Image not found or type unknown

La saisie-immobilière : parties et objet

publié le **19/01/2012**, vu **32422 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La procédure de saisie immobilière a récemment été mise à jour par l'ordonnance du 21 avril 2006, réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2007 ; des difficultés pratiques sont ensuite apparues, que le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 a tenté de résoudre. La saisie-immobilière consiste, pour un créancier, à faire saisir le ou les immeubles de son créancier pour les faire vendre publiquement aux enchères, et pouvoir ainsi compenser tout ou partie de sa dette. Les formalités de cette procédure ont un caractère d'ordre public, affirmé par l'ordonnance du 21 avril 2006 et codifié en l'article 2201 alinéa 2 du Code civil : « Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière ». Ainsi, il est interdit de stipuler que le créancier puisse faire vendre les biens de son débiteur sans avoir recours aux formalités prescrites pour la saisie immobilière. Nous étudierons dans cette articles les prérequis relatifs aux parties à la saisie puis à l'immeuble lui-même.

La procédure de saisie immobilière a récemment été mise à jour par l'ordonnance du 21 avril 2006, réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2007 ; des difficultés pratiques sont ensuite apparues, que le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 a tenté de résoudre.

La saisie-immobilière consiste, pour un créancier, à faire saisir le ou les immeubles de son créancier pour les faire vendre publiquement aux enchères, et pouvoir ainsi compenser tout ou partie de sa dette.

Les formalités de cette procédure ont un caractère d'ordre public, affirmé par l'ordonnance du 21 avril 2006 et codifié en l'article 2201 alinéa 2 du Code civil : « ***Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière*** ».

Ainsi, il est interdit de stipuler que le créancier puisse faire vendre les biens de son débiteur sans avoir recours aux formalités prescrites pour la saisie immobilière.

Nous étudierons dans cette articles les prérequis relatifs aux parties à la saisie puis à l'immeuble lui-même.

Les parties à la saisie-immobilière

La saisie immobilière étant une voie d'exécution, on applique les principes généraux des saisies en ce qui concerne les personnes pouvant pratiquer une saisie.

Ainsi, comme pour la saisie-conservatoire que nous avons étudiée dans un précédent article, le demandeur doit donc être porteur d'un titre exécutoire constatant l'existence d'une créance liquide et exigible.

Le débiteur, lui, peut être le débiteur principal, ou ses successeurs universels (C. civ., art. 877), le codébiteur solidaire (C. civ., art. 1200 à 1225), ou la caution personnelle (C. civ., art. 2288 à 2310 et art. 2011 à 2033 ancien).

La saisie peut aussi être effectuée contre le tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué, ou contre la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, c'est-à-dire la caution réelle.

Notons cependant que les personnes morales françaises de droit public ne peuvent être l'objet de poursuites de saisie immobilière, ainsi en est-il de l'État, des régions, des départements, des communes et des établissements publics (Cass. req., 15 févr. 1938) ainsi que des organisations syndicales professionnelles (C. trav., art. L. 2132-4).

En outre, la saisie immobilière est applicable à la nue-propriété seule, ainsi qu'à l'usufruit seul.

Ainsi, Le créancier du nu-propriétaire et de l'usufruitier peut faire saisir et vendre la nue-propriété et l'usufruit à la fois, de manière qu'il n'y ait qu'un seul adjudicataire pour le tout ; seulement, il y a lieu à ventilation pour déterminer quelle est, dans le prix, la part afférente à la nue-propriété et celle relative à l'usufruit (CA Caen, 29 janv. 1855).

La copropriété et l'indivision peuvent être frappées de saisie immobilière, mais seulement quand le créancier saisissant aurait pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision (C. civ., art. 815-17).

L'objet de la saisie immobilière

Sont susceptibles de saisie-immobilière tous les droits réels afférents aux immeubles susceptibles de faire l'objet d'une cession ; il existe cependant des situations d'insaisissabilité.

- Les biens saisissables

La saisie immobilière peut frapper tous les immeubles par nature, qu'il s'agisse de fonds de terre (C. civ., art. 518), de constructions élevées sur ces fonds, d'arbres qui y sont plantés ou de fruits et récoltes non encore cueillis (C. civ., art. 520).

Mais les immeubles par destination peuvent aussi être saisis ; aux termes de l'article 524 du Code civil, les immeubles par destination sont les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour les services et l'exploitation de ce fonds et ceux qu'il y a attachés à perpétuelle demeure.

L'article 524 en son alinéa 2 fournit une liste non-exhaustive d'exemple parmi lesquels on trouve les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires ou encore ceux nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

- Les biens insaisissables

Les biens dépendant du domaine public de l'État et des collectivités publiques (départements,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

communes, régions), n'étant pas susceptibles d'appropriation privée, ne sont, par conséquent, ni vendables ni saisissables.

Ne sont pas saisissables non-plus les immeubles à caractère personnel.

Ainsi en est-il des droits d'usage et d'habitation, conformément aux articles 631 et 634 du Code civil, ne peuvent être ni cédés ni loués ; il en résulte que ces droits ne peuvent faire l'objet d'une expropriation forcée, ils sont donc insaisissables (CA Montpellier, 25 janv. 1925) ;

De l'usufruit légal des père et mère sur les biens de leur enfant mineur, étant par nature insaisissable (C. civ., art. 382).

Il en est ainsi également des tombeaux, insaisissables en raison de leur caractère extrapatrimonial.

De plus, certains immeubles sont inaliénables, généralement par l'effet d'une clause insérée au dans un testament ou une donation ; cette inaliénabilité ne peut cependant qu'être temporaire.

Il apparaît donc bien qu'il ne suffise pas que le bien soit un immeuble pour pouvoir être l'objet d'une saisie-immobilière.

Aussi, veillez à ce que le bien en question réponde bien aux conditions nécessaires à la saisie ; dans le cas contraire, la demande serait irrecevable.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous contentieux et conseils.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés