



**LOU NOTARI**  
MONTPELLIER

**XXVIX<sup>ème</sup> VEILLE JURIDIQUE**

Période du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 1<sup>er</sup> mars 2021

**Master II Droit Notarial**  
**Promotion 2020-2021**



# REMERCIEMENTS

L'ensemble de la Promotion du Master II Droit Notarial et l'association Lou Notari remercient leurs sponsors pour leur confiance et leur soutien à la réalisation de la XXVIII<sup>ème</sup> veille juridique.



Généalogistes spécialisés dans la recherche d'héritiers, de vérification de dévolutions successorales et de localisation de personnes, au service des notaires et de tous.



Partenaire des notaires depuis plus de 30 ans, logiciels et services répondants aux besoins spécifiques de la profession notariale. Premier éditeur français de logiciels pour le notariat.

## **PARTIE II : LES ACTES COURANTS**

### **I. LA PROROGATION DE LA DUREE DE VALIDITE DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**

➤ *Décret n° 2020-1452 du 27 novembre 2020, entré en vigueur le 1er janvier 2021<sup>1</sup>*

#### **A. La prorogation de la durée de validité du commandement de payer valant saisie**

La procédure de saisie immobilière débute par la signification par acte huissier de justice, d'un commandement de payer valant saisie, à l'attention du débiteur ou du tiers détenteur. Ce

---

<sup>1</sup> *Propos recueillis via Defrénois 28 janv. 2021, n° 168c8, p. 19 par Myriam Cazajus, docteur en droit, juriste-consultante au CRIDON Sud-Ouest, chercheur associé au Centre de droit des affaires de l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'AJDE / Cours du Professeur Christophe Albigès, Université de Montpellier, responsable du master 2 Droit des contentieux.*

commandement, puisqu'il concerne un bien immobilier, doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de 2 mois à compter de la signification ; l'objectif étant de le rendre opposable aux tiers. Ce commandement de payer produit des effets identiques à ceux d'une mise en demeure : faire courir les intérêts moratoires, interrompre la prescription, transférer les risques à la charge du débiteur. La saisie emporte alors les effets classiques d'une signification à l'égard du débiteur.

Le commandement de payer valant saisie, lorsqu'il est en cours de validité, entraîne l'indisponibilité du bien au sens de l'**article L.321-2 du Code des procédures civiles d'exécution** (CPCE). Toute convention ne respectant pas cette indisponibilité serait alors frappée de nullité.

Jusqu'au 31 décembre 2020, l'**article R.321-20 du CPCE** prévoyait que le commandement de payer cessait de produire ses effets si, dans les 2 ans de sa publication au fichier immobilier, n'avait pas été portée en marge de l'acte une mention relative à la vente du bien saisi.

Le **décret n° 2020-1452 du 27 novembre 2020** portant diverses dispositions relatives notamment à la procédure civile et à la procédure d'indemnisation des victimes d'actes de terrorisme et d'autres infractions emporte des conséquences s'agissant de la pratique notariale. En effet, un point important de ce texte consiste dans la prorogation de la durée de validité des commandements de payer valant saisie.

L'**article 2 4° du décret du 27 novembre 2020** proroge la durée de validité du commandement de payer valant saisi à 5 ans. Le nouvel **article R.321-20 du CPCE** prévoit : « *Le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire effet si, dans les cinq ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi* ».

L'augmentation de la durée de validité du commandement de payer valant saisie résulte de préconisations de la Cour de cassation. L'idée consistait dans le fait de désengorger les tribunaux saisis de demandes de prorogation des effets du commandement, qui était automatiquement accordée par le juge saisi dès lors que la péremption du commandement n'avait pas été acquise.

## **B. Les commandements de payer valant saisie concernés par la prorogation de la durée de validité**

Cette prorogation de la durée de validité des commandements de payer valant saisie concerne tous les actes de ce type délivrés postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

L'augmentation du délai est également applicable aux commandements dont la péremption n'était pas acquise au 31 décembre 2020. Leur durée de validité est donc automatiquement reconduite pour trois années supplémentaires. En ce sens, la réforme s'applique aux instances en cours (**article 12, alinéa 2, du Décret du 27 novembre 2020**).

### **CONSEIL PRATIQUE**

Le notaire doit veiller à prendre en compte la prorogation de la durée de validité du commandement de payer valant saisie, portée aujourd'hui à 5 ans. Également, le notaire peut préciser aux clients bénéficiant d'un commandement de payer valant saisi non périmé, que celui-ci est susceptible d'une prorogation automatique dans la limite du délai maximal de 5 ans.

## **II. L'IMPOSSIBILITE POUR UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSENTIR UN CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE DE NATURE A COMPROMETTRE SON EXISTENCE**

➤ *Cass. Com., 6 janvier 2021, n° 19-15299*

Le 6 janvier 2021, la chambre commerciale de la Cour de cassation a statué sur les conditions de conclusion d'un cautionnement hypothécaire consenti par une société civile immobilière (SCI).

Par acte authentique en date du 8 novembre 2011, le gérant d'une SCI a affecté en garantie hypothécaire du paiement d'une créance dont il était débiteur, un immeuble appartenant à cette société qu'il louait dans le cadre de son activité professionnelle. Selon l'acte authentique, il n'a pas été constaté que le second associé avait donné son consentement à la constitution d'une telle garantie.

Le 9 novembre 2011, le coassocié de la SCI, sur invitation du notaire, lui adressa une lettre afin de donner tous pouvoirs à son associé, lui permettant la constitution d'une hypothèque sur l'immeuble appartenant à la société, en garantie de sa dette personnelle.

La SCI a estimé que cette prise de garantie était contraire à son objet social ainsi qu'à ses intérêts et a assigné le prêteur de deniers.

Le 28 janvier 2019, la cour d'appel de Nancy a annulé l'acte litigieux. En effet, les juges du fond ont constaté que l'immeuble affecté à la garantie d'une dette personnelle du gérant constituait l'unique bien de la SCI. De plus, la société ne bénéficiait d'aucun avantage découlant de son engagement, qui allait jusqu'à compromettre son existence.

L'établissement prêteur fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de l'acte d'affectation hypothécaire et se pourvoit en cassation.

*La chambre commerciale de la Cour de cassation a eu à statuer sur la question suivante :  
**une SCI peut-elle consentir à une sûreté de nature à compromettre son existence ?***

Le 6 janvier 2021, la Cour de cassation rejette le pourvoi et considère que la cour d'appel a justifié sa décision d'annuler l'inscription de la garantie.

Les hauts magistrats énoncent que la sûreté portant sur l'unique bien appartenant à la SCI, consentie par la société en garantie de la dette d'un associé n'est pas valide. En effet, cette inscription est de nature à compromettre l'existence même de la société qui n'en retire aucun avantage. *A fortiori*, le cautionnement hypothécaire est contraire à l'intérêt social, bien qu'un tel acte soit conforme à l'objet statutaire de la SCI.

### **CONSEIL PRATIQUE**

Lors de la prise d'une sûreté réelle immobilière, le notaire doit veiller à ce que l'inscription d'une telle garantie ne compromette pas l'existence de la SCI.