

# LA LETTRE D'INFORMATION DE L'AAPPE

---

## EDITORIAL DU PRESIDENT

La perception que l'on peut avoir de l'année 2009 en ce début d'année 2010 est contrastée.

Le millésime est assez bon pour l'AAPPE elle-même, qui, outre l'organisation de deux belles manifestations : l'assemblée générale du 15 mai 2009 à MARSEILLE et le colloque du 16 octobre à la Cour de Cassation, a élaboré de nombreux projets d'amélioration du droit et de la procédure. Par ailleurs, le développement de l'association se poursuit puisqu'elle a accueilli de nombreux nouveaux adhérents.

L'année politique de la justice est moins satisfaisante. Ainsi, la réforme de la procédure d'appel en matière civile issue du décret du 9 décembre 2009, est un catalogue de délais courts et de sanctions lourdes pour les seuls représentants des parties. Cela se combine avec une réaffirmation stricte de la concentration des moyens par la Cour de Cassation le 24 septembre 2009, dans le droit fil de l'arrêt de l'assemblée plénière du 7 juillet 2006.

Le Conseil d'administration de l'AAPPE a travaillé sur des propositions de textes. Elles ont été transmises (la réforme des ventes en matière de liquidation judiciaire, celle des saisies et ventes forcées des parts sociales de SCI et sociétés commerciales à vocation immobilière), ou seront transmises prochainement à la Chancellerie (réforme simple de la publicité foncière et de l'état-civil pour tenir compte de l'évolution du pacte civil de solidarité), tant il est vrai, et le notariat le démontre chaque année à son profit, que la critique stérile d'une profession divisée et dont la représentation nationale est trop politisée pour être techniquement efficace face aux pouvoirs publics, que seule la présentation de propositions fait avancer.

Grâce à vous tous, grâce aux personnalités qui nous ont rejoints, grâce à nos inlassables écrits et déplacements au soutien de nos idées dans l'intérêt de la profession près du Conseil National des Barreaux, de la Chancellerie, des Parlementaires, nous sommes reconnus, sinon écoutés, et parfois entendus.

Même imparfait, le décret du 19 février 2009 reprend nos projets de textes sur la vente des actifs immobiliers dans les liquidations judiciaires, et quelques améliorations sur la réforme de la saisie immobilière.

Hélas, tout n'aboutit pas : certains ne comprennent pas encore que pour pouvoir travailler plus, il faut avoir l'espoir de gagner plus, sinon autant.

La suppression des avoués s'accompagne de la suppression de leur tarif, sans remplacement, alors que la nouvelle procédure d'appel voit ses délais raccourcir sensiblement, et les sanctions de leur irrespect se durcir. L'Etat lui par contre impose l'appelant d'une taxe de 150 € pour payer sa réforme à l'encontre des intérêts de la profession d'avocat.

Il faut dire que les incertitudes des nouvelles législations de procédure sur le mode de rémunération de l'avocat ne facilitent pas la transparence ni l'exercice de son métier, contrairement aux textes antérieurs, alors que l'avocat supporte les réformes, les tâches nouvelles et la responsabilité de ces procédures.

Le mythe de l'honoraire libre dans un des pays les plus réglementés subsiste, alors que l'aide juridictionnelle, l'assurance de protection juridique, l'imposition de barèmes par les grands clients à dossiers multiples, ne lui permettent aucune liberté et aucune rémunération du travail, seul le nombre de dossiers - entraînant un accroissement dudit travail - présidant à la fixation de la rétribution rendant celle-ci tout juste acceptable.

L'AAPPE se bat pour le maintien de la proximité des juges et des justiciables, assistés ou représentés par leur avocat ; l'AAPPE se bat pour une contrepartie financière digne des services rendus par l'avocat. Elle continuera à le faire, même si le désert dans lequel elle prêche atteint notre propre profession, que certains veulent uniforme, capitalistique, anglo-saxonne, alors qu'elle est si diverse dans un pays où tant de contraintes et de prélèvements pèsent sur les actifs indépendants.

Avec vous, et vous voudrez bien nous apporter toutes vos idées, nous ne cesserons de vous défendre et de faire des propositions constructives. Que 2010 soit pour nous tous l'année de la réflexion la plus large possible et non des réformes imposées et fractionnées.

**Alain Provansal, Avocat au Barreau de Marseille**  
**Président de l'AAPPE**

## L'ACTUALITE LEGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE

---

### FLASH INFO

---

**La loi organique n° 2009-1523 du 10 décembre 2009** relative à l'application de l'article 61-1 de la Constitution instaurant la **question préjudicielle de constitutionnalité** entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2010. Le dossier législatif est consultable sur legifrance.

---

### LES TRADITIONNELS DECRETS DE FIN D'ANNEE

Par Céline GRAVIERE, Avocat au Barreau de Bordeaux, Secrétaire de l'AAPPE

---

- Le **décret n°2009-1384 du 11 novembre 2009** relatif à la spécialisation des juridictions en matière de contestations de nationalité et de pratiques restrictives de concurrence
- Le **décret 2009-1627 du 23 décembre 2009** fixant les conditions d'exercice de la **fiducie** par les avocats. Ces derniers doivent effectuer une déclaration préalable écrite auprès de leur Conseil de l'Ordre, souscrire une assurance propre à cette activité. Surtout, doit être tenue une comptabilité séparée, avec des comptes affectés pour chaque fiducie.
- Le **décret n°2009-1693 du 29 décembre 2009**, qui a modifié la répartition des compétences entre le tribunal de grande instance et le tribunal d'instance. Notamment, l'article 7 modifie l'article 5 du décret du 1<sup>er</sup> mars 1973, lequel est désormais rédigé comme suit : « *les contestations relatives à la **procédure de paiement direct** sont portées devant le juge de l'exécution de la juridiction dans le ressort de laquelle est situé le domicile du débiteur de la pension* ».
- Le **décret n°2009-1661 du 28 décembre 2009** relatif aux frais de justice en matière commerciale et aux auxiliaires de justice comporte, ce que son titre n'indique pas, une modification de l'article R661-1 du Code de commerce. Il **élargit le champ d'application de l'arrêt de l'exécution provisoire des décisions rendues en matière de procédures collectives** que peut ordonner le premier président de la cour d'appel. Le texte est applicable aux procédures en cours.

---

### Sélection jurisprudentielle,

Par Frédéric KIEFFER, Avocat au Barreau de Grasse, Vice-président de l'AAPPE et Céline GRAVIERE, Avocat au Barreau de Bordeaux, Secrétaire de l'AAPPE

---

Un juge peut autoriser la **vente d'un bien propre du mari** dont la jouissance a été attribuée à l'épouse au titre des mesures provisoires par une ordonnance de non-conciliation (**Civ. 3., 30 septembre. 2009, n° 08-13.220**)

[Lire la décision](#)

**Etendue des pouvoirs du JEX** : S'il n'est pas compétent pour prononcer une condamnation au paiement de salaires, le JEX peut, en suite de difficultés d'exécution ayant ordonné ledit paiement, ordonner la **délivrance des bulletins de salaires** correspondants (**Civ.2, 1<sup>er</sup> octobre 2009, n° 08-18.478**)

[Lire la décision](#)

**Saisie attribution** : en cas de déclaration inexacte du tiers saisi, seuls des dommages et intérêts sont dus et il faut apporter la démonstration de la faute, du préjudice et du lien de causalité : (Civ.2, 10 septembre 2009, n° 08-18.590)

[Lire la décision](#)

**Saisie immobilière** : sur l'irrecevabilité d'une contestation élevée après l'audience d'orientation et pour la première fois en appel : (Civ.1<sup>ère</sup>, 1<sup>er</sup> octobre 2009, n° 07-18.630),

[Lire la décision](#)

Voir commentaire de Vincent Rieu infra.

**Hypothèque** : le défaut de publication de l'assignation tendant à l'annulation de la vente d'un immeuble peut être régularisé par la publication du jugement (Civ., 3, 18 novembre 2009, n° 08-11.893)

[Lire la décision](#)

Un **décompte de créance établi par le créancier** est un élément suffisant pour permettre l'exécution lorsque l'acte notarié qui sert de fondement aux poursuites contient tous les éléments permettant sa détermination (Civ., 2, 19 novembre 2009, n° 08-20.520)

[Lire la décision](#)

Le **jugement d'adjudication** qui ne statue pas sur un incident n'est pas susceptible de pourvoi en cassation (Civ. 2, 19 novembre 2009, n° 08-70.024)

[Lire la décision](#)

**Procédure civile : conséquences des mentions inexactes d'un jugement** : « *aux termes de l'article 459 du code de procédure civile, l'inexactitude d'une mention destinée à établir la régularité du jugement ne peut entraîner la nullité de celui-ci s'il est établi par les pièces de la procédure, par le registre d'audience ou par tout autre moyen que les prescriptions légales ont été, en fait, observées* » ; (Cour de cassation, chambre mixte, 11 décembre 2009, n° 08-13.643)

[Lire la décision](#)

**Procédure pénale** : le défaut d'assistance d'une personne par un avocat aux premiers stades de son interrogatoire par la police porte atteinte aux droits de la défense et amoindrit les chances pour lui d'être jugé équitablement, ce qui constitue une violation des articles 6§3 c et 6§1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales (CEDH, 24 septembre 2009, PISHALNIKOV c/Russie – requête n°7025/04)

**Incompétence du juge français pour statuer sur les marques communautaires** : si au lieu de non respect de la législation sur les marques, le fait dommageable, au sens de l'article 46 du code de procédure civile, est subi dans l'ensemble des lieux dans lesquels la marque dont l'annulation est recherchée est diffusée et commercialisée, alors le Tribunal dans le ressort duquel le dommage est subi est compétent, peu important que le fait dommageable se soit également produit dans le ressort d'autres tribunaux, fût ce sur l'ensemble du territoire national. En revanche, selon les articles 51 et 52 du Règlement CE n° 40/94 du 20 décembre 1993, la nullité de la marque communautaire est déclarée, sur demande présentée auprès de l'Office d'harmonisation du marché intérieur ou sur demande reconventionnelle dans une action en contrefaçon : une juridiction nationale n'est donc pas compétente pour en connaître (Cass. Com. 7 juillet 2009, n°08-17135)

---

LA REFORME DE LA PROCEDURE D'APPEL

Par Michel DRAILLARD, Avocat au Barreau de Grasse

---

Le **décret n°2009-1524 du 9 décembre 2009** modifie la **procédure d'appel** avec représentation obligatoire en matière civile. Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La **déclaration d'appel** est faite par acte contenant notamment la constitution de l'avocat de l'appelant, l'indication de la décision attaquée et de la Cour devant laquelle l'appel est

porté et, s'il y a lieu, les chefs du jugement auxquels l'appel est limité et le nom de l'avocat chargé d'assister l'appelant.

Selon l'article 930-1 du Code de Procédure Civile, cette déclaration d'appel doit être faite par voie électronique, sous peine d'irrecevabilité relevée d'office, sauf cause étrangère à l'avocat. Le Greffe avise les intimés. L'avocat de l'intimé doit informer celui de l'appelant de sa constitution, qui doit être remise au Greffe.

L'appelant voit le **délai dont il dispose pour conclure** ramené à trois mois (article 908). L'intimé a deux mois pour répliquer et former, le cas échéant, appel incident (article 909). L'intervenant forcé dispose, quant à lui, de trois mois (article 910).

Les **conclusions** sont notifiées aux avocats constitués d'une part et remise au greffe d'autre part. Pour les parties n'ayant pas constitué avocat, les conclusions sont signifiées par huissier dans le mois de la remise au greffe. Les délais de distance s'appliquent en la matière.

Dans tous les cas, les **dossiers** sont déposés à la Cour, quinze jours avant la date fixée pour l'audience de **plaidoirie**.

Telles sont les principales modifications de ce décret, qui tend à augmenter les responsabilités de l'avocat envers les juridictions et envers leurs clients.

---

## LE SOLDE BANCAIRE INSAISSISSABLE : L'AUTOMATICITE

Par Frédéric KIEFFER, Avocat au Barreau de Grasse, Vice-président de l'AAPPE

---

Sur l'initiative de l'AAPPE, le décret n° 2002-1150 du 11 septembre 2002 avait intégré dans le décret du 31 juillet 1992 le principe d'une protection du débiteur en lui permettant, dans le cadre d'une saisie du compte bancaire, de prétendre à un solde bancaire insaisissable, correspondant alors au RMI.

L'an dernier, ce texte a été modifié par le **décret n° 2009-404 du 15 avril 2009**, puisqu'à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009, le montant forfaitaire du revenu de solidarité active (ex. RMI devenu RSA) précisait que la fraction absolument incessible et insaisissable était fixée à 460,09 € pour une personne seule (revalorisation au 1<sup>er</sup> janvier 2010).

A la suite de cette modification, **l'article 46 du décret du 31 juillet 1992** précisait que le débiteur pouvait demander la mise à disposition immédiate d'une somme à caractère alimentaire du montant forfaitaire du RSA mentionnée au 2° de l'article L 262-2 du Code de l'Action sociale et des Familles applicable à un foyer composé d'une seule personne.

Cette possibilité impliquait cependant un acte positif du saisi, qui devait formuler sa demande dans le délai de 15 jours suivant la saisie.

Mais, **une nouvelle innovation a rendu inutile ce dispositif**.

En effet, la **loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification ou de clarification du droit** et d'allègement des procédures, applicable depuis le 1<sup>er</sup> août 2009, a donné naissance à un nouvel article inséré dans la Loi du 9 juillet 1991, l'article 47-1, qui dispose que :

*« le tiers saisi laisse à disposition du débiteur, personne physique, dans la limite du solde créditeur du ou des comptes au jour de la saisie, une somme à caractère alimentaire d'un montant égal au RSA ».*

Ainsi, à un mois d'intervalle, l'insaisissabilité automatique prévue par ce texte côtoyait l'insaisissabilité règlementaire à la demande.

Le **décret n° 2009-1694** du 30 décembre 2009 est venu mettre fin à ce cumul en modifiant la rédaction de l'article 46 du décret du 31 juillet 1992, désormais ainsi libellé :

*« Lorsqu'un compte fait l'objet d'une saisie, le tiers saisi laisse à la disposition du débiteur personne physique, sans qu'aucune demande soit nécessaire, et dans la limite du solde*

*créditeur au jour de la saisie, une somme à caractère alimentaire d'un montant égal au montant forfaitaire, pour un allocataire seul, mentionné à [l'article L. 262-2 du code de l'action sociale et des familles](#). Il en avertit aussitôt le débiteur.*

*En cas de pluralité de comptes, il est opéré une mise à disposition au regard de l'ensemble des soldes créditeurs ; la somme est imputée, en priorité, sur les fonds disponibles à vue.*

*Le tiers saisi informe sans délai l'huissier de justice ou le comptable public chargé du recouvrement du montant laissé à disposition du titulaire du compte ainsi que du ou des comptes sur lesquels est opérée cette mise à disposition.*

*En cas de saisies de comptes ouverts auprès d'établissements différents, l'huissier de justice ou le comptable public chargé du recouvrement détermine le ou les tiers saisis chargés de laisser à disposition la somme mentionnée au premier alinéa ainsi que les modalités de cette mise à disposition. Il en informe les tiers saisis ».*

**L'article 46-1 du décret du 31 juillet 1992**, modifié par le décret n° 2009-1694 du 30 décembre 2009, précise toutefois que le débiteur ne peut bénéficier d'une nouvelle mise à disposition qu'en cas de nouvelle saisie intervenant à l'expiration d'un délai d'un mois après la saisie ayant donné lieu à la précédente mise à disposition.

Il existe également de **nouvelles obligations pour le tiers saisi** :

- il doit avertir le débiteur de la mise à disposition du solde bancaire insaisissable ;
- l'acte de dénonciation de la saisie-attribution au débiteur doit, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, comporter une nouvelle mention, à peine de nullité.

Cette mention est visée à l'article 58 du décret du 31 juillet 1992, modifié par le décret n° 2009-1694 du 30 décembre 2009 :

- il doit être indiqué, en cas de saisie de compte, le **montant de la somme** à caractère alimentaire laissée à la disposition du débiteur en application de l'article 46 du décret du 31 juillet 1992.
- En outre, **en cas de pluralité de comptes au sein d'un même établissement**, le tiers saisi doit informer sans délai l'huissier de justice du montant laissé à disposition du titulaire du compte, ainsi que du ou des comptes sur lesquels est opérée cette mise à disposition.

Enfin, il n'y a plus à s'interroger sur le **champ d'application de cette protection** puisque le texte précise sans ambiguïté que ce mécanisme de mise à disposition automatique du solde bancaire insaisissable, institué depuis le 1<sup>er</sup> août 2009 pour la saisie-attribution et l'avis à tiers détenteur, **s'applique également à la procédure de saisie conservatoire de créances sur un compte bancaire** (article 236, 6° du décret du 31 juillet 1992, modifié par le décret n° 2009-1694 du 30 décembre 2009).

---

« APRES L'HEURE, CE N'EST PLUS L'HEURE »  
COMMENTAIRE SUR L'ARRET DE LA COUR DE CASSATION DU  
1<sup>er</sup> OCTOBRE 2009,  
Par Vincent RIEU, Avocat au Barreau de Montpellier, Vice-président de  
l'AAPPE

---

Un arrêt récent a été rendu par la Cour de cassation le 1er octobre 2009 à propos d'un aspect essentiel et récurrent de la procédure de saisie immobilière.  
(Cass 2ème Civ ; 1er oct. 2009, pourvoi n° 07-18630)

La question de droit évoquée par cet arrêt porte sur la possibilité pour la partie saisie de soulever des contestations, visées à l'article 6 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, et ce pour la première fois en cause d'appel.

Cette question, éminemment importante sur le plan pratique, a fait largement débat depuis l'instauration de la nouvelle procédure de saisie immobilière, car deux thèses s'affrontaient :

- la première retenait qu'en raison de l'effet dévolutif de l'appel, le juge d'appel devait statuer comme le juge de l'exécution (de la même façon que pour les procédures habituelles venant devant le JEX), l'audience d'appel peut alors être qualifiée d'audience d'orientation, ce qui autorise à y soulever toute contestation, serait-ce pour la première fois.

Le fait que la cour puisse orienter la procédure vers une vente amiable ou forcée, dans un sens différent de celui décidé par le premier juge, viendrait renforcer cette solution.

- la seconde consistait à considérer le décret du 27 juillet 2006 comme un texte spécial, qui prévoit expressément qu'aucune contestation ne peut être formée après l'audience d'orientation, celle-ci devant s'entendre stricto sensu de l'audience de première instance.

Dans le même sens, on peut relever que l'audience d'appel ne peut s'assimiler à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'Exécution puisque ce n'est pas le juge d'appel qui fixe la date de la vente forcée lorsque celle-ci est ordonnée.

Mais on pourrait également se référer à l'article 564 du code de procédure civile qui interdit aux parties de soumettre à la cour de nouvelles prétentions, à savoir de nouvelles contestations en matière de procédure de saisie immobilière. Ceci est d'autant plus vrai que les débats en première instance sont clairement identifiés puisque, hormis les cas particuliers visés à l'article 50 du décret, toute contestation doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat (article 7 du décret).

Alors que les juridictions du fond ont pris des positions divergentes, la haute juridiction a cassé l'arrêt de la cour d'appel qui avait autorisé que soient soulevées devant elle des contestations, déclarées irrecevables par le premier juge, uniquement pour manque de base légale.

Il est reproché à la juridiction du second degré de ne pas avoir répondu au moyen invoqué par l'intimé, tiré de l'irrecevabilité de la contestation.

Le créancier poursuivant avait effectivement fait valoir que la contestation jugée irrecevable en première instance, pour ne pas avoir été présentée régulièrement, ne pouvait dès lors plus être formée après l'audience d'orientation.

Le motif invoqué par le débiteur, apparemment sérieux en l'espèce pour s'opposer à la vente, ne pourrait donc plus être retenu en cause d'appel pour ne pas avoir été en l'espèce exposé dans des conclusions déposées par un avocat régulièrement constitué conformément aux dispositions de l'article 5 du décret.

Ainsi, le périmètre du débat serait figé par les prétentions formées devant le premier juge, de sorte que seules les contestations ou demandes d'incidentes soulevées devant celui-ci pourraient encore être discutées devant le juge d'appel.

Il conviendrait sans doute de s'interroger pour les cas où la partie saisie n'est pas présente ou représentée en première instance, surtout si elle n'a pas été touchée avant que soit rendu le jugement dont appel.

Compte tenu du motif de cassation retenu par la Cour de cassation, on ne peut édicter pour l'instant de règle applicable et il s'agira d'attendre une décision de principe sur la question soulevée.

Toutefois cette décision semble donner une direction, tant les termes de l'arrêt paraissent de portée générale.

En toute hypothèse, elle appelle immédiatement deux remarques supplémentaires :

- 1 – Il incombe aux avocats, qui soulèvent des contestations ou demandes incidentes, d'être particulièrement attentifs à ce que celles-ci soient précisément énumérées dans le dispositif

de leurs conclusions devant le premier juge, car il n'y aura pas, à défaut, de séance de rattrapage. Ils pourront par contre toujours présenter des moyens nouveaux devant la Cour (nous ne sommes toutefois pas entrés dans l'ère de l'appel-réformation).

2 – Le cas d'espèce met en exergue l'effet pervers du décret qui a consisté à ne pas avoir imposé la présence obligatoire de l'avocat constitué dans tous les cas, ainsi que le dépôt de conclusions signifiées plusieurs jours avant l'audience.

Pour avoir voulu faciliter l'intervention de la partie saisie, hors la présence d'un avocat dans certains cas, le particulier poursuivi peut se trouver souvent démuné et subir les conséquences d'une confusion compréhensible quant à l'application des textes. En outre, l'obligation de déposer des conclusions écrites plusieurs jours avant l'audience, et ce dans tous les cas, (comme cela était auparavant le cas à l'occasion de l'audience éventuelle ou d'adjudication) amènerait son rédacteur à être plus attentif quant à l'exposé de ses demandes plutôt que d'agir trop souvent dans la précipitation du dernier moment.

## LES NEWS DE L'AAPPE

Le Conseil d'administration de l'AAPPE, qui a visité aussi bien Clermont-Ferrand que l'Île Saint-Honorat, au large de CANNES, ou le Cap Croisette à Marseille (ne voir aucune allusion dans le nom du restaurant choisi : « La Baie des Singes » !) a beaucoup travaillé, pour terminer en beauté et être éclairé par les lumières de LYON le 7 décembre 2009. Quel que soit le lieu, il a épluché l'activité législative et jurisprudentielle pour en proposer les éléments significatifs sur le site internet qui a été modernisé, et a fait des propositions de réforme sur des points importants.

Nous rappelons que dans la limite des places disponibles, les Conseils d'administration sont ouverts aux membres de l'AAPPE et spécialement ceux de la ville où se tient le Conseil. Nous rappelons que chacun des membres ou lecteurs de la Newsletter peut interroger l'AAPPE en s'adressant à sa secrétaire, Véronique JEANDÉ, qui nous est précieuse, et qui transmettra les questions à qui de droit.

De même, chacun peut et doit transmettre la jurisprudence intéressante dont il a connaissance au Comité des rédacteurs à l'adresse [redacteurs@aappe.fr](mailto:redacteurs@aappe.fr).

Nous rappelons aussi que le site [www.encheresjudiciaires.com](http://www.encheresjudiciaires.com) ne sera utile que si tous les membres y déposent (gratuitement) leurs annonces de publicité des ventes.

### **Dernière minute...**

Le Président de l'AAPPE a été invité à l'AG statutaire de la Conférence des Bâtonniers, au cours de laquelle le Président Eydoux, membre de longue date de l'AAPPE, a cédé la place au Président Pouchelon.

Ce fut l'occasion d'un entretien avec le vice-président Ducasse sur la représentation devant la Cour d'appel, le regroupement des contentieux et autres actualités. Le Président du CNB a affirmé quant à lui que la spécialisation "procédure d'appel" ne serait jamais adoptée.

Le Garde des Sceaux a semblé dans son discours très volontariste souhaiter raccourcir la période transitoire votée par le Sénat.

## QUESTION PRATIQUE : LA TAXE DE LA PUBLICITE FONCIERE EN CAS D'INSCRIPTIONS MULTIPLES

---

PIQUIRE DE RAPPEL INDOLORE

(L'AVOCAT, L'HYPOTHEQUE ET LE CONSERVATEUR)

Par Alain PROVANSAL, Avocat au Barreau de Marseille, Président de l'AAPPE

---

L'avocat diligent peut toujours rater la diligence. Aussi est-il nécessaire de rappeler que des solutions de rechange, à moindre coût, existent.

L'hypothèse est un oubli de dénonce, en temps imparti, de l'ordonnance du juge de l'exécution qui autorise une publicité provisoire d'inscription d'hypothèque judiciaire. Dans ce cas, le créancier perd, par caducité, le bénéfice de la sûreté.

Il va donc devoir pour couvrir une partie de sa responsabilité solliciter une nouvelle ordonnance, la première ayant épuisé ses effets, et inscrire à nouveau une hypothèque. Or si le montant de celle-ci est élevé, le coût va le faire réfléchir, d'autant qu'il ne peut faire payer sa faute à son client, ni éviter le montant de la franchise de son assurance de responsabilité civile.

Sans préjudice de la responsabilité issue d'une inscription au profit d'un tiers entre sa première et sa deuxième inscription, il faut rappeler à cet avocat quelques règles simples mais jugées applicables à ce cas par la Cour de Cassation et récemment expérimentées par le soussigné.

Aucun avocat bien informé n'ignore que, lorsqu'on inscrit en vertu de la même ordonnance du Juge de l'Exécution sur deux ou plusieurs immeubles dépendant de Conservations des hypothèques différentes une hypothèque judiciaire provisoire, pour la somme à laquelle l'autorisation a été donnée par le juge, la taxe de publicité foncière n'est perçue qu'une fois.

La règle, c'est moins connu, est édictée à l'article 844 du Code Général des impôts, complété par l'article 1702 bis du même code, issu de l'article 21 de la loi du 21 ventôse an VII et elle s'applique en deux temps :

- Il n'est perçu qu'une seule taxe pour chaque créance, quel que soit le nombre des créanciers requérants et celui des propriétaires grevés.
- Il en est également de même lorsque les bordereaux sont déposés dans des Conservations différentes, à condition que la taxe soit acquittée en totalité dans le premier bureau, que celui-ci soit désigné dans les autres réquisitions d'inscription, et qu'un duplicata de la quittance soit présenté.

L'administration exige l'unicité de la créance mentionnée dans les bordereaux d'inscription, et la mention qu'il s'agit effectivement de la même créance.

Or, la Cour de Cassation dans un arrêt de sa Chambre Commerciale du 12 mai 2004, avait déjà accepté ce principe pour des inscriptions contre une Société Civile Immobilière débitrice principale, et les associés pris individuellement.

De plus fort, dans un arrêt de la même Chambre Commerciale du 8 mars 2005, la Haute Juridiction applique cette règle non seulement à une inscription pour la même créance dans deux bureaux des hypothèques différents, mais l'applique également à la réitération de l'une des inscriptions, rendue nécessaire par la carence du créancier ayant oublié de dénoncer l'ordonnance du Juge de l'exécution.

Ce qui veut dire que le créancier ne payera qu'une taxe de publicité foncière pour les deux inscriptions (mais deux salaires qui seront à partir de 2012 remplacés par une nouvelle taxe du fait de la suppression des conservateurs des hypothèques). Cela a été jugé pour des hypothèques judiciaires prises après des hypothèques conventionnelles pour la même créance, par la Cour de PARIS 14ème Chambre B le 24 mars 2000.

L'AAPPE est heureuse de vous offrir pour la nouvelle année cette solution de rechange.

---

**Responsable de la publication :**

Alain Provansal, Président de l'AAPPE,

**Contact rédaction :**

Céline Gravière, Secrétaire de l'AAPPE, [contact@cgavocat.com](mailto:contact@cgavocat.com)