



Saisie immobilière : importance de l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution

publié le **18/08/2014**, vu **47652 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

L'audience d'orientation permet d'annuler la procédure de saisie immobilière en cas vices ou, à défaut, d'obtenir l'autorisation de vendre le bien amiablement.

Lorsqu'une personne est redevable d'une autre, cette dernière – le créancier – peut mettre en œuvre des mesures d'exécution forcée, afin de récupérer ce qui lui est dû – sa créance.

Le créancier disposant d'un titre exécutoire a la possibilité de faire vendre le bien immobilier de son débiteur aux enchères publiques, à la barre du tribunal.

S'il s'agit d'une méthode de recouvrement tragique pour les débiteurs, puisqu'elle permet la vente de leur résidence principale, c'est aussi l'une des plus efficaces pour les créanciers tels les établissements bancaires qui y ont systématiquement recours pour obtenir le remboursement de prêts immobiliers dont les échéances ne seraient plus honorées.

Toutefois, cette procédure est strictement encadrée par la loi.

Le code des procédures civiles d'exécution fixe ainsi de nombreuses conditions de validité permettant d'annuler toute la procédure, traitées séparément au travers de différents articles sur ce blog.

C'est lors de l'audience d'orientation que le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes.

Il est important de relever que cette audience est le recours ultime permettant au débiteur de contester la créance ou la procédure de saisie vente initiée.

En outre, comme son nom l'indique, cette audience vise à orienter la suite qu'il convient de donner à la procédure de saisie immobilière initiée par le créancier poursuivant afin de se faire payer par le débiteur.

Ainsi, lors de cette audience, le juge de l'exécution détermine les modalités de poursuite de la procédure.

Le juge peut ainsi autoriser la vente amiable du bien ou en ordonner 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.

Si le juge de l'exécution autorise la vente amiable du bien :

- il fixe le prix en deçà duquel il ne peut être vendu ;

- il taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant ;
- il indique la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai ne pouvant excéder 4 mois.

La procédure est suspendue pendant ce laps de temps.

Si le bien est vendu à l'amiable, un acte préparatoire est à établir comme dans le cas d'une vente ordinaire.

Lors de l'audience de rappel, afin d'ordonner la radiation des hypothèques, le juge de l'exécution vérifie que :

- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées ;
- le prix a été consigné ;
- l'état des créances a été dressé.

Si aucune convention préparatoire n'est présentée à l'audience de rappel, le juge de l'exécution peut accorder un délai supplémentaire de 3 mois si le débiteur justifie d'un engagement écrit d'acquisition.

En cas de carence du débiteur pour vendre amiablement son bien, le créancier peut, à tout moment, l'assigner aux fins de reprise de la procédure de vente judiciaire et qu'une date d'audience d'adjudication soit fixée.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge de l'exécution ordonne la vente forcée du bien immobilier et l'audience d'adjudication à lieu entre 2 et 4 mois plus tard.

Compte tenu du formalisme légal inhérent aux procédures de saisies ventes immobilières par voie d'adjudication, seule l'intervention d'un avocat spécialisé en droit des voies d'exécution et plus particulièrement en procédure de saisie immobilière permettra éventuellement de relever les causes de nullités, erreurs, oublis, délais de prescription ou de forclusion et ainsi de protéger le débiteur contre la vente forcée de son bien aux enchères judiciaires.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com