



# la saisie immobilière et les incidents

**Fiche pratique** publié le **22/05/2020**, vu **3656 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La saisie immobilière, qui précède la phase judiciaire, comprend de nombreuses formalités de la saisie ainsi que les actes préparatoires à la vente .**

La saisie immobilière, qui précède la phase judiciaire, comprend de nombreuses formalités de la saisie ainsi que les actes préparatoires à la vente .

Toutes ces formalités sont régies par le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Le créancier poursuivant va débiter la procédure , en signifiant un commandement de payer valant saisie au débiteur principal en vertu des dispositions de l'article R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution

Le commandement, qui vaut saisie des biens désignés dans l'acte dès sa signification, n'est opposable aux tiers qu'à partir de sa publication au service de la publicité foncière de la situation des biens.

Il convient de rappeler que le commandement de payer valant saisie immobilière produit les effets du commandement de payer de droit commun , en mettant en demeure le débiteur de payer et en interrompant la prescription.

À défaut pour le débiteur et pour le tiers détenteur de satisfaire à la sommation qui leur est faite, la saisie immobilière et la vente sont poursuivies à leur encontre.

Dès lors que la signification et la publicité ont été faites, le créancier est chargé, sans attendre, d'engager les actes de procédure nécessaires à la protection des intérêts des créanciers inscrits et à la réalisation du gage afin d'obtenir paiement de la créance sur les deniers dégagés par la vente de l'immeuble.

La loi prévoit l'établissement d'un procès-verbal de description de l'immeuble par un huissier.

L'établissement du procès-verbal de description des lieux est le second acte de la saisie immobilière qui est imposé par la loi et qui doit être réalisé conformément à ses prescriptions, à peine de caducité du commandement.

A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie, et à défaut de paiement, l'huissier de justice peut pénétrer dans les lieux visés dans ledit commandement afin de dresser un procès-verbal de description .

Ce procès -verbal fera nécessairement partie intégrante du cahier des conditions de vente et donc du titre de vente de l'adjudicataire, en cas de vente forcée.

Il a été jugé que le procès-verbal de description devant être contenu au cahier des conditions de vente est celui qui doit être dressé en application des articles R 322-1 et R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, sans que puisse lui être assimilé un PV établi à l'occasion de la délivrance antérieure d'un autre commandement de payer valant saisie immobilière (*Cass. 2e civ. , 21 févr. 2013*)

**La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt qui confirme que l'état descriptif annexé au cahier des conditions de vente doit être celui dressé à la suite de la délivrance des commandements de payer. (Cass. 2e civ., 26 sept. 2019, n° 18-19.817)**

La Cour de cassation précise « que l'état descriptif annexé au cahier des conditions de vente n'était pas celui dressé à la suite de la délivrance du commandement de payer valant saisie du 24 mars 2014, la cour d'appel a exactement décidé qu'en l'absence de dépôt d'un cahier des conditions de vente comportant le procès-verbal de description dressé selon les modalités des articles R. 322-1 à R. 322-3 du code des procédures civiles d'exécution, dans le délai prévu par l'article R. 322-10 du même code, la sanction prévue à l'article R. 311-11 de ce code était encourue ».

Par conséquent , il n'est pas possible de se servir d'un procès-verbal de description établi lors d'une précédente procédure de saisie immobilière. Et est nécessaire d'en refaire un pour toute nouvelle procédure.

Si le débiteur constate qu'il s'agit d'un ancien procès-verbal , il pourra saisir le juge d'orientation de cette contestation , et partant , de dire de considérer en conséquence que les commandements de payer sont frappés de caducité.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67