



SAISIE IMMOBILIERE : VENTE AMIABLE ET PRIX MANIFESTEMENT SOUS EVALUE

publié le **26/08/2014**, vu **2648 fois**, Auteur : [MAURICEPHILIPPE](#)

Lors de la procédure de saisie immobilière, un magistrat peut-il autoriser une vente amiable à un prix manifestement sous évalué ? C'est en ses termes que la question a été posée à La Cour d'Appel de Paris.

~~Lors de la procédure de saisie immobilière, un magistrat peut-il autoriser une vente amiable à un prix manifestement sous évalué ? C'est en ses termes que la question a été posée à La Cour d'Appel de Paris.

Ainsi, un Syndicat de copropriétaire poursuit en saisie immobilière le copropriétaire défaillant, lequel apporte au magistrat, à l'audience d'orientation une promesse de vente du bien immobilier.

Le magistrat accorde alors au débiteur la vente amiable, aux conditions de la promesse de vente, moyennant le prix de 210.000 €, selon les dispositions de l'article 49 du décret du 29 juillet 2006 (art. R322-15 du CPC).

Le jugement est alors frappé d'appel par un créancier inscrit au motif que la vente a été accordée à un prix manifestement sous évalué, causant de facto un préjudice aux autres créanciers

Les débats sont alors ouverts en appel sur une question très intéressante.

En effet, au terme de l'article R322-15 du CPC, « lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

Dans cette affaire, le créancier s'entendant léser fait valoir que la vente amiable a été ordonnée moyennant la somme de 210.000 € soit moitié moins que le prix d'achat et à un tiers du prix du marché. Que du surcroît, le montant de la vente amiable ordonnée ne permet pas de désintéresser les créanciers inscrits.

Le créancier conteste donc en appel les conditions économiques auxquelles la vente a été ordonnée.

Le débiteur, quant à lui fait valoir que l'appelante n'a pas contestée en première instance ni le principe de la vente amiable ordonnée ni même les conditions économiques de ladite vente.

C'est sur ce point que la Cour D'appel va confirmer le jugement de première instance en relevant que l'intimé ne peut faire valoir de demande incidente pour la première fois en cause d'appel tendant à voir refuser la vente amiable.

En effet l'article 6 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, précise qu'à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire,

être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49 à moins qu'elle ne porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci.

En effet, constamment réaffirmée, les causes d'appel sont déclarées irrecevables si elles n'ont pas été présentées par devant le juge de l'exécution en première instance.

La vente amiable sera donc en appel définitivement ordonnée sans que la question relative aux conditions économiques satisfaisantes n'ait été réellement abordée. Nous restons donc sur notre faim...