



LA SAISIE IMMOBILIERE : les étapes de la procédure

publié le **01/11/2018**, vu **29872 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'un débiteur reçoit un commandement de payer valant saisie immobilière, il doit faire intervenir un avocat pour la suite de la procédure devant le juge d'orientation. Le commandement de payer valant saisie doit faire l'objet d'une publication dans les deux mois de sa signification à peine de caducité du commandement .

Lorsqu'un débiteur reçoit un commandement de payer valant saisie immobilière, il doit faire intervenir un avocat pour la suite de la procédure devant le juge d'orientation.

Le commandement de payer valant saisie doit faire l'objet d'une publication dans les deux mois de sa signification à peine de caducité du commandement .

Il cesse de produire effet au terme d'un délai de deux ans courant à compter de sa date de publication en l'absence de mention en marge de la publication d'un jugement constatant la vente du bien saisi ou d'une décision de justice ordonnant la suspension de la procédure, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la réitération des enchères.

Après délivrance du commandement de payer, un procès-verbal descriptif de l'immeuble doit être dressé, qui fera partie intégrante du cahier des conditions de vente .

I /procédure devant le juge d'orientation

La délivrance de l'assignation confirme la décision du créancier de mener à son terme la saisie immobilière.

A peine de caducité du commandement, l'assignation doit être délivrée dans les deux mois qui suivent la publication du commandement de payer valant saisie au service de la publicité foncière.

Le délai de deux mois prescrit pour la délivrance de l'assignation entre la date de la publication du commandement et la date de la signification est prescrit à peine de caducité du commandement, tout comme le délai de trois mois maximum entre la date de l'assignation et celle de l'audience (*CPC ex., art. R. 311-11*).

La dénonce du commandement va attirer les créanciers inscrits, titulaires d'une sûreté inscrite sur l'immeuble, à la procédure de saisie.

Le premier objet de l'audience d'orientation est de permettre au juge de vérifier que les conditions de validité de la saisie, fixées aux articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies. Ainsi, le JEX doit s'assurer que le créancier dispose d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible (*CPC exéc., art. L. 311-2*),

- **Le débiteur peut former des demandes incidentes à l'audience d'orientation**

L'article R. 311-5 du Code des procédures civiles d'exécution dispose en effet que :

À peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf dispositions contraires, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article R. 322-15 à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci.

Cela signifie que doivent être formulées au plus tard le jour de l'audience d'orientation toutes les contestations et demandes incidentes qui ressortent de la compétence du JEX immobilier, c'est-à-dire qui s'élèvent à l'occasion de la saisie immobilière, sont nées de cette procédure ou s'y rapportent directement, même si elles portent sur le fond du droit (COJ, art. L. 213-6)

§ **Le débiteur peut demander la vente amiable de son bien immobilier**

A compter de l'assignation, c'est le juge d'orientation qui va fixer les modalités de la vente et notamment les délais et date d'audience en constatation de vente amiable ou en adjudication et le non-respect de ces délais entraînera des sanctions .

Si le débiteur n'obtient pas la possibilité de vendre à l'amiable ,le juge fixera la date de la vente forcée ; si la vente forcée n'est pas requise à la date fixée, le juge constatera, sauf exceptions, la caducité du commandement.

La demande d'autorisation de vente amiable peut être sollicitée dès la signification du commandement de payer valant saisie. Celui-ci contient d'ailleurs, à peine de nullité (CPC exéc. , art. R. 321-3, 8°), l'indication que *“le débiteur 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”*.

L'article R. 322-20 du Code des procédures civiles d'exécution ajoute que *“la demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation ”*.

Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation souverain pour autoriser la vente, il doit néanmoins fixer, dans son jugement, *“le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente”* (CPC exéc. , art. R. 322-21).

Dans la pratique , il faudra venir avec un mandat de vente pour que le juge accepte la vente amiable.

Dans son jugement qui autorise la vente, le juge doit fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée pour vérifier si la vente a pu être réalisée ; cette audience doit avoir lieu dans un délai qui *“ne peut excéder quatre mois”* (CPC exéc. , art. R. 322-21).

Il s'agit d'une procédure complexe qui peut mener à une situation irrévocable de vente par adjudication.

Notre cabinet intervient pour contester les procédures de saisie immobilière et s'assure de la validité des actes d'exécution.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller.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