Image not found or type unknown

la clôture de la liquidation judiciaire n'interdit pas , dans certains cas, la vente de l'immeuble

Jurisprudence publié le **16/01/2024**, vu **1382 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La question de l'insaisissabilité des immeubles d'un entrepreneur sous procédure collective est une problématique récurrente du droit des entreprises en difficulté.

Avant la loi de 2005, les entrepreneurs et artisans qui tombés, sous le coup, d'une procédure coolective, pouvaient subir , une mesure de saisie immobilière sur leur résidence principale, qui ne bénéficait d'aucune protection.

Cette situation parfois dramatique a amené le législateur à les protéger.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 a conféré aux entrepreneurs individuels une protection patrimoniale supplémentaire sous la forme d'une insaisissabilité légale de leur résidence principale, en vigueur depuis le 8 août 2015 .

L'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale du débiteur n'a d'effet – en application de l'article 206-IV de la loi du 6 août 2015 – qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle du débiteur, et ce postérieurement à la publication de la loi.

Un liquidateur judiciaire ne peut provoquer le partage d'une indivision portant sur un immeuble assurant la résidence principale du débiteur que si toutes les créances professionnelles sont nées avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 instituant le régime de l'insaisissabilité légale de la résidence principale.

Pendant la liquidation judiciaire, le créancier à qui l'insaisissabilité est inopposable peut pratiquer une saisie immobilière sur cet immeuble s'il dispose d'un titre exécutoire *(Cass. com., 5 avr. 2016, n° 14-24.640 : JurisData n° 2016-006837)*, étant précisé qu'à défaut d'en posséder un, il peut agir aux fins d'obtention d'un tel titre *(Cass. com., 13 sept. 2017, n° 16-10.206 : JurisData n° 2017-017689)*.

Pendant la procédure collective, et sans que le juge-commissaire ait à l'autoriser, le créancier auquel l'insaisissabilité est inopposable peut saisir le bien *« placé hors du champ d'application de la discipline collective »*

Le créancier auquel l'insaisissabilité est inopposable n'est donc pas dans une situation

désavantageuse, contrairement à d’autres créanciers , puisqu’il a le droit eut saisir l'immeuble pendant la liquidation judiciaire, sous réserve que ses droits ne soient pas prescrits *(Cass. com., 12 juill. 2016, n° 15-17.321*

Une question a été posée à la Cour de Cassation qui était de savoir si le créanciers pouvaient encore agir sur l’immeuble, une fois que la clôture de la liquidation judiciaire a été prononcée ?

La Cour de Cassation permet au créancier d’agir sur l’immeuble malgré la clôture de la liquidation judiciaire .

Lorsque l’insaisissabilité légale de la résidence principale d’un débiteur en liquidation judiciaire est inopposable à un créancier hypothécaire, ce dernier peut exercer ses droits sur l’immeuble en dépit de la clôture pour insuffisance d’actif, qui ne peut par elle-même justifier la radiation de son inscription.

Com. 13 déc. 2023, FS-B+R, n° 22-16.752

Dans cette affaire , un créancier a inscrit une hypothèque sur un bien constituant la résidence principale de son débiteur avant l’entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015,.

Ce débiteur est placé en liquidation judiciaires et la clôture de la procédure pour insuffisance d’actif ,est prononcée.

Le propriétaire de l’immeuble , débiteur, sollicite du créancier la mainlevée de l’inscription hypothécaire.

La banque va poursuivre une procédure de saisie-immobilière , nonobstant , la clôture de la liquidation judiciaire.

La banque va signifier un commandement de payer valant saisie immobilière de la résidence principale, après la clôture de la liquidation judiciaire, puis assigne le couple à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation.

Le couple avait fait valoir l’irrecevabilité du droit d’agir de la banque devant la Cour d’appel , qui avait fait droit en leur demande au motif que l'action de la banque n'entrait dans aucune des exceptions prévues à l'article L. 643-11 du Code de commerce dans lesquelles les créanciers ne recouvrent pas l'exercice individuel de leurs actions après la clôture pour insuffisance d'actif de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

liquidation judiciaire de leur débiteur .

Plus précisément , le débiteur a considéré que l'interdiction de reprise des poursuites individuelles attachée au jugement de clôture pour insuffisance d'actif (C. com., art. L. 643-11, I) rend sans objet l'inscription, qui, faute de pouvoir donner lieu à saisie, doit dès lors faire l'objet d'une mainlevée,

La Cour de Cassation casse l'arrêt et retient , au contraire, que selon l'article L. 526-1 du Code de commerce, ***« le créancier auquel l'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale est inopposable peut, même après clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif, et sans que [l'article L. 643-11 du code de commerce] y fasse obstacle, exercer son droit de poursuite sur l'immeuble, qui n'était pas entré dans le gage commun des créanciers de la liquidation judiciaire.***

Cet arrêt emporte plusieurs conséquence :

-le créancier auquel l'insaisissabilité légale de la résidence principale est inopposable, peut exercer ses droits sur l'immeuble **après et malgré la clôture d'une liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif**.

-le principe d'interdiction de reprise des poursuites individuelles est privée d'efficacité puisqu'il ne fait pas obstacle au créancier du droit d'exercer ses droits sur l'immeuble après la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés