Image not found or type unknown

Saisie immobilière et orientation en vente amiable du bien

Actualité législative publié le **07/10/2016**, vu **6188 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Qu'en est il exactement de l'orientation possible d'une procédure de saisie immobilière vers une vente amiable du bien ? Peut-il y avoir plusieurs acquéreurs ? Quels sont les pouvoirs du juge de l'exécution ? Enfin, à quel moment cette vente amiable peut se réaliser entre commandement de payer valant saisie signifié et publié, décision du juge de l'orientation, et renvoi devant le juge de l'exécution ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en ce début d'été 2016 par la Cour de Cassation et qui vient aborder la question spécifique de la contestation par une tierce personne d'une vente amiable dans le cadre d'une saisie immobilière.

Dans cette affaire, en l'état d'un jugement critiqué subordonnant la vente amiable du bien saisi, au visa des dispositions de l'article R 322-21 du Code des procédures civile d'exécution, à la signature l'acte authentique de vente, la Haute juridiction considère que le juge de l'exécution, qui n'avait pas à effectuer d'autres recherches pour constater cette vente au sens de l'article R 322-25 du Code des procédures civiles d'exécution, en a déduit a bon droit que l'intervention volontaire d'une personne se prétendant acheteur évincé n'était pas recevable.

Ainsi, une fois n'est pas coutume il est question ici de l'hypothèse d'une cession amiable du bien immobilier saisi dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière,

Il convient de rappeler au titre des dispositions susvisées que le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu, eu égard aux conditions économiques du marché, ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant et fixe la date d'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, dans un délai qui ne peut excéder quatre mois, afin de justement s'assurer que la vente amiable a bien été réalisée,

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente, ce délai ne pouvant excéder trois mois.

Les dispositions susvisées rappellent qu'à l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix de vente a été consigné et il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies.

Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège de préteur de deniers du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel et le service de la publicité foncière qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne alors la vente forcée dans des conditions prévues aux 3ème et 4ème alinéa de l'article R.322-22 du Code des procédures civiles d'exécution.

Dans cette affaire, et par jugement du 14 février 2014, le juge de l'exécution avait autorisé la vente amiable de l'immeuble appartenant aux consorts X, qui faisait l'objet d'une procédure de saisie immobilière, sur les poursuites de la société BARCLAYS' BANK et ce, alors même qu'un compromis de vente avait été signé par Madame et Monsieur Y le 16 janvier 2014.

Subissant la procédure de saisie immobilière, les acquéreurs initiaux, les consorts Y ont assignés Monsieur et Madame X en régularisation forcée de la vente devant le Tribunal de Grande Instance.

Or, le 17 février 2014, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière initiée par la banque, un second compromis de vente a été signé avec Monsieur Z ou toute société qui se substituerait (et par la suite la SCI C.),

Cette dernière vente ayant été régularisée devant notaire, Monsieur et Madame Y et la S.C.I. C., (se substituant à Monsieur Z), sont intervenus volontairement à l'instance, toujours pendante devant le juge de l'exécution, qui avait renvoyé l'affaire au 13 juin 2014 pour constater la vente amiable précédemment autorisée.

Cependant, les consorts Y font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur intervention volontaire et de constater la vente des biens saisis entre les mains des consorts X, au profit de la S.C.I. C, qui s'était substituée à Monsieur Z.

Les consorts Y souhaitaient contester la procédure de vente amiable orchestrée par le juge de l'exécution devant ce dernier,

En effet, ils considéraient qu'aux termes de l'article L 213-6 du Code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution connaît de manière exclusive des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit, sur la seule réserve qu'elles n'échappent pas à la compétence de la juridiction de l'ordre judiciaire,

Dès lors, et dans la mesure où le juge de l'exécution avait autorisé la vente amiable d'un immeuble, ce dernier ne pouvait qu'être d'autant plus compétent pour statuer sur le différend opposant deux acquéreurs de l'immeuble en question, un tel différent relevant de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire et s'étant élevé à l'occasion de la procédure de saisie immobilière engagée à l'égard des consorts X.

