Image not found or type unknown

Le cahier des conditions de vente dans la saisie immobilière

publié le **18/02/2015**, vu **22058 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La Cour de cassation a jugé, par un arrêt du 13 novembre 2014, que la mention erronée du cahier des conditions de vente désignant le bâtonnier de l'Ordre des avocats ou la caisse de règlement professionnelle des avocats comme séquestre du prix de vente, ne peut pas entrainer la nullité en l'absence de grief à l'égard de la partie invoquant l'irrégularité.

La Cour de cassation a jugé, par un arrêt du 13 novembre 2014, que la mention erronée du cahier des conditions de vente désignant le bâtonnier de l'Ordre des avocats ou la caisse de règlement professionnelle des avocats comme séquestre du prix de vente, ne peut pas entrainer la nullité en l'absence de grief à l'égard de la partie invoquant l'irrégularité.

Le cahier des conditions de vente est un des éléments centraux de la procédure de saisie immobilière, il permet l'information du juge de l'exécution sur les modalités de la vente du bien immobilier.

Pour rappel, la saisie immobilière doit être faite à l'aide d'un *titre exécutoire, constatant une créance liquide et exigible.*

La saisie peut porter sur tous les droits relatifs aux immeubles (notamment l'usufruit et la nue propriété), dès lors que le bien est saisissable.

Pour mettre en oeuvre la saisie, le créancier doit faire délivrer, par acte d'huissier, au débiteur un commandement de payer valant saisie immobilière, lui donnant un délai de huit jours pour régler sa dette.

A défaut de paiement dans ce délai, le créancier procède à l'assignation du débiteur devant le juge de l'exécution pour l'audience d'orientation, à l'issue de laquelle sera prononcée la vente amiable ou forcée du bien, ou la clôture de la procédure.

L'assignation délivrée par le créancier en vue de l'audience d'orientation doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires.

L'article R.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit également que : *"Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente".*

I – Le contenu du cahier des conditions de vente

L'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution précise que le cahier des conditions de vente doit contenir à peine de nullité :

- L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel sont exercées les poursuites ;

- Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

- La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;

- Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

- La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 a créé un nouvel article L. 721-2 dans le Code de la construction et de l'habitation qui prescrit que tout acte de vente portant sur un lot ou une fraction de lot de copropriété doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires.

Il s'agit de documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur.

Ces exigences s'appliquent donc incontestablement à la rédaction du cahier des conditions de vente, dès lors que la saisie porte sur un lot de copropriété.

Par ailleurs, l'article 12.1 du Règlement intérieur national des avocats prévoit que les avocats doivent utiliser des clauses types qui ont été établis par le Conseil national des barreaux (CNB).

Rien n'interdit d'insérer dans le cahier déposé au greffe des mentions et des énonciations supplémentaires à celles prescrites par le Code des procédures civiles d'exécution ou arrêtées dans le document type établi par le CNB.

Cependant, le cahier ne devra pas contenir des dispositions contraires à la loi, comme par exemple modifier directement ou indirectement l'ordre entre les créanciers (Cass. 2e civ., 2 déc. 1992, n° 91-16.582).

L'article R. 322-11 du code précité dispose que *“sous réserve des dispositions de l'article L. 322-6 relatives au montant de la mise à prix, les stipulations du cahier des conditions de vente peuvent être contestées par tout intéressé”*.

Enfin, le Code des procédures civiles d'exécution est muet sur les adjonctions possibles au cahier une fois que celui-ci est déposé au greffe du juge de l'exéxcution.

Cette adjonction doit s'opérer par une demande incidente, formalisée conformément aux dispositions de l'article R. 311-6, par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat, dûment signifiées aux parties concernées ainsi qu'au débiteur saisi.

II – Le dépôt du cahier des conditions de vente

L'article R. 322-10 prescrit le dépôt au greffe du JEX, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, du cahier, auquel doivent être joints la copie de l'assignation délivrée au débiteur ainsi qu'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

En outre, il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La réception par le greffe du cahier des conditions de vente et de ses annexes, notamment la copie du second original de l'assignation, entraîne la mise au rôle de cette assignation.

Le Code prévoit que le cahier peut être consulté, non seulement au greffe du juge de l'exécution, mais également au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

III – Les sanctions

- *La sanction du délai :*

Le délai de cinq jours ouvrables dans lequel le cahier des conditions de vente doit être déposé est prescrit à peine de caducité du commandement, si l'une des parties le demande.

La sanction peut toutefois être écartée si le poursuivant justifie d'un motif légitime.

- *La sanction du non-respect des conditions de forme :*

Le contenu imposé par l'article R. 322-10, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution, prescrit à peine de nullité.

La Cour de cassation a jugé que si le cahier comportait un procès-verbal descriptif établi, non pas en suite de la délivrance du commandement de payer valant saisie, mais dressé à l'occasion d'un commandement antérieur, le dépôt était irrégulier et le délai de cinq jours ouvrables pour le dépôt du cahier n'avait en conséquence pas été respecté (Cass. 2e civ., 21 févr. 2013, n° 12-15.643).

La question s'est récemment posée de la nécessité, pour prononcer la nullité, de démontrer que l'irrégularité de forme a causé un grief au débiteur saisi (Cass. 2e civ., 13 nov. 2014, n° 13-25.546, F-D).

Il semble que les mentions imposées par l'article R.322-10 soit soumises au régime des nullités de forme de l'article 112 du Code de procédure civile qui prévoit que l'irrégularité ne peut entraîner la nullité que s'il est justifié d'un grief.

En l'espèce, les juges d'appel avaient prononcé la nullité du cahier des conditions de vente et la caducité subséquente du commandement de payer, au motif que la mention erronée désignant le bâtonnier de l'ordre des avocats ou la caisse de règlement professionnel des avocats en qualité de séquestre du prix de vente avait pour vocation d'informer l'adjudicataire de l'identité de l'organisme entre les mains duquel le prix de vente devait être versé.

La Cour de cassation censure la décision au visa des articles R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution et 114 du code de procédure civile et juge : **"Qu'en statuant ainsi, par un motif impropre à caractériser l'existence d'un grief à l'égard des parties qui invoquaient l'irrégularité, la cour d'appel a violé les textes susvisés".**

La Cour rappelle donc que le cahier des conditions de vente est soumis au régime des irrégularités de forme, dès lors la nullité ne peut être prononcée que si l'omission d'une mention obligatoire a causé un préjudice à la partie qui l'invoque.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net :

http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés