



Les moyens de défense et alternative à la saisie immobilière et à la vente aux enchères publiques

publié le 15/06/2013, vu 89686 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Bien que fréquemment mises en œuvre, les procédures de saisie et de vente aux enchères publiques d'un bien immobilier ne sont pas une fatalité et offrent de multiples moyens de défense au débiteur poursuivi en paiement.

Le débiteur poursuivi en paiement peut solliciter du juge la vente amiable du bien immobilier (1), invoquer les vices de procédure (2) et la prescription biennale de l'article L137-2 du Code de la consommation (3).

1. La vente amiable du bien immobilier sollicitée et accordée par le juge

Avant que la décision de vente forcée ne soit prononcée par le juge de l'exécution, le débiteur peut éviter la vente aux enchères publiques et obtenir la vente de son bien de gré à gré.

Cette alternative à la vente forcée sert aussi bien les intérêts du débiteur que ceux du créancier puisque le prix de vente amiable est bien souvent supérieur à celui obtenu dans le cadre des ventes aux enchères publiques.

Ainsi, le débiteur peut toujours négocier avec son créancier et/ou son avocat pour convenir d'un règlement amiable pour éviter les frais de poursuites.

Même après que l'assignation en justice ait été signifiée au débiteur pour une audience dite « d'orientation », ce dernier peut demander au juge de l'exécution que son bien immobilier ne soit pas vendu aux enchères publiques mais de manière amiable (en agence ou à un acquéreur identifié) sous le contrôle du juge.

Il est vivement recommandé au débiteur de produire aux débats la copie d'un mandat ou d'un compromis de vente afin de justifier de sa bonne foi devant le juge et démontrer sa volonté de régler sa dette envers son créancier et ainsi clôturer le litige.

2. Les vices de la procédure de saisie immobilière

Le créancier poursuivant la vente forcée doit respecter le formalisme et les délais légaux au risque de voir annuler toute la procédure de saisie immobilière et de devoir la reprendre du début.

A l'analyse de chaque situation, les différents vices de procédures susceptibles de pouvoir être invoqués par le débiteur pour mettre en échec la procédure de saisie immobilière sont notamment :

- Le défaut de forme, l'incompétence ou l'incapacité de l'officier auteur de l'acte authentique de vente ou de l'acte de prêt conformément au Décret n°71-941 du 26

novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.

- La caducité du commandement de payer signifié par voie d'huissier en raison notamment de l'absence de dénonciation ou de notification du titre exécutoire au débiteur, à l'ensemble de l'hoirie (les héritiers), au tuteur ou curateur,
- Le non respect du délai de carence d'un mois entre la date de signification de l'assignation en justice par l'huissier de justice pour l'audience d'orientation et la date de l'audience,
- L'absence de mentions obligatoires communes à tous les exploits d'huissier,
- La prescription du titre, de la créance ou de l'action en vertu de la prescription biennale entre la date de notification de la déchéance du terme et l'acte initiant la saisie immobilière, conformément à l'article L137-2 du Code de la consommation et de la jurisprudence de la Cour de cassation du 28 novembre 2012 (Cass. Civ. I, 28 novembre 2012, N° de pourvoi: 11-26508).

En outre, le commandement de payer valant saisie, délivré par l'huissier de justice, doit respecter obligatoirement un **formalisme strictement encadré** par le code des procédures civiles d'exécution.

Ainsi, l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que le commandement de payer valant saisie doit notamment contenir :

- Le nom et les coordonnées de l'avocat qui représente les intérêts du créancier,
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré, à savoir le jugement ou l'ordonnance qui fonde la créance,
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
- Si le débiteur est une personne physique, l'indication selon laquelle s'il s'estime être en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers,

Le non respect du formalisme légal constitue une cause de **caducité du commandement** de payer et de la procédure de saisie.

De même, il est important de conserver en mémoire que, en matière de saisie immobilière, le commandement de payer doit être :

- dénoncé au conjoint si le bien immobilier saisi lui appartient en propre et constitue la résidence familiale.
- publié au service de la publicité foncière (ancienne conservation des hypothèques) avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la délivrance de l'acte au débiteur,

Ce n'est qu'à compter du jour de l'accomplissement de cette formalité que le créancier pourra faire délivrer à son débiteur une assignation devant le juge de l'exécution, avant l'expiration d'un nouveau de délai de deux mois.

La date de l'audience doit être choisie dans une période comprise entre un et trois mois à compter de la délivrance de l'assignation en justice.

Le créancier dispose alors d'un délai de cinq jours pour déposer le cahier des conditions de vente à partir de la date d'assignation.

Ce n'est qu'au terme de ces actes de procédure que le juge de l'exécution se prononcera sur la validité de la saisie et ordonnera le cas échéant la vente aux enchères publiques du bien immobilier poursuivi.

L'intervention d'un avocat spécialisé permettra donc d'analyser l'existence d'éventuels vices affectant les actes de procédure et ainsi de tenter d'obtenir l'annulation, la caducité, la prescription ou la forclusion de la procédure de saisie vente.

Je suis à votre disposition pour toute action ou si souhaitez des informations ([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
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com