



# la saisie immobilière et les procédures collectives

Jurisprudence publié le 15/06/2023, vu 1175 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

## On aurait pu penser que l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire contre un débiteur, personne physique

On aurait pu penser que l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire contre un débiteur, personne physique, emporterait l'arrêt des voies d'exécution et notamment de la procédure de saisie-immobilière engagée contre ce débiteur.

En effet, certaines dispositions du code de commerce prévoient l'arrêt des poursuites, en cas d'ouverture d'une procédure collective.

L'article L622-21 du Code de commerce, prévoit « que **le jugement d'ouverture de la procédure collective interrompt les actions en justice et arrête les procédures d'exécution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture.** »

Les termes de l'article L 642-18, al. 2 du Code de commerce, indique que « **Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués [...]. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue** ».

La Cour de Cassation vient de clarifier un point important, selon lequel, même si une procédure collective a été ouverte contre un débiteur, il n'en demeure pas moins qu'il y a seulement une suspension de la procédure de saisie-immobilière en cours.

L'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire entraîne la **suspension de la procédure de saisie immobilière** en cours à la date du jugement d'ouverture et cette suspension emporte le **maintien des actes de procédure** et juridictionnels afférents **intervenues avant** le jugement d'ouverture ([C. com. art. L 622-21, II](#), [L 642-18, al. 2](#) et [L 643-2, al. 1 et 3](#)).

[Cass. com. 8-3-2023 n° 21-18.722 FS-B, Sté Banque populaire occitane c/ W.](#)

Si une procédure de saisie immobilière a été engagée avant le jugement d'ouverture, le créancier titulaire d'une hypothèque est alors dispensé, lors de la reprise des poursuites individuelles, des actes et formalités effectués avant ce jugement ([art. L 643-2, al. 3](#)). Le liquidateur ne peut pas se substituer dans cette saisie .

*Un créancier, titulaire d'une sûreté réelle, à qui la déclaration d'insaisissabilité d'un immeuble appartenant à un entrepreneur en **liquidation judiciaire** est inopposable, peut faire procéder à sa vente sur **saisie**, sans devoir suivre les règles de la procédure collective.*

[Cass. com. 5 avril 2016 n° 14-24.640 \(n° 349 FS-P\)](#)

Un créancier hypothécaire auquel cette déclaration est inopposable peut donc **saisir** le bien. Il n'est pas soumis au principe d'**interruption des poursuites individuelles** prévu par le droit des procédures collectives, y compris pour les **saisies immobilières** ([C. com. art. L 622-21, I-2°](#)), puisque le bien est hors du champ de la procédure collective.

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

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