

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-40-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 04/10/2017

REC – Mise en œuvre du recouvrement forcé – Saisie immobilière - Conditions d'exercice

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement

Mise en œuvre du recouvrement forcé

Titre 4 : Saisie immobilière

Chapitre 1 : Conditions de la saisie immobilière

Sommaire :

- I. Créanciers pouvant exercer la saisie d'un immeuble
 - A. Existence d'un titre exécutoire
 - 1. Caractère de la créance
 - 2. Nature du titre exécutoire
 - B. Restrictions au droit d'agir en exécution
- II. Personnes susceptibles d'être poursuivies
 - A. Règles applicables à tous les débiteurs
 - 1. Débiteur in bonis
 - a. Débiteur décédé
 - b. Personnes mariées sous un régime de communauté
 - c. Débiteurs incapables
 - d. Débiteur surendetté
 - 2. Débiteurs en procédure collective
 - a. Règles communes à toutes les procédures
 - b. Règles particulières à la liquidation judiciaire
 - B. Saisie poursuivie contre les tiers
 - 1. Tiers acquéreurs
 - 2. Sûreté réelle consentie en garantie de la dette d'autrui
- III. Immeubles susceptibles de faire l'objet d'une saisie immobilière
 - A. Biens immobiliers saisissables
 - 1. Principes
 - a. Immeubles par nature
 - b. Immeubles par destination
 - c. Immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent.
 - 2. Dérogations prévues en faveur des biens de l'entrepreneur individuel
 - B. Restrictions à la saisie d'immeubles saisissables
 - 1. Récapitulation des limitations tenant au débiteur saisi
 - 2. Saisie immobilière pratiquée sur un immeuble indivis

- a. Impôts dus par une indivision
 - b. Impôts dus par un ou plusieurs indivisaires
 - 1° Conventions d'indivision
 - 2° Procédure du partage
 - 3° Saisie de l'immeuble alloti au débiteur
- C. Possibilité de saisie concomitante de plusieurs immeubles du débiteur
1. Pluralité de saisies opérées successivement sur plusieurs immeubles appartenant au débiteur
 2. Pluralité de saisies simultanées de plusieurs immeubles du débiteur
 - a. Demande de cantonnement
 - b. Demande de conversion des saisies en hypothèques

L'initiative de la mise en œuvre de la saisie immobilière, mesure d'exécution qui tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du " tiers détenteur " en vue de la distribution de son prix, appartient au créancier, sous sa responsabilité.

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, le créancier peut en effet poursuivre l'exécution forcée de sa créance sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution.

La rédaction de l'article 2191 du code civil harmonise les conditions d'exercice de la saisie immobilière avec celles des procédures civiles d'exécution :

- il dispose en effet que la saisie ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ;

- il prévoit expressément que la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution est applicable à la saisie immobilière, sauf dispositions contraires.

Comme toute mesure d'exécution forcée, la saisie immobilière suppose un titre exécutoire. Le titre permet en effet au créancier d'engager la saisie de l'immeuble et de la mener jusqu'à son terme, à savoir la vente du bien et la distribution des fonds, sous le contrôle du juge de l'exécution.

Toutefois, la procédure comporte des particularités liées notamment à son objet, de nature à peser sur les conditions d'ouverture de cette action judiciaire qui n'a pas de phase conservatoire et sur ses règles d'application.

Les conditions d'exercice de la saisie immobilière sont donc abordées successivement sous l'angle de la personne du saisi et des biens saisissables.

I. Créanciers pouvant exercer la saisie d'un immeuble

Le droit de saisir l'immeuble d'un débiteur appartient à tout créancier porteur d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, qu'il soit chirographaire, privilégié ou hypothécaire. Par ailleurs, le choix opéré par un créancier d'exercer son droit sur un bien quelconque du créancier (loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, art. 13) est encadré, s'agissant des immeubles, dans des conditions particulières.

A. Existence d'un titre exécutoire

Un créancier ne peut poursuivre la saisie des biens de son débiteur qu'en vertu d'un titre exécutoire, et pour le recouvrement d'une créance liquide et exigible (Code civil, art. 2191).

1. Caractère de la créance

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière. Les caractères de la créance susceptible de faire l'objet d'une mesure d'exécution sont examinés supra (Cf. [BOI-REC-FORCE-10](#)).

Les mêmes règles sont applicables en matière de saisie immobilière.

1

L'exigence du caractère certain de la créance, même s'il n'est pas mentionné dans le texte, va de soi et il résulte du seul fait que la dette est constatée dans un titre exécutoire (ou qu'elle est reconnue par le débiteur). Cette condition exclut les créances subordonnées à une condition suspensive mais inclut les créances subordonnées à une condition résolutoire.

10

Le caractère liquide de la créance résulte de son évaluation en argent. Par référence à l'[article 4 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991](#), la créance est liquide lorsqu'elle est évaluable en argent, ou lorsque le titre contient les éléments permettant son évaluation.

La seule contestation du montant de sa dette par le débiteur ne remet pas en cause le caractère liquide de la créance.

20

La condition relative à l'exigibilité de la créance est attachée à la nature du titre lorsque l'exécution de l'obligation n'est pas subordonnée à une échéance quelconque.

Cependant, une procédure de saisie immobilière ne peut être engagée lorsqu'un contribuable a présenté une réclamation suspensive de paiement. Celle-ci pourra être reprise une fois la réclamation rejetée définitivement par l'administration ou le tribunal administratif, la créance devenant alors à nouveau exigible.

2. Nature du titre exécutoire

30

Les titres délivrés par les personnes morales de droit public, qualifiées comme tels par la loi, constituent des titres exécutoires ([loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, art. 3](#)).

Il s'agit des arrêtés, états, rôles, avis de mise en recouvrement, titres de perception ou de recettes que l'État, les collectivités territoriales ou les établissements publics dotés d'un comptable public délivrent pour le recouvrement des recettes de toute nature qu'ils sont habilités à recevoir ([loi n° 92-1476 du 31 décembre 1992, art. 98](#)).

S'agissant des dettes fiscales et en cas de pluralité de débiteurs, on se reportera au [BOI-REC-PREA-10-10-10](#).

40

Le titre exécutoire peut être une décision de justice. L'[article 2191 du code civil](#) précise les conditions dans lesquelles l'exécution forcée d'une décision de justice peut être poursuivie.

Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée.

Toutefois, pendant le délai de l'opposition, aucune poursuite ne peut être engagée en vertu d'un jugement rendu par défaut.

B. Restrictions au droit d'agir en exécution

50

Le créancier a le choix des procédures d'exécution pour recouvrer sa créance. Ce principe a été confirmé par la [loi du 9 juillet 1991](#) et le [décret du 31 juillet 1992](#) pris pour son application.

L'[article 22 de la loi n° 91-650 du 9 juillet](#) pose le principe que les mesures d'exécution ne peuvent excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation.

Le créancier muni d'une hypothèque ou d'un privilège spécial immobilier doit d'abord saisir l'immeuble qui lui sert de garantie; il ne peut poursuivre d'autres immeubles qu'en cas d'insuffisance ([Code civil, art. 2192](#)).

L'[article 2192 du code civil](#), fait une application particulière de ce principe en cas de pluralité de saisies immobilières par le même créancier. Ainsi, le créancier qui a déjà saisi un bien immobilier du débiteur ne peut initier la saisie d'un autre bien immobilier, que dans le cas d'insuffisance du bien déjà saisi.

II. Personnes susceptibles d'être poursuivies

La saisie immobilière est poursuivie, en principe, contre le débiteur lui-même, étant précisé que les personnes poursuivies en tant que codébiteurs solidaires ou cautions personnelles sont considérées dans les développements suivants comme des débiteurs proprement dits. Les poursuites peuvent être engagées à l'encontre d'une tierce-personne, autre que les ayants droit du débiteur. Tel est le cas de l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué poursuivi par le créancier hypothécaire, en vertu de son droit de suite, ou du tiers qui a garanti la dette d'autrui en conférant une hypothèque sur son immeuble.

A. Règles applicables à tous les débiteurs

La survenance d'une procédure collective modifie les conditions de mise en œuvre de l'ensemble des mesures de saisie. Il convient donc de distinguer les débiteurs in bonis et ceux en procédure collective.

1. Débiteur in bonis

La saisie peut être pratiquée contre le débiteur principal ou ses successeurs universels. A l'encontre de certaines catégories de débiteurs, la saisie peut être opérée à des conditions particulières qui font l'objet des développements suivants.

a. Débiteur décédé

60

Le décès d'une partie n'interrompt l'instance qu'à compter de la notification qui en sera faite à l'adversaire. Ce principe s'applique en matière de saisie immobilière. Une saisie immobilière dirigée contre le débiteur ne devient pas nulle si elle est poursuivie sous son nom alors qu'il est décédé au cours de l'instance, et que son décès n'a pas été notifié au poursuivant (en ce sens, [Cass. Civ. 6 janvier 2012, n° 10-26644](#)).

Une fois le décès notifié, la saisie ne peut être poursuivie contre les héritiers du débiteur décédé qu'après la signification du titre exécutoire à ses héritiers, conformément à l'[article 877 du code civil](#).

Les poursuites peuvent donc être dirigées contre les héritiers ou ayants-droits du débiteur. Mais le créancier doit leur signifier son titre exécutoire huit jours au moins avant d'en poursuivre l'exécution ([Code civil, art. 877](#)). Peu importe que l'héritier ait accepté sous bénéfice d'inventaire car la poursuite est diligentée sur un bien du patrimoine du *de cuius*.

La signification préalable du titre exécutoire aux héritiers est requise à peine de nullité des poursuites ([Cass. civ. 15 janvier 1974, n° 72-10282](#)).

b. Personnes mariées sous un régime de communauté

70

L'[article 2195 du code civil](#) prévoit que la saisie immobilière d'un immeuble commun doit être poursuivie contre les deux époux.

Il convient donc de signifier tous les actes de la procédure de saisie immobilière au débiteur ainsi qu'à son conjoint même non tenu à la dette, dans l'hypothèse où le bien objet de la saisie est un bien commun. La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux, même si le poursuivant n'est porteur d'un titre qu'à l'encontre de l'un d'entre eux.

80

Lorsque l'immeuble appartient en propre à l'un des époux et qu'il constitue la résidence de la famille, le commandement de saisie doit être dénoncé au conjoint de l'époux débiteur, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte ([art. 13 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble).

c. Débiteurs incapables

90

Les immeubles d'un mineur même émancipé ou d'un majeur en tutelle ou en curatelle ne peuvent être mis en vente avant que ses biens meubles corporels et incorporels ne soient saisis et vendus.

La sanction du défaut de discussion préalable du mobilier est la nullité de tous les actes de la procédure de saisie effectués avant que le mobilier du mineur ou du majeur en tutelle ait été discuté.

La nullité de la saisie immobilière entreprise sans discussion préalable peut être soulevée à tout moment (Cf. [BOI-REC-FORCE-40-50](#)).

Toutefois, la discussion des meubles n'est pas requise avant la saisie des immeubles indivis entre un majeur et un mineur ou un majeur en curatelle ou en tutelle, si la dette leur est commune. Elle ne l'est pas non plus dans le cas où les poursuites ont été commencées alors que le majeur n'était pas encore placé sous curatelle ou sous tutelle ([Code civil, art. 2197](#)).

d. Débiteur surendetté

100

La décision déclarant la recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires.

Les procédures d'exécution et les cessions de rémunération sont suspendues ou interdites, selon les cas, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'[article L331-6 du code de la consommation](#), jusqu'à la décision imposant les mesures prévues par l'[article L331-7](#), jusqu'à l'homologation par le juge des mesures recommandées en application des [articles L331-7-1, L331-7-2 et L332-5 du code de la consommation](#) ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Cette suspension et cette interdiction ne peuvent excéder un an. Toutefois, lorsqu'en cas de saisie immobilière la vente forcée a été ordonnée, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées ([Code de la consommation, article L331-3-1](#)).

