Image not found or type unknown

Saisie immobilière et contestation de l'acte éxécutoire

Actualité législative publié le **05/03/2014**, vu **8287 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

L'acte de prêt authentique qui a valeur de copie exécutoire et qui a lui seul permet d'engager une procédure saisie immobilière peut être contesté par l'emprunteur afin d'annuler la procédure et éviter par là même la vente judiciaire de son bien immobilier.

L'acte de prêt authentique qui a valeur de copie exécutoire et qui a lui seul permet d'engager une procédure saisie immobilière peut être contesté par l'emprunteur afin d'annuler la procédure et éviter par là même la vente judiciaire de son bien immobilier.

Il convient de s'intéresser à une série d'arrêts qui ont été rendus le 7 juin 2012 par la Cour de Cassation, laquelle affirme, qui résultent de l'article 1318 du Code Civil, que l'acte notarié qui ne satisfait pas aux prescriptions en matière de procuration, de l'article 8 devenu article 21 du décret 71-941 du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires, perd son caractère authentique.

Cette série d'arrêts est extrêmement importante, puisqu'en Droit de la saisie immobilière, la banque ou tout autre établissement de crédit, dès lors que son acte de prêt a été intégré à l'acte d'acquisition du bien immobilier, a vocation à utiliser cet acte notarié, qui est un acte authentique ayant la force exécutoire de saisir immédiatement u le juge de l'orientation aux fins de saisie immobilière du bien.

Ces actes notariés ayant force exécutoire sont extrêmement redoutables en termes d'efficacité, puisque, dès lors que la banque a prononcé la déchéance du terme, dans l'hypothèse d'une ou de plusieurs échéances de retard, celle-ci peut immédiatement adresser un commandement de payer et saisir le juge de l'orientation afin de vendre le bien.

Cette procédure rapide, qui a vocation à garantir les créanciers, est une procédure expéditive qui malmène très grandement les droits de l'emprunteur, lequel se retrouve en l'espace de très peu de temps déchu et saisi de son bien, qu'il verra vendu aux enchères publiques à l'audience des criées qui suivra.

Il est vrai que cette procédure de saisie immobilière qui a été prévue par le législateur pour protéger les droits des créanciers, qui viennent apporter leur confiance, est extrêmement détestable pour l'emprunteur, qui se retrouve très rapidement débiteur, avec toute la connotation négative que cela peut avoir et se retrouve dépossédé sans pouvoir mettre en avant un certain nombre de contestations parfaitement légitimes.

Il convient de rappeler qu'au terme de l'article 2191 du Code Civil, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent chapitre (de l'article 2191) et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires de la Loi du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Ainsi, l'article 31 de la Loi n°091-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, est désormais rédigé avec une référence au nouvel article 2191 en ces termes : « Sous réserve des dispositions de l'article 2191 du Code Civil, l'exécution forcée peut être poursuivie jusqu'à son terme, en vertu d'un titre exécutoire à titre provisoire ».

L'intérêt de l'acte notarié, et plus particulièrement du prêt notarié, lorsqu'effectivement cet acte d'acquisition du bien reprend les conditions du prêt, est bien connu.

Il constitue un titre exécutoire au sens de l'article L111-3 du Code des procédures civiles d'exécution, ancien article 3 de la Loi n°091-650 du 9 juillet 1991, et en tant que tel, permet de délivrer immédiatement un congé de payer, afin de lancer la saisie immobilière.

Or, cette jurisprudence est intéressante en ce qu'au terme de l'article 21 du décret du 26 novembre 1971, relatif aux actes établis par les notaires, l'acte notarié doit porter mention des documents qui lui sont annexés, et plus particulièrement s'agissant des procurations, celles-ci sont, soit annexées à l'acte, soit déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte.

Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte du dépôt de la procuration au rang des minutes.

Cela est important, car s'il est fréquent que l'acquéreur et le vendeur soient présents en personne, tel n'est pas le cas de l'établissement bancaire, qui donne procuration à son représentant légal ou à un de ses préposés, lequel lui-même donne procuration à un clerc de l'étude du notaire instrumentaire de l'acte.

Cette jurisprudence du 7 juin 2012 est extrêmement importante puisqu'elle détermine la sanction du non-respect de ces dispositions, en consacrant le fait que l'acte exécutoire perd son caractère exécutoire et ne devient plus qu'un acte sous seing privé, imposant à l'établissement de crédit d'obtenir un titre judiciaire avant de lancer la procédure de vente immobilière.

Cette contestation est donc extrêmement pertinente puisqu'elle permet un véritable débat au fond, dans l'hypothèse où la banque voudrait poursuivre en paiement, et permettrait par là-même à l'emprunteur, devenu le fameux débiteur de mauvaise foi, de s'expliquer devant le juge du Tribunal de Grande Instance au fond, dans un débat qui est certes long, mais qui a l'avantage d'être serein, et non pas dans une procédure accélérée, pour ne pas dire expéditive, de saisie immobilière, où le débiteur a nécessairement tort.

La jurisprudence a pris la peine de préciser par plusieurs arrêts, notamment Cass. Civ. 2ème 11/12/2008 n°07-19.606 et Cass. Civ. 2ème 22/03/2012 n°11-11.925, que le non respect de ces problèmes de pouvoir n'est pas sanctionné par la nullité de l'acte.

En revanche, dès lors que le juge relève que les procurations données au clerc de l'étude ne sont pas annexées à l'acte et que celui-ci ne fait pas mention de leur dépôt au rang des minutes du notaire, il peut décider que les créanciers ne justifient pas de leur titre exécutoire, en application de l'article 1318 du Code Civil, et par là-même de rejeter leurs prétentions dans le cadre de la saisie immobilière, faute pour eux d'avoir un titre exécutoire et de n'avoir finalement entre les mains qu'un acte sous seing privé.

Il importe de préciser que l'établissement de crédit ne peut suppléer cette absence pour l'acte de prêt en annexant ultérieurement les procurations données par l'emprunteur à l'acte notarié, car l'annexion à la vente ne peut valoir dépôt au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte.

L'article 1er de la Loi n° 76-519 du 15 juin 1976 prévoit que la minute devant être à jamais conservée par le notaire, celui-ci établit une copie exécutoire qui rapporte littéralement les termes

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de l’acte authentique qu’il a dressé, pour permettre au créancier de poursuivre le recouvrement de sa créance.

Ainsi, le notaire la certifie conforme à l’original et la revêt de la formule exécutoire.

Toute la difficulté est alors de savoir si cette copie exécutoire doit également reproduire les procurations annexées à la minute, quitte malheureusement à alourdir le droit de timbre pour le client.

Selon le Professeur Philippe Delebecque, « La copie exécutoire, en ce qu’elle doit être conforme à la lettre de l’acte authentique, doit contenir comme annexe, soit la procuration elle-même, soit la mention du dépôt au rang des minutes, sans qu’il puisse y être suppléé par une autre mention. A défaut, elle ne peut donc être considérée comme telle. »

Bien plus, l’arrêt n°11-15.440 du 7 juin 2012 précise que la copie exécutoire, qui doit être la reproduction littérale de l’acte déposé au rang des minutes du notaire, doit, le cas échéant, porter mention de l’annexion des procurations des intéressés au clerc.

Dès lors, deux cas de figure sont possibles, soit l’acte authentique indique que les procurations ont bien été déposées au rang des minutes, et à ce moment-là il doit être reproduit dans la copie exécutoire cette mention, soit les procurations n’ont pas été déposées au rang des minutes et doivent être alors annexées à l’acte.

Auquel cas, ladite copie exécutoire devra mentionner cette annexion. A défaut, il est bien évident que le déclassement de l’acte exécutoire en acte sous seing privé s’imposera à l’établissement bancaire, qui ne pourra plus s’en prévaloir dans le cadre d’une saisie immobilière.

Ainsi l’emprunteur n’est pas démuni face à l’établissement bancaire qui vient le chercher en saisie immobilière dans une procédure qui est rapide, accélérée, expéditive.

Celui-ci a les moyens de se défendre, non seulement en contestant la déchéance du terme, puisqu’il n’est pas rare que cette déchéance du terme soit effectuée dans des conditions contraires aux closes contractuelles, mais encore contraires à la Loi.

Il sera également en mesure de contester le bien fondé des décomptes proposés par la banque et, il n’est pas rare de le constater, qui ne justifie pas des intérêts du prêt qu’elle réclame.

Ce qui fait que celle-ci ne manque pas de solliciter des sommes importantes, dont elle est parfois bien en peine de justifier la provenance, en se retranchant derrière les fameux intérêts de retard, qui sont à bien des égards contestables.

Enfin, en n’omettant pas de contester le caractère exécutoire de l’acte notarié, l’emprunteur serait alors en mesure, suivant ces éléments de droit retenu par la Cour de Cassation dans ses arrêts du 7 juin 2012, d’anéantir la force exécutoire de ces actes notariés, qui ont pour principal inconvénient pour l’emprunteur de voir son bien saisi et vendu dans un délai parfois inférieur à six mois.

Même si l’emprunteur face à la banque n’est que « le pot de terre contre le pot de fer », s’il n’est que le « David » contre le « Goliath », il n’en demeure pas moins qu’un certain nombre de vérifications, techniques certes mais indispensables, s’imposent dans la préservation des droits de l’emprunteur, appelé à tort débiteur, afin que celui-ci voit ses droits reconnus et puisse espérer voir, soit la déchéance du prêt annulée au profit d’un nouvel échéancier, soit de fixer le plus justement possible la créance en son capital, et ce sans omettre de contester l’intégralité des décomptes, intérêts ou indemnités de retard, toujours sollicités pour des montants importants et qui sont largement contestables.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés