



La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

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.

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.

À la différence des saisies mobilières (fiches n°3 et 4), en matière immobilière, il n'existe qu'une procédure civile d'exécution.

La saisie immobilière est régie par le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

Avant d'aborder la procédure de saisie immobilière (II), il convient d'en rappeler les principes généraux (I).

• Les principes généraux de la saisie immobilière

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.

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.

LA SAISIE

La saisie immobilière suit le schéma suivant :





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

► 1- 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.

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.

► 2- 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.

► 3- 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

► 4- 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 saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

- **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.

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).

En matière de saisie immobilière, **la juridiction compétente est le juge de l'exécution** (cf. fiche n°2) du lieu de situation de l'immeuble.

Dans le cadre de cette procédure, la **représentation par avocat est obligatoire**.

Par ailleurs, les décisions rendues par le juge de l'exécution doivent être **notifiées par huissier de justice** (cf. fiche n°2), sauf exception. Ces exceptions sont les suivantes :

- autorisation de vente amiable si le débiteur ne s'est pas fait représenter par un avocat
- ordonnances rendue en dernier ressort
- caducité et péremption du commandement de payer valant saisie

Ces décisions sont notifiées par le greffe.

Concernant les voies de recours, **seul l'appel est ouvert**. Par principe, l'appel est formé dans les quinze jours de la notification de la décision.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

• La procédure de saisie

1. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

Le créancier poursuivant doit détenir un **titre exécutoire** constatant une créance certaine, liquide et exigible (cf. fiche n°1). Par ailleurs, le créancier poursuivant doit être doté à la fois de la **capacité de disposer** et de la **capacité d'ester en justice** dans la mesure où la saisie immobilière a un caractère judiciaire.

Si le débiteur est marié, il appartiendra au créancier de poursuivre la saisie à l'encontre de chacun des époux.

L'article 2191 du Code civil fixe des limites au droit du créancier poursuivant de procéder à une saisie immobilière :

- **la priorité du gage hypothécaire** : un créancier ne peut saisir les immeubles de son débiteur qui n'ont pas été hypothéqués pour son compte que si les immeubles hypothéqués en sa faveur ne suffisent pas à le désintéresser ;
- **la prohibition des saisies simultanées** : un créancier qui diligente une procédure de saisie immobilière, ne peut engager une nouvelle saisie immobilière que si le bien déjà saisi ne suffit pas à le désintéresser.

La saisie immobilière peut être pratiquée à l'encontre d'un tiers détenteur de l'immeuble.

S'agissant d'une saisie immobilière, la procédure doit donc porter sur un **bien immobilier**.

En principe, tous les biens immobiliers peuvent faire l'objet d'une saisie immobilière. Ainsi, les immeubles par nature, les immeubles par destination, les immeubles par l'objet peuvent être saisis. Les droits réels immobiliers, tels que l'usufruit, peuvent également être saisis.

En revanche, certains droits réels immobiliers sont insaisissables : l'hypothèque, les servitudes...

2. LA SAISIE

Au préalable, il faut souligner que le créancier poursuivant devra lever une fiche d'immeuble ou un état des inscriptions afin d'identifier le propriétaire actuel du bien. S'il le débiteur est une personne morale, il conviendra de lever un extrait K-bis.

L'article 4 du décret du 27 juillet 2006 dispose que « la procédure d'exécution est engagée par la signification d'un commandement de payer valant saisie ».

REMARQUES LIMINAIRES : LA NATURE DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

S'agissant d'un acte d'huissier de justice, il doit respecter les règles générales applicables aux actes des huissiers de justice ainsi que celles résultant de l'article 15 du décret du 27 juillet 2006.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

L'article 15 du décret du 27 juillet 2006 est ainsi rédigé :

« Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte :

- 1° La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;
 - 2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
 - 3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
 - 4° L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
 - 5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
 - 6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques ;
 - 7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
 - 8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
 - 9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
 - 10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
 - 11° L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;
 - 12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
 - 13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.
- Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.
- Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.
- Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier. »





Les prescriptions de l'article 15 du décret du 27 juillet 2006 sont requises à peine de nullité du commandement de payer valant saisie.

SIGNIFICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Cette procédure d'exécution peut être diligentée à l'égard du débiteur saisi ou à l'égard du tiers détenteur de l'immeuble objet de la saisie.

► La signification au débiteur saisi

La signification du commandement de payer valant saisi s'effectuera conformément aux règles du Code de procédure civile.

► La signification au tiers détenteur

Dans cette hypothèse, le créancier poursuivant doit délivrer un simple commandement de payer de droit commun au débiteur saisi qui contient une mention relative au commandement de payer valant saisie délivré au tiers détenteur (article 17 du décret du 27 juillet 2006).

Dans le même temps, le créancier fait signifier le commandement de payer valant saisie au tiers détenteur de l'immeuble. Ce simple commandement de payer est capital pour le créancier dans la mesure où le défaut de commandement de payer entraîne la nullité du commandement de payer valant saisie délivré au tiers détenteur.

Dans cette relation tripartite (créancier poursuivant, débiteur, et tiers détenteur), il faut bien distinguer le commandement de payer valant saisie délivré au tiers détenteur du commandement de payer de droit commun remis au débiteur.

Ce commandement contient l'ensemble des mentions prévues à l'article 15 du décret du 27 juillet 2006 qui sont étendues au tiers, à l'exception de l'obligation de solder la dette dans un délai de huit jours. En effet, cette mention est remplacée par la sommation de payer la dette ou de délaisser l'immeuble dans le délai d'un mois, faute de quoi la saisie sera poursuivie à l'encontre du tiers détenteur lui-même.

Aucune sanction n'est prévue par l'article 17 du décret du 27 juillet 2006 en cas d'irrespect des mentions qu'il prescrit.

L'article 18 du décret du 27 juillet 2006 prévoit que seul le commandement de payer valant saisie signifié au tiers détenteur fait l'objet d'une publication dans le délai de deux mois de sa signification. En conséquence, aucune obligation n'impose au créancier poursuivant de publier le commandement délivré au débiteur.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

EFFETS DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

► Effets généraux

Le commandement de payer valant saisie **vaut mise en demeure**. En conséquence, cet acte interrompt la prescription et fait courir les intérêts moratoires.

Par ailleurs, ce commandement entraîne **l'indisponibilité de l'immeuble** qui ne peut être, dès lors, ni aliéné, ni affecté en garantie d'un droit.

La signification du commandement de payer valant saisie emporte également **indisponibilité des fruits de l'immeuble** au profit des créanciers hypothécaires et privilégiés.

Ces fruits seront distribués avec le prix de l'immeuble.

Le commandement de payer valant saisie cesse de produire effet deux ans après sa publication, si en marge de cette publication, aucun jugement constatant la vente du bien saisi n'a été mentionné.

► Effets à l'égard du débiteur saisi

À la signification du commandement de payer valant saisie, le débiteur devient séquestre judiciaire. Il conserve alors l'usage de l'immeuble. Cet usage reste néanmoins limité par l'impossibilité faite au débiteur d'agir de manière à minorer la valeur de l'immeuble.

C'est le débiteur qui, en tant que séquestre, perçoit et administre les fruits de l'immeuble pour le compte de ses créanciers. Toutefois, les créanciers ont la possibilité de demander au juge de l'exécution l'expulsion du débiteur et la désignation d'un tiers séquestre.

Néanmoins, le créancier poursuivant peut être autorisé, à sa demande, par le juge de l'exécution à exécuter certains actes sur le bien saisi pour sauvegarder ses droits.

► Effets à l'égard du tiers détenteur

La procédure d'exécution est poursuivie à son encontre s'il ne satisfait pas à la sommation qui lui est faite (cf. infra b-2. Signification au tiers détenteur).

Par ailleurs, il est tenu responsable des dégradations de l'immeuble résultant de son fait ou de sa négligence à l'égard des créanciers.





LA PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Afin de le rendre opposable aux tiers, le commandement de payer valant saisie doit faire l'objet d'une publication.

Cet acte doit être publié dans un délai de deux mois à compter de sa signification. Deux exemplaires sont déposés au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble. Ce dépôt est cité sur un registre spécial.

Un délai de huit jours est offert au débiteur afin de lui permettre de régler sa dette. Par conséquent, en pratique, le créancier attendra l'expiration de ce délai avant de procéder à la publication du commandement.

Le non respect de ce délai de deux mois entraîne la caducité du commandement. La caducité est prononcée par le juge de l'exécution à la demande de la partie intéressée.

À compter de la publication au fichier immobilier, les effets du commandement sont opposables aux tiers.

Comme indiqué ci-dessus, le commandement de payer valant saisie cesse de produire effet deux ans après sa publication.

LES INCIDENTS LIÉS AU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

► Le rejet ou le refus du conservateur des hypothèques

Le conservateur des hypothèques possède un pouvoir d'appréciation. Il a la faculté de rejeter ou de refuser les dépôts qui lui sont faits si les documents lui paraissent incomplets ou irréguliers ou, si le délai n'est pas respecté.

Si le refus du conservateur est justifié par la réalisation d'une formalité supplémentaire aux fins de régularisation, le délai de deux mois est prorogé.

► L'immeuble fait l'objet d'une saisie antérieure

L'existence d'une publication antérieure d'un commandement de saisie sur le même bien constitue un obstacle à toute autre publication. Le conservateur doit, en effet, refuser toute demande de publication relative à la seconde saisie sur le même bien.

► La pluralité de saisies simultanées sur le même bien

Lorsque la publicité de plusieurs commandements est requise simultanément, le commandement publié est celui qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne.

Lorsque les titres ont la même date, c'est le commandement le plus ancien qui est publié.

Lorsque les commandements ont la même date, c'est celui qui porte la créance la plus élevée qui est publié (article 20 du décret du 27 juillet 2006).

► La pluralité de saisies successives sur le même bien

Dans cette hypothèse, il n'y a pas lieu de publier un nouveau commandement de payer valant saisie portant sur le même bien.





Néanmoins, si ce nouveau commandement comprend une assiette plus large, il est publié pour les biens qui n'étaient pas compris dans le premier (article 21 du décret du 27 juillet 2006).

► La péremption du commandement

Les effets du commandement de payer valant saisie durent deux ans. Ainsi, si dans les deux ans de la publication du commandement aucun jugement constatant la vente de l'immeuble saisi n'est mentionné en marge du commandement, celui-ci cesse de plein droit.

Dans cette hypothèse, il appartiendra à toute partie intéressée de saisir le juge de l'exécution afin de faire constater la caducité du commandement.

Néanmoins, dans quatre cas il est possible de proroger ou de suspendre ce délai de deux ans. Ces cas sont les suivants :

- suspension de la procédure de saisie
- report de la vente
- prorogation judiciaire des effets du commandement
- réitération des enchères.

3. LA PROCÉDURE DE VENTE

LES FORMALITÉS PRÉALABLES À LA VENTE

Certaines formalités préparatoires doivent être accomplies en vue de la vente :

► Le procès-verbal descriptif des lieux

En cas de défaut de paiement du débiteur et à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie, l'huissier de justice peut pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Cette possibilité offerte à l'huissier de justice est prévue aux articles 35 à 37 du décret du 27 juillet 2006. Cet état descriptif permet au créancier de se renseigner afin de procéder à la mise en vente du bien en toute connaissance de cause.

Ce procès verbal descriptif doit contenir (article 36 du décret du 27 juillet 2006) :

- la description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- l'indication des conditions d'occupation de l'immeuble et l'identité des occupants ainsi que des droits dont ils se prévalent ;
- le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété;
- tous autres renseignements utiles fournis, notamment, par l'occupant de l'immeuble.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

► L'assignation à l'audience d'orientation

Cette audience permet, d'une part, au débiteur de vendre le bien saisi à l'amiable et, d'autre part, de régler les éventuels incidents de procédure.

L'assignation à l'audience d'orientation doit contenir, en plus des mentions générales communes à l'ensemble des assignations (article 56 du Code de procédure civile), les mentions prévues à l'article 39 du décret du 27 juillet 2006, et ce, à peine de nullité.

L'assignation à l'audience d'orientation doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la publication du commandement de payer valant saisie au bureau des hypothèques, et ce, à peine de caducité (article 12 et 38 du décret du 27 juillet 2006). Dans ce dernier cas, la caducité devra être demandée au juge de l'exécution par toute personne intéressée.

Par ailleurs, l'assignation doit être délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience d'orientation.

L'article 40 du décret du 27 juillet 2006, impose la dénonciation du commandement de payer valant saisie aux créanciers inscrits au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur.

Cette dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation et doit comporter à peine de nullité les mentions prévues à l'article 41 du décret du 27 juillet 2006.

La dénonciation se fait par acte d'huissier de justice.

La dénonciation fait courir le délai de deux mois ouvert aux créanciers inscrits pour déclarer leurs créances à la procédure. De plus, dans un délai de huit jours à compter de la dernière dénonciation, la mention de la délivrance de l'assignation et de l'ensemble des dénonciations doit être portée en marge du commandement publié au bureau des hypothèques.

► Le cahier des conditions de vente

Le cahier des conditions de vente est un projet rédigé par l'avocat du créancier poursuivant et qui indique les conditions et les modalités de vente de l'immeuble.

Les mentions que doit contenir le cahier des conditions de vente sont prévues par l'article 44 du décret qui dispose: « *Le cahier des conditions de vente contient, notamment, à peine de nullité :*

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description ;





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds. »

Une copie de l'assignation délivrée au débiteur ainsi qu'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie sont joints au cahier des conditions de vente.

L'ensemble de ces documents doit être déposé au greffe du juge de l'exécution dans les cinq jours ouvrables de la délivrance de l'assignation au débiteur.

La mise à prix est fixée par le créancier poursuivant. Une fois fixée elle ne peut plus être modifiée. Cependant, l'article 2206 du Code civil permet au débiteur de contester le montant de la mise à prix si le prix est manifestement insuffisant. Le juge de l'exécution tranchera alors cette contestation en fonction du prix du marché et de la valeur vénale de l'immeuble.

► Les déclarations de créances

Les créanciers inscrits doivent, dans un délai de deux mois à compter de la dénonciation du commandement de payer valant saisie, déclarer leurs créances sous peine de déchéance de leur sûreté.

Toutefois, cette déclaration peut être réalisée hors délai, si les créanciers démontrent que leur défaillance ne leur est pas imputable.

Le formalisme attaché à cette démarche impose aux créanciers inscrits de recourir aux services d'un avocat.

Sur la base de ces déclarations, le créancier poursuivant établira un projet de distribution du prix entre les différents créanciers.

L'AUDIENCE D'ORIENTATION

► Le contrôle des conditions de la saisie

Ce contrôle porte sur la régularité du titre exécutoire sur lequel la saisie est fondée. Le juge de l'exécution s'attachera à constater qu'il s'agit bien d'une décision définitive. Cela implique pour le créancier poursuivant d'être en mesure de produire une copie exécutoire et un certificat de non appel lorsque son titre est une décision rendue en première instance. Par ailleurs, le contrôle du juge de l'exécution portera sur la réalité et la qualité des droits réels saisis.

► Les incidents

En matière de saisie immobilière, un incident est une contestation née de la procédure de saisie ou s'y référant directement, et qui est de nature à exercer une influence directe et immédiate sur cette procédure et ce, alors même que la contestation porte sur le fond du droit. Cette décision résulte d'une décision rendue par la Cour de Cassation (Civ 2ème, 3 octobre 2002).





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

Le juge de l'exécution est seul compétent pour régler les contestations. Il le fera par une décision qui sera toujours susceptible d'appel.