Les consorts Y souhaitaient effectivement voir constaté que la vente amiable précédemment consentie avant la procédure de saisie immobilière était valable et primait celle intervenue dans le cadre de la procédure de saisie entre les consorts X et Monsieur Z, substitué par la suite par la S.C.I. C, et ce, au contradictoire de l'établissement bancaire, créancier saisissant,

L'apport de l'arrêt est intéressant en ce que le juge de l'exécution précise bien que ce dernier n'a pas vocation à choisir un acquéreur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

S’il est vrai que les consorts Y soutiennent que le juge de l’exécution est compétent pour statuer sur le différend opposant les deux acquéreurs à l’immeuble, il n’en demeure pas moins qu’il résulte de l’article L 213-6, alinéa 3, du Code de l’organisation judiciaire que le juge de l’exécution connaît dans la procédure de saisie immobilière des contestations qui s’élèvent à l’occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s’y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit,

Il n’en demeure pas moins, comme le soulève la Haute Juridiction, qu’ayant vérifié que les conditions auxquelles le jugement du 14 février 2014 avait subordonné la vente amiable en application de l’article R 322-21 du Code des procédures civiles d’exécution avaient été respectées par l’acte authentique de vente du 14 mai 2014, au profit de Monsieur Z, le juge de l’exécution qui n’avait pas à effectuer d’autres recherches pour constater cette vente au sens de l’article R 322-25 du même code, en a déduit à bon droit que l’intervention volontaire d’une personne se prétendant acheteur, et premier acheteur, n’était pas recevable.

Ainsi, c’est à bon droit que la Cour de cassation a considéré que le juge de l’exécution, n’a pas à connaître de l’argumentation au fond des demandeurs, intervenants volontaires.

Il convient de rappeler le caractère attractif du droit de la saisie immobilière qui s’impose au débiteur tout comme au créancier et qui peut, dans ce cas, écarter toutes prétentions de tierces personnes, fut-ce t’elle intervenante volontaire ou bien encore titulaire d’un premier compromis de vente,

Pour autant, les consorts Y, n’ayant pu soutenir quelque argument que ce soit, au motif pris de leur irrecevabilité considéraient que le juge de l’exécution avait choisi un des deux acquéreurs concurrents tout en refusant d’entendre l’autre, violant ainsi l’article 14 du Code de procédure civile, outre l’article 6-1 des Conventions de sauvegarde du droit de l’homme et des libertés fondamentales.

Ces derniers semblaient avoir même imaginés solliciter devant le même juge de l’exécution le renvoi de la cause à trois mois, comme cela est effectivement envisagé dans le cadre des dispositions de l’article R 322-21 du Code des procédures civiles d’exécution, afin de constater la parfaite réalisation de la première vente, notamment en espérant obtenir dans ce même laps de temps une décision du Tribunal de Grande Instance saisi d’une demande en réalisation forcée de la vente en question faite au profit des consorts Y,

La stratégie adoptée ne manquait pas d’un certain audace, c’est vrai, mais ne manquait pas non plus d’une certaine ingéniosité juridique dans l’enchevêtrement des deux procédures que ces derniers avaient initiés, tantôt devant le Tribunal de grande instance aux fins de réalisation forcée de la vente et tantôt en intervention volontaire devant le juge de l’exécution afin d’empêcher que le bien soit vendu le temps de la procédure au fond,

Toutefois, c’était omettre toute la spécificité du droit de la saisie immobilière et son caractère attractif, qui vient encadrer très strictement toute forme de vente amiable et qui vient empêcher le débiteur de vendre comme bon lui semble le bien servant de gage au créancier,

Cet empêchement n’est pas absolu puisque, au contraire, il est strictement encadré et s’effectue sous réserve de la réalisation d’un certain nombre de conditions.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le débiteur saisi est en difficulté économique et financière, l'empêchant de faire face à ses obligations bancaires et se retrouvant exposé, à la fois à une déchéance du terme, dans laquelle l'établissement bancaire ne manque pas de solliciter l'exigibilité de l'intégralité de la créance et à la fois à une saisie immobilière qui vient à amener à vendre le bien, il n'en demeure pas moins que, bien souvent, le débiteur de bonne foi, quoi qu'en pense la banque, tente à chaque fois de trouver une solution amiable.

Cette solution peut alors s'entendre notamment de vendre amiablement le bien dans de bonnes conditions, en tout cas dans des conditions supérieures que celles toujours inquiétantes et aléatoires d'une vente aux enchères publiques, dont la mise à prix basse et attractive combinée parfois au manque d'adjudicataires potentiels fait que le bien immobilier est mal vendu, ce qui, non seulement, ne désintéresse pas correctement le créancier, mais encore, ne libère pas le débiteur de son obligation et qui se retrouve parfois même tenu à un solde de créance dû, le prix de vente étant insuffisant pour solder intégralement la créance.

