



# La contestation de la procédure de saisie immobilière au travers de l'obligation du juge de l'exécution de vérifier que la créance soit bien certaine, liquide et exigible

Fiche pratique publié le 18/10/2022, vu 3687 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Le juge de l'exécution est-il tenu de vérifier que la créance soit bien certaine, liquide et exigible en cas de procédure de saisie immobilière ?

La procédure de saisie immobilière nécessite que le créancier assigne son débiteur devant le juge de l'exécution à une audience dite d'orientation.

Cette audience, comme son nom l'indique, vise à orienter la vente forcée du bien par le débiteur: soit à l'amiable directement par ce dernier, soit aux enchères judiciaires lors d'une vente à la bougie du tribunal.

Or, il arrive que les débiteurs ne reçoivent pas l'assignation et ne soient pas présents à l'audience pour faire valoir leurs droits et leurs arguments devant le juge de l'exécution pour empêcher la vente de leur bien immobilier.

En appel, ils pourraient même se voir reprocher de ne pas avoir été présents pour que leurs arguments soient rejetés sans être analysés par la cour, car « nouveaux ».

Cependant, la Cour de cassation a rendu un Avis aux termes duquel elle précise qu'**en matière de saisie immobilière, pour fixer le montant de la créance du poursuivant, le juge de l'exécution est tenu de vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, que le débiteur conteste ou non ce montant.**

S'il doit procéder d'office à cette vérification, il exerce, en outre, en tant que juge du principal, l'office qui lui est imparti par le Code de procédure civile ou par des dispositions particulières (**Avis de la Cour de cassation du 12 avril 2018, 18-70004**).

Dans l'affaire ayant donné lieu à cet avis, une demande en ce sens avait été formulée à la Cour de cassation par un juge de l'exécution dans une instance opposant la société Crédit immobilier de France.

La question était de savoir si, en matière de saisie immobilière, le juge de l'exécution doit-il vérifier la créance invoquée par le créancier poursuivant lorsque le défendeur ne comparaît pas à l'audience d'orientation ou lorsqu'il comparaît sans contester la créance ?

En effet, **l'article L. 213-6 du Code de l'organisation judiciaire** définit les attributions du juge de l'exécution, qui "connaît des contestations qui s'élèvent à l'occasion" de l'exécution forcée, "même si elles portent sur le fond du droit".

En matière de saisie immobilière, **l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution** précise qu'à l'audience d'orientation, **le juge de l'exécution doit statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, et vérifie d'office que les conditions de la saisie sont réunies.**

Dans ce cadre, **le juge de l'exécution est tenu de mentionner dans le jugement d'orientation le montant de la créance du poursuivant qu'il retient mais n'est pas tenu par le montant de la créance tel que mentionné dans le commandement valant saisie immobilière (Cass. 2e Civ., 24 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.009, Bull. 2015, II, n° 221).**

Le juge de l'exécution statue comme juge du principal (article R. 121-14 du code des procédures civiles d'exécution), et se prononce y compris sur des questions relevant du fond du droit (article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire).

Ainsi ses décisions ont, sauf disposition contraire, autorité de la chose jugée au principal.

A cet égard, pour fixer le montant de la créance du poursuivant en application de **l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution**, **le juge de l'exécution est tenu de vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites et ce peu importe que le débiteur conteste ou non ce montant et soit présent ou non à l'audience d'orientation.**

Cet avis permet donc utilement aux débiteurs de s'opposer à la vente forcée de leur bien en formulant des contestations de droit sur le titre exécutoire ou la déchéance du terme.

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

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