Conditions de validité du procès-verbal de description du bien saisi avant sa vente par adjudication

publié le **18/08/2014**, vu **16881 fois**, Auteur : Anthony BEM

Quelles sont les conditions de validité du procès-verbal de description du bien avant sa vente judiciaire forcée par adjudication ?

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.

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

Le procès-verbal de description comprend :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

La jurisprudence impose que le procès-verbal de description des lieux soit établi après la délivrance du commandement.

Ainsi, le 21 février 2013, la Cour de cassation a jugé que :

« L'état descriptif annexé au cahier des conditions de vente n'était pas celui dressé à la suite de la délivrance des commandements de payer valant saisie des 1er et 5 avril 2011, la cour d'appel a exactement décidé qu'en l'absence de dépôt d'un cahier des conditions de vente comportant le procès-verbal de description dressé selon les modalités des articles R. 322-1 à R. 322-3 du code des procédures civiles d'exécution, dans le délai prévu par l'article R. 322-10 du même code, la sanction prévue à l'article R. 311-11 de ce code était encourue.

Mais attendu que le procès-verbal de description devant être contenu au cahier des conditions de vente est celui qui doit être dressé en application des articles R. 322-1 et R. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, sans que puisse lui être assimilé un procès-verbal établi à l'occasion de la délivrance antérieure d'un autre commandement de payer valant saisie-immobilière ».

Il faut surtout retenir de cet arrêt que le procès-verbal de description ne peut être dressé que postérieurement aux commandements de payer valant saisie-immobilière délivrés.

L'irrégularité concernant la description de l'immeuble affecte la validité du commandement de payer valant saisi et ses effets même si cette formalité est postérieure au commandement.

Par conséquent, en cas de procédure de saisie immobilière initiée par un créancier, il convient de toujours vérifier qu'après la signification d'un ou des commandements de payer valant saisie, le procès-verbal de description des lieux soit bien réalisé postérieurement et annexé au cahier des conditions de vente.

À défaut, le débiteur est en droit de saisir le juge de l'exécution de cette difficulté et le cas échéant de contester la validité de la procédure à l'audience d'orientation.

Si le procès-verbal descriptif est nul, le juge de l'exécution n'aura pas d'autre alternative que de considérer en conséquence que les commandements de payer sont frappés de caducité.

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.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

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

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés