

**COLETTE FALQUET**

**Avocat à la Cour**

D.E.S DROIT PRIVE

SPECIALISTE EN DROIT DES PERSONNES

ET EN DROIT DES MESURES D'EXECUTION

**SYNTHESE DE LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

*En exécution de la décision d'aide juridictionnelle dont a bénéficié Monsieur LABORIE  
André, par décision du 5 mars 2012.*

Etablie par Maître Colette FALQUET, Avocat au Barreau de TOULOUSE

**REMARQUES PRELIMINAIRES :**

1. La désignation d'aide juridictionnelle dont s'agit vise expressément une action contre D'ARAUJO, TEULE, SARL LTMDB et COMMERZ BANK.
2. Il résulte des entretiens que Maître FALQUET a pu avoir avec Monsieur LABORIE André, que celui-ci souhaite entendre annulée l'adjudication intervenue le 21 décembre 2006, au profit de Madame Suzette D'ARAUJO épouse BABILLE.
3. Monsieur LABORIE André a remis à Maître Colette FALQUET des documents volumineux, ainsi que des commentaires relatifs notamment à des procédures initiées par Monsieur LABORIE André concernant des procédures annexes (pénales, civiles, administratives).

Après avoir étudié attentivement les documents remis, Maître FALQUET a établi un tableau récapitulatif et chronologique du déroulement de la procédure ayant abouti à l'adjudication ci-dessus citée, ainsi que des procédures générées par Monsieur LABORIE André en suite de cette adjudication.

\* \*  
\*

Monsieur et Madame LABORIE, mariés sous le régime de la communauté, ont acquis un immeuble situé à SAINT ORENS, selon acte reçu par Maître DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 10 février 1982, cadastré section BT n° 60, contenance 7a 41ca.

### **1. PREMIERE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

La première procédure dont pratiquement aucun acte ne figure au dossier de Monsieur André LABORIE, a permis de remarquer que le commandement aux fins de saisie immobilière du 22 octobre 1999 a été délivré uniquement à Monsieur LABORIE et que le commandement aux fins de saisie immobilière du 24 septembre 2002 a été délivré à Madame LABORIE.

Cette procédure a fait l'objet de jugements, de dires, pour aboutir, finalement, à la main levée de la publication des commandements de saisie immobilière publiés le 21 décembre 1999 et le 2 octobre 2002.

### **2. DEUXIEME PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

Un commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré à Monsieur et Madame LABORIE le 5 septembre 2003, par les mêmes créanciers, qui en définitive a été déclaré nul, alors même qu'il n'avait pas été publié.

### **3. TROISIEME PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

Un nouveau commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré à Monsieur et Madame LABORIE le 20 octobre 2003 à la requête des sociétés CETELEM, ATHENA BANQUE devenue AGF, SOCIETE PAIEMENT PASS.

Ce troisième commandement a été signifié à personne pour Monsieur LABORIE et à domicile pour Madame LABORIE (domicile certifié par l'huissier).

Maître FALQUET a remarqué que tous les titres dont bénéficiaient les créanciers n'étaient pas visés dans ledit commandement.

S'en est suivie une opposition à commandement et la procédure de saisie immobilière s'est poursuivie, les débiteurs étaient intervenus à la procédure par voie de dire.

En suite des différents recours et décisions judiciaires, la procédure initiée dans ces conditions par les sociétés CETELEM, PASS ET AGF, n'a pas été poursuivie par ces créanciers.

La COMMERZ BANK s'est subrogée dans le cadre de cette procédure.

## **PROCEDURE INITIEE PAR LA COMMERZ BANK.**

La créance de la COMMERZ BANK a été contestée par les débiteurs et celle-ci a été bénéficiaire de jugements rendus par le Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE en septembre 1996 et mars 1997, qui fixaient la créance de la COMMERZ BANK et statuaient sur le montant des intérêts exigibles.

La Cour d'Appel de TOULOUSE, à laquelle ces jugements ont été déférés, a annulé à la fois l'acte de prêt et la procédure de saisie immobilière initiée par la COMMERZ BANK.

Cet arrêt de la Cour d'Appel de TOULOUSE en date du 16 mars 1998, a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, qui a, dans son arrêt du 4 octobre 2000, cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'Appel de TOULOUSE du 16 mars 1998, avec renvoi devant la Cour d'Appel de BORDEAUX, selon les règles procédurales applicables.

Cet arrêt de la Cour de Cassation a été signifié le 5 juin 2002 au domicile de Monsieur et Madame LABORIE, et copie laissée en mairie.

La Cour d'Appel de renvoi n'a jamais été saisie dans les délais impartis, ce qui a redonné force de chose jugée aux décisions de première instance, à savoir les jugements des 5 septembre 1996 et 13 mars 1997, qui avaient admis une créance en principal au profit de la COMMERZ BANK, outre les intérêts qui avaient pu courir en exécution de ces décisions de 96 et 97.

## **PROCEDURE DE SUBROGATION.**

Il semble exact qu'entre la signification de l'arrêt rendu par la Cour de Cassation et l'intervention de la COMMERZ BANK pour exécuter par voie de saisie immobilière la créance dont elle était titulaire, aucun commandement de payer ne semble avoir été délivré.

Cette carence est parfaitement regrettable d'une part, en tenant compte du temps écoulé depuis les premiers problèmes de remboursement affectant ce prêt, d'autre part, de l'état dans lequel se trouvaient les débiteurs par suite de l'impossibilité pour eux de connaître le montant exact des sommes dont ils pouvaient être redevables. (cf ancien article 2217 du Code Civil relatif à l'expropriation forcée des immeubles)

Un jugement de subrogation a donc été prononcé au profit de la COMMERZ BANK le 4 octobre 2006, ce jugement a prorogé de trois ans la validité du commandement de saisie du 20 octobre 2003 et a fixé la date de l'adjudication. Ce jugement a été régulièrement publié.

Monsieur André LABORIE était alors incarcéré depuis le 29 juin 2006.

Néanmoins, les significations sont intervenues régulièrement à la Maison d'Arrêt, alors que Monsieur LABORIE a refusé de recevoir l'acte et que sa présence dans les lieux était néanmoins confirmée par l'administration pénitentiaire.

Madame LABORIE a également été destinataire de cette décision par signification à son domicile, ainsi que cela résulte des mentions figurant dans l'acte d'huissier.

L'adjudication fixée initialement au 26 octobre 2006 a fait l'objet d'un renvoi au 21 décembre 2006 et ce renvoi de l'adjudication a également été signifié à Monsieur et Madame LABORIE dans les mêmes conditions que précédemment.

C'est en cet état, alors qu'apparemment aucun dire ou contestation n'a été formulé dans le cadre de cette procédure de subrogation et en tout cas, avant la date prévue pour l'adjudication, soit le 21 décembre 2006, que celle-ci est intervenue au profit de Madame Suzette D'ARAUJO épouse BABILLE.

Monsieur André LABORIE, qui était toujours incarcéré, a néanmoins, postérieurement à cette adjudication, relevé appel de ce jugement d'adjudication aux fins d'annulation.

Bien qu'effectivement, il ait pu être porté à la connaissance du greffe du juge de l'exécution, cet appel a été déclaré irrecevable.

C'est ainsi que, dès la fin de son incarcération, Monsieur LABORIE a assigné devant le Juge de l'exécution en annulation dudit jugement d'adjudication. Néanmoins, le juge de l'exécution s'est naturellement déclaré incompétent au profit du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE et, en l'absence de constitution permettant la saisine de cette juridiction, le Tribunal de Grande Instance a ordonné la radiation de l'instance.

Le prix de vente ayant été consigné par les acquéreurs, a été distribué entre les créanciers selon projet de distribution du 11 décembre 2008, dénoncé à la partie saisie, sur lequel il n'a pas été fait d'observation.

### **PROCEDURE d'EXPULSION.**

Parallèlement, dès le 9 mars 2007, les adjudicataires ont engagé une procédure d'expulsion visant à rendre libre les lieux ainsi acquis, après sommation d'avoir à quitter les lieux demeurée infructueuse, contenant signification aux époux LABORIE du jugement d'adjudication.

L'expulsion a été ordonnée par ordonnance du juge des référés du Tribunal d'Instance et cette décision a été régulièrement signifiée à Monsieur LABORIE, à personne, et à Madame LABORIE, à domicile.

La procédure d'expulsion a été continuée en suite d'un commandement de quitter les lieux

Par suite mais sans que cela puisse avoir une influence quelconque sur la saisie immobilière proprement dite, l'immeuble dont s'agit a été revendu, par l'adjudicataire d'origine.

## EN CONCLUSION

Les premières procédures de saisie immobilière diligentées par les sociétés CETELEM PASS et AGF, ont fait l'objet de diverses contestations mais en définitive, en l'état de la troisième procédure de saisie immobilière, celle-ci était en état d'être poursuivie au plan procédural, même si elle ne l'a pas été dans les faits, pour des raisons qui n'ont pas pu être trouvées au dossier.

La procédure de subrogation de la COMMERZBANK, certes, aurait dû être précédée d'un commandement de payer pour respecter a minima, le principe du contradictoire et des droits de la défense.

Il n'en reste pas moins que la Cour de Cassation a pu juger que la procédure de subrogation était considérée comme un incident de procédure de saisie immobilière, se référant en cela et uniquement, aux dispositions du code de procédure civile ancien. Cette interprétation de la Cour de Cassation qui consiste à négliger les exigences du Code Civil, apparaît critiquable. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agissait là de la jurisprudence de la Cour de Cassation sous l'empire des anciens textes.

Nous avons noté qu'aucun incident de procédure n'avait été diligenté dans les délais prescrits par le Code de Procédure Civile, après le jugement de subrogation et avant la date de l'adjudication.

C'est dire que la procédure qui a pu être initiée postérieurement au jugement d'adjudication, se heurte, en tant qu'elle pouvait faire référence aux événements procéduraux antérieurs à l'adjudication, à un problème inéluctable de tardiveté. (cf articles 690 et 703 du code de procédure civile ancien).

Sur les procédures diligentées postérieurement à l'adjudication, hormis le caractère de tardiveté, il déjà été dit ci-avant que l'appel visant une annulation n'était pas procéduralement adéquat, d'autant que la publication qui a pu intervenir à la conservation des hypothèques d'une telle action n'a eu lieu qu'en octobre 2010, avec une reprise pour ordre en décembre 2010.

Sur le fond, en matière d'annulation d'une adjudication, la jurisprudence a toujours été constante en la matière : hormis des éléments qui pourraient être révélés postérieurement à l'adjudication, comme par exemple, une insuffisance ou une erreur sur la désignation des biens, la jurisprudence a toujours privilégié les droits des tiers ayant acquis l'immeuble qui n'étaient pas parties à la procédure de saisie immobilière. C'est ainsi que la Cour de Cassation, a, à maintes et maintes reprises, rappelé qu'effectivement, si une erreur dans la procédure avait été préjudiciable au saisi, l'action ne pouvait se résoudre qu'en dommages et intérêts et non en annulation de l'adjudication.

Il est donc quasiment impossible de revenir sur les droits acquis par les tiers, même si effectivement, comme remarqué ci-avant, la procédure ayant abouti à ladite adjudication pouvait faire l'objet de critiques.

Mais en application des articles 690 et 703 du Code de Procédure Civile ancien, en l'absence et à défaut d'avoir contesté cette procédure dans les délais impartis par ces articles, la procédure se trouve purgée de tous les incidents pouvant l'affecter.

En conséquence, une procédure en annulation ne semble avoir aucune chance d'aboutir, ce qui est, en l'occurrence, totalement indépendant du délai écoulé depuis ladite adjudication, parce qu'elle affecte simplement, en revanche, la nature même de la contestation qui aurait pu être apportée antérieurement à ladite transmission des droits.

On aurait pu imaginer des reproches spécifiques à émettre à l'encontre de l'adjudicataire ou de ses ayants droits. Tel ne paraît pas être le cas en l'espèce puisqu'ils se sont acquittés de leurs obligations, avec la précision qu'il ressort des dispositions de l'ancien code de procédure civile, relatives au délai imparté pour la publication, c'est-à-dire, l'opposabilité aux tiers de ladite adjudication, que le non respect de ce délai n'était pas sanctionné autrement que par une revente sur folle enchère. Ce qui n'a pas été le cas non plus, puisqu'en définitive, comme il vient d'être dit, les acquéreurs se sont acquittés de leurs obligations, le délai en lui-même n'étant pas susceptible d'être sanctionné, puisque même en cas de revente sur folle enchère, l'adjudicataire fol enchéri, peut, jusqu'au jour de l'adjudication de revente sur folle enchère, s'acquitter de ses obligations.

Restent deux actions à envisager, qui ne font pas l'objet de la désignation de Maître FALQUET au titre de l'aide juridictionnelle.

La première consisterait à rechercher la COMMERZ BANK dans le cadre d'une action en dommages et intérêts, ce qui suppose la démonstration d'un préjudice et sur ce point, la jurisprudence a admis que le montant du préjudice pouvait être égal à la valeur du bien vendu.

Une deuxième action peut être recherchée, avec éventuellement des éléments qui ne figurent pas au dossier qui a été transmis à Maître FALQUET, relative à l'impossibilité pour Monsieur LABORIE d'exercer normalement sa défense, par suite d'une réticence des instances ordinales à lui désigner, eu égard à son impécuniosité, un avocat, pour assurer sa défense.

A ce sujet, Monsieur LABORIE semble avoir déjà effectué divers recours, qui ne semblent pas avoir été toujours bien dirigés, notamment parce qu'ils tendaient à vouloir faire reconnaître des faits délictueux, c'est-à-dire susceptibles de déclencher la voie pénale, alors que, en cette matière, la simple faute professionnelle n'a pas un caractère délictueux, mais un caractère strictement civil et pour qu'il soit délictueux, il faut démontrer le caractère intentionnel.

\* \*  
\*