



LA NULLITÉ DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE

publié le 27/01/2015, vu 24149 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La saisie immobilière permet efficacement au créancier d'obtenir la vente forcée de l'immeuble du débiteur, afin d'obtenir le paiement de sa créance. Toutefois, le commandement de payer autant que l'acte de signification doivent comporter un certain nombre de mentions dont le défaut peut entraîner la nullité de la procédure.

La saisie immobilière permet efficacement au créancier d'obtenir la vente forcée de l'immeuble du débiteur, afin d'obtenir le paiement de sa créance.

Toutefois, le commandement de payer autant que l'acte de signification doivent comporter un certain nombre de mentions dont le défaut peut entraîner la nullité de la procédure.

La saisie immobilière est une voie d'exécution permettant au créancier d'obtenir la vente forcée de l'immeuble du débiteur, en vue de la distribution de son prix.

Afin de mettre en œuvre une saisie immobilière, le créancier doit obligatoirement être en possession d'un titre exécutoire relatif à une créance liquide et exigible.

Le créancier doit alors faire signifier un commandement de payer par huissier rendant le bien indisponible, le débiteur dispose dès lors d'un délai de 8 jours pour s'acquitter de la dette.

Dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, le commandement de payer devra faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques du lieu de situation du bien immobilier.

Le commandement de payer autant que l'acte de signification doivent comporter un certain nombre de mentions dont le défaut peut entraîner la nullité de la procédure.

I – L'identification destinataire du commandement

Le commandement valant saisie immobilière doit mentionner :

-Pour les personnes physiques : les nom, prénoms, (ainsi que la profession du créancier saisissant), domicile, nationalité, date, lieu de naissance et situation matrimoniale ;

- Pour les personnes morales : leur forme, leur dénomination, leur numéro Siren, leur siège social et l'organe qui les représente légalement.

Le commandement est délivré sous la constitution d'un avocat, par ailleurs « *l'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie* »(CPC ex., art. R. 322-40).

La Cour de cassation a admis que constitue une nullité de fond le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice, comme c'est le cas de

la constitution d'un avocat d'un barreau extérieur au lieu de la voie d'exécution.

Toutefois, la Cour a décidé que ce vice pouvait être régularisé dans l'assignation délivrée en vue de l'audience d'orientation, si celle-ci comportait la constitution d'un avocat inscrit auprès du barreau où se déroulait la saisie (Cass. 2e civ., 18 oct. 2012, n° 11-18.730).

II – La signification du commandement

Si l'immeuble est commun à deux époux, la saisie des immeubles communs sera poursuivie contre ces deux époux (CPC ex., art. L. 311-7).

Ce nouveau principe vaut lorsque l'un seulement des deux époux est débiteur et que le créancier peut poursuivre la vente forcée du bien commun.

Par ailleurs, l'article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte* ».

Ces dispositions concernent exclusivement le conjoint, et non le concubin ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité, pour lesquels aucune disposition spécifique n'est prévue (Cass. 2e civ., 30 avr. 2009, n° 08-12.105).

En vertu de l'article R.311-11 du même code, le non-respect du délai de dénonciation est sanctionné par la caducité du commandement.

Enfin, la signification à une personne morale doit être effectuée entre les mains du représentant légal de la société ou d'une personne habilitée à recevoir la signification de l'acte.

La signification à une personne n'ayant pas capacité ou qualité entache le commandement d'une nullité de fond.

Il s'agit ainsi de la société dont le gérant fait l'objet d'une mesure de tutelle, de la signification du commandement au tuteur de la personne protégée, qui n'est pas investie du pouvoir de représenter celle-ci (Cass. 1re civ., 12 juill. 2012, n° 11-13.161).

De même, lorsque le gérant de la société est décédé, le commandement délivré à l'administrateur ad hoc chargé d'organiser une assemblée générale au sein de la société ainsi qu'au notaire chargé du règlement de la succession du gérant est irrégulier et entaché de nullité (Cass. 2e civ., 26 sept. 2013, n° 12-25.875).

Dans le cas où le gérant de la société est incapable ou décédé, le créancier doit, avant de délivrer le commandement, présenter une requête au président du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance, afin que soit désigné un mandataire ad hoc chargé de représenter la société dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.

III – Le contenu du commandement

L'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution liste les mentions que doit obligatoirement comporter le commandement de payer, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, parmi lesquelles on peut citer :

« 1° *La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;*

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur ; (...)

11° L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ; (...) ».

L'avertissement que le débiteur doit payer dans un délai de huit jours, constituant la quatrième mention, vaut aussi bien pour le commandement signifié au débiteur principal qu'à la caution solidaire.

Par ailleurs, la saisie immobilière peut être pratiquée à l'encontre d'un tiers détenteur, donc une personne qui n'a aucun lien avec la créance mais qui se trouve simplement être devenue propriétaire de l'immeuble hypothéqué en garantie de la créance.

L'avertissement prévu au 4° de l'article R. 321-3 est alors 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, à savoir payer la totalité de la créance ou délaisser l'immeuble hypothéqué ; le commandement doit également contenir la reproduction des dispositions de l'article 2464 du même code

L'article R,321-5 impose de délivrer un commandement de payer valant saisie au débiteur principal avant de délivrer le commandement au tiers détenteur.

IV - Le régime de nullité

L'article R. 311-10 du Code des procédures civiles d'exécution renvoie aux règles encadrant les exceptions de procédure des articles 112 à 121 du Code de procédure civile.

- *Les nullités de forme :*

Concernant les vices de forme, l'article 114 du Code de procédure civile dispose que la nullité ne peut être encourue que si elle est expressément prévue par la loi, ou en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

Or, toutes les mentions prévues à l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution sont toutes prescrites à peine de nullité, à l'exception du montant de la créance ; le dernier alinéa précise que la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Dans le cadre de la procédure à tiers détenteur, le commandement doit comporter les mentions

citées l'article R. 321-3, la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du Code civil et la reproduction des dispositions de l'article 2464 du même code, sans que ces mentions soient prescrites à peine de nullité.

Cependant, la Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur la sanction d'un manquement aux obligations de l'article R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution, bien que l'on puisse douter que les références aux articles du Code civil constituent des formalités substantielles.

De même, l'obligation faite au créancier de signifier un commandement de payer au débiteur principal avant de le délivrer au tiers détenteur n'est pas prescrite à peine de nullité.

Dans une décision ancienne, la Cour de cassation a considéré que l'absence de signification du commandement au débiteur, préalablement à la sommation à tiers détenteur, « *ne constitue pas une formalité de procédure dont l'inobservation ne serait susceptible d'entraîner la nullité de la saisie immobilière que dans les conditions prévues par l'article 114 du Code de procédure civile* » et a refusé d'annuler une saisie immobilière au motif de l'absence de grief (Cass. 2e civ., 3 déc. 1980, n° 79-12.431).

Par ailleurs, l'article 114 du Code de procédure civile prescrit que la nullité ne peut être prononcée que s'il est démontré le grief que cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

Ainsi a été exigé un grief pour obtenir l'annulation d'un acte comportant la constitution d'une SCP interbarreaux, sans préciser le nom de l'avocat associé inscrit au barreau où la saisie doit se développer (Cass. 2e civ., 18 oct. 2012, n° 11-18.760).

- *Les irrégularités de fond :*

L'article 121 du Code de procédure civile permet la régularisation des irrégularités de fond jusqu'au moment où le juge statue.

Il n'y a donc pas lieu d'annuler un commandement de payer qui comportait la constitution d'un avocat extérieur, dans la mesure où l'irrégularité avait été couverte par la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de la saisie dans l'assignation délivrée en vue de l'audience d'orientation (Cass. 2e civ., 18 oct. 2012, n° 11-18.730).

De même, le fait que le commandement ait été signifié à une personne n'ayant pas qualité pour représenter la personne morale peut être régularisé jusqu'à ce que le tribunal statue.

Cependant, l'intervention à l'audience d'orientation du nouveau représentant légal de la société n'entraîne pas la régularisation car cette intervention tendait uniquement à faire constater la nullité de fond affectant le commandement (Cass. 2e civ., 26 sept. 2013, n° 12-25.875).

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

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67