Dès lors, l'hypothèse d'une vente amiable peut rassurer le débiteur saisi dans la mesure ou le prix de vente demeure encadré

Pour autant, il ne peut vendre a tout crin et sans respecter un formalisme spécifique, propre au droit de la saisie immobilière,

Ceci est d'autant plus vrai qu'il n'est pas rare de voir des débiteurs de bonne foi faire un certain nombre de démarches et même d'envisager la signature d'un compromis de vente entre le moment du commandement de payer et le moment de l'audience d'orientation, voir entre l'audience d'orientation et l'audience de criée.

Il convient d'attirer l'attention toute particulière du débiteur, ainsi que de l'acquéreur potentiel sur les conséquences d'un compromis de vente signé en marge de la procédure de saisie immobilière,

En effet, il convient de rappeler que la signification du commandement de payer valant saisie, lequel est publié par la suite à la Conservation des hypothèques, rend indisponible le bien, qui ne peut plus être vendu amiablement sans autorisation du juge de l'orientation.

Cette interdiction n'est pas absolue, elle est encadrée par un accord préalable du juge de l'orientation, à charge pour le débiteur de se faire autoriser à cette fin.

Dans l'hypothèse ou un compromis de vente serait signé entre débiteur saisi et un acquéreur sans avoir été autorisé et validé par le juge de l'orientation, comme cela semble être le cas dans le cas d'espèce étudié, si, entretemps, et comme c'est le cas, un nouvel acquéreur se présente au débiteur et devant le juge de l'orientation, qui viendrait valider cette deuxième hypothèse de vente amiable.

Là-encore, il convient de préciser que tout notaire informé de la publication d'un commandement de payer valant saisie immobilière, serait mis en difficulté pour procéder à la vente du bien tant bien même le prix de vente serait largement supérieur à la créance bancaire en question.

Etant d'ailleurs rappelé que ce professionnel de l'immobilier a pour obligation de lever l'état hypothécaire ou apparaitrait non seulement l'inscription hypothécaire ou de privilège de préteur de deniers mais également, et surtout, le commandement de payer dans la mesure ou celui-ci a été publié suite à sa signification au débiteur saisi,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Informé de l'existence d'un commandement de payer valant saisie immobilière, le notaire pourrait prévoir dans son compromis l'établissement d'une condition suspensive rappelant que le juge de l'orientation a vocation à valider et à autoriser la vente amiable.

Il convient de rappeler qu'à la lueur des dispositions de l'article R 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution, l'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction au droit de jouissance et d'administration du débiteur, court, à l'égard de celui-ci, à compter de la signification du commandement de payer valant saisie.

Ses effets courent également à l'égard des tiers du jour de la publication du commandement.

Dans le cas où une convention a été conclue antérieurement à la publication du commandement par le débiteur saisi, en violation des effets attachés à la signification du commandement, le juge de l'exécution ou juge de l'orientation ne peut qu'annuler ou déclarer inopposable cette vente amiable à charge donc pour le juge de l'orientation d'autoriser la vente amiable dans le seul cadre procédural prévu au sein du Code des procédures civiles d'exécution,

En effet, l'article R 321-14 du même code précise que le bien est rendu indisponible jusqu'à ce que le juge ait vocation à trancher la difficulté.

Enfin, il convient de profiter de cette analyse jurisprudentielle pour rappeler également au débiteur que ,dès lors que le juge de l'orientation ordonne une vente aux enchères publiques, et à défaut d'accord exprès du créancier saisissant, il est bien évident que le débiteur ne peut non plus envisager une vente amiable, laquelle serait inopposable au jugement rendu par le juge de l'orientation aux fins d'une vente aux enchères publiques et au droit du créancier saisissant de solliciter l'adjudication lors de l'audience de criée.

Sauf à ce que le créancier saisissant y soit expressément favorable, ce qui n'est pas toujours acquis,

Ainsi, nonobstant les éventuelles contestations pouvant être émises contre le créancier saisissant, il n'en demeure pas moins que si le débiteur saisi envisage une cession amiable de l'actif immobilier saisi, comme peux lui inviter la procédure de saisie immobilière, il n'en demeure pas moins que cette orientation amiable du sort du bien ne peut se faire sans respecter un cadre procédural précis,

S'il est vrai que la question spécifique de la cession amiable dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière fait couler assez peu d'encore, cette jurisprudence méritait d'être soulignée et permettait un rappel des notions et des difficultés qui ne doivent pas être ignorées tant par le débiteur saisi que par le tiers intéressé par l'achat du bien,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés