



Saisie immobilière, entre caducité du commandement de payer et usucapion,

Actualité législative publié le 14/09/2016, vu 3476 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Exemple jurisprudentiel original, quid de l'interaction juridique entre une intervention volontaire aux fins d'usucapion d'une propriété indivise par prescription acquisitive, une même action en distraction pour réduire l'actif saisi par le créancier, et une caducité du commandement de payer faute de réquisition d'adjudication lors de l'audience de criée

Il convient de s'intéresser à un arrêt récent, qui a été rendu en ce début d'été 2016, lequel vient aborder la question de la validité du commandement de payer valant saisie immobilière et de sa caducité.

En effet, dans pareil cas, la Haute juridiction rappelle que la caducité du commandement valant saisie immobilière, qui anéantit la mesure d'exécution, laisse subsister la disposition du jugement statuant sur la demande en revendication qui n'a pas, quant à elle, perdu son fondement juridique.

Cet arrêt est d'autant plus intéressant qu'il aborde également une autre question particulière relative à la prescription acquisitive d'un bien immobilier, prescription trentenaire, autrement appelée action en usucapion, par une partie des occupants du bien et qui venaient dès lors contester la validité de la saisie immobilière au motif pris que, justement, le propriétaire du terrain et, donc le débiteur saisi, n'était pas forcément propriétaire dudit terrain,

Les faits brillent il est vrai par une certaine complexité,

Il est bien évident que mêler droit de la saisie immobilière et action en usucapion amène inmanquablement à multiplier les raisonnements juridiques qu'il convient par la suite d'imbriquer ensemble,

Pour autant, cette double approche permet d'appréhender la manœuvre juridique et judiciaire envisagée par la personne saisie ainsi que par les occupants trentenaires du bien immobilier dont s'agit afin de contester la saisie immobilière initiée par le créancier,

Le créancier était la société N, qui avait fait délivrer à Monsieur X un commandement de payer valant saisie immobilière en se prévalant d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes d'un notaire.

Madame Y, son époux décédé, au droit duquel viennent notamment ses deux filles Y, ainsi que Monsieur Z, (dénommés les consorts Y et Z pour simplifier l'approche de cette analyse) sont intervenus volontairement à l'instance pour revendiquer un droit de propriété indivis sur le bien saisi.

Ces derniers soutenaient notamment que les consorts Y et Z avaient occupés la parcelle BC N° 80 pendant plusieurs années avant son décès survenu en 1983 et que ses héritiers ont continué à occuper les lieux de façon continue, non-interrompue, non-équivoque, paisible et publique, et ont eu un véritable comportement de propriétaires indivis de plus de trente ans à tel point que Monsieur Y avait édifié sur ledit terrain saisi une villa depuis plus de vingt ans,

Par cette action en usucapion, diligentée par intervention volontaire devant le juge de l'orientation les consorts Y et Z venaient à la fois revendiquer la propriété indivise du bien et à la fois le faire échapper au créancier saisissant qui ne pouvait des lors plus le saisir,

Il convient de rappeler que la prescription acquisitive, quant à elle est un moyen juridique permettant d'acquérir un droit réel principal, propriété, usufruit, servitude, ..., par l'exercice de ce droit prolongé pendant un certain temps, lequel est en principe de trente ans,

Cette prescription acquisitive est reconnue par la jurisprudence européenne puisque la Cour européenne des droits de l'homme s'est prononcée sur la conciliation du caractère perpétuel du droit de propriété et l'acquisition d'un droit de propriété par la possession d'un bien déjà approprié par une possession prolongée, CEDH, 30 août 2007, RTD Civ, 2007, 727, obs J-P Marguénaud,

A la lecture de l'article 2261 et suivants du code civil, viennent déterminer les conditions relatives aux qualités de possession,

La possession doit être exempte de vice,

Cette condition conduit à exiger une possession véritable à titre de propriétaire, et d'autre part à exiger une possession exempte de vices,

En effet, l'usucapion suppose une possession véritable, impliquant le corpus et l'animus domini, la possession devant être véritable

Il importe à cet égard de souligner que l'absence de vices de la possession est toujours présumée, Cass, 1^{ère} civ, 13 novembre 1970, JCP 1972, II, 17077, note J. Ghestin,

Le délai normal de l'usucapion est d'une durée de trente ans, en application de l'article 2272 alinéa 1^{er} du code civil suivant lequel le délai de prescription pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans,

La prescription fait alors acquérir au possesseur le droit exercé,

Mais en tout état de cause, la prescription crée au profit du possesseur un titre nouveau et inattaquable,

Pour autant, si cette prescription acquisitive semble en théorie relativement simple à appréhender, il n'en demeure pas moins que la charge de la preuve demeure une épreuve de démonstration et de caractérisation,

La Cour souligne justement que sur le terrain probatoire, la démonstration n'est pas acquise,

En effet, il ressort des circonstances de la cause que les premiers juges, tout comme la Cour d'Appel de Point-à-Pitre, n'ont pas cru bon retenir cette approche, tant sur le fond du dossier, que sur la démonstration de la prescription acquisitive trentenaire, comme étant une occupation paisible et certaine.

La juridiction saisie a été particulièrement attentive à la démonstration de la preuve.

Celle-ci considère que pour établir la possession continue de leurs auteurs, Madame Z, ainsi que les consorts Y, ces derniers n'ont produit que quatre sommations et témoignages du 27 mars 2013, par lesquels deux voisins et deux autres personnes font état de l'occupation du terrain litigieux par la famille Z.

Sur l'ensemble des éléments, seule une des attestations laisseraient d'ailleurs à penser que Madame Z se considérait elle-même comme véritable propriétaire.

S'il est vrai que, notamment, Monsieur Y verse quelques avis de taxes foncières, montrant qu'il a réglé en 1999 celle d'un immeuble sis à MACAILLE, mais dont la référence est ignorée, et de ceux de la rue Budan Arman pour 2000, 2001 et 2004, ces éléments demeurent cependant largement insuffisants pour déterminer que le bien a été occupé paisiblement et durablement, critères permettant de qualifier la prescription acquisitive dudit bien.

Dès lors, et de manière purement factuelle, le demandeur à l'action en revendication de la propriété immobilière ne caractérise absolument pas une possession continue, ininterrompue et publique, tant émanant de Madame Bernadette Z, que, dans un deuxième temps, des consorts Y, Z, en qualité d'héritier dans un deuxième temps et ce depuis plus de trente ans.

De telle que c'est donc à bon droit que ces derniers ont été déboutés de leur demande d'annulation de l'acte de notoriété acquisitif et de la donation qui s'en était suivie.

Dès lors, leurs qualité de propriétaires n'étant pas reconnus, ils ne pouvaient raisonnablement agir en distraction du bien saisi et réduire d'autant le gage des créanciers,

Déboutés de leur action en usucapion, les consorts Y et Z, étaient alors malvenus à solliciter la distraction d'une partie indivise du bien saisi afin de faire échapper cet actif au créancier saisissant,

Ces derniers, n'hésitant pourtant pas à demander par ce biais l'annulation de la procédure de saisie immobilière et de mainlevée du commandement de payer, ne pouvaient, tel un château de cartes, qu'être déboutés de leurs prétentions,

Devant la Cour de Cassation, les consorts Y et Z faisaient grief à la Cour d'appel de les débouter de leur action en revendication de propriété de la parcelle saisie, de leur demande d'annulation d'acte de notoriété acquisitive et de donation du 4 juin 1985, et, en cascade, de leur demande de distraction du bien saisi, et par même voie de conséquence, d'annulation de la procédure, et de mainlevée du commandement de payer valant saisie immobilière, de surseoir à statuer sur leur demande tendant à la désignation d'un expert et à l'exercice d'un droit de rétention.

Il est vrai que le stratagème mis en place par les consorts Y et Z était bien pensé,

Il n'ont cependant pas résistés sur le terrain probatoire, ce qui est regrettable,

Pour autant, une autre problématique est posée dans cet arrêt,

En effet, l'arrêt est intéressant car il aborde la question spécifique de la caducité du commandement de payer valant saisie dans la mesure où, (pour des raisons non expliquées dans l'arrêt), le créancier saisissant n'avait pas pris de réquisition d'adjudication lors de l'audience de criée,

Dans pareil cas, la caducité qui frappe un commandement de payer valant saisie immobilière le prive rétroactivement de tous ses effets,

Pour autant, cette caducité atteint-elle tous les actes de la procédure qu'il engage ?

Les consorts Y et Z se fondaient sur les dispositions de l'article R 322-27 du Code de procédure civile d'exécution, rappelant qu'au jour indiqué, si le créancier poursuivant ou, à défaut, si tout autre créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, ne sollicite pas la vente, le juge ne peut que constater la caducité du commandement de payer valant saisie,

Pour autant, ce seul constat ne saurait suffire,

Cela ne leur permettait pas de revenir sur le fait qu'ils avaient été déboutés de leur action en usucapion et par la même de leur demande en distraction,

En effet, les consorts Y et Z souhaitent tirer profit de cette caducité et soutenaient que dans la mesure où, par jugement en date du 23 avril 2015, le Tribunal de Grande Instance de Point-à-Pitre avait constaté la caducité du commandement de payer valant saisie du 8 août 2012, il y avait lieu de voir dire et juger que cette caducité entraînait aussi l'anéantissement de toute la procédure de saisie-immobilière, de sorte que l'arrêt attaqué au cours de celle-ci devait être cassé pour perte de fondement juridique en application de l'article R 322-27 du Code des procédures civiles d'exécution.

Cela avait un intérêt patent à la fois pour le débiteur saisi mais également, et surtout, pour les consorts Y et Z, intervenants volontaires dans la procédure de saisie immobilière, qui, par le biais d'une action en usucapion, sollicitaient la revendication de la propriété et sa distraction des « griffes » du créancier, venant en distraction du bien saisi,

Fort de cette caducité, et qu'importe le rejet de leur action en usucapion, ces derniers soutenaient désormais la prescription de l'action, prescription biennale au motif que la première procédure serait caduque, de telle sorte que toute éventuelle procédure de saisie immobilière serait alors prescrite,

Cette approche n'était pas dénuée d'intérêt, notamment dans la mesure où bon nombre de décisions de justice prononcent caducité, nullité ou encore inopposabilité, sans pour autant clairement en tirer toutes les conséquences que de droit,

Cette carence, marquante malgré tout, peut être génératrice d'incertitudes juridiques majeures en terme de reprise de l'échéancier lorsque la déchéance du terme est contesté, en terme de tableau d'amortissement lorsque la clause de stipulation des intérêts est annulée, fort d'un TEG erroné....

Cette même interrogation a amené les consorts Y et Z à chercher à tirer toutes les conséquences de la caducité de la procédure alors que les juges du fond les avaient déboutés de leur action en usucapion,

Pour autant, et peut être à regret, la Cour de cassation ne se laisse pas tromper et considère que si la caducité du commandement de payer valant saisie immobilière anéantit la mesure d'exécution, le jugement rendu qui prononce justement cette caducité survit à cette dernière et demeure frappé de l'autorité de la chose jugée,

A bien y comprendre, le rejet de l'action en usucapion, visant la revendication de la propriété, et par là même la distraction d'une partie de l'actif, demeure,

Bien plus la décision rendue, tranchant cette difficulté, mais constatant également la caducité du commandement de payer, demeure cependant interruptif de prescription,

Les conséquences, sont multiples,

Le première de ses conséquences est que la caducité du commandement de payer n'emporte pas nécessairement caducité de la procédure subséquente devant le juge de l'orientation,

Dès lors le jugement demeure interruptif de prescription de cette prescription biennale, qui n'est plus la solution « miracle » qui a pourtant fait couler beaucoup d'encre,

Mais surtout, dans la mesure où il n'y a pas de nullité en cascade de la procédure subséquente à la caducité du commandement de payer valant saisie, la décision de justice demeure ainsi que l'autorité de la chose jugée attachée au rejet des prétentions des consorts Y et Z quant à leur action en usucapion,

Immanquablement le droit de la saisie immobilière est un droit propice aux prétentions du créancier,

Il l'est beaucoup moins pour le débiteur saisi ou bien encore pour des ayants droits, intervenants volontaires se considérant bien fondés à revendiquer une partie du bien et à solliciter sa distraction au préjudice du créancier saisissant,

Pour autant, l'approche était malgré tout animée d'une approche juridique intéressante très largement affaiblie sur le terrain probatoire,

Pour autant encore, cette analyse jurisprudentielle doit rappeler au lecteur attentif que si le Droit repose sur les connaissances juridiques de son conseil, il n'en demeure pas moins que la part d'imagination juridique, la part de pugnacité procédurale et la part de plaidoirie lyrique structurée, permettent au débiteur saisi de se défendre et d'opposer au créancier saisissant tous les moyens de fait et de droit à sa portée pour combattre ses prétentions,

Fort heureusement, ces moyens de défense contre le créancier saisissant, établissement bancaire, sont nombreux,