



Désintéresser le créancier poursuivant d'une saisie immobilière.

Conseils pratiques publié le **10/12/2019**, vu **2138 fois**, Auteur : [Maître Jérôme BERNES](#)

Dans le cadre d'une saisie immobilière, le débiteur saisi peut-il mettre fin à la procédure de saisie immobilière, en réglant la créance principale à l'exclusion des frais de poursuite.

Le créancier poursuivant doit être titulaire d'un titre exécutoire et doit justifier d'une créance certaine, liquide et exigible pour diligenter une saisie immobilière contre son débiteur.

Les frais de cette procédure sont souvent prohibitifs : frais d'huissier, frais de publicité, frais de serrurier, frais de diagnostic...etc, les frais s'élèvent rapidement à des sommes de l'ordre de 5 à 10.000 €.

Comment, le créancier poursuivant pourra-t-il recouvrer les frais exposés (hors honoraires d'avocat) si le débiteur, avant la vente du bien, paie la créance principale et éteint les causes du titre exécutoire ?

La procédure de saisie débute par la délivrance et la publication d'un commandement de payer ; se poursuit par la délivrance d'une assignation à comparaître à l'audience dite d'orientation, de la publication du cahier des ventes ;

Lors de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution ordonne la vente du bien et fixe la créance.

Qu'advient-il de la procédure, si le débiteur saisi règle la créance telle qu'elle a été fixée par le juge de l'exécution ?

Le principe juridique selon lequel le créancier doit disposer d'un titre exécutoire, voudrait que le paiement éteigne les causes du titre exécutoire et mette fin à la procédure de saisie.

C'est ce qu'avait soutenu le débiteur saisi devant la Cour de Cassation.

Selon, les juges suprêmes, le créancier poursuivant pouvait poursuivre la procédure de saisie immobilière uniquement sur les frais de poursuite en estimant :

« Les frais de poursuite sont l'accessoire de la dette pour le paiement de laquelle a été diligentée la procédure de saisie immobilière ; que dès lors, le créancier saisissant, bien qu'ayant été désintéressé des causes du commandement en principal par le saisi, est fondé à continuer les poursuites de saisie immobilière contre celui-ci tant qu'il n'a pas obtenu le règlement desdits frais »

Cass civ² 22 juin 2017 pourvoi 16-18901

Les frais de poursuite devront bien évidemment être taxés ; en cas de contestation, il est nécessaire d'élever un incident, par voie de conclusions, devant le juge de l'exécution, soit au moment de l'audience d'orientation si le paiement intervient dès le début de la procédure, soit au

moment de l'audience de vente, si le paiement intervient entre l'audience d'orientation et l'audience d'adjudication.

Jérôme BERNIS

Avocat à la cour

Spécialisé en droit immobilier

jbernisavocat@gmail.com