



Précisions quant au procès-verbal de description figurant dans le cahier des conditions de vente

publié le **25/04/2013**, vu **4858 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 2ème civile de la Cour de cassation a estimé dans une décision du 21 février 2013 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 procès-verbal établi à l'occasion de la délivrance antérieure d'un autre commandement de payer valant saisie immobilière.

La 2^{ème} civile de la Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 21 février 2013 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 procès-verbal établi à l'occasion de la délivrance antérieure d'un autre commandement de payer valant saisie immobilière.

La Cour de cassation devait statuer sur le fait de savoir si le procès-verbal descriptif imposé par l'article R-322-10 du **Code des Procédures Civiles et d'Exécution** pouvait être celui réalisé lors de la délivrance antérieure d'un autre **commandement de payer valant saisie immobilière**.

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'article R-322-10 du Code des Procédures Civiles et d'Exécution prévoit que :

« Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Le cahier des conditions de vente contient à peine de nullité :

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;

5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations ».

Par ailleurs, le cahier des conditions de vente rédigé par l'**avocat saisissant** détermine les conditions de la **vente forcée** de telle sorte que les parties à la procédure de **saisie immobilière** (ou **de licitation**) ainsi que les tiers devront obligatoirement s'y référer postérieurement à **l'audience d'orientation**.

En l'espèce, la Cour de cassation a répondu clairement à la question susvisée en estimant qu'un procès-verbal établi dans le cadre de précédents commandements de payer ne satisfait pas aux exigences de l'article R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution.

Les juges du droit ont statué de la manière suivante :

« Mais attendu 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 procès-verbal établi à l'occasion de la délivrance antérieure d'un autre commandement de payer valant saisie-immobilière (...)

Et attendu qu'ayant constaté que l'état descriptif annexé au cahier des conditions de vente n'était pas celui dressé à la suite de la délivrance des commandements de payer valant saisie des 1er et 5 avril 2011, 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 ; »

En d'autres termes, si un **créancier poursuivant** fait figurer dans le cahier des conditions devente un procès-verbal dressé dans le cadre d'une saisie immobilière antérieure, il s'expose à voir déclarer **caduc** son commandement de payer en application de l'article R.311-11 du code des procédures civiles d'exécution.

Bien évidemment, je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires et pour représenter vos intérêts devant le Juge de l'Exécution statuant en matière de saisies immobilières.

Cass. 2^{ème} civ. 21 février 2013, n° 12-15.643