



La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

La saisie immobilière se définit comme la mesure d'exécution par laquelle un créancier fait placer un immeuble appartenant à son débiteur sous main de justice afin qu'il soit vendu, et d'être payé sur le prix.

• Les principes généraux de la saisie immobilière

1. DÉFINITION

La saisie immobilière se définit comme la mesure d'exécution par laquelle un créancier fait placer un immeuble appartenant à son débiteur sous main de justice afin qu'il soit vendu, et d'être payé sur le prix.

2. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE D'UNE SAISIE IMMOBILIÈRE

Pour recourir à cette procédure civile d'exécution, certaines conditions doivent être réunies :

- Le créancier poursuivant doit détenir un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible (cf. fiche n°2) ;
- Le créancier poursuivant doit être doté de la capacité de disposer ainsi que de la capacité d'ester en justice ;
- La saisie doit porter sur un bien immobilier.

3. LA SAISIE

La saisie immobilière suit le schéma suivant :

SIGNIFICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Cette procédure civile d'exécution est engagée par la signification d'un commandement de payer valant saisie.

La saisie immobilière peut être diligentée à l'égard du débiteur ou à l'égard du tiers détenteur de l'immeuble objet de la saisie. Ainsi, le commandement de payer valant saisie sera, en fonction des circonstances, signifié au débiteur ou au tiers détenteur.

Il faut toutefois souligner qu'en cas de tiers détenteur dans la procédure, la signification du commandement de payer valant saisie n'est pas suffisante. En effet, sous peine de nullité de ce dernier, un simple commandement de payer devra également être délivré au débiteur.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

Dans les deux cas, la signification du commandement de payer valant saisie aura, notamment, pour effet :

- De valoir mise en demeure (aucune aliénation, ni affectation du bien en garanti d'un droit n'est possible) ;
- D'entraîner l'indisponibilité de l'immeuble ;
- D'entraîner l'indisponibilité des fruits de l'immeuble.

Ensuite, le commandement de payer valant saisie devra faire l'objet d'une publication afin de le rendre opposable aux tiers.

L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS PRÉALABLES À LA VENTE

La vente, qu'elle soit amiable ou forcée, ne pourra avoir lieu que si les démarches suivantes ont été accomplies :

- Établissement d'un procès-verbal descriptif des lieux par l'huissier de justice en charge de la mesure ;
- Assignation du débiteur à l'audience d'orientation et des créanciers inscrits ;
- Rédaction par l'avocat du créancier poursuivant d'un cahier des conditions de vente indiquant les conditions et les modalités de vente de l'immeuble ;
- Déclaration de créances des créanciers inscrits.

L'AUDIENCE D'ORIENTATION

C'est à l'issue de cette audience qu'il sera déterminé si l'immeuble fera l'objet d'une vente amiable ou d'une vente forcée. Par ailleurs, c'est à cette occasion que le juge de l'exécution vérifie si les conditions d'exécution de la saisie sont réunies et qu'il statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes

LA VENTE DE L'IMMEUBLE

La vente de l'immeuble peut se faire à l'amiable ou de manière forcée :

- **La vente amiable de l'immeuble** : le débiteur saisi accomplit les démarches nécessaires en vue de la conclusion de la vente. A défaut, il sera procédé à la vente forcée de l'immeuble.
- **La vente forcée de l'immeuble (l'adjudication)** : il s'agit en pratique de la vente de l'immeuble aux enchères publiques.

La vente forcée requiert l'accomplissement d'une publicité préalable.

Les enchères ont lieu à la barre du Tribunal de Grande Instance (cf. fiche n°2). L'enchérisseur doit avoir donné mandat à son avocat. La représentation par avocat est, en effet, obligatoire.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

À l'issue des enchères, un jugement d'adjudication est rendu qu'il appartient au créancier poursuivant de notifier au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant soulevé une contestation tranchée par la décision.

Il faut noter que l'adjudication peut être perturbée par une surenchère (cas dans lequel une personne propose un prix supérieur au prix d'adjudication) ou par une réitération des enchères (qui vise le cas dans lequel les enchères sont annulées).

- Juin 2012 -

Pour toute information, contacter eje@europe-eje.eu

Le projet EJE est un projet cofinancé par la Commission européenne



Ce document n'engage que son auteur.

La Commission européenne n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

