



Quand contester la validité du commandement de payer valant saisie immobilière ?

publié le 25/02/2019, vu 2168 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

Quand contester la validité du commandement de payer valant saisie immobilière ? Peut on contester le commandement de payer valant saisie après l'audience d'orientation ? Comment contester le commandement de payer valant saisie ?

La constatation de la péremption du commandement de saisie immobilière peut intervenir même postérieurement à l'audience d'orientation et ce conformément aux dispositions de l'article R321-20 du Code des procédures civiles d'exécution. **Elle peut donc être constatée jusqu'à la publication du titre de vente, même si la péremption a été acquise avant cette audience. (Civ. 2ème, 18 oct. 2018, FS-P+B, n° 17-21.293)**

L'article R311-5 du CPCE dispose qu' « *à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf dispositions contraires, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article R. 322-15 à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte* ».

Néanmoins, selon l'article R321-21 du même code, la péremption du commandement est un incident de la saisie immobilière que toute partie intéressée peut soulever jusqu'à la publication du titre de vente.

Cette disposition spéciale déroge donc aux dispositions générales et soulève certaines difficultés que la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a tenté de résoudre.

En l'espèce, une banque a signifié un commandement de payer valant saisie immobilière aux défendeurs, visant un lot d'un ensemble immobilier, propriété d'une société en liquidation judiciaire. Ceux ci sont donc assignés à comparaître lors de l'audience d'orientation.

Le juge de l'exécution annule la procédure immobilière, décision confirmée par la Cour d'appel qui déclare « *nulle et de nul effet* » la saisie immobilière au motif que **la constatation de la péremption du commandement de payer valant saisie peut être demandée quand bien même celle ci a d'ors et déjà été acquise.**

La Cour de cassation confirme la décision des juges du fond au motif que « l'article R. 321-21 du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit que la constatation de la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière peut être demandée jusqu'à la publication du titre de vente, déroge à l'article R. 311-5 du même code ».

Ainsi, la demande de constatation de la péremption du commandement de payer valant saisie peut bien être constatée au-delà de l'audience d'orientation, et ce, jusqu'à la publication de l'acte de vente.

Toutefois, la Cour de cassation précise que la péremption du commandement ne rend pas pour autant la procédure de saisie engagée par le créancier nulle puisqu'il ne s'agit, ni d'une irrégularité de fond, ni d'une irrégularité de forme. La péremption vient seulement mettre fin à la procédure de saisie vente immobilière par l'écoulement du temps, elle ne doit pas être assimilée à un cas de nullité.

Pour plus d'informations sur une procédure de saisie immobilière vous pouvez vous adresser à Me Méryl PORTAL, avocate au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.