Image not found or type unknown

La procédure de saisie immobilière et la distribution du prix de vente en paiement des créanciers

publié le **15/09/2011**, vu **131693 fois**, Auteur : Anthony BEM

La saisie immobilière est une procédure qui permet de saisir un immeuble d'un débiteur ou d'un tiers détenteur (par exemple caution) dans le but de sa vente forcée et de la distribution de son prix de vente pour rembourser les créanciers.

Nous envisagerons ci-après :

- la mise en oeuvre de la procédure de saisie (1) ;

- la distribution du prix de vente (2).

****

1) La mise en oeuvre de la procédure de saisi par la signification d'un commandement de payer par voie d'huissier

La saisie immobilière est poursuivie devant le tribunal de grande instance du lieu où est situé l'immeuble saisi.

Les formalités de mise en œuvre de la saisie et de la vente nécessitent l'assistance d'un avocat et d'un huissier.

La saisie doit être faite à l'aide d'une décision de justice qui constate l'existence d'une créance.

Selon l'article 2191 du code civil, il devra s'agir d'un « *titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible* ».

Si la poursuite pour saisie a été engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire mais par provision, la vente forcée ne peut intervenir que lorsque la décision de justice ne peut plus faire l'objet d'aucun recours.

Le montant de la créance doit être en rapport avec la valeur des biens saisis.

Un créancier, qui a déjà eu recours à la saisie d'un immeuble, ne peut engager une nouvelle procédure qu'en cas d'insuffisance de remboursement sur les biens déjà saisis.

Par ailleurs, un créancier ne peut saisir un immeuble non hypothéqué en sa faveur que dans le cas où l'hypothèque dont il bénéficiait ne lui permet pas de se rembourser.

La saisie peut porter sur tous les droits qui portent sur les immeubles et qui sont cessibles (sauf

disposition contraire).

La saisie d'un immeuble permet également la saisie de ses fruits (produits de l'immeuble tels que baux en cours).

Si l'immeuble est commun au débiteur et à son conjoint, la saisie sera engagée contre les deux époux.

Si l'immeuble appartient à un mineur ou un majeur sous tutelle ou curatelle, il ne peut être saisi, en principe, que dans le respect de certaines conditions.

La procédure de saisie rend l'immeuble indisponible et les droits de jouissance et d'administration du débiteur sont restreints.

La conservation du bien est organisée dans l'attente de sa vente.

La saisie immobilière est opposable aux tiers à partir de sa publication au fichier immobilier.

Tout engagement pris sur l'immeuble, non publié ou publié après la publication de la procédure de saisie, sont inopposables sous certaines conditions.

La mise en oeuvre de la procédure de saisi par la signification d'un commandement de payer par voie d'huissier

L'huissier, choisi par le créancier ou son avocat, délivre au débiteur un commandement l'avertissant que s'il ne règle pas sa dette, il sera procédé à la saisie de l'immeuble dont il est le propriétaire.

Dans le cas où la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort (c'est à dire le lieu de situation des immeubles) de plusieurs bureaux des hypothèques, il faut un commandement de payer par ressort.

Le commandement valant saisie est un acte d'huissier de justice qui doit contenir certaines mentions et notamment celles communes à tous les actes d'huissier de justice.

Ces mentions sont obligatoires sous peine de nullité.

S'ajoutent des mentions particulières notamment :

- la constitution d'avocat du créancier,
- l'identification du titre servant de fondement à la délivrance du commandement,
- l'avertissement d'avoir à payer, dans un délai de 8 jours, la dette détaillée selon un décompte précis,
- la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie et l'indication de leur indisponibilité et de la saisie de leurs fruits,
- la sommation d'avoir à dénoncer les baux ruraux portant sur le bien saisi,
- l'information qu'un huissier de justice peut pénétrer dans les lieux pour établir un procès-verbal de description,
- l'indication du juge territorialement compétent,
- le rappel de la possibilité de vendre le bien à l'amiable sur autorisation judiciaire,
- l'indication de la possibilité de solliciter l'aide juridictionnelle,
- l'indication que le débiteur en situation de surendettement peut saisir la commission de surendettement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ces mentions doivent apparaître sous peine de nullité.