2. Débiteurs en procédure collective

On se reportera au [BOI-REC-EVTS-10-20](#), sous réserve des commentaires suivants.

a. Règles communes à toutes les procédures

Le jugement ouvrant ou prononçant la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire "arrête ou interdit" toute procédure d'exécution de la part des créanciers tant sur les meubles que sur les immeubles du débiteur pour obtenir le paiement de certaines créances ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture ([Code de commerce, art L622-21](#)).

Le terme "interdit" vise les poursuites nouvelles, alors que le terme "arrête" signifie que les procédures d'exécution qui ont été entreprises avant le jugement d'ouverture ne peuvent pas être poursuivies durant la procédure.

110

Les créances au titre desquelles les voies d'exécution se trouvent interdites ou arrêtées sont non seulement celles qui sont antérieures au jugement déclaratif, mais aussi celles qui lui sont postérieures dès l'instant qu'elles ne bénéficient pas du privilège de procédure institué par l'[article L. 622-17, I du code de commerce](#).

Pour le recouvrement de créances de cette sorte, l'application de l'[article L622-21 du code de commerce](#) conduit à interdire au comptable public d'engager valablement des poursuites sur les biens du contribuable à partir du jugement d'ouverture et jusqu'à ce qu'il recouvre éventuellement son droit de poursuite individuelle.

120

Les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur ou le commissaire à l'exécution du plan nommé en application de l'[article L 626-25 du code de commerce](#) dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant ([Code de commerce, art. L622-22](#)).

Les actions en justice et les procédures d'exécution autres que celles visées à l'[article L622-21 du code de commerce](#) sont poursuivies au cours de la période d'observation à l'encontre du débiteur, après mise en cause du mandataire judiciaire et de l'administrateur lorsqu'il a une mission d'assistance ou après une reprise d'instance à leur initiative ([Code de commerce, art. L622-23](#)).

130

Les procédures de distribution du prix de vente d'un immeuble n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture, et en cours au jour de ce jugement, sont caduques. Les fonds sont remis au mandataire ou au liquidateur judiciaire par le séquestre ou le notaire qui, par cette remise est libéré à l'égard des parties.

b. Règles particulières à la liquidation judiciaire

140

Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte dessaisissement pour le débiteur de l'administration de ses biens. Les droits et actions concernant son patrimoine sont dès lors exercés par le liquidateur ([Code de commerce, art. L641-9](#)).

150

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, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue ([Code de commerce, art. L642-18](#))

160

Les créanciers titulaires d'un privilège spécial, d'une hypothèque et le Trésor pour ses créances privilégiées peuvent dès lors qu'ils ont déclaré leurs créances, même s'ils ne sont pas encore admis, exercer leur droit de poursuite individuelle si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans le délai de trois mois à compter du jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire ([Code de commerce, art. L643-2](#)).

Ainsi donc, dans la phase de liquidation judiciaire et si, passé le délai de trois mois de son prononcé, le liquidateur n'a pas «entrepris la liquidation des biens grevés», les créanciers titulaires d'un privilège spécial ou d'une hypothèque ont la possibilité d'engager une procédure de saisie immobilière dès l'instant où ils ont effectué la déclaration de leurs créances.

B. Saisie poursuivie contre les tiers

Une saisie immobilière peut être opérée par un créancier hypothécaire contre le tiers acquéreur de l'immeuble affecté à la sûreté de la créance. Toutefois, les cessions d'immeubles à titre onéreux donnent généralement lieu aux formalités préalables de la purge hypothécaire, régies par les [articles 2475 et suivants du code civil](#). Cette procédure a pour objet de permettre à tout acquéreur d'immeuble hypothéqué de se libérer des garanties grevant le bien en offrant le prix d'acquisition aux créanciers privilégiés (Cf. [BOI-REC-GAR-10-20-20](#)). Dès lors, la situation d'un acquéreur à titre onéreux contre lequel est exercé le droit de suite résulte de circonstances très particulières.

Le cas de la personne qui, pour garantir une dette d'autrui, a consenti une hypothèque sur un immeuble qui lui appartient, autre catégorie de tiers à la dette, est examiné à part.

1. Tiers acquéreurs

170

Une saisie immobilière peut être pratiquée par un créancier hypothécaire contre le " tiers détenteur " de l'immeuble affecté à la sûreté de la créance ([Code civil, article 2190](#)). Il s'agit de l'acquéreur à titre onéreux non personnellement obligé à la dette, du donataire, ou encore de l'héritier ayant accepté

sous bénéficiaire d'inventaire .

Seuls les créanciers inscrits sur l'immeuble (hypothèque, privilège spécial immobilier) peuvent, en vertu du droit de suite attaché à leur droit, faire saisir l'immeuble entre les mains du tiers-acquéreur.

180

- le tiers-acquéreur dispose du bénéfice de discussion. Il peut exiger du créancier saisissant qu'il agisse au préalable sur tous les autres immeubles hypothéqués garantissant la même dette, à moins que l'immeuble ne soit affecté spécialement par privilège ou hypothèque à la créance du poursuivant (Code civil, [art. 2465](#) et [art.2466](#)) ;

- le tiers-acquéreur peut échapper aux poursuites en payant au créancier saisissant le prix de l'immeuble à concurrence de la créance ([Code civil, art. 2463](#)) ;

- le tiers détenteur qui veut conserver l'immeuble tout en s'affranchissant des privilèges et hypothèques sans payer au-delà de son prix ou de la valeur du bien, doit recourir à la procédure de purge, dont les formalités sont réglementées par les [articles 2478 et suivants du code civil](#) ;

- le tiers détenteur peut enfin délaisser l'immeuble au profit du créancier poursuivant, mais la jurisprudence lui refuse ce droit lorsqu'il est encore débiteur du prix pour un montant susceptible de désintéresser le ou les poursuivants ([Code civil, art. 2467](#)).

2. Sûreté réelle consentie en garantie de la dette d'autrui

190

La personne qui, pour garantir une dette d'autrui, a consenti une hypothèque sur un immeuble qui lui appartient, ne s'oblige pas personnellement.

Elle est donc, à l'instar du tiers-acquéreur, étrangère à la dette, mais, à la différence de ce dernier, elle a été partie à la constitution d'hypothèque.

C'est pourquoi, elle bénéficie, comme le tiers détenteur, de la faculté de délaisser, mais elle ne peut ni opposer au créancier saisissant le bénéfice de discussion, ni recourir à la procédure de purge des privilèges et des hypothèques.

Le [décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), pris pour l'application de l'ordonnance, distingue le sort de ce garant de celui du tiers détenteur du bien, pour le rattacher à celui du débiteur.

La procédure à suivre contre celui qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers est la même que celle utilisée contre le débiteur. C'est un commandement de payer valant saisie qui lui est délivré, sans commandement préalable au débiteur ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 15](#)). Dans ce cas également, le délai de sommation est porté à un mois.

À la différence du tiers détenteur, ce garant sait exactement quels sont les créanciers auxquels il a fourni l'immeuble en garantie, et n'a pas à craindre la révélation d'autres créanciers. Le garant ne peut donc que désintéresser le créancier, ou subir la saisie.

III. Immeubles susceptibles de faire l'objet d'une saisie immobilière

L'[article 2193 du code civil](#) détermine les biens pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière. Il réserve le cas de dispositions rendant des biens insaisissables.

La saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession .

Les dispositions de l'[article 14 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991](#), qui énumère les biens insaisissables, s'appliquent aux immeubles. Il convient d'y ajouter les dispositions de l'[article L526-1 du code de commerce](#) relatives à l'habitation principale des professionnels rendue insaisissables par l'effet d'une déclaration.

Après la notion d'immeuble saisissable et les restrictions à la saisie du fait de l'immeuble, il est envisagé le cas de la pluralité de saisies successives ou simultanées sur plusieurs immeubles appartenant au saisi.

A. Biens immobiliers saisissables

1. Principes

La saisie s'applique aux biens traditionnellement identifiés comme immeubles et à leurs accessoires.

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure ([Code civil, art. 2194](#)).

a. Immeubles par nature

200

Il s'agit des biens énumérés aux [articles 518 à 520 du code civil](#).

Ce sont essentiellement des fonds de terre, des bâtiments, des lots de copropriété ([Cass. civ. 3, 15 novembre 1989, pourvoi n° 87-18188](#)), des arbres et plantations des produits du sol (fruits et récoltes). En principe, ces trois derniers éléments ne peuvent être saisis qu'avec le sol lui-même, mais les fruits et récoltes peuvent faire l'objet d'une saisie-vente lorsqu'ils sont proches de leur maturité ([décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, art. 134 à 138](#)) ou, a fortiori, lorsqu'ils sont détachés.

b. Immeubles par destination

210

Les immeubles par destination sont définis à l'[article 524 du code civil](#). En principe, la saisie des immeubles par destination doit intervenir en même temps que celle de l'immeuble par nature à l'exploitation duquel ils sont affectés.

Toutefois, ils peuvent être saisis par le vendeur impayé pour paiement de leur prix ([loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, art. 14](#)).

Par ailleurs le créancier bénéficiant d'un nantissement sur matériel et outillage, peut exercer son privilège sur les biens grevés même s'ils deviennent immeubles par destination ([Code de commerce, art. L525-8](#)). Toutefois, pour que son privilège soit opposable au créancier hypothécaire préalablement inscrit sur l'immeuble, le créancier nanti sur le matériel doit signifier par acte extrajudiciaire audit créancier une copie de l'acte de nantissement. Cette signification doit, à peine de nullité, être faite dans les deux mois de la conclusion du nantissement ([Code de commerce, art. L 525-9](#)).

Il semble possible, par ailleurs, d'assimiler aux immeubles par destination certains droits accessoires qui donnent sa valeur à l'immeuble, tel par exemple un droit de bail.

c. Immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent.

220

Il s'agit des droits réels portant sur les immeubles autres que le droit de propriété.

Ainsi peuvent être saisis :

- l'usufruit ([Code civil, art. 2193](#)) et le droit d'emphytéose ([Code rural et de la pêche maritime, art. L451-1](#)) sur un immeuble ;
- le droit d'un concessionnaire de mines ([Code minier, art. L131-4](#)) ou d'un concessionnaire d'énergie hydraulique ([Code de l'énergie, art. L511-10](#)) ;
- le droit de nue-propriété ;
- le droit de copropriété (à distinguer de la part indivise) ;
- le bail à construction qui confère au preneur un droit réel immobilier ([Code de la construction et de l'habitation, art. L251-3 et suivants](#)).

Par contre, ne peuvent être appréhendés par voie de saisie immobilière : les servitudes, le droit d'usage et d'habitation (droit attaché à la personne) et les parts de sociétés immobilières qui sont des droits et ont donc un caractère mobilier (Cf. [BOI-REC-FORCE-20-40](#)).

2. Dérogations prévues en faveur des biens de l'entrepreneur individuel

230

Les [articles L526-1 à L526-3 du code de commerce](#) prévoient la possibilité pour les entrepreneurs individuels de souscrire une déclaration rendant insaisissable l'immeuble affecté à leur habitation principale, dont ils sont propriétaires.

Ce texte a institué une dérogation au principe général de saisissabilité inscrit aux [articles 2284 et 2285 du code civil](#), même si l'effet de cette déclaration est limité aux créanciers dont les droits naissent postérieurement à la publication, pour les créances nées à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant.

Cette insaisissabilité a été étendue à tous les biens fonciers bâtis ou non bâtis qui ne sont pas affectés à l'usage professionnel de l'exploitant, y compris sa résidence secondaire.

B. Restrictions à la saisie d'immeubles saisissables

Le principe selon lequel tous les immeubles peuvent être saisis, comporte certaines limitations, qui se traduisent, le cas échéant, par des modalités particulières. Le cas particulier des immeubles en indivision fait l'objet d'une partie distincte.

1. Récapitulation des limitations tenant au débiteur saisi

240

Lorsque l'immeuble appartient en propre à l'un des époux et qu'il constitue la résidence de la famille, le commandement de saisie doit être dénoncé au conjoint de l'époux débiteur, au plus tard le premier

jour ouvrable suivant la signification de l'acte (Cf. § n° 70).

250

Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un majeur en tutelle, ne peuvent être mis en vente avant la discussion du mobilier (cf. § n° 80).

260

Un commandement de saisie immobilière ne peut viser un immeuble grevé d'une clause de tontine.

Le droit de gage du créancier ne peut en effet s'exercer que sur les biens dont le débiteur est propriétaire. Or, tant que la condition suspensive de survie n'est pas réalisée, le débiteur qui bénéficie de la clause n'est pas titulaire d'un droit privatif sur le bien immobilier (Cass.civ. 1, 18 novembre 1997, n° 95-20842).

Remarque : La clause de tontine est un pacte conclu entre plusieurs personnes lors de l'acquisition d'un bien et en vertu duquel seul le survivant de tous sera considéré comme propriétaire, chaque acquéreur conservant la jouissance du bien sa vie durant.

2. Saisie immobilière pratiquée sur un immeuble indivis

Dans l'hypothèse où la saisie est envisagée sur des immeubles indivis, son exercice s'effectue dans des conditions différentes selon que les impôts sont dus par une indivision ou l'un des indivisaires (Cf. BOI-REC-SOLID-30-40).

a. Impôts dus par une indivision

270

Si l'indivision elle-même est débitrice de l'impôt (succession d'un contribuable), la saisie peut porter directement sur un immeuble indivis dans les conditions ordinaires (Code civil, art. 815-17) même si cet immeuble fait l'objet d'une convention d'indivision (Code civil, art. 1873-15). Il en est de même si l'indivision existe entre le contribuable et un tiers solidaire.

b. Impôts dus par un ou plusieurs indivisaires

280

Dans l'hypothèse où un seul des indivisaires est débiteur de l'impôt et où les autres indivisaires (ou même un seul d'entre eux) ne sont tenus à aucun titre au paiement de cet impôt, la saisie immobilière n'est pas immédiatement possible. Un partage préalable est nécessaire (Code civil, art. 815-17). Ce partage doit être cependant différé si le tribunal, pour éviter toute dépréciation de l'immeuble indivis, a autorisé pour deux ans le sursis aux opérations du partage, conformément aux dispositions de l'article 820 du code civil.

En outre, il ne peut être directement procédé au partage s'il existe entre les coindivisaires une convention d'indivision.

1° Conventions d'indivision

290

Les articles 1873-1 à 1873-18 du code civil organisent le fonctionnement de l'indivision, lorsque les coindivisaires conviennent entre eux de demeurer dans l'indivision. Pour être opposable aux tiers, cette convention est soumise à des formalités de publicité.

L'[article 1873-3 du code civil](#) prévoit que la convention d'indivision peut être conclue pour une période de cinq ans renouvelable. Le partage peut être provoqué avant l'expiration de ce délai seulement pour de "justes motifs". Les créanciers, agissant par voie oblique, n'ayant pas plus de droits que leurs débiteurs, ne pourront eux-mêmes provoquer le partage que pour de justes motifs soumis à l'appréciation des tribunaux.

300

L'[article 1873-15 du code civil](#) prévoit cependant que, lorsque le partage n'est pas possible en vertu d'une convention d'indivision, les créanciers peuvent saisir et vendre la quote-part de leur débiteur dans l'indivision suivant les formes prévues par le code de procédure civile pour la saisie et la vente des parts sociales ou des actions. Dans ce cas, les coindivisaires disposent d'un droit de préemption et de substitution ([Code civil, art. 1873-12](#)).

2° Procédure du partage

310

Le créancier peut inscrire son hypothèque sur des droits indivis sur un immeuble, en prévision du cas où cet immeuble serait mis au lot du débiteur, adjugé à des tiers ou repris par un des coindivisaires, conformément aux dispositions de l'[article 815-15 du code civil](#).

Il doit, en outre, pratiquer opposition au partage, par acte extrajudiciaire, entre les mains des autres indivisaires pour éviter que ne puisse lui être opposée l'impossibilité prévue par l'[article 882 du code civil](#) d'attaquer un partage consommé.

320

Si les indivisaires prennent l'initiative de procéder au partage, le créancier peut y intervenir pour en surveiller les opérations en vue de prévenir toute collusion frauduleuse entre le débiteur et ses coindivisaires et de veiller à une composition égale des lots.

Si les indivisaires restent inactifs, le créancier peut, en application de l'[article 1166 du code civil](#), prendre l'initiative du partage. Cette action est recevable même si le débiteur est solvable. Toutefois, l'intervention du créancier ne peut être admise que si le débiteur a refusé ou négligé d'agir lui-même.

Il peut assigner le débiteur devant le tribunal avec les autres indivisaires aux fins de voir ordonner le partage de l'indivision. Il est précisé cependant que, selon l'[article 815-17 du code civil](#), les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur.

330

Les créanciers n'ont pas le droit d'imposer un partage judiciaire aux coindivisaires, si ceux-ci sont d'accord pour procéder à un partage amiable. L'instance ne doit donc pas être poursuivie si les intéressés, après l'engagement de la procédure, décident de recourir à une répartition amiable des biens indivis et somment le créancier d'y assister.

3° Saisie de l'immeuble alloti au débiteur

340

Par application de l'[article 883 du code civil](#) qui attribue un effet déclaratif au partage, les immeubles qui sont mis au lot du débiteur sont grevés d'une hypothèque dans la mesure où cette dernière a été inscrite dans les conditions précédemment indiquées. La saisie de ces immeubles peut ensuite être poursuivie à la requête du créancier dans les conditions normales.

S'il n'est pas possible de constituer des lots de valeur égale, le créancier peut, le cas échéant, exercer son privilège mobilier sur les sommes dues à son débiteur à titre de soulte par les autres indivisaires. Inversement, ceux-ci peuvent, le cas échéant, exercer le privilège du copartageant sur les biens attribués au débiteur pour recouvrer les soultes dues par ce dernier.

Les mêmes règles doivent être observées lorsque les immeubles sont mis en adjudication et que celle-ci est prononcée au profit d'un copartageant ou que ce dernier exerce le droit de substitution que lui reconnaît [l'article 815-15 du code civil](#).

Si, au contraire, l'adjudication est prononcée au profit d'un tiers, le créancier doit être colloqué à raison de son hypothèque sur la portion du prix représentant la part de son débiteur.

C. Possibilité de saisie concomitante de plusieurs immeubles du débiteur

Une même procédure de saisie peut porter sur plusieurs immeubles du débiteur, sous réserve du respect de la règle s'imposant au créancier de commencer par la saisie de biens sur lesquels il dispose d'une garantie. Mais la pluralité de saisies immobilières exercées sur différents biens du débiteur n'est possible qu'à certaines conditions.

1. Pluralité de saisies opérées successivement sur plusieurs immeubles appartenant au débiteur

350

Le créancier qui a déjà saisi un bien immobilier du débiteur ne peut entreprendre une nouvelle procédure de saisie sur un autre immeuble à moins que la valeur du bien déjà saisi ne suffise pas à le désintéresser ([Code civil, art. 2192](#)). Il appartient au créancier à qui cette règle est opposée de faire la démonstration de l'insuffisance de la valeur du bien déjà saisi.

2. Pluralité de saisies simultanées de plusieurs immeubles du débiteur

La saisie simultanée de plusieurs immeubles d'un même débiteur est autorisée, même si ces biens sont situés dans des ressorts de plusieurs tribunaux de grande instance ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 3](#)) ou même dans le ressort de plusieurs conservations des hypothèques. Lorsque la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort de plusieurs bureaux des hypothèques, il est établi un commandement de payer par ressort, ainsi que le prévoit [l'article 14 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

Mais dans ce cas, le saisi peut demander au juge de l'exécution, soit le cantonnement, soit la conversion partielle des saisies en hypothèques

a. Demande de cantonnement

360

[L'article 2196 du code civil](#) et [l'article 24 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoient que le débiteur peut solliciter le cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque, en cas de saisie simultanée de plusieurs de ses immeubles. Dans ce dernier cas, l'ordonnance prévoit que l'hypothèque prend rang au jour de la publication de la saisie, sous réserve d'être inscrite dans le mois de la notification de la décision ordonnant la conversion.

b. Demande de conversion des saisies en hypothèques

370

Le juge de l'exécution ordonne, conformément à l'[article 24 alinéa 2 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis et à la place l'inscription d'une hypothèque judiciaire qui prendra rang au jour de la publication du commandement de saisie.