Image not found or type unknown

Sort de l’indivision forcée et perpétuelle en saisie immobilière

Commentaire d'arrêt publié le **30/06/2021**, vu **2327 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

En présence d’une indivision forcée et perpétuelle, le créancier saisissant peut-il se contenter de signifier le commandement de payer valant saisie immobilière ou doit-il évacuer cette indivision au travers une action en licitation partage ?

Il convient de s’intéresser à une jurisprudence rendue par la Cour d'Appel de Pau qui vient aborder la problématique de l’indivision forcée et perpétuelle afin de déterminer si la banque doit procéder par voie de licitation partage ou si elle peut engager une action en saisie immobilière.

Quels sont les faits ?

Dans cette affaire, et suivant acte authentique en date du 29 juillet 2018, la banque avait octroyé un prêt à Monsieur R et à son épouse un prêt d’un montant de 290 000 euros destiné à l'acquisition d'une médina située au Maroc, remboursable en 179 échéances au taux conventionnel de 4,80% l'an et au taux effectif global de 5,5813% l'an.

Le contrat prévoyait en garantie l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de premier rang, à hauteur de 200 000 euros sur un bien situé en France et appartenant aux consorts R.

Suite à plusieurs échéances impayées, la banque a prononcé la déchéance du terme selon courrier du 26 septembre 2013.

Par la suite, et par acte d'huissier du 19 septembre 2014 la banque a fait délivrer aux emprunteurs un commandement de payer aux fins de saisie-vente pour le recouvrement d'une somme de 277.445,94 euros outre les frais d'acte en vertu du prêt notarié du 29 juillet 2008.

Suivant acte en date du 17octobre 2014, Madame R a assigné la banque devant le Juge de l'Exécution aux fins de mainlevée du commandement de payer invoquant l'article 47 du Code de Procédure Civile en raison de sa fonction de juge prud'homale paloise.

Par jugement rendu le 9 février 2015, le tribunal s'est déclaré incompétent a rejeté les demandes formulées par les époux R, déclaré le commandement aux fins de saisie vente du 19 septembre 2014 régulier.

C’est dans ces circonstances que la banque a fait délivrer un nouveau commandement de payer valant saisie immobilière le 24 octobre 2016 portant sur trois parcelles et pour une somme de 301.028,94 euros créance arrêtée au 29 septembre 2016.

Lancement de la procédure de saisie immobilière

Le commandement de payer a été déposé au 1er Bureau du service de la publicité foncière le 23 décembre 2016

Par acte d'huissier en date du 13 février 2017, la banque a fait assigner Monsieur et Madame R devant le Juge de l’Orientation aux fins de statuer sur la demande de vente sur saisie immobilière de l'immeuble litigieux.

Par jugement d'orientation contradictoire rendu le 19 avril 2019, le Juge de l’Exécution sur le fondement de l'article 815-17 du Code Civil :

· Déclaré nulle la saisie immobilière de la parcelle AI

· Dit que cette nullité entraine l'irrégularité de l'ensemble de la procédure de saisie immobilière et donc la nullité du commandement valant saisie du 24 octobre 2016

La banque a alors interjeté appel de cette décision

La question qui se posait était liée à la saisie de l’un des trois parcelles qui faisait l’objet d’une indivision forcée et individuelle.

Sort de l’indivision forcée et éternelle

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le premier juge a retenu, sur le fondement de l'article 815-17 du Code Civil que la saisie de cette parcelle était nulle entraînant l'irrégularité de l'ensemble de la saisie, au motif que cette parcelle, indivise, ne pouvait être saisie directement par le créancier.

La banque soutenait que l'indivision relative à la parcelle AI était une indivision forcée et perpétuelle qui échappait aux dispositions de l'article 815- 17 du Code Civil.

Madame R quant à elle contestait ce caractère en exposant que la parcelle indivise ne constitue pas un accessoire indispensable du bien immobilier principal.

La saisie portait sur les parcelles AI 39 sur laquelle était édifiée une maison, AI 114 chemin d'accès à la maison depuis la parcelle AI 101et sur les droits indivis d'1/4 de la parcelle Al 101 qui permettait d'accéder au chemin.

Saisie immobilière classique ou licitation partage ?

La Cour d'Appel rappelle que, suivant les dispositions de l'article 815-17 du Code Civil, les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part sur les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui.

Cependant, le régime légal des indivisions tel que prévu aux articles 815 et suivants du Code Civil ne s'applique pas aux indivisions forcées et perpétuelles portant sur des biens affectés à titre d'accessoire indispensable à l'usage commun de plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

Il résulte des titres notariés versés au débat, ainsi que du plan cadastral que la parcelle indivise est affectée exclusivement à l'usage d'accès à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires distincts, dont la parcelle chemin d'accès à la maison édifiée sur la parcelle, appartenant à Madame R.

L'indivision forcée et perpétuelle

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par suite, l'indivision qui affecte cette parcelle constitue une indivision forcée et perpétuelle dont la nature exclut l'application du droit commun de l'indivision et notamment les dispositions de l'article 815-17 exonérant la banque d’une nécessité de procéder par voie de licitation partage.

La Cour d'Appel a donc infirmé la décision du Juge de l’Orientation en ce qu'elle a considéré que les droits indivis de Madame R sur la parcelle AI 101 ne pouvaient faire l'objet d'une saisie.

Elle considère que la saisie de ces droits est donc régulière, de même que celle des parcelles AI 39 et AI 114, issue du commandement de payer en date du 24 octobre 2016, publié le 23 décembre 2016.

La Cour d'Appel a donc autorisé cette vente en considérant que la problématique de l’indivision forcée et individuelle échappait aux dispositions de l'article 815-17.

Ce qui est intéressant dans cette affaire est que dans la mesure où la banque avait été déboutée de ses prétentions aux fins de saisie immobilière, elle avait interjeté appel.

Par ailleurs, la question était de savoir ce qu’il en était de la survie du commandement de payer valant saisie immobilière et de la prorogation de ses effets.

En effet, la banque avait saisi le Premier Président de la Cour d'Appel aux fins de suspension de l’exécution provisoire de doit pour être autorisée à voir proroger les effets du commandement de payer valant saisie immobilière.

La banque avait été déboutée de cette demande.

Or, il était loisible d’imaginer que la banque était bien fondée à ressaisir le Juge de l'Exécution immobilier pour voir proroger les effets du commandement de payer valant saisie immobilière.

Un pourvoi en cassation est en cours et il va amener à deux réponses particulières.

Premièrement déterminer si, en présence d’une indivision forcée et perpétuelle le créancier doit saisir directement ou s’il doit envisager de passer par le biais d’une licitation partage ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Deuxièmement, est que et la prorogation des effets du commandement de payer valant saisie immobilière peut être ordonnée devant le juge de l'orientation alors que la saisie immobilière a été annulée par ce dernier et que la procédure est toujours pendante à hauteur de Cour ?

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés