



# Saisie immobilière : Obligation du juge de l'exécution de vérifier et fixer le montant de la dette du débiteur

Commentaire d'arrêt publié le 12/07/2021, vu 2343 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**En cas de procédure de saisie immobilière, le juge de l'exécution est-il obligatoirement tenu de vérifier et fixer le montant de la créance du créancier poursuivant ?**

Le 11 mai 2017, la Cour de cassation a posé le principe selon lequel, **en cas de procédure de saisie immobilière, le juge de l'exécution doit obligatoirement vérifier et fixer le montant de la créance du créancier poursuivant** (Cour de cassation, 2ème chambre civile, 11 mai 2017, n°16-16.106).

En l'espèce, la banque Le Crédit lyonnais a consenti un prêt à des époux, par acte notarié.

En l'absence de remboursement des échéances du prêt immobilier par les époux, **la banque leur a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière.**

Les époux n'ayant pas exécuté ce commandement de payer, la banque a entamé une procédure de saisie vente du bien immobilier auprès du juge de l'exécution.

À l'issue de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution a considéré que le commandement de payer était nul et donc ordonné la mainlevée de l'hypothèque judiciaire préalablement réalisée par la banque créancière.

Le juge a également estimé que le montant de la créance de la banque était erroné.

En effet, les époux débiteurs reprochaient à la banque d'avoir fourni un décompte détaillé de leur dette incorrect.

Concrètement, le décompte faisait apparaître diverses pénalités et frais au titre des versements réintégrés.

**Les juges de premières instances ont considéré que lorsque le quantum de la créance est incertain, il ne leur incombait pas de fixer le montant de la créance du créancier poursuivant.**

Cependant, le 11 mai 2017, la Cour de cassation a jugé que « ***lorsque seul le montant de la créance du poursuivant demeure à fixer, le juge est tenu de déterminer ce montant, à cette fin, de faire, s'il y a lieu, les comptes entre les parties, sans pouvoir s'y refuser en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies*** ».

Il ressort de cet arrêt, que le **juge de l'exécution est obligatoirement tenu de vérifier et de fixer le montant de la créance du créancier poursuivant**, sur la base des pièces produites aux débats par les parties.

**Le juge de l'exécution doit donc procéder à l'examen des diverses créances et dettes existant entre le créancier et le débiteur**, sans qu'il ne puisse s'y soustraire en se fondant notamment sur l'insuffisance de preuves qui lui sont fournies par les parties le cas échéant.

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](mailto:abem@cabinetbem.com)