



# INUTILE DE D'ASSIGNER LE DÉBITEUR PRINCIPAL LORS D'UNE SAISIE IMMOBILIERE DIRIGÉE CONTRE LE TIERS DE

publié le **29/01/2015**, vu **7235 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**L'article R. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution permet l'exercice de la saisie immobilière à l'encontre du tiers détenteur du bien. Par un arrêt du 26 juin 2014, la Cour de cassation a précisé qu'il n'était pas nécessaire de délivrer au débiteur principal l'assignation pour l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution.**

**L'article R. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution permet l'exercice de la saisie immobilière à l'encontre du tiers détenteur du bien.**

**Par un arrêt du 26 juin 2014, la Cour de cassation a précisé qu'il n'était pas nécessaire de délivrer au débiteur principal l'assignation pour l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution.**

La saisie immobilière est ouverte à tout créancier en possession d'un titre exécutoire relatif à une créance liquide et exigible.

Toutefois, en vertu de l'article R. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution, lorsque l'immeuble est grevé d'une sûreté réelle, le droit de suite permet que la saisie s'exerce à l'encontre du tiers détenteur de l'immeuble.

En principe, dans un délai de 2 mois à compter de la publication du commandement de payer, le débiteur est assigné devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation.

La question s'est posée dans le cas d'une saisie à tiers détenteur du destinataire de l'assignation à l'audience d'orientation, le débiteur principal ou le tiers détenteur seul ?

Un arrêt de la Cour de cassation du 26 juin 2014 a précisé qu'il n'était pas nécessaire de délivrer l'assignation au débiteur principal.

Il convient de préciser à titre liminaire, que la procédure du tiers détenteur ne doit pas être confondue avec la procédure contre la « *caution hypothécaire* » puisque, pour cette dernière, la procédure pour la délivrance du commandement de payer à suivre est bien la même que celle concernant le débiteur saisi de droit commun (CPC ex., art. R. 321-3).

## **I – La saisie immobilière poursuivie contre le tiers-détenteur**

### *1. La délivrance du commandement de payer*

L'article R. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *La saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite est poursuivie contre le tiers détenteur du bien* ».

Il s'agit d'une saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite, en vertu de l'article 2462 et suivants du Code civil, qui est poursuivie, contre le tiers détenteur du bien.

En vertu de l'article 2463 du Code civil, le tiers détenteur d'un immeuble grevé d'une sûreté réelle est tenu :

- soit de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter ;
- soit de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

L'article 2464 dispose également que : « *Faute par le tiers détenteur de satisfaire à l'une de ces obligations, chaque créancier titulaire d'un droit de suite sur l'immeuble a le droit de poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du titre XIX du livre III* ».

Le déroulement de la procédure a été réformé et se trouve désormais décrit à l'article R321-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Ce texte dispose désormais que :

*« Le créancier poursuivant fait signifier un commandement de payer valant saisie au débiteur principal. L'acte comporte la mention que ce commandement est délivré au tiers détenteur.*

*Le commandement de payer valant saisie est signifié à la diligence du créancier poursuivant au tiers détenteur. Il comporte les mentions énumérées à l'article R. 321-3. Toutefois, l'avertissement prévu au 4° est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du Code civil dans un délai d'un mois et la mention du débiteur aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° s'entend de celle du tiers détenteur.*

*Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 du Code civil ».*

On voit ainsi que le commandement de payer est signifié au débiteur principal et que c'est ce même commandement de payer valant saisie qui est aussi signifié au tiers détenteur.

Ce commandement est délivré à la fois au débiteur principal et au tiers détenteur, mais il est quand même souhaitable que le commandement destiné au tiers détenteur ne précède pas l'acte délivré au débiteur principal, notamment lorsque chacun d'eux sont situés dans des ressorts différents.

La dénonciation éventuelle du commandement au conjoint (CPC ex., art. R. 321-1, al. 3) ne devrait s'entendre que pour le conjoint du tiers détenteur, puisque ledit article R. 321-3, alinéa 3, vise l'immeuble appartenant en propre à l'un des époux qui constitue la résidence de la famille, ce qui ne peut donc concerner que le tiers détenteur, actuel propriétaire du bien.

Le tiers détenteur dispose d'un délai rallongé d'un mois pour satisfaire à ses obligations tirées de l'article 2263 du Code civil (payer ou délaisser l'immeuble).

## *2. Contenu du commandement destiné au débiteur principal et au tiers détenteur*

Tout d'abord, ce commandement de payer valant saisie, acte hybride destiné tant au débiteur principal qu'au tiers détenteur, doit donc respecter les dispositions de l'article R. 321-3 du Code

des procédures civiles d'exécution, notamment la mention du titre exécutoire, le décompte des sommes...

Le commandement doit également contenir les mentions citées par l'article R R.321-5 dudit code.

Ainsi, l'avertissement prévu au 4° de l'article R. 321-3 est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du Code civil dans le délai d'un mois et le commandement doit porter rappel de l'article 2264 du même code.

De même l'article prévoit que la mention du débiteur figurant aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° de l'article R. 321-3 précité s'entend de celle du tiers détenteur.

En conséquence, à l'égard du tiers détenteur, l'acte doit comporter les mentions énumérées à l'article R. 321-3 du même code, avec les modifications suivantes (seules les mentions faisant l'objet d'une modification sont indiquées) :

*Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte :*

(...)

4° (la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du Code civil dans un délai d'un mois ; il est rappelé que l'article 2463 du Code civil dispose en ces termes : "le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve") ;

(...)

*6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du (tiers détenteur) à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;*

*7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le (tiers détenteur) en est séquestre ;*

*8° L'indication que le (tiers détenteur) garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;*

(...)

*12° L'indication que le (tiers détenteur) qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ;*

*13° L'indication, si le (tiers détenteur) est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la consommation.*

## **II – Le destinataire de l'assignation à l'audience d'orientation**

En principe, le commandement de payer valant saisie immobilière doit être publié dans un délai de

deux mois à compter de sa notification.

Alors, dans un délai de 2 mois à compter de la publication du commandement de payer, le débiteur est assigné devant le juge de l'exécution, à l'audience d'orientation.

L'article R. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution disposant que : « *La saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite est poursuivie contre le tiers détenteur du bien* ».

A l'occasion de la codification de la procédure de saisie à tiers détenteur, s'est donc posée la question du destinataire de cette assignation à l'audience d'orientation.

La deuxième chambre civile est venue éclaircir cette question dans une récente décision (Cass 2e civ. 26 juin 2014 ; n° 13-18.428 ; n° 1143 F-P + B).

En l'espèce, une SCI tiers détenteur de l'immeuble avait tenté de faire annuler la saisie immobilière, en arguant de ce que la débitrice originaire (qui se trouve être aussi la gérante de la SCI) n'avait été ni valablement touchée par le commandement distinct la concernant, ni ensuite assignée, comme il se devait, avec le tiers détenteur à l'audience d'orientation.

Ce faisant, la SCI demanderesse en nullité rappelait que l'objet de ces formalités était de permettre au véritable débiteur d'avoir conscience que, s'il ne procédait pas au règlement de sa dette, le créancier serait en droit de poursuivre la vente forcée entre les mains du tiers détenteur qui n'aurait pas purgé les inscriptions antérieures sur l'immeuble.

Suite au rejet de ses prétentions par la Cour d'appel, la SCI forma un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et juge que « ***qu'il s'ensuit que la loi n'exige pas que le débiteur principal soit assigné à l'audience d'orientation lorsque la saisie immobilière est poursuivie à l'encontre du tiers détenteur de l'immeuble saisi*** ».

Cette solution permet de dispenser les praticiens de maintenir le débiteur dans la procédure de saisie, une fois que le commandement immobilier initial l'a valablement impliqué.

Ainsi le tiers détenteur se retrouve, au stade ultérieur, purement et simplement substitué au débiteur principal au regard du formalisme des poursuites sur droit de suite.

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

Joan DRAY  
Avocat à la Cour  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

