Image not found or type unknown

Saisie immobilière et expulsion de plein droit du débiteur saisi

Actualité législative publié le **12/02/2015**, vu **24691 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Le jugement d'adjudication constitue un titre de plein droit d'expulsion, le débiteur peut-il le contester, ou évoquer la novation des obligations en présence d'un protocole laissant à penser qu'un bail d'habitation a vu le jour?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'appel de Toulouse, ce mois de janvier 2015, et qui est relatif au droit de la saisie immobilière et particulièrement à la force de l'expulsion de plein droit qui l'accompagne.

En effet, il convient de rappeler qu'au titre de l'article 2210 du Code civil, le jugement d'adjudication constitue un titre de plein droit d'expulsion, de telle sorte que dès lors que l'adjudication a eu lieu, l'expulsion a vocation à s'en suivre et sans autre forme de procès, sans qu'une procédure spécifique aux fins d'expulsion soit ordonnée.

Dès lors, on reconnaît bien là l'approche expéditive du droit de la saisie immobilière qui, si celle-ci devait pourtant, dans le cadre de la réforme de 2006, rééquilibrer les droits entre créanciers et débiteurs, demeure favorable au droit du créancier qui peut vendre rapidement et inciter par là même toute personne intéressée à se porter acquéreur, car celui-ci, en devenant adjudicataire, a déjà la certitude de pouvoir expulser dans des délais raisonnables la personne qui voit son bien vendu aux enchères.

Dans l'affaire qui nous occupe, les consorts X étaient propriétaires d'un bien en Haute-Garonne.

Or, par jugement en date du 30 avril 2007, une vente en licitation partage du bien immobilier avait été ordonnée.

S'en suit un jugement d'adjudication sur réitération d'enchères, qui est rendu par le Tribunal d'Instance de Toulouse en décembre 2011 et lors de ce jugement d'adjudication, une SARL, marchand de biens, se porte adjudicataire du bien, moyennant une somme de plus de 36 000 €, le jugement rappelant justement que l'expulsion est de plein droit au sens de l'article 2210 du Code civil.

La SARL, marchand de biens, qui s'est portée acquéreur du bien, a tenté d'expulser les consorts X, propriétaires du bien et débiteurs par ailleurs.

La particularité est que, dans cette affaire, nonobstant l'adjudication et l'expulsion de plein droit qui va de pair, les occupants initiaux, débiteurs saisis, se sont rapprochés de la SARL marchand de biens afin de trouver un accord.

Dès lors, s'il est vrai qu'un jugement d'adjudication avait été rendu, et s'il est tout aussi vrai que les dispositions de l'article 2210 du Code civil étaient rappelées en précisant bien que le jugement d'adjudication constituait un titre de plein droit d'expulsion, il n'en demeurait pas moins que les

consorts X se sont rapprochés de la SARL marchand de biens afin de trouver un accord.

C'est dans ces circonstances qu'en janvier 2012 un procès-verbal de transaction a été conclu entre les débiteurs saisis et l'adjudicataire, le document précisant ainsi : "*les parties se mettent d'accord sur les conditions de l'occupation actuelle jusqu'au départ des occupants. L'accord : Monsieur et Madame X s'engagent à payer la somme de 800 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, à partir du 1er décembre 2011, jusqu'à leur départ effectif ou rachat de l'immeuble*."

Ledit document était signé de part et d'autre, tant par les débiteurs saisis que par le représentant de la SARL marchand de biens qui s'était portée adjudicataire.

C'est dans ces circonstances que, nonobstant l'expulsion de plein droit attachée au jugement d'adjudication, les consorts X ont engagé une action devant le Tribunal d'instance afin de voir consacrer la novation des engagements entre adjudicataire et débiteurs saisis afin d'empêcher toute expulsion.

L'idée étant effectivement de considérer que le procès-verbal de transaction susvisé emportait novation des obligations entre la SARL marchand de biens et les débiteurs saisis, que cette même novation était générateur de droit et notamment d'un bail oral d'habitation entre les parties, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, afin d'empêcher par là- même une expulsion.

Dès lors qu'une novation a eu lieu et que le droit des baux d'habitation a vocation à s'appliquer, il appartenait donc à l'adjudicateur de procéder à une expulsion, conformément aux dispositions régies par la loi de 89 et non plus par les dispositions de l'article 2210 du Code civil.

L’argumentation présentée par le débiteur, pouvant sembler de prime abord audacieuse, demeurait cependant subtile et bien pensée,

Dès lors, les débiteurs saisis considéraient qu'il y avait une novation des obligations entre les parties et que ce procès-verbal de transaction conclu de part et d'autre était générateur de nouveaux droits et obligations entre eux.

Il était d'ailleurs remarqué par le débiteur saisi que ledit procès-verbal de transaction ne précisait nullement que ce dernier avait vocation à s'ajouter aux obligations initiales pouvant découler du jugement d'adjudication ni même que dans l'hypothèse d'une inexécution de quelque obligation que ce soit, le dernier jugement d'adjudication s'exécuterait de plein droit.

Force est de constater que la SARL marchand de biens a permis aux consorts X de rester dans les lieux, et ce moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation, de telle sorte que les débiteurs saisis ont pu imaginer qu'un bail d'habitation, fût-il verbal, était né entre les parties.

Il pouvait donc y avoir novation au sens de l'article 1721 et ces derniers soutenaient la novation des obligations au titre de l'article 1271 du Code civil.

La question qui se pose alors était de savoir si oui ou non ce protocole transactionnel avait vocation à être compris comme un bail oral, au sens du droit des baux d'habitation.

À cet égard, il convient de rappeler une jurisprudence récente de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation du 23 avril 2013, dite jurisprudence qui énonçait que l'existence d'un bail verbal est caractérisée par l'existence d'une contrepartie onéreuse à l'occupation d'un lieu.

En effet, dans la jurisprudence évoquée de 2013, la Cour de cassation avait considéré qu'était caractérisée l'existence d'une contrepartie onéreuse à l'occupation des lieux, de telle sorte qu'il y avait lieu d'en déduire de ces seuls motifs, abstraction faite du motif surabondant tenant aux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

conditions de forme afférente à la constitution d'un droit d'usage et d'habitation, que la preuve du bail verbal était rapportée.

Les débiteurs saisis soutenant cette thèse, rappelent que l'occupation d'un appartement appartenant à autrui peut se faire à différents titres, qu'il s'agisse d'un bail, d'un prêt, d'un usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation et que dans la mesure où il y a une contrepartie onéreuse à l'occupation des lieux, il pouvait s'en déduire l'existence d'un bail verbal et par là même d'un bail d'habitation au sens de la loi de 1989, empêchant ainsi toute forme d'expulsion.

L'approche était judicieuse, car elle permettait au débiteur saisi d'écarter l'application de plein droit de l'article 2210 du Code civil, au motif pris que dans la mesure où il y avait eu novation des habitations et dans la mesure où serait né entre les parties un bail d'habitation, le bailleur n'aurait pas eu d'autre choix que d'expulser en suivant les règles conformes aux baux d'habitation, en signifiant un commandement de payer et par la suite en engageant la procédure aux fins de résiliation du bail et aux fins d'expulsion, tel que le prévoit la loi de 1989 régissant les relations entre bailleurs et preneurs à bail en droit d'habitation.

Malheureusement, la Cour d’appel de Toulouse ne retient pas cette hypothèse.

En effet, celle-ci, forte de son pouvoir souverain d'appréciation, ne retient pas la qualification de bail verbal ni de bail d'habitation et écarte toute forme d'applicabilité de la loi de 1989 au protocole d'accord soumis à sa juridiction.

Ainsi, la Cour d'appel de Toulouse rappelle que c'est à bon droit, et par motif pertinent, qu'il a été jugé en première instance qu'au visa des articles 2208 et 2210 du Code civil, que les époux X sont devenus occupants sans droit ni titre à compter du 1er décembre 2011, date du jugement d'adjudication, et qu'à compter de cette date, en cas de maintien dans les lieux, ils étaient redevables de plein droit d'une indemnité d'occupation.

De telle sorte que le procès-verbal de transaction signé juste après, et prévoyant : "que les parties se mettent d'accord sur les conditions d'occupation actuelles jusqu'au départ des occupants, Monsieur et Madame X s'engagent à payer la somme de 800 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation du 1er décembre 2011 jusqu'à leur départ effectif ou le rachat de l'immeuble" vise à organiser la situation née de la vente en fixant le montant de l'indemnité d'occupation, terme excluant toute notion de bail, que ce procès-verbal ne saurait opérer aucune novation ni s'apparenter à un contrat de bail dont il ne remplit aucune condition.

La Cour considère que l'accord vise clairement les conditions d'occupation jusqu'au départ des occupants, ce qui exclue tout accord du nouveau propriétaire de conclure un bail, l'acceptation d'occupation étant nécessairement précaire et de courte durée.

Dès lors, en l'absence totale de novation comme l'a précisé souverainement la Cour d'appel de Toulouse, le jugement d'adjudication a vocation à produire tous ces effets et l'expulsion des époux X devient alors régulière, ne pouvant donner droit ni à l'intégration ni à indemnisation.

Cette jurisprudence est intéressante à plus d’un titre.

En premier lieu, l’on ne peut que souligner l’imagination juridique du débiteur saisi visant à faire reconnaitre l’existence d’un bail d’habitation en présence d’une contrepartie financière.

En deuxième lieu, force est de constater que le droit de la saisie immobilière ne laisse aucun répit au débiteur saisi qui peut, dans un premier temps, voir, sur la seule base d’un acte de prêt authentique ayant force exécutoire, son bien saisi et vendu aux enchères dans un délai bref, puis,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans un deuxième temps, subir les effets d’une expulsion de plein droit attaché au jugement d’adjudication.

Il est donc particulièrement important que le débiteur saisi organise sa défense dès le commandement de payer valant saisie immobilière, et dès l’assignation à comparaitre devant le juge de l’orientation pour assurer pleinement la défense de ses intérêts dans une procédure qui se veut, malheureusement, encore bien trop protectrice des droits des créanciers établissements bancaires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés