Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, chambre commerciale, 24 avril 2020, n° 18/01506

Émilie Jonzo

▶ **To cite this version:**

Émilie Jonzo. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, chambre commerciale, 24 avril 2020, n° 18/01506. Revue juridique de l'Océan Indien, 2020, 29, pp.690-691. hal-03327573

HAL Id: hal-03327573
https://hal.univ-reunion.fr/hal-03327573

Submitted on 27 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

ꕥ

Procédures collectives – liquidation judiciaire – insaisissabilité de la résidence principale

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, chambre commerciale, 24 avril 2020, n° 18/01506

Émilie Jonzo, Docteur en droit privé, Enseignante contractuelle à l'Université de La Réunion

La résidence principale du débiteur ne bénéficiait, jadis, d'aucune protection en tant que telle. La consécration de la déclaration notariée d'insaisissabilité en 2003 lui a alors offert une protection (loi n° 2003-721 du 1e août 2003 pour l'initiative économique ; extension du dispositif à tous les biens immobiliers non-professionnels avec la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie). En 2015, un pas de plus est réalisé grâce à l'automaticité de cette mesure protectrice (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques). Cette insaisissabilité de plein droit de la résidence principale d'un débiteur en difficulté modifie sans aucun doute les habitudes des liquidateurs en matière de réalisation des actifs. L'arrêt de la cour d'appel de Saint-Denis du 24 avril 2020 montre que tant les liquidateurs que les juges du fond ont pu mettre quelque temps à se rendre compte du caractère automatique de cette insaisissabilité de la résidence principale.

Dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte le 10 août 2016, le liquidateur a souhaité procéder à la vente d'un bien immobilier détenu en

indivision par le débiteur et sa concubine. Cette dernière s'oppose à la réalisation de cet actif, qui constituait leur résidence principale. La liquidation et le partage de l'indivision ainsi que la vente aux enchères publiques du bien sont cependant ordonnées par le tribunal le 13 juin 2018. La concubine interjette appel, permettant ainsi au couple de conserver leur résidence principale. En effet, la cour d'appel infirme le jugement de première instance. La confrontation des règles classiques du dessaisissement en liquidation judiciaire (art. L. 641-9 I C. com.), de l'indivision (art. 815 et 820 C. civ.) et de l'insaisissabilité (art. L. 526-1 C. com.) permettent, grâce aux règles fondamentales d'application de la loi dans le temps, de parvenir à une solution logique incontestable : la résidence principale du débiteur demeure de plein droit insaisissable, et il ne peut être dessaisi de ses droits indivis sur celle-ci.

Cette difficulté d'application dans le temps de l'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale avait récemment conduit la Cour de cassation à rappeler que cette protection bénéficie à tous les débiteurs dont la procédure collective s'est ouverte à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015 (Cass. Com., 29 mai 2019, n° 18-16.097, inédit), soit le 8 août 2015. Les liquidateurs judiciaires doivent donc se montrer vigilants et ne pas négliger cette protection légale de la résidence principale, afin de ne pas retarder l'issue de la liquidation judiciaire, dans l'intérêt tant du débiteur que de ses créanciers.

L'arrêt applique simplement le droit positif, sans contestation possible. Les actifs doivent désormais être recherchés ailleurs. Bien que l'on puisse imaginer la frustration des créanciers, privés du recouvrement de leurs créances en cas d'insuffisance d'actifs, la protection de la résidence principale du débiteur prévaut aujourd'hui.

Le présent arrêt est donc presque exempt de critique… Presque, car sa lecture laisse nécessairement tout juriste perplexe de lire que « l'article 815 du Code civil stipule (…) ». Une regrettable erreur de frappe, sans doute, qui n'enlève toutefois rien au bien-fondé de la décision sur le fond.