



# Recouvrement de créances et procédure de saisie immobilière ou bancaire

publié le 15/06/2013, vu 18017 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**La politique de l'autruche est à proscrire en cas de mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière ou bancaire par un créancier car elle n'est pas une fatalité et offre de multiples moyens de défense au débiteur poursuivi en paiement.**

## 1. Le titre exécutoire préalable aux "voies d'exécution"

En cas d'impayés, le créancier, c'est à dire la personne à qui l'on doit de l'argent, peut mettre en œuvre des procédures de recouvrement appelées "*voies d'exécution*".

Comme leur nom l'indique, ces "*voies*" supposent que le créancier dispose d'un titre exécutoire.

Ainsi, toutes les mesures de saisie (bancaire, immobilière, mobilière, des salaires, des loyers) supposent que le créancier dispose au préalable d'un **titre exécutoire**, à savoir :

- soit une décision de justice de condamnation du débiteur constatant que la créance est certaine, liquide et exigible et revêtue de l'exécution provisoire ;
- soit d'un acte de prêt passé devant notaire.

Ainsi, **l'exécution provisoire** est la formule éventuellement employée dans un jugement qui permet au créancier de ne pas être arrêté dans le cadre de sa procédure de recouvrement nonobstant toute voie de recours ou d'appel de la part de son débiteur.

Autrement dit, l'appel ne suspend pas un jugement revêtu de la formule consacrée relative à l'exécution provisoire.

Seul, le Premier Président de la cour d'appel peut prononcer la suspension après avoir été sollicité à ce titre par le débiteur et sous certaines conditions.

Le titre exécutoire permet donc au créancier de recouvrer le montant indiqué sur ce titre par le biais d'un huissier de justice qui délivrera un commandement de payer valant saisie.

L'huissier de justice peut ainsi pratiquer une saisie sur les comptes bancaires, les loyers, les meubles ou les biens immobiliers du débiteur.

Cependant, à l'instar de la procédure de saisie mobilière, la saisie bancaire est aléatoire dans la mesure où le créancier ne sait jamais à l'avance si le solde du compte bancaire à saisir est créditeur ou débiteur, en d'autres termes si le compte présente ou non une provision suffisante pour être payé.

Ainsi, la procédure de saisie immobilière est celle qui permet le plus efficacement à une personne qui a une créance d'en obtenir le paiement de manière contrainte et forcée de la part de son débiteur.

En cas de dette impayée ou de défaut de remboursement d'échéances de crédit, le créancier peut poursuivre la vente du bien immobilier de son débiteur à la barre du tribunal et ainsi le faire vendre aux enchères publiques ou judiciaires.

## 2. Les conditions et vices des procédures de saisie

Les procédures de saisie commencent réellement au jour où l'huissier de justice notifie au débiteur un commandement de payer.

Cette notification fait partir les délais dont l'irrespect est sanctionné par la nullité de la procédure.

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.

### **3. La saisie et la vente du bien immobilier aux enchères judiciaires**

Les enchères judiciaires sont celles qui permettent à chacun d'enchérir pour l'acquisition d'un bien immobilier dont la liste est continuellement affichée chaque semaine publiquement au tribunal.

Cette méthode de recouvrement efficace pour le créancier peut toucher tant la résidence habituelle du débiteur que ses résidences secondaires.

Or, il existe de nombreux moyens de défense permettant au débiteur de ne pas faire les frais de la mise en vente de son bien immobilier aux enchères judiciaires.

En effet, il est important de rappeler qu'à tout moment le débiteur peut décider de vendre amiablement son bien afin de tenter d'en obtenir un meilleur prix qu'à la barre du tribunal et ainsi de mettre fin à la tentative de saisie.

Si cette vente est faite à un tiers de confiance, la vente amiable peut permettre de conserver le bien immobilier sans risque de saisie ultérieure.

Par ailleurs, il convient de noter que si les biens vendus aux enchères judiciaires peuvent l'être à bas prix en raison de l'absence d'enchérisseurs, ils le sont souvent au prix du marché moins 12% environs correspondant aux frais et émoluments de procédure.

Je suis à votre disposition pour toute action si vous avez obtenu un jugement en France qui doit être mis à exécution aux Etats-Unis 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](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)