La publication du commandement de payer est publiée au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de 2 mois à compter de sa signification.

L'immeuble devient alors indisponible c'est à dire que qu'il ne peut être ni vendu ni donné.

Si l'avocat ne respecte pas ce délai, il devra faire délivrer un second commandement.

Après une saisie, le bien immobilier est vendu soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit mis en vente aux enchères (adjudication).

8 jours après la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice peut pénétrer dans les lieux pour dresser un procès-verbal de description. Celui-ci contient notamment :

- la description des lieux,
- l'indication des conditions d'occupation,
- l'identité des occupants ainsi que leurs droits.

Le créancier poursuivant doit faire assigner le débiteur à comparaître à une audience d'orientation du juge de l'exécution dans un délai de 2 mois après la publication du commandement qui vaut saisie.

En cas de dépassement de délai, le commandement est caduc, il est privé d'effet.

L'assignation à l'audience d'orientation doit avoir lieu entre 1 et 3 mois avant la date de l'audience.

L'assignation du débiteur doit comporter les mentions communes à toute assignation et certaines plus spécifiques notamment :

- les date et lieu de l'audience, son objet, les conséquences du défaut de comparution, la façon de présenter une demande ou une contestation,
- la consultation du cahier des conditions de vente et le montant de la mise à prix,
- la possibilité de contester le montant de la mise à prix, de solliciter l'autorisation de vente amiable et de bénéficier de l'aide juridictionnelle.

Si ces mentions ne figurent pas dans l'assignation, celle-ci est considérée comme n'ayant jamais existé.

L'assignation des créanciers inscrits doit intervenir au plus tard le 5ème jour après l'assignation du débiteur. Ils deviennent alors des parties dans la procédure.

Les créanciers concernés sont ceux qui ont inscrit une hypothèque ou un privilège sur le bien saisi, avant la date de la publication du commandement qui vaut saisie.

A peine de nullité, l'assignation des créanciers inscrits doit avoir les mentions communes à toutes les assignations ainsi que des mentions particulière notamment :

- les date et lieu de l'audience d'orientation,
- la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et le montant de la mise à prix,
- la sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le cahier des conditions de vente contient tous les éléments d'information nécessaires à la réalisation de la vente.

Ce cahier doit être déposé au greffe du juge de l'exécution avant l'audience d'orientation dans les 5 jours ouvrables suivant la délivrance de l'assignation au débiteur saisi, à peine de caducité du commandement.

Le créancier poursuivant, responsable de ce cahier, doit au préalable faire procéder au procès-verbal de description du bien et lever un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement et qui sont joints au cahier.

Le juge de l'exécution entend les parties pour connaître leurs prétentions.

A cette occasion, le juge se prononce sur les contestations et demandes qui lui sont soumises.

Le jugement détermine la suite de la procédure, soit en autorisant la vente amiable, soit en ordonnant la vente forcée.

Ce jugement peut également mettre fin, suspendre ou interrompre la procédure d'exécution.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge doit vérifier qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des demandes éventuelles du débiteur.

La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à la vente sont dispensés de l'intervention d'un avocat.

Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.

Lorsqu’un appel est formé contre le jugement ordonnant la vente par adjudication, la cour d'appel statue au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication.

La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire.

Elle est passée devant un notaire.

Le juge de l'exécution fixe :

- le montant en dessous duquel l'immeuble ne peut être vendu selon certains critères,
- la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, dans un délai de 4 mois maximum, afin de vérifier la réalisation de la vente.

A cette audience, un délai supplémentaire de 3 mois peut être accordé sur justification du demandeur d'un engagement écrit d'acquisition pour permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

A défaut de contestation ou de demande fondée interdisant la vente ou imposant la vente amiable, le juge ordonne, dans son jugement d'orientation, la vente forcée du bien par *adjudication* judiciaire.

Le juge doit fixer la date de l'audience à laquelle la vente par adjudication aura lieu et cela dans un délai de 2 à 4 mois à partir du prononcé de la décision.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le jour indiqué, le créancier poursuivant peut demander la vente.

Si aucun créancier ne demande la vente, le juge constate alors l'extinction de la procédure et la caducité du commandement de payer.

La vente forcée est poursuivie après publicité.

Ainsi, le plus grand nombre d'enchérisseurs possible sera informé. La vente forcée est annoncée, à l'initiative du créancier, entre 1 et 2 mois avant l'audience d'adjudication.

La vente a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge. Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant.

A défaut d'adjudication, le créancier est déclaré adjudicataire à hauteur de ce montant.

Les enchères ne peuvent être faites que par l'intermédiaire d'un avocat.

L'adjudication entraîne la vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la personne saisie.

Le montant du prix de la vente doit être consigné dans les 2 mois après la date d'adjudication définitive.

Dans les 10 jours suivant la vente, toute personne peut proposer, par l'intermédiaire d'un avocat, un prix plus élevé (10 % minimum) : c'est la surenchère.

Si l'acheteur ne peut pas payer dans les délais, le bien est remis en vente aux conditions de la première vente forcée : c'est la réitération des enchères.

2) La distribution du prix de vente

La distribution du prix de vente est en principe poursuivie à la demande du créancier saisissant ou, à défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.

La procédure de distribution du prix revient au juge de l'exécution territorialement compétent.

La procédure de distribution du prix s'applique, sauf dispositions contraires, à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

Les personnes qui peuvent prétendre bénéficier de la distribution du prix sont :

- le créancier qui poursuit,
- les créanciers qui ont inscrit une hypothèque ou un privilège sur l'immeuble avant la vente, pourvu qu'ils soient intervenus dans la procédure,
- les créanciers privilégiés qui sont dispensés de toute inscription : syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles.

Ces créanciers peuvent bénéficier de la distribution de sommes en tenant compte du rang donné par leur sûreté.

Les sommes à distribuer sont constituées à titre principal du prix de vente de l'immeuble. Peuvent

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

y être ajouté :

- les fruits du bien saisi c'est à dire ses produits,
- dans la vente amiable, toute somme versée par un acquéreur potentiel, spécialement à l'occasion d'un avant contrat de vente, y compris en cas de résiliation de la vente par le fait de l'acquéreur,
- dans la vente par adjudication, les intérêts dûs ainsi que, en cas de défaillance de l'adjudicataire, les sommes versées ou recouvrées contre ce dernier.

Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier répondant aux conditions prévues dans le code civil, celui-ci adresse au séquestre ou consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec avis de réception, dans les 2 mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée.

La demande doit être accompagnée :

- d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,
- d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation,
- et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Dans ce même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier, et le cas échéant, lui remet le solde.

Le paiement ne peut être refusé que si des documents sont produits et démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux mêmes conditions.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers, la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux autres créanciers concernés.

La partie poursuivante élabore un projet de distribution et peut, dans ce cadre, convoquer les créanciers.

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers concernés dans un délai d'un mois après expiration du délai donné aux créanciers pour actualiser leur créance.

A peine de nullité, la notification doit donner certaines précisions.

En l'absence de contestation ou de réclamation dans les 15 jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante sollicite son homologation par le juge.

Celui-ci vérifie que tous les créanciers parties et le débiteur sont en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En cas de contestation, les créanciers et le débiteur sont convoqués entre 15 jours et 1 mois après la contestation. En cas d'accord, un procès-verbal est dressé auquel le juge donne une force exécutoire.

La procédure de distribution judiciaire est introduite en cas d'absence d'homologation ou lorsque les délais ne sont pas respectés pour conduire la phase amiable.

La juridiction est saisie par une requête aux fins de distribution judiciaire par la partie poursuivante et, en cas de carence de celle-ci, par toute partie intéressée.

Lorsque la saisine émane de la partie poursuivante, il est joint le projet de distribution ainsi qu'un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées et tous documents utiles.

Le juge établit l'état des répartitions, statue sur les frais de distribution et, si nécessaire, ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges prises par le débiteur.

La juridiction peut ordonner une mesure d'expertise dans l'hypothèse particulière où une ventilation du prix à distribuer doit être opérée entre plusieurs immeubles vendus simultanément.

La juridiction statue par un jugement qui peut faire l'objet d'un appel.

Le délai d'appel est de 15 jours.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés