



Résidence principale, entre titre exécutoire et insaisissabilité

Commentaire d'arrêt publié le 21/06/2019, vu 1657 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Un créancier non professionnel, la banque ayant financé la résidence principale faisant l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité, peut-il saisir ladite résidence après la clôture pour insuffisance d'actif du débiteur?

Il convient de s'intéresser à un arrêt rendu par la Cour de Cassation en ce mois de septembre 2018 relatif à l'inopposabilité de la déclaration d'insaisissabilité de la **résidence principale** dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que le créancier, auquel la déclaration d'insaisissabilité est inopposable, bénéficie, indépendamment de ses droits dans la procédure collective de son débiteur, d'un droit de poursuite sur la **résidence principale**, qu'il doit être en mesure d'exercer en obtenant, s'il n'en détient pas un auparavant, un titre exécutoire par une action contre le débiteur tendant à voir constater l'existence, le montant et l'exigibilité de sa créance.

Dès lors, le principe établi, il appartient au débiteur de réfléchir à la stratégie dans laquelle ce dernier doit envisager le sort de sa **résidence principale**, à trois moments clés de la procédure collective: avant, pendant et après.

Mais reprenons d'abord les faits de l'espèce.

Dans cette affaire, par un acte notarié du 30 décembre 2010, Monsieur Y avait déclaré sa résidence principale insaisissable, avant d'être mis en liquidation judiciaire le 9 décembre 2011.

La banque, qui avait consenti au débiteur un prêt pour en faire l'acquisition, l'avait assigné aux fins de voir juger que, détenant une créance antérieure à la publication de la déclaration d'insaisissabilité, elle était en droit de poursuivre le recouvrement de cette créance seulement sur l'immeuble insaisissable et que la décision de justice à intervenir vaudrait titre exécutoire contre le débiteur, mais seulement aux fins de sûretés ou de voies d'exécution sur cet **résidence principale** ou tout bien subrogé.

La Cour d'Appel a rejeté les prétentions de la banque qui s'est pourvue en cassation et la Cour de Cassation a cassé et annulé l'arrêt en toutes ses dispositions.

En effet, avant toute chose la haute juridiction rappelle qu'il a été fourni dans les débats, à la fois la production du contrat de prêt en date du 24 novembre 2009, et à la fois la production de la déclaration d'insaisissabilité de l'immeuble constituant la **résidence principale** de Monsieur Y laquelle déclaration est en date du 30 décembre 2010.

De telle sorte que les droits de la banque n'étaient pas nés postérieurement à la publication de la déclaration d'insaisissabilité à l'occasion de l'activité professionnelle de Monsieur Y, mais bien avant.

Ceci fait, il ressort également des circonstances de la cause que le mandataire liquidateur désigné avait informé la banque, par courrier du 9 avril 2014, que la liquidation judiciaire de Monsieur Y avait été clôturée pour insuffisance d'actif par jugement du 29 janvier 2014.

L'article L. 643-11 du Code de Commerce rappelle, quant à lui, que « *le jugement de clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ne fait pas recouvrer aux créanciers l'exercice individuel de leurs actions contre le débiteur* ».

Cependant, ce texte prévoit diverses exceptions permettant aux créanciers de recouvrer le droit de poursuite individuelle qu'ils ne pouvaient cependant exercer sans avoir obtenu de titre exécutoire, que si leur créance avait été admise, ils pouvaient obtenir un titre exécutoire par le président du Tribunal de Commerce ou, s'ils en détenaient un de faire constater qu'ils remplissaient les conditions prévues par le texte et que si leur créance n'avait pas été vérifiée, ils devaient mettre en œuvre leur droit de poursuite dans les conditions de droit commun.

Le débiteur, quant à lui, considérait que la banque ne pouvait saisir la résidence principale car la créance est intégrée à la procédure collective et que le jugement de clôture pour insuffisance d'actif entraînait la purge du passif.

Ce qui eut payé ne paye plus...

Désormais, le créancier bénéficiant d'un droit sur un bien immobilier peut passer outre la déclaration d'insaisissabilité du bien pour le saisir.

La Cour de Cassation considère que le créancier dont la créance est née antérieurement à la publication d'une déclaration d'insaisissabilité d'un bien de son débiteur, ne peut se voir opposer cette déclaration d'insaisissabilité et a donc le droit de poursuivre individuellement la réalisation dudit bien, nonobstant l'éventuelle ouverture ultérieure d'une liquidation judiciaire à l'encontre du débiteur, et nonobstant sa clôture par la suite.

De telle sorte que la Cour d'Appel, qui a relevé l'antériorité de la créance de la banque à la publication de la déclaration d'insaisissabilité et a du reste expressément retenu l'inopposabilité consécutive de cette déclaration à la banque, mais qui a néanmoins retenu l'absence de droit de celle-ci de demander la réalisation du bien, a refusé de tirer les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L.526-1 du Code de Commerce.

La Cour de Cassation considère qu'en se déterminant de la sorte, la Cour d'Appel a entravé l'exercice, par un créancier antérieur à la publication de la déclaration d'insaisissabilité.

Elle estime qu'en retenant que l'inopposabilité de la déclaration d'insaisissabilité à la banque ne donnait pas à cette dernière le droit de saisir le bien si elle ne remplissait pas les conditions prévues par le régime légal de la liquidation judiciaire pour la poursuite de l'exécution forcée de sa créance, la Cour d'appel a violé l'article L643-11 du Code du commerce car lesdites conditions légales sont étrangères à la situation du créancier à qui la déclaration d'insaisissabilité n'est pas opposable.

La Cour de Cassation finit son raisonnement par un attendu de principe dans lequel elle précise qu' il résulte des articles L. 526-1 du Code de Commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, et L. 111-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution que le créancier auquel la déclaration d'insaisissabilité est inopposable bénéficie, indépendamment de ses droits dans la procédure collective de son débiteur, d'un droit de poursuite sur cet immeuble, qu'il doit être en mesure d'exercer en obtenant, s'il n'en détient pas déjà un, un titre exécutoire par une action contre le débiteur tendant à voir constater l'existence de sa créance et son exigibilité.

Or, elle pose clairement la question du sens à donner au titre exécutoire.

Cette jurisprudence est intéressante car elle précise clairement que le créancier auquel la déclaration d'insaisissabilité est inopposable bénéficie, indépendamment de ses droits dans la procédure collective de son débiteur, d'un droit de poursuite sur cet immeuble même lorsque le débiteur fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

Mais surtout, cette jurisprudence précise que le créancier est en droit d'exercer un droit de poursuites par une action contre le débiteur cela signifie que si le créancier a déclaré sa créance

au passif et que ce dernier n'a pas été vérifié ni déposé, celle-ci ne peut emporter droit à créance et qu'il lui appartient d'assigner en paiement afin de faire constater l'existence et le montant de l'exigibilité de la créance.

Car il est bien évident que la seule demande de reprise des poursuites devant le juge commissaire ne saurait suffire à emporter titre exécutoire,

Surtout, cela ne permettrait même pas au débiteur de contester la créance tant dans son montant que dans son principe, ce qui est d'autant plus regrettable quand on sait ô combien les créanciers, et plus particulièrement les banques, majorent leurs créances d'intérêts frais et pénalités diverses et variées,

Il apparait donc important dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire mais bien plus encore d'un redressement judiciaire de contester les créances pour envisager de remettre en question l'exigibilité et surtout le montant de la créance.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr