



Caducité du commandement valant saisie immobilière à défaut de publicité dans le délai imparti

publié le 31/01/2017, vu 11160 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le défaut de publicité dans le délai imparti, entraîne-t-il la caducité du commandement de payer valant saisie immobilière ?

Le 5 janvier 2017, la Cour de cassation a jugé le défaut de publicité du commandement de payer valant saisie immobilière dans le délai imparti entraîne sa caducité et non sa nullité de sorte qu'aucun grief n'ait être justifié par le débiteur saisi (Cour de cassation, 2e chambre civile, 5 janvier 2017, N° de pourvoi: 15-25692).

Pour mémoire, la procédure de saisie vente d'un bien immobilier est engagée par la signification au débiteur ou au tiers détenteur d'un commandement de payer valant saisie à la requête du créancier poursuivant.

Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte.

Le code des procédures civiles d'exécution prévoit, qu'outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, que le commandement de payer valant saisie doit aussi comporter :

- 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 ces 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 fichier immobilier ;

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 ;

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.

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.

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.

En outre, le commandement de payer valant saisie doit être publié au fichier immobilier dans un délai de deux mois à compter de sa signification.

Le fichier immobilier permet de connaître tous les propriétaires de tous les biens immobiliers de France.

Il indique le propriétaire actuel mais également les précédents propriétaires ainsi que les inscriptions hypothécaires le cas échéant.

Les commandements de payer valant saisie doivent être publiés à la publicité foncière sous peine de caducité.

Ainsi, toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au fichier immobilier.

En l'espèce, la société Crédit immobilier de France développement (la banque) a fait délivrer un commandement valant saisie immobilière à un couple.

La banque a ensuite fait assigner le couple devant le juge de l'exécution pour la vente de leur bien immobilier.

L'audience du juge de l'exécution décidant du sort de la vente judiciaire du bien, "à la bougie" se dénomme « audience d'orientation ».

A cette audience, le couple de débiteurs a demandé au juge de l'exécution de prononcer la nullité du commandement et de l'assignation.

En effet, la banque doit être en mesure de justifier avoir procédé à la formalité de publicité du commandement valant saisie immobilière dans le délai prescrit par le code des procédures civiles d'exécution.

Les juges d'appel ont déclaré le commandement nul et de nul effet.

Sur le fondement des dispositions du code des procédures civiles d'exécution précitées, la cour de cassation a rappelé que « **le défaut de publicité du commandement valant saisie immobilière dans le délai imparti entraîne sa caducité** » et non sa nullité.

La nullité et la caducité sont a priori des notions synonymes sont à leurs effets mais en réalité renferment juridiquement des conditions distinctes.

Ainsi, **la nullité** d'un acte de procédure ne peut être encourue que si elle est expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public, la nullité ne pouvant par ailleurs être prononcée que s'il est démontré le grief que cause l'irrégularité.

La nullité d'un acte de procédure ne peut être prononcée pour vice de forme qu'à charge, pour celui qui l'invoque, de prouver le grief que lui cause l'irrégularité.

La caducité n'est pas soumise à de telles conditions et suppose simplement qu'elle soit prévue par la loi.

Cette décision consacre la protection du débiteur saisi dans le cadre d'une action aux fins de vente de son bien immobilier qui, au travers du vice de forme s'agissant du défaut de publicité de la mesure dans le délai de deux mois, peut contester devant le juge la procédure de saisie sans avoir à justifier d'un quelconque grief.

Je suis à votre disposition pour toutes informations et actions en cliquant sur "*Services*" en haut de page

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