



# Saisie immobilière et procédure au fond déjà en cours, entre procédure écrite et compétence exclusiv

Actualité législative publié le 27/03/2017, vu 4183 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Qu'en est il du sort d'une procédure en responsabilité en cours devant le Tribunal de Grande Instance lorsque le créancier assigne devant le juge de l'orientation ? Doit-on opposer aux spécificités de la saisie immobilière la signification de conclusions écrites au fond avant l'audience d'orientation ou sa plaidoirie postérieure devant le juge du fond ?**

Il convient de s'intéresser à un arrêt très récent rendu par la Cour de Cassation qui vient aborder un cas particulier de croisement de procédure, et pour lequel un créancier engage une procédure de saisie immobilière alors même qu'une procédure avait déjà été engagée au fond devant le Tribunal de Grande instance afin de caractériser la responsabilité dudit créancier,

En effet, toute la difficulté propre à la saisie immobilière est que lorsqu'un créancier est bénéficiaire d'un acte authentique valant titre exécutoire, celui-ci est en mesure, dès lors que le débiteur est défaillant, d'envisager une saisie immobilière sur la seule base de cet acte authentique valant titre exécutoire et sur la base d'une déchéance du terme valable, qu'importe que ledit débiteur ait lui même des griefs à opposer à la banque,

Pour autant, s'il est vrai que devant le Juge de l'Orientation, le débiteur est en mesure de soulever tous les moyens de fait et de droit à sa disposition pour contester les prétentions de l'établissement bancaire, rien de ne l'empêche également d'assigner au fond en responsabilité.

Dans cette affaire la société TS aux droits de laquelle vient la banque, a consenti à une SCI O un prêt par acte notarié.

La société en l'état de différentes difficultés qu'elle rencontrait avec l'établissement bancaire, a cru bon assigner ce dernier devant le Tribunal de Grande Instance aux fins de la voir justifier de sa qualité de créancier et de contester le montant de sa créance.

Malheureusement, peu après, et nonobstant l'action au fond en cours, la banque a fait délivrer à la société un commandement de payer valant saisie immobilière et par un Jugement d'Orientation irrévocable, le Juge de l'Exécution a débouté la société de l'ensemble de ses demandes et contestations et ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi.

C'est alors que par la suite, le Tribunal de Grande Instance valablement saisi et ce avant même que le commandement de payer ait été signifié a déclaré irrecevables les demandes de la société.

La société a alors engagé un pourvoi car elle faisait grief à l'arrêt d'avoir déclaré irrecevables les demandes présentées par elle en vertu de l'autorité de la chose jugée d'une part et d'autre part d'avoir déclaré irrecevables en application de l'article 564 de Code de Procédure Civile les différentes demandes formalisées contre l'établissement bancaire notamment celles relatives :

- à la qualité à agir de la banque,
- à l'inopposabilité de la fusion absorption
- à la cession de créances
- au droit de retrait litigieux du débiteur,
- à l'irrégularité de la notification de la cession de créances ainsi que de l'extrait joint à la notification et la restitution du prix d'adjudication

Dans le cadre de cette procédure au fond devant le Tribunal de Grande Instance, la société débitrice contestait la qualité du créancier à la suite d'une opération de cession absorption intervenue de sorte qu'elle contestait non seulement la qualité du créancier mais également le montant de la créance invoquée par l'établissement bancaire.

Pour autant, cela n'avait pas arrêté le créancier qui, fort de son acte exécutoire et nonobstant les contestations nombreuses et émises par le débiteur devant le Tribunal de Grande Instance, a cru bon d'engager une saisie immobilière.

Le créancier se moquait bien qu'une procédure de saisie immobilière ait été engagée, et fort de l'article L 111-2 du Code des Procédures d'Exécution d'ordre public, ledit créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance exigible se considérait parfaitement en mesure de poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur.

Dans cette jurisprudence, la Cour de Cassation rappelle que le Juge de l'Exécution en l'état d'une saisie immobilière connaît de manière exclusive les contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et les demandes nées de cette procédure en s'y rapportant directement même si elles portent sur le fond du droit comme le rappelle l'article L 213-6 du Code de l'Organisation Judiciaire.

Elle rappelle également qu'aucune contestation et demande d'incident ne peut être formée après l'audience d'Orientation sur le fondement de l'article R311-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Pour autant, à mon sens, la juridiction ne répond pas à la question de savoir si dans l'hypothèse où la société débitrice a assigné le créancier, celle-ci a pris soin d'engager la responsabilité de la banque.

Dans l'analyse de cet arrêt qui a été fait, un chroniqueur, avocat honoraire, Maître C. Laporte avait compris quant à lui que l'audience du Tribunal de Grande Instance était intervenue postérieurement à l'audience d'Orientation de telle sorte que les demandes au fond devant cette juridiction seraient irrecevables,

Pour autant la procédure n'est pas orale, elle est écrite et c'est la force des écrits qui ont été abordés avant l'audience au fond et qui ont été déposés et signifiés par RPVA ou par huissiers du palais et qui vont marquer les demandes et pour lesquelles le Juge ne fait par la suite que les trancher.

Par voie de conséquence, il y a à mon sens une mauvaise interprétation de l'article R311-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution émise par la Haute juridiction,

S'il est vrai qu'aucune contestation en demande incidente ne peut être formée après l'audience d'Orientation, la question qui se pose est de savoir comment la Cour de Cassation interprète la notion de former une contestation ou une demande incidente.

Dans la mesure où le débiteur assigne bien avant le commandement de payer, immanquablement cette assignation emporte manifestation des demandes juridiques et judiciaires.

Celles-ci sont d'ailleurs source d'interruption de la prescription et par conséquent, elles sont formées bien avant l'audience.

Ce n'est que lorsque le Tribunal de Grande Instance va les trancher dans le cadre d'une audience de plaidoirie, laquelle plaidoirie est orale certes mais ne fait que permettre à l'avocat constitué de soutenir à la barre des conclusions écrites qui ont été prises et signifiées avant l'ordonnance de clôture de la procédure au fond, ce qui fait qu'immanquablement celles-ci sont antérieures.

Dans la mesure où les demandes en responsabilité contre le créancier sont émises antérieurement dans le cadre d'une procédure engagée au fond par le débiteur bien avant que le commandement de payer soit signifié par l'huissier du créancier, la procédure au fond devrait primer.

Il convient de rappeler que le débiteur a conclu avant l'ordonnance de clôture au fond devant le Tribunal de Grande Instance et dans la mesure où en même temps, il n'a pas conclu ou cela été conclu avant l'ordonnance du Juge de l'Orientation, ce qui est fort possible d'ailleurs,

Les délais de saisie immobilière sont strictement encadrés entre la signification du commandement de payer valant saisie, sa publication dans les trois mois et l'assignation devant le Juge de l'Orientation dans les trois mois qui suivent, il est évident que la première procédure qui a été initiée au fond bien avant la signification du commandement de payer prévaut à mon sens.

Dans la mesure où la première procédure prévaut, qu'il s'agit des mêmes parties avec des objets et des fondements juridiques identiques, il n'y a pas de raison pour que le débiteur qui a engagé l'action en premier ne puisse pas opposer les dispositions de l'article 100 du Code de Procédure Civile qui précise que si le même litige pendant devant deux juridictions du même degré, également compétentes pour en connaître, la juridiction saisie en second lieu doit se dessaisir au profit de l'autre si l'une des parties le demande.

A défaut, elle peut même le faire d'office.

Par voie de conséquence, dans la mesure où la procédure est déjà engagée, il y aurait donc matière à faire constater la litispendance au profit du Tribunal de Grande Instance qui statue au fond et même pour le Juge de l'Orientation de surseoir au besoin à la vente du bien pour permettre à la juridiction du fond de trancher le litige.

Trancher le litige dans le cadre d'un contentieux paisible, long écrit avec au besoin une composition collégiale pourrait sembler plus judicieux et plus juste que dans le cadre d'une saisie immobilière ou le Juge trancherait dans le cadre d'une procédure rapide pour ne pas dire expéditive où classiquement, le Juge est d'abord celui de l'exécution et qu'il aurait une fâcheuse tendance (en tout cas cela laisserait à le penser pour le débiteur), à privilégier les intérêts du créancier puisqu'en sa qualité de Juge de l'Exécution il serait peut être plus sensible aux intérêts du créancier qu'à ceux du débiteur.

La décision de la Cour de Cassation vient laisser à penser que les contestations se forment lors de la plaidoirie alors que dans le cadre d'une procédure écrite, elles ont vocation à se former par voie de conclusions.

Cette jurisprudence est effectivement une critiquable puisque dans le cadre de son raisonnement, la Cour de Cassation considère très clairement qu'en application de l'article L 213-6 du Code de l'Organisation Judiciaire et de l'article R311- 5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le Juge de l'Exécution connaît de manière exclusive la procédure de saisie immobilière, les contestations qui s'élèvent à l'occasion de celles-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement même si elles portent sur le fond du droit.

Qu'à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ou demande incidente ne peut sauf dispositions contraires être formée après l'audience d'Orientation.

La Cour de cassation retient que dans la mesure où un jugement d'Orientation avait été rendu à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière engagée par la banque, c'est à bon droit que la Cour d'Appel a déduit de ce seul motif, peu important qu'elle ait été saisie avant l'engagement de cette procédure, que la société ne pouvait invoquer dans l'instance au fond, les contestations même nouvelles, se rapportant au titre exécutoire détenu par la banque et qu'en conséquence les demandes de cette société étaient irrecevables.

Cette jurisprudence est à mon sens parfaitement contestable puisqu'elle laisse à penser que le débiteur n'a pas d'autre choix que de voir son bien vendu.

En effet dans la mesure où la société débitrice aurait un grief à faire à la banque, celle-ci pourrait effectivement engager une action en responsabilité.

Les griefs qui peuvent être faits à la banque sont nombreux, qu'il s'agisse de manquements à l'obligation de conseil, de mises en garde, au titre de la disproportion manifeste ou bien encore au titre d'un soutien abusif, d'une rupture de soutien ou bien encore au titre que le TEG serait nul ou erroné.

Dans tous les cas, dans la mesure où l'emprunteur viendrait contester la créance bancaire tant en son principe que dans son montant, cela n'empêche malheureusement pas le créancier bénéficiaire d'un acte authentique d'engager une procédure de saisie immobilière, qu'importe l'action en responsabilité engagée et toujours pendante,

La procédure engagée au fond est malgré tout importante car elle permet un débat serein tranché par un ou plusieurs magistrats, rappelant que même si le contentieux est engagé devant le Tribunal de Grande Instance au fond devant un Juge unique, il est possible au visa de l'article 804 du Code de Procédure Civile d'obtenir un renvoi en collégiale ce qui n'est pas possible devant le Juge de l'Orientation qui statue en Juge unique.

Ainsi, la décision analysée est critiquable puisque la Haute juridiction vient considérer qu'une contestation devant le Tribunal de Grande Instance d'une demande en droit se forme lors de la plaidoirie alors que c'est qu'au moment où les conclusions sont signifiées par RPVA qu'elles expriment clairement les demandes juridiques d'une partie.

Par voie de conséquence, dans la mesure où les demandes juridiques sont faites antérieurement à la saisie du Juge de l'Orientation, quand bien même celui-ci aurait une compétence exclusive, il est bien évident que dans la mesure où le Juge au fond est déjà saisi de ce contentieux, le Juge de l'Orientation ne peut enlever à la juridiction saisie le bénéfice de cette saisine.

Cette jurisprudence est parfaitement critiquable car elle vient exposer l'emprunteur malheureux, en difficultés, qui considère que l'établissement bancaire son créancier a lui-même manqué à ses obligations, va de toute façon se trouver exposé à une procédure de saisie immobilière qui par nature est attentatoire à ses droits de propriétaires et qui vise à exposer l'emprunteur à la perte de son actif immobilier.

Cela est extrêmement regrettable.

Cela est d'autant plus vrai que dans l'hypothèse où l'assignation est faite bien avant le commandement de payer, les demandes seraient faites bien avant le commandement de payer, même s'il est vrai que suivant le décret du 12 février 2009 applicable à partir du 1<sup>er</sup> mars 2009 aux procédures en cours, la compétence du Juge de l'Exécution prend naissance dès que le commandement est signifié soit dès le démarrage et non pas avant l'assignation à comparaître devant le Juge de l'Orientation.

Par voie de conséquence, cela peut paraître paradoxal mais dans l'hypothèse où devant le Juge de l'Orientation, le débiteur saisi manquerait de soulever l'ensemble des points de droit qu'il a pourtant préalablement visés dans son assignation initiale au fond devant le Tribunal de Grande Instance, ce dernier demeurerait recevable à les soulever par la suite, de telle sorte qu'il serait encore en mesure d'exposer l'établissement bancaire à sa responsabilité notamment dans le cas d'espèce à la question propre à un octroi abusif du crédit.

Toutefois cela n'empêcherai pas le créancier de vendre le bien immobilier du débiteur malheureux à charge pour le créancier, par la suite, d'être redevable d'une éventuelle somme indemnitaire à l'encontre du débiteur saisi découlant du préjudice né de la vente forcée du bien,

Dès lors, cet entrecroisement de ces deux procédures est délicat car il vient mettre immanquablement en difficulté le débiteur qui, même en engageant une action en responsabilité contre l'établissement bancaire au titre de ses divers manquements à ses obligations en terme d'obligation de conseil et de mise en garde en octroyant un crédit inapproprié ou inadapté à l'encontre du débiteur, de TEG juste..., ne demeure pas à l'abri d'une procédure de saisie immobilière initiée par le créancier sur la seule base de l'acte authentique, et ce, nonobstant la procédure en cours,

Pour autant, il convient de rappeler que le créancier engagerait d'autant plus sa responsabilité si celui-ci par extraordinaire avait malgré tout engagé la vente du bien alors même que le Juge du fond n'aurait pas tranché l'ensemble des moyens de droit qui n'auraient pas été soulevés devant le Juge de l'Exécution.

Toujours est il que l'emprunteur malheureux, appelé débiteur de par sa défaillance, demeure bien fondé à engager une action en responsabilité contre la banque et ne doit pas abandonner ses prétentions au motif pris qu'une saisie immobilière serait finalement initiée, car il n'en demeure pas moins que le juge de l'exécution demeure aussi compétent pour trancher sur le fond les manquements, parfois nombreux, de l'établissement bancaire,