



La vente amiable d'un bien immobilier comme recours contre la procédure de saisie immobilière

publié le 15/02/2012, vu 28219 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le débiteur qui fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière peut vendre lui-même son bien, de gré à gré, dans trois hypothèses, répondant à des régimes différents.

Afin de recevoir le paiement de sa créance, le créancier est parfois contraint d'engager la procédure de saisie immobilière et d'adjudication pour se faire payer sur le prix de la vente du bien saisi dans le cadre de ventes enchères judiciaires.

Tout commence par la signification d'un commandement de payer valant saisie signifié par l'huissier de justice au débiteur.

Une opposition éventuelle peut être faite devant le juge de l'exécution (JEX) quant aux :

- défaut de respect des règles de forme et des mentions obligatoires telles que l'indication du titre exécutoire,
- décompte des sommes réclamées en principal,
- frais et intérêts échus,
- taux des intérêts moratoires,
- la désignation du bien,
- l'information des délais légaux de paiement,
- coordonnées du juge de l'exécution,
- l'information de la possibilité de bénéficier de l'aide juridictionnelle,
- l'information de faire appel à la commission de surendettement,
- l'information de rechercher un acquéreur de l'immeuble pour le vendre à l'amiable après autorisation du juge.

Le commandement est publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans les deux mois de sa signification pour produire ses effets vis-à-vis des tiers.

Il vaut saisie de l'immeuble et rend le bien indisponible à l'égard du débiteur, sauf dans l'hypothèse d'une vente amiable, à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à

compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques.

Il devient caduc si le bien n'est pas vendu dans les deux ans de ce commandement.

Passé le délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement, l'huissier de justice peut dresser un procès-verbal de description.

Le débiteur peut présenter une demande de vente amiable du bien avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation ou lors de cette audience sous réserve que le débiteur mette en cause les créanciers inscrits sur le bien

Cependant, la personne objet de la saisie immobilière peut vendre amiablement son bien dans trois cas et échapper aux rigueurs de la vente aux enchères judiciaires du bien par adjudication.

Tout d'abord, en vertu de l'article 2201 du code civil, le juge peut autoriser le débiteur à vendre amiablement son bien.

Le juge de l'exécution autorise la vente amiable à la demande du débiteur, après s'être assuré qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble encadre les conditions de vente amiable afin d'éviter que le débiteur ne vende son bien à vil prix, pour échapper aux poursuites.

Le jugement qui autorise la vente amiable mentionne notamment le prix en deçà duquel le bien immobilier ne peut être vendu, en fonction des éléments fournis par les parties, en particulier le débiteur.

Ce faisant, le juge ne fixe pas le prix de vente, mais un montant minimal en rapport avec l'état du marché, de façon à laisser une certaine marge de manœuvre au débiteur dans la vente de son bien.

Mais, dans certains cas, le prix fixé par le juge peut être supérieur au prix du marché.

Le vendeur ne peut donc pas trouver rapidement un acquéreur pour son bien.

Par ailleurs, le débiteur peut vendre le bien amiablement avec désintéressement des créanciers, lorsque l'acquéreur consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant.

Lorsque le débiteur dispose d'un acquéreur pour un prix suffisant pour désintéresser ses créanciers il peut conclure la vente, même si ce prix s'avère inférieur au montant éventuellement fixé par le juge de l'exécution ayant autorisé une vente amiable.

Enfin, les parties peuvent toujours mettre un terme à la procédure de saisie immobilière, notamment en s'accordant sur la vente du bien à un montant désintéressant en tout ou partie les créanciers dans la procédure.

A défaut de vente amiable, la procédure de saisie donnera lieu à une assignation du débiteur devant le juge de l'exécution dans les deux mois de l'inscription du commandement au bureau des hypothèques.

Dans les cinq jours de cette assignation, l'avocat du créancier déposera au greffe du juge un

cahier des conditions de vente comportant :

- l'état descriptif de l'immeuble,
- les modalités de la vente,
- la copie de l'assignation,
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Parallèlement et durant ce même délai, le créancier doit assigner les créanciers inscrits sur l'immeuble en leur dénonçant le commandement.

Tout créancier ainsi assigné doit déclarer sa créance dans les deux mois.

À défaut, il est déchu de son droit, sauf décision spéciale du juge. Les créanciers ayant inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer mais avant la publication de la vente peuvent également intervenir dans la procédure en déclarant leur créance.

Le débiteur reçoit sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du JEX où il est déposé cinq jours ouvrables au plus tard après l'assignation.

L'affaire passe devant le tribunal lors d'une audience dite d'orientation qui a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations, de déterminer s'il s'agira d'une vente amiable ou non et de suspendre la procédure de saisie lorsque le débiteur est en situation de surendettement.

En effet, lors de cette audience, la vente amiable du bien peut être demandée au juge, qui fixera le montant minimum du prix de la vente compte tenu notamment des conditions économiques du marché, en application de l'article 2201 du code civil.

Le vendeur aura un délai de quatre mois maximum pour trouver un acquéreur.

Le cas échéant, le juge peut renvoyer une dernière fois l'affaire pour un délai de trois mois si la vente est sur le point d'être conclue.

A défaut, le créancier poursuivant pourra reprendre la procédure sur vente forcée et le juge n'aura pas le choix que d'ordonner la vente aux enchères du bien à une audience.

Le montant de la mise à prix de la vente judiciaire du bien est fixé par le créancier poursuivant.

Tel que cela ressort de ce qui précède, la procédure de saisie immobilière est à la fois technique, strictement encadrée par le code civil et offre des possibilités de solution amiable qu'il convient de prendre en compte afin d'éviter de perdre plus que de raison dans certains cas.

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