**REQUÊTE AUX FINS D’INSCRIPTION D’UNE HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE**

**PAR-DEVANT LE JUGE DE L’EXÉCUTION PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE […]**

**A LA REQUÊTE DE :**

**[*Si personne physique*]**

**Monsieur ou Madame** *[nom, prénom]*, né le *[date]*, à *[ville de naissance]*, de nationalité *[pays]*, de profession *[profession]*, demeurant à *[adresse]*

**[*Si personne morale*]**

**La société** *[raison sociale]*, *[forme sociale]*, au capital social de *[montant]*, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *[ville]* sous le numéro *[…]*, dont le siège social est sis *[adresse]*, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés, en cette qualité, audit siège

**Ayant pour avocat constitué** :

**Maître *[nom, prénom]***, Avocat inscrit au Barreau de *[ville]*, y demeurant *[adresse]*

Au cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur la présente requête et ses suites

**[*Si postulation*]**

**Ayant pour avocat plaidant** :

**Maître *[nom, prénom]***, Avocat inscrit au Barreau de *[ville]*, y demeurant *[adresse]*

**[*Si représentation par officier public ou ministériel*]**

**Ayant pour représentant :**

**Maître *[nom, prénom]***, *[fonction de l’officier ministériel]* à *[ville]*, y demeurant *[adresse]*

À l’étude de laquelle il est fait élection de domicile.

**CONTRE :**

**[*Si personne physique*]**

**Monsieur ou Madame** *[nom, prénom]*, né le *[date]*, à *[ville de naissance]*, de nationalité *[pays]*, de profession *[profession]*, demeurant à *[adresse]*

**[*Si personne morale*]**

**La société** *[raison sociale]*, *[forme sociale]*, au capital social de *[montant]*, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *[ville]* sous le numéro *[…]*, dont le siège social est sis *[adresse]*, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés, en cette qualité, audit siège

**A L’HONNEUR DE VOUS EXPOSER LES FAITS SUIVANTS :**

* Exposer les faits de façon synthétique et objective, tel qu’ils pourraient être énoncés dans l’ordonnance à intervenir
* Chaque élément de fait doit, en toute rigueur, être justifié au moyen d’une pièce visée dans le bordereau joint en annexe, numérotée et communiquée à la partie adverse et au juge
1. **En droit**

L’article L. 511-1 du Code des procédures civiles d’exécution dispose que « *toute personne dont la créance paraît fondée en son principe peut solliciter du juge l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sur les biens de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement.* »

Il ressort de cette disposition que l’adoption de mesures conservatoires est subordonnée à la réunion de deux conditions cumulatives :

* Une créance paraissant fondée dans son principe
* Des circonstances susceptibles d’en menacer le recouvrement
1. **Une créance paraissant fondée dans son principe**

Aucun texte ne définissant ce que l’on doit entendre par la formule « *créance qui paraît fondée dans son principe* », il convient de lui conférer un sens des plus larges.

**🡺Sur la nature de la créance**

Il est indifférent que la créance soit de nature civile, commerciale, contractuelle ou délictuelle

Ce qui importe c’est qu’il s’agisse d’une créance, soit d’un droit personnel dont est titulaire un créancier à l’encontre de son débiteur

**🡺Sur l’objet de la créance**

* ***Principe***
	+ L’article L. 511-4 du Code des procédures civiles d’exécution prévoit que « *à peine de nullité de son ordonnance, le juge détermine le montant des sommes pour la garantie desquelles la mesure conservatoire est autorisée et précise les biens sur lesquels elle porte* ».
	+ Il s’infère manifestement de cette disposition que la créance dont se prévaut le créancier ne peut porter que sur paiement d’une somme d’argent.
* ***Exception***
	+ Si, par principe, seule une créance de somme d’argent peut justifier l’adoption d’une mesure conservatoire, il est admis que, par exception, la créance de restitution ou de délivrance d’un bien peut également être invoquée à l’appui de la demande du créancier.
	+ Dans cette hypothèse, la mesure prendra la forme d’une saisie-revendication diligentée à titre conservatoire

🡺**Sur la certitude de la créance**

Contrairement à ce que l’on pourrait être intuitivement tenté de penser, il n’est pas nécessaire que la créance soit certaine pour que la demande de mesure conservatoire soit justifiée.

Il ressort de la jurisprudence que, par créance paraissant fondée dans son principe, il faut entendre une créance dont l’existence est raisonnablement plausible.

Dans un arrêt du 15 décembre 2009, la Cour de cassation parle en termes « *d’apparence de créance* » (*Cass. com. 15 déc. 2009*).

Aussi, le juge pourra se déterminer au regard des seules apparences, lesquelles doivent être suffisamment convaincantes, étant précisé que le juge est investi, en la matière, d’un pouvoir souverain d’appréciation.

Il ne s’agira donc pas pour le créancier de rapporter la preuve de l’existence de la créance, mais seulement d’établir sa vraisemblance.

Aussi, une créance sous condition suspensive, voire éventuelle pourra fonder l’adoption d’une mesure conservatoire.

🡺**Sur la liquidité de la créance**

Une créance liquide est une créance déterminée dans son montant et qui ne souffre d’aucune contestation.

S’agissant de l’adoption d’une mesure conservatoire, il n’est pas nécessaire de justifier de la liquidité de la créance. Elle peut parfaitement faire l’objet d’une contestation, ce qui sera le plus souvent le cas.

La détermination de son montant peut, par ailleurs, s’avérer incertaine en raison, par exemple, de la difficulté à évaluer le préjudice subi par le créancier. Cette situation n’est, toutefois, pas un obstacle à la sollicitation d’une mesure conservatoire.

L’adoption d’une telle mesure est moins guidée par le souci d’indemniser le créancier que de geler le patrimoine du débiteur.

🡺**Sur l’exigibilité de la créance**

Tout autant qu’il n’est pas nécessaire que la créance invoquée soit certaine et liquide, il n’est pas non plus requis qu’elle soit exigible. Et pour cause, une telle condition serait incohérente eu égard les termes de la formule « *créance qui paraît fondée de son principe* » porteuse, en elle-même, d’une exigence moindre.

La créance fondant l’adoption d’une mesure conservatoire peut, en conséquence, parfaitement être assortie d’un terme non encore échu.

1. **Des circonstances susceptibles de menacer le recouvrement de la créance invoquée**

Outre la justification d’une créance paraissant fondée dans son principe, pour que des mesures conservatoires puissent être adoptées, le créancier doit être en mesure d’établir l’existence de circonstances susceptible de menacer le recouvrement de sa créance.

Il s’agira autrement dit, pour le créancier, de démontrer que la créance qu’il détient contre son débiteur est menacée des agissements de ce dernier ou de l’évolution de sa situation patrimoniale.

L’ancien article 48 de la loi du 12 novembre 1955 visait l’urgence et le péril. En raison du flou qui entourait ces deux notions, elles ont été abandonnées par le législateur lors de la réforme des procédures civiles d’exécution par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991.

Aussi appartient-il désormais au juge de déterminer les circonstances susceptibles de menacer le recouvrement de la créance du créancier, étant précisé qu’il dispose d’un pouvoir souverain d’appréciation.

Il a ainsi été décidé par la Cour de cassation, dans un arrêt du 1er septembre 2016, qu’une telle menace existait dès lors que la société poursuivie ne justifiait pas ses comptes annuels depuis plusieurs exercices (*Cass. com. 1er sept. 2016*).

Les juridictions statuent régulièrement dans le même sens lorsque le débiteur mis en demeure de payer à plusieurs reprises n’a pas réagi (*CA Paris, 16 oct. 1996*) ou lorsqu’un constructeur à l’origine d’un désordre ne justifie pas d’une police d’assurance responsabilité civile (*CA Paris, 28 févr. 1995*).

Le Juge considérera néanmoins qu’aucune menace n’est caractérisée lorsque le débiteur a toujours satisfait à ses obligations ou que son patrimoine est suffisant pour désintéresser le créancier poursuivant.

En tout état de cause, il appartiendra au créancier d’établir l’existence de circonstances susceptibles de menacer le recouvrement de sa créance.

1. **Cas particulier de la dispense de demande d’autorisation**

L’article L. 511-2 du CPCE prévoit que, dans un certain nombre de cas, le créancier est dispensé de solliciter l’autorisation du Juge pour pratiquer une mesure conservatoire.

Les cas visés par cette disposition sont au nombre de quatre :

**🡺Le créancier est en possession d’un titre exécutoire**

Par titre exécutoire, il faut entendre, selon l’article L. 111-3 du CPCE :

* Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire ;
* Les actes et les jugements étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires par une décision non susceptible d'un recours suspensif d'exécution, sans préjudice des dispositions du droit de l'Union européenne applicables ;
* Les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ;
* Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ;
* Les accords par lesquels les époux consentent mutuellement à leur divorce par acte sous signature privée contresignée par avocats, déposés au rang des minutes d'un notaire selon les modalités prévues à l'article 229-1 du code civil ;
* Le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'accord entre le créancier et le débiteur dans les conditions prévues à l'article L. 125-1 ;
* Les titres délivrés par les personnes morales de droit public qualifiés comme tels par la loi, ou les décisions auxquelles la loi attache les effets d'un jugement.

**🡺Le créancier est en possession d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire**

Les décisions qui ne possèdent pas de force exécutoire se classent en deux catégories :

* **Première catégorie**
	+ Il s’agit des décisions qui ne sont pas passées en force de chose jugée en ce sens que :
		- ***D’une part***, la décision est encore soumise à un recours suspensif ou au délai d’exercice d’un tel recours
		- ***D’autre part***, la décision n’est pas assortie de l’exécution provisoire
* **Seconde catégorie**
	+ Il s’agit des décisions qui sont assorties d’un délai de grâce

**🡺Le créancier est porteur d’une lettre de change acceptée, d’un billet à ordre ou d’un chèque**

* ***S’agissant de la lettre de change acceptée et du billet à ordre*** c’est le droit cambiaire qui s’applique, de sorte que, outre la garantie conférée par le titre au créancier, les exceptions attachées à la créance fondamentale lui sont inopposables.
* ***S’agissant du chèque impayé***, l’article L. 131 du Code monétaire et financier prévoit que le tireur est garant du paiement, de sorte que la créance est réputée fondée en son principe.

**🡺Le créancier est titulaire d’une créance de loyer impayé**

Le créancier titulaire d’une créance de loyer impayé est fondé à pratiquer une mesure conservatoire sans solliciter, au préalable, l’autorisation du Juge.

Il doit néanmoins justifier d’une créance qui résulte d’un contrat écrit de louage d'immeubles.

Aussi, le contrat de louage doit-il :

* ***D’une part***, être constaté par écrit
* ***D’autre part***, porter sur un immeuble

Il appartiendra à l’huissier de vérifier la réunion de ces deux conditions, faute de quoi il engagerait sa responsabilité dans l’hypothèse où la mesure conservatoire prise serait mal-fondée.

À cet égard, la jurisprudence a eu l’occasion de préciser plusieurs points :

* La jurisprudence interprète la notion de contrat de louage d’immeuble pour le moins restrictivement puisqu’elle exclut de son champ le contrat de location-gérance d’un fonds de commerce.
* La créance invoquée ne pourra porter que sur le loyer et les charges ou provisions pour charge lorsqu’elles sont prévues dans le contrat de bail
* La créance ne pourra pas comprendre l’indemnité due au titre d’une clause pénale ou de tout autre frais étranger au loyer
* La créance de loyer ne saurait fonder, en aucune manière, l’adoption – sans autorisation du Juge – de mesures conservatoires à l’encontre de la caution du locataire
1. **En l’espèce**

En vertu de *[titre de créance]*, le requérant détient à l’encontre de *[identité du débiteur]* une créance de *[montant de la créance]* qui se décompose comme suit :

* *[X euros]* à titre principal
* *[X euros]* au titre de la clause pénale
* *[X euros]* au titre des intérêts conventionnels au taux *[X%]* à compter du *[date]*
* *[X euros]* au titre des frais de justice non compris dans les dépens
* *Etc..*

***En premier lieu***, cette créance est fondée dans son principe en ce que *[argumentation]*.

***En seconde lieu***, il est des circonstances susceptibles de menacer le recouvrement de la créance dont est titulaire le requérant.

En effet, *[argumentation]*…

Après recherches effectuées sur le contenu du patrimoine du débiteur, il apparaît que celui-ci est propriétaire d’un immeuble situé *[adresse de l’immeuble]*.

**En conséquence**, aux fins de préservations de ses intérêts, le requérant sollicite l’autorisation du Juge de l’exécution près le Tribunal de céans aux fins de constituer à titre conservatoire, une hypothèque provisoire sur l’immeuble appartenant à *[identité du débiteur]*, situé *[adresse de l’immeuble]* pour garantie de la somme de *[montant de la somme d’argent à saisir]*.

**PAR CES MOTIFS**

*Vu les articles [fondement de la créance invoquée]*

*Vu les articles L. 511-1, L. 511-3 et L. 531-1 du code des procédures civiles d’exécution ainsi que les articles R. 531-1 et suivants du même Code,*

*Vu la jurisprudence*

*Vu les pièces produites au soutien de la présente requête*

*[Identité du requérant]* requiert qu’il plaise au Juge de l’exécution près le Tribunal judiciaire de *[ville]* de l’autoriser à constituer à titre conservatoire, une hypothèque provisoire sur l’immeuble appartenant à *[identité du débiteur]* ci-après désigné :

*[Il convient de préciser ici :*

* *La nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit).*
	+ *Le lieu-dit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines.*
	+ *Lorsque l'inscription ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la requête.*
	+ *Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments (décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, art. 71-3).*
* *L’étendue des droits du débiteur sur l’immeuble]*

Et ce, en garantie de la somme de *[montant de la somme d’argent à saisir]* en principal, intérêts et frais à laquelle la créance du requérant sera évaluée provisoirement.

Fait à *[ville]*, en double exemplaire le *[date]*

**SIGNATURE DE L’AVOCAT**

**SOUS TOUTES RESERVES ET CE AFIN QU'ILS N’EN IGNORENT**

**Liste des pièces visées au soutien de la présente requête :**

**ORDONNANCE**

**Nous,** Juge de l’exécution près le Tribunal judiciaire de *[ville]*

Assisté de *[identité du greffier]*, greffier

*Vu les articles L. 511-1, L. 511-3 et L. 531-1 du code des procédures civiles d’exécution ainsi que les articles R. 531-1 et suivants du même Code,*

*Vu [fondement de la requête]*

*Vu la requête qui précède et les pièces qui s’y attachent,*

La créance dont se prévaut le requérant nous paraissant fondée en son principe et le requérant justifiant de circonstances susceptibles d’en menacer le recouvrement :

**Autorisons** *[identité du requérant]* à constituer à titre conservatoire, une hypothèque provisoire sur l’immeuble appartenant à *[identité du débiteur]* ci-après désigné :

* *[Désignation de l’immeuble]*

Et ce, pour garantie de la somme de *[montant de la créance à saisir]* à laquelle nous évaluons provisoirement la créance du requérant en principal, intérêts et frais.

**Disons** que le requérant devra faire signifier à son débiteur la présente ordonnance, dans le délai de huit jours au plus tard de la date d'inscription de son hypothèque provisoire.

**Disons** que le débiteur pourra solliciter soit la mainlevée de la mesure présentement autorisée, soit la substitution de la garantie accordée de toute autre mesure propre à sauvegarder les intérêts des parties ;

**Disons** que la présente ordonnance sera caduque si la mesure conservatoire n’a pas été exécutée dans un délai de trois mois à compter de la date des présentes ;

**Disons** que la présente ordonnance sera caduque si, dans le mois qui suit l’exécution de la mesure, le créancier n’a pas introduit de procédure ou accompli les formalités nécessaires à l’obtention d’un titre exécutoire.

**Disons** que la présente ordonnance est exécutoire au seul vu de la minute.

**Disons**, enfin qu’il nous en sera référé en cas de difficultés.

Fait en notre cabinet, au Tribunal judiciaire de *[ville]*,

Le *[date]*

Le greffier Le Juge de l’exécution