Les incidents pouvant être soulevés sont les suivants :

- **l'action en distraction** : action ouverte à un tiers à la procédure qui peut se prévaloir d'un droit de propriété sur l'immeuble saisi. Dès que le juge de l'exécution a vérifié l'exactitude de la prétention dont il se prévaut, le tiers a la possibilité de distraire de la saisie les immeubles qui lui appartiennent et qui ont été inclus dans l'assiette de la saisie en méconnaissance de ses droits.
- **la subrogation dans les poursuites** : ce mécanisme permet à n'importe quel créancier de devenir créancier poursuivant en cas de désistement, défaillance ou de fraude du créancier poursuivant initial.
- Le créancier poursuivant faisant l'objet de la subrogation doit remettre les pièces de la poursuite au subrogé qui en accuse réception. Tant que la remise n'a pas lieu, le créancier poursuivant n'est pas déchargé de ses obligations.
- **la nullité** soumise au régime classique des nullités (articles 112 et suivant du Code de procédure civile).
- **la caducité** : à la demande de tout intéressé, le juge de l'exécution peut prononcer la caducité de l'acte de saisie.
- **le surendettement** : en raison de son surendettement, le débiteur peut demander la suspension de la saisie-**demande aux fins d'autorisation amiable du débiteur** : cette demande entraîne également la suspension de la procédure.

► L'issue de l'audience d'orientation

L'audience d'orientation a pour objet de choisir entre la vente amiable et la vente forcée.

Les critères permettant d'effectuer un choix entre ces deux types de vente sont posés à l'article 49 du décret du 27 juillet 2006.

L'article 49 du décret du 27 juillet 2006 est ainsi rédigé :

« À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

LA VENTE

► La vente amiable

La vente amiable est régie par les articles 1582 et suivants du Code civil et par les articles 2202 et suivants du même code.





Fiche Professionnel

Néanmoins, la vente amiable présente certaines spécificités qui la distinguent d'une vente classique :

- Le prix de la vente et les accessoires doivent être consignés par le futur acquéreur avant la vente. Le juge de l'exécution doit veiller à ce que cette consignation soit bien effectuée avant d'autoriser la vente amiable. À défaut, la consignation sera ordonnée par le juge de l'exécution sur demande de l'acquéreur ou du notaire chargé de la vente.
- Cette vente amiable est soumise à l'autorisation du juge de l'exécution

Il revient au vendeur (le débiteur saisi) d'accomplir les démarches nécessaires à la conclusion de la vente et d'en rendre compte au créancier poursuivant. En cas de défaillance du débiteur, le créancier peut l'assigner en reprise de la vente forcée, et ce, à tout moment.

L'acquéreur est tiers à la procédure de saisie. Il doit accepter de consigner le prix de vente en vue de sa distribution aux créanciers, et, en cas de surplus, au débiteur.

► L'adjudication : la vente forcée

La publicité

Les formalités de publicité sont prévues aux articles 63 et suivants du décret du 27 juillet 2006.

Ces formalités doivent être réalisées dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication. Ces démarches sont accomplies par l'avocat du créancier qui rédige un avis destiné à l'information des tiers.

Cet avis est déposé au greffe du juge de l'exécution et publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de situation du bien saisi.

Un avis simplifié est affiché à l'entrée de l'immeuble et publié dans deux journaux périodiques à diffusion locale ou régionale (article 65 du décret du 27 juillet 2006).

Par ailleurs, les candidats à l'adjudication ont la possibilité de visiter les lieux dans les conditions fixées par le juge de l'exécution.

La procédure d'adjudication

Les enchères ont lieu à la barre du Tribunal de Grande Instance (Juge de l'exécution- cf. Fiche n°2).

L'adjudication est nécessairement portée par un avocat. L'avocat enchérisseur doit être inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente a lieu. Il ne peut être investi que d'un seul mandat (article 73 du décret du 27 juillet 2006).





Fiche Professionnel

La possibilité d'enchérir est totalement ouverte. Toute personne peut ainsi avoir la qualité d'enchérisseur, sauf exception. Ces exceptions sont les suivantes :

- les incapables qui devront se faire représenter par leurs représentants légaux ;
- les auxiliaires de justice ne peuvent enchérir pour leur propre compte s'ils sont intervenus à titre quelconque dans la procédure ;
- le saisi qui souhaite racheter son propre bien.

En tout état de cause, pour avoir la qualité d'enchérisseur, il faut avoir remis un mandat à son avocat ainsi qu'une caution bancaire irrévocable ou un chèque bancaire représentant 10 % du montant de la mise à prix contre récépissé.

Selon l'article 78 du décret du 27 juillet 2006, « *les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Le temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.*

Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication. »

Ces règles sont prescrites à peine de nullité des enchères soulevée d'office (article 81 du décret 27 juillet 2006).

L'adjudicataire peut être :

- le créancier poursuivant si aucune enchère n'a été portée ;
- en cas d'enchère unique, celui qui l'a portée ;
- en cas d'enchères multiples, le dernier enchérisseur.

L'avocat du dernier enchérisseur doit déclarer au greffier l'identité de son mandant avant la fin de l'audience (article 79 du décret du 27 juillet 2006).

Le jugement d'adjudication

Selon l'article 88 du décret du 27 juillet 2006, il appartient au créancier poursuivant de notifier le jugement d'adjudication « *au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision* ».

Le jugement d'adjudication n'est pas un véritable jugement. Il n'a aucun caractère juridictionnel. Il s'agit d'un contrat judiciaire qui emporte transfert de propriété. En conséquence, aucune voie de recours n'est ouverte à l'encontre ce jugement, à l'exception une éventuelle action en nullité.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

Néanmoins, si ce jugement d'adjudication tranche ou règle un incident contentieux, il revêtira un caractère juridictionnel. Les voies de recours seront alors ouvertes.

L'adjudicataire doit consigner le prix de la vente sur un compte séquestre ou à la caisse des dépôts et des consignations, et payer les frais. Cette formalité a pour effet de purger l'immeuble de tout privilège et de toute hypothèque du chef du débiteur.

À défaut d'accomplissement de ces formalités, la vente est résolue de plein droit et les enchères pourront être réitérées.

Le titre d'adjudication est constitué par le cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire sur lequel est fait mention du jugement d'adjudication.

Ce titre d'adjudication est remis à l'adjudicataire par le greffier. Ensuite, il est publié à la conservation des hypothèques par l'adjudicataire ou, à défaut, par le créancier qui sollicite la distribution du prix.

L'adjudication emporte transfert de propriété au profit de l'adjudicataire. Ce transfert a lieu à la date du jugement d'adjudication pour le saisi et l'adjudicataire. Cependant, pour les tiers, ce transfert ne devient opposable qu'à compter de la publication du titre au bureau des hypothèques.

La surenchère

La surenchère vise l'opération par laquelle une personne offre un prix supérieur au prix d'adjudication.

Dans ce cas, l'adjudication est remise en cause, ce qui entraîne la réalisation d'une nouvelle vente aux enchères.

À peine d'irrecevabilité, la surenchère doit être formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours qui suivent l'adjudication. Elle ne peut être rétractée.

La surenchère est une procédure ouverte. Toute personne peut donc surenchérir à condition que sa surenchère représente au moins un dixième du prix principal de la vente.

Cet acte d'avocat vaut demande de fixation d'une audience de surenchère. Il doit être dénoncé, à peine d'irrecevabilité, à l'adjudicataire, au saisi et au saisissant dans les trois jours de la déclaration.

L'avocat du surenchérisseur doit attester de la remise d'un chèque de banque ou d'une caution bancaire irrévocable.

La surenchère peut être contestée dans les quinze jours de la déclaration. Dans ce cas, une audience ayant pour objet cette contestation se tiendra. Ensuite, une nouvelle adjudication sera fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter de la déclaration de surenchère ou de la décision qui rejette la contestation.

Le déroulement de cette nouvelle adjudication suit celui de la première. Toutefois, il convient de préciser que si le premier adjudicataire l'emporte à nouveau, il est réputé propriétaire à l'égard du tiers saisi dès la première adjudication.

Si un nouvel adjudicataire emporte la vente, la première adjudication est annulée.

La surenchère ne peut avoir lieu qu'une seule fois.





La réitération des enchères

En cas d'annulation des enchères, il conviendra de procéder à de nouvelles enchères. On parle de réitération car la première opération est considérée comme n'avoir jamais eu lieu.

La réitération des enchères ne peut avoir lieu que dans trois hypothèses :

- si l'adjudicataire n'a pas consigné le prix de vente ;
- si l'adjudicataire n'a pas payé les frais de l'adjudication ;
- si l'adjudicataire n'a pas payé les droits de mutation.

Seuls le créancier poursuivant, le créancier inscrit et le débiteur peuvent demander la remise en vente du bien aux conditions de la première vente. Parmi ceux-ci, celui qui agit doit solliciter du greffe du juge de l'exécution un certificat attestant du manquement de l'adjudicataire à ses obligations.

Ce certificat est signifié au saisi, à l'adjudicataire et au premier créancier poursuivant.

Lorsqu'elle est faite à l'égard du premier adjudicataire, une sommation d'avoir à s'exécuter est jointe à cette signification.

Faute d'exécution de la sommation, la personne qui sollicite la réitération peut saisir le juge de l'exécution d'une demande en fixation d'une nouvelle adjudication. Cette nouvelle adjudication ne pourra avoir lieu que dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter de la signification du certificat au premier adjudicataire.

À l'issue de cette nouvelle audience, le premier adjudicataire doit :

- verser la différence entre le prix initiale et le prix de revente s'il est moindre ;
- verser les frais de la vente initiale dont il n'a pas fait l'avance ;
- verser les intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois à compter de l'adjudication initiale.

À l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du prononcé de l'adjudication, le taux est majoré de cinq points.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

• Glossaire

Adjudication : opération qui vise à vendre un bien saisi aux enchères publiques et au plus offrant

Caducité : sanction d'un acte qui était initialement valable mais dont la pleine efficacité dépendait d'un événement postérieur qui vient à manquer

Capacité de disposer : aptitude à aliéner, détruire ou affecter son bien en garantie

Capacité d'ester en justice : capacité à agir en justice en tant que demandeur ou défendeur, de faire valoir ses droits soi-même

Conservation (ou Bureau) des hypothèques : service administratif qui, d'une part, effectue des publicités foncières et, d'autre part, recouvre des droits fiscaux

Créancier hypothécaire : créancier dont la créance est garantie par une hypothèque

Créancier privilégié : créancier dont la dette est garantie par un privilège (**privilège** : droit dont bénéficie un créancier lui permettant d'être payé, par préférence à d'autres créanciers, sur le prix de vente d'un bien du débiteur)

Créancier poursuivant : créancier qui pratique une saisie immobilière

Dernier ressort : se dit d'une décision qui n'est pas susceptible d'appel

Droit de mutation : droit d'enregistrement dû à l'occasion d'une mutation non constatée par la rédaction d'un acte juridique

Droit réel immobilier : droit qui porte sur une chose immobilière

Hypothèque : une sûreté mise en place sur un bien immeuble qui est affectée au paiement d'une dette

Immeuble par destination : chose considérée comme immeuble en vertu de la loi puisqu'elle a été attachée à un immeuble à perpétuelle demeure ou affectée à l'exploitation et au service d'un fond

Immeuble par nature : bien qui, par essence, ne peut être déplacé

Immeuble par l'objet : bien qui échappe à toute appréhension matérielle (bien incorporel) auquel est conféré la qualité d'immeuble en raison de l'objet sur lequel il porte

Immeuble à perpétuelle demeure : bien meuble attaché matériellement à un immeuble et qui ne peut être détaché sans dommage

Indisponibilité : état dans lequel se trouve une personne dans l'impossibilité de disposer de son patrimoine ou d'un bien

Judiciaire : ce terme revêt plusieurs sens, dans cette fiche le terme judiciaire signifie qui émane d'un juge

Opposabilité : qualité d'un acte, d'un droit ou d'une situation juridique à produire des effets à l'égard des tiers

Ordonnance : décision rendue par un juge unique

Péremption : disparition d'un acte ou d'un droit en raison du défaut de diligence ou du non exercice du droit pendant un certain temps par son détenteur

Séquestre : dépôt consistant à confier à un tiers et sous sa garde une chose litigieuse jusqu'au règlement d'une affaire





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

Servitude : une charge supportée par un bien au profit de l'usage et de l'utilité d'un autre bien (ex : servitude de passage)

Sûreté : garantie ayant pour objet d'assurer l'exécution d'une obligation telle que le paiement d'une dette

Tiers détenteur : celui qui détient la chose d'autrui

Usufruit : droit qui confère à celui qui le détient l'usage et la jouissance d'un bien appartenant à une autre personne

- 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.

