la bonne procédure en relevant que la contestation de la régularité des mentions de l'extrait notarié confirmant ou infirmant que parmi les créances cédées figure les créances détenues à l'encontre de Monsieur B, aurait du faire l'objet d'une procédure spécifique d'inscription de faux, laquelle n'a pas été mise en œuvre.

Là encore, le choix procédural émis par le débiteur est sérieusement malmené par la Cour qui vient, une fois de plus, rejeter les prétentions du débiteur tant sur le fond que sur la forme,

Sur le fond, la Cour appréciant souverainement l'acte authentique considère que la créance de Monsieur B est clairement individualisée et identifiable,

Sur la forme, la Cour reproche à Monsieur B de n'avoir pas retenu la bonne procédure permettant de contester l'acte authentique,

De telle sorte que si la créance en litige n'avait pas été clairement individualisée et identifiable, l'erreur procédurale l'aurait emporté au détriment du fond, soit, l'absence d'opposabilité de la cession de créance par le débiteur, et par là même, l'absence de qualité à agir pour procéder à une saisie immobilière,

Le débiteur se voit débouter de l'ensemble de ses demandes ce qui est bien regrettable.

Ceci d'autant plus que la créance est classiquement cédé au **fonds de titrisation** à vil prix,

Si dans cette affaire, la décision n'est pas favorable au débiteur qui a pris soin de contester cette cession de créances et la qualité du **fonds de titrisation**, cet axe de contestation, (peut-être mieux développé) demeure néanmoins pertinent.

En effet, la cession de créances au profit d'un fonds de titrisation se fait dans le cadre d'une procédure clairement déterminée par les textes et est assujettie au respect d'un certain nombre de règles de procédure.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il appartient au débiteur, et à son conseil, de procéder aux vérifications d’usage pour chercher une faille, tantôt dans la régularité des mentions dans le corps même de l’acte notarié, tantôt dans l’obligation d’individualiser et d’identifier clairement les créances cédées.

Ces points de vérifications sont fondamentaux et il ne faut pas oublier que dans pareils cas si le débiteur entend contester la validité même de l’acte authentique de cession de créance, il devra non seulement le conclure devant le Juge de l'Orientation mais il devra, également, envisager une procédure de faux,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés