RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-40-50-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 17/08/2022

REC – Mise en œuvre du recouvrement forcé – Saisie immobilière – Incidents

---

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement
Mise en œuvre du recouvrement forcé
Titre 4 : Saisie immobilière
Chapitre 5 : Incidents de la saisie immobilière

Sommaire :

I. Définition des incidents de la saisie immobilière et règles communes
A. Définition des incidents de la saisie immobilière
B. Règles communes à tous les incidents
1. Parties en cause
2. Tribunal compétent
a. Compétence du juge de l'exécution
b. Compétence territoriale du juge de l'exécution
3. Déroulement de la procédure
a. Forme de la demande.
b. Moment pour former une contestation ou une demande incidente
C. Voies de recours
1. Principe
2. Exception
II. Cantonnement de la saisie immobilière et subrogation
A. Cantonnement de la saisie immobilière ou conversion en hypothèque
1. Conditions pour solliciter le cantonnement ou la conversion
2. Effets du cantonnement et de la conversion
a. Effets du cantonnement
b. Effets de la conversion
B. Subrogation dans les poursuites
1. Cas de subrogation
2. Personnes qui peuvent demander la subrogation
3. Procédure de demande en subrogation
4. Effets de la subrogation
a. A l'égard du subrogé
b. A l'égard du premier créancier poursuivant
III. Réitération des enchères
A. Conditions de la réitération

B. Procédure
C. Effets de la réitération des enchères
1. Résolution des droits de l'enchérisseur défaillant
2. Obligations de l'enchérisseur
IV. Autres cas
A. Demande en distraction
B. Suspensions des saisies immobilières
1. Suspension en amont de la vente forcée
2. Report de la vente forcée
a. Force majeure
b. Demande de la commission de surendettement
3. Procédure
C. Nullités
D. Radiation de la saisie
1. Radiation volontaire
2. Radiation judiciaire
E. Caducité et péremption du commandement.
1. Caducité du commandement
2. Péremption du commandement

Aucun texte ne donne la définition générale de l'incident, mais ce terme désigne toute procédure greffée sur une instance principale. De telles procédures, ouvertes à la suite d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une contestation, tendent, soit à un jugement définitif, soit à un jugement avant dire droit (ordonnant par exemple une mesure d'instruction ou une mesure provisoire). On distingue généralement les incidents de fond des incidents de procédure.

Selon la jurisprudence, seules constituent des incidents de saisie les contestations qui sont nées de la procédure de saisie et qui s'y réfèrent directement, étant précisé que tous les incidents de procédure ne sont pas des incidents de saisie.

La saisie immobilière donne lieu à diverses sortes d'incidents, dont la liste qui suit ne revêt qu'un caractère indicatif. D'autres incidents peuvent se produire au cours de la procédure. Quels qu'ils soient, ils obéissent tous aux principes généraux qui seront examinés ci-après. Il importe donc de définir la notion d'incident et d'exposer les principes communs applicables à tous, avant d'examiner les règles spécifiques aux incidents énumérés et regroupés ainsi qu'il suit.

Ceux qui justifient les développements les plus importants sont relatifs au cantonnement de la saisie immobilière ou sa conversion en hypothèque, à la subrogation dans les poursuites et à la réitération des enchères.

Les autres cas, dont le détail suit, font l'objet d'une simple évocation ou d'un rappel :

- la demande en distraction ;

- les demandes de suspension ;

- les demandes en nullité de la saisie ;

- la radiation de la saisie ;

- la caducité et la péremption du commandement.

I. Définition des incidents de la saisie immobilière et règles communes

A. Définition des incidents de la saisie immobilière

1

Après avoir exclu de la notion d'incident de saisie les contestations portant sur le fond du droit, la Cour de cassation retient désormais une définition plus large : « toute contestation née de la procédure de saisie immobilière ou s'y référant directement et qui est de nature à exercer une influence immédiate et directe sur cette procédure et même portant sur le fond du droit constitue un incident de saisie » (Cass. Civ. 3, 2 février 2005, n° 03-18,347).

10

Ont ainsi été qualifiées d'incidents :

- les demandes en nullité d'une procédure de saisie immobilière basée uniquement sur les irrégularités dans la rédaction du cahier des charges et dans l'affichage (Cass. civ.2, 17 avril 1969) ;

- l'opposition à commandement intervenue postérieurement à la publication du commandement au bureau des hypothèques (Cass. civ. 2, 12 novembre 1980, n° 79-13082; 20 février 1985, n° 84-11415). Il en est de même si l'opposition à commandement a été formée antérieurement à cette publication (5 avril 1991, n° 89-17518 ; 22 mai 1995, n° 93-18748), et ce même si elle touche au fond du droit (Cass. Civ. 2, 27 novembre 1996, n° 94-17200);

- la contestation portant sur le caractère exécutoire d'un titre (Cass. civ 2, 27 juin 1990, n° 89-13772);

- la contestation portant sur la validité des actes servant de fondement aux poursuites (Cass. Civ 3, 23 novembre 2005, n° 04-16422) ;

- les demandes tendant à faire déclarer irrégulière la procédure de saisie immobilière (Cass. civ. 2, 8 mars 1989, n° 87-18513);

- la contestation de la régularité de la procédure en raison de l'extinction de la créance par une remise de dette (Cass. civ. 2, 20 janvier 1983, n° 81-13179) ;

- la demande de report de l'audience d'adjudication (Cass. Civ 2, 22 février 2012, n° 11-11914) .

20

Ainsi, ne présentent pas le caractère d'incidents de saisie, notamment :

- l'action du saisi tendant à faire déclarer éteinte la créance du poursuivant ;

- la contestation à un représentant d'un organisme de sécurité sociale de sa capacité d'agir en justice ;

- l'opposition au commandement fondée sur l'extinction de la créance par une transaction (Cass. civ.2 , 13 mars 1974, n° 72-13038) ;

- une demande de nullité de saisie immobilière basée sur le fait que le jugement dont l'exécution était poursuivie n'était plus exécutoire (Cass. civ. 2, 22 mai 1964) :

- la demande tirée de la compensation entre une dette d'un débiteur et sa créance envers une société d'assurance.

B. Règles communes à tous les incidents

Les incidents de la saisie immobilière ouvrent des instances qui aboutissent à des jugements contentieux mais le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, en limitant les contestations dilatoires, simplifie et accélère la procédure.

1. Parties en cause

30

En principe, toutes les personnes intéressées et notamment les créanciers inscrits qui ont reçu la sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi (cf. BOI-REC-FORCE-40-20) prévue à l'article 41-4° du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, peuvent intervenir dans la procédure relative aux incidents de la saisie.

Il suffit que l'intervenant justifie d'un intérêt légitime ou d'un droit propre à sauvegarder pour qu'il soit recevable.

Ainsi le créancier inscrit peut assigner le créancier poursuivant aux fins de subrogation. Le débiteur peut également prendre l'initiative de la saisine du juge de l'exécution pour obtenir la mainlevée de la mesure qu'il jugerait infondée ou la péremption du commandement.

2. Tribunal compétent

a. Compétence du juge de l'exécution

40

Le juge de l’exécution connaît de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s’élèvent à l’occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s’y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit, ainsi que de la procédure de distribution qui en découle, sous réserve que ces demandes et contestations n’échappent pas à la compétence de l’ordre judiciaire (Code de l’organisation judiciaire, art. L213-6) .

La compétence du juge de l'exécution est étendue aux demandes de suspension des saisies immobilières en raison de la procédure de surendettement, ainsi qu’aux demandes de report de l’adjudication, prévues aux articles L331-5 et R331-11-1 du code de la consommation(cf. §n° 290 et suivants).

La contestation d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière relève du champ d'application des articles L. 281 et suivants du Livre des procédures fiscales et donc de la compétence du juge de l'impôt pour tout motif tenant à l'obligation de payer, au montant de la dette ou à l'exigibilité de la somme réclamée (cf. BOI-REC-EVTS-20-10). Pour toute contestation portant sur la régularité du commandement de payer valant saisie immobilière, le juge de l'exécution est compétent.

(

b. Compétence territoriale du juge de l'exécution

50

L'article 2 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoit que le juge de l'exécution compétent est celui dans le ressort duquel se trouve le bien saisi. L'article 3 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 aménage la compétence géographique pour favoriser la saisine du juge dans le ressort duquel se trouve l'immeuble où le débiteur a son domicile (cf. BOI-REC-FORCE-40-20). Ainsi, lorsque l'un des immeubles saisis constitue le domicile du débiteur, le juge de l'exécution compétent sera celui dans le ressort duquel se situe cet immeuble. A défaut, le créancier devra choisir la juridiction compétente parmi les juridictions dans le ressort desquelles se situent les immeubles saisis. Cette règle ne joue que lorsque plusieurs biens font l'objet d'une saisie simultanée.

60

Lorsque plusieurs saisies d'immeubles sont poursuivies successivement contre un même débiteur, il y a en principe autant de procédures que de saisies. Toutefois, les règles de la procédure civile peuvent conduire à joindre ces procédures si elles sont connexes, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, conformément à l'article 101 du code de procédure civile. Dans cette hypothèse, il ne pourra plus y avoir qu'un créancier poursuivant, déterminé conformément à l'article 23 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 : la procédure est continuée par le créancier dont le commandement a été publié en premier ; si les commandements ont été publiés le même jour, la procédure est poursuivie par le créancier dont le commandement est le plus ancien et si les commandements sont du même jour, par celui dont la créance en principal est la plus élevée, ce dernier créancier étant le plus intéressé à la procédure.

3. Déroulement de la procédure

a. Forme de la demande.

70

La procédure orale est en principe écartée au profit de la procédure écrite par le premier alinéa de l'article 7 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, qui impose que les contestations et les demandes incidentes des parties soient formées par conclusions écrites d'avocat déposées au greffe. Ces conclusions font parallèlement l'objet d'une communication entre les avocats.

Il est toutefois prévu certaines exceptions à l'écrit : la demande d'autorisation de la vente amiable peut être présentée verbalement, la demande d'annulation d'une enchère est également formée verbalement, compte tenu de l'obligation de la présenter sans délai.

Par ailleurs, la demande de suspension de la saisie du fait d'une procédure de surendettement, formée sur le fondement des articles L331-5 et R331-11-1 du code de la consommation, doit être présentée suivant les formes prescrites à ce dernier article, c'est à dire par lettre simple adressée au greffe du juge de l'exécution comportant les mentions prévues au deuxième alinéa de ce texte.

Enfin, dans les cas où un débat contradictoire ne s'impose pas, le décret prévoit le recours à la procédure de l'ordonnance sur requête.

b. Moment pour former une contestation ou une demande incidente

80

À peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation à moins qu'elle ne porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 6). 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.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 7).

Les articles 9 et 10 du décretn° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoient en matière de demande en distraction ou en subrogation et de demande de report de l'adjudication la possibilité de la présenter à tout moment de la procédure.

L'examen d'une contestation ou d'une demande incidente ne suspend pas le cours de la procédure. Ainsi, les délais dans lesquels les différents actes de procédure doivent être réalisés ne se trouvent pas prorogés dans l'attente du jugement de ces contestations et demandes (cf. BOI-REC-EVTS-30-20).

C. Voies de recours

1. Principe

90

Les jugements sont, sauf disposition contraire, susceptibles d'appel. L'appel est formé dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui en est faite. Sous réserve des dispositions de l'article 52 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, l'appel est jugé selon la procédure prévue à l'article 905 du code de procédure civile (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 8 et décret du 31 juillet 1992, art. 28 et 29) .

Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes ne sont pas susceptibles d'opposition. L'opposition est une voie de recours ordinaire tendant à faire rétracter une décision rendue par défaut.

L'appel n'est pas suspensif (décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, art.30).

2. Exception

100

Le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ne fait exception à la règle du double degré de juridiction que ponctuellement, pour des décisions procédurales, telle la décision qui rejette la demande de subrogation, lorsqu'elle ne met pas fin à la procédure.

Lorsqu'il est ainsi statué en dernier ressort, la voie de l'opposition est fermée par l'article 8 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006. Si un pourvoi peut en principe, dans cette hypothèse, être formé, le renvoi aux articles 606 à 608 du code de procédure civilepermet de déterminer si la décision en cause peut être immédiatement frappée de pourvoi en cassation, indépendamment du jugement sur le fond.

II. Cantonnement de la saisie immobilière et subrogation

110

En cas de saisies simultanées par un même créancier de plusieurs immeubles du débiteur, l'article 2196 du code civil prévoit que celui-ci peut solliciter le cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque (décret n° 2006-936 du 27 juillet2006, art.24). Cette situation doit être distinguée de celle régie par l'article 2192 du code civil, qui concerne des saisies

successives. Cette demande peut être formée au plus tard à l'occasion de l'audience d'orientation.

A. Cantonnement de la saisie immobilière ou conversion en hypothèque

1. Conditions pour solliciter le cantonnement ou la conversion

111

Le débiteur doit établir que la valeur des immeubles sur lesquels la saisie pourrait être limitée est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits. Il lui appartient à cet effet d'apporter des éléments d'appréciation de la valeur des immeubles (actes de vente, estimation de professionnels, expertises, etc). Le jugement rendu doit indiquer précisément les immeubles concernés.

2. Effets du cantonnement et de la conversion

a. Effets du cantonnement

120

Le cantonnement entraîne la suspension provisoire des poursuites, ce qui doit s'analyser en un cas de sursis à statuer, réglé par les articles 378 et suivants du code de procédure civile. Il s'ensuit qu'après la vente définitive, le créancier pourra reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser. A défaut de diligence du créancier pour faire rappeler l'affaire, et en l'absence de rappel d'office de l'affaire par le juge, l'instance encourra la péremption après un délai de deux années suivant la vente des biens non exceptés par le cantonnement.

b. Effets de la conversion

130

La conversion en hypothèque correspond à une double opération : le juge ordonne dans sa décision la radiation de la saisie sur les immeubles qu'il désigne et l'inscription en lieu et place d'une hypothèque judiciaire.

Pour ne pas nuire aux intérêts du créancier poursuivant, 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. Cette inscription est à la diligence du créancier poursuivant.

Elle est réalisée dans les conditions du droit commun : le créancier devra faire inscrire son hypothèque au bureau des hypothèques, à défaut de quoi son droit d'hypothèque sera inopposable. Ce mécanisme permet de ne pas faire perdre au créancier le bénéfice résultant de la saisie, sans toutefois porter atteinte aux droits des tiers, puisque le commandement publié produit des effets similaires.

B. Subrogation dans les poursuites

La subrogation dans les poursuites peut se définir comme la substitution d'un créancier à un autre dans les poursuites engagées par ce dernier. Elle est régie par l'article 10 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

1. Cas de subrogation

140

La subrogation ne peut être demandée que pour certains motifs énumérés à l'article 10 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 : la collusion, la fraude, la négligence ou autre cause de retard procédant du saisissant. La subrogation peut être sollicitée en cas de désistement du poursuivant.

Il y a collusion ou fraude quand le saisissant ou le saisi se sont entendus pour paralyser l'action des créanciers ou pour faire échec à leurs droits, par exemple en retardant la procédure, en y introduisant une cause de nullité ou en faisant pratiquer la saisie par un créancier fictif.

Il y a négligence lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

En outre l'article 21 dernier alinéa du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoit un cas particulier de subrogation qui peut être demandé lorsque, dans le cas d'une saisie plus ample que la première, le premier saisissant n'a pas amené la seconde saisie au même niveau que la première.

2. Personnes qui peuvent demander la subrogation

150

Les créanciers inscrits et les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil peuvent, à compter de la publication du commandement valant saisie et à tout moment de la procédure, demander au juge de l'exécution leur subrogation dans les droits du poursuivant, par voie de demande incidente ou verbalement à l'audience d'adjudication.

3. Procédure de demande en subrogation

160

La demande de subrogation est toujours formée contre le créancier poursuivant, le saisi ne pouvant être mis en cause. La subrogation peut être demandée en tout état de la procédure de saisie immobilière dès lors que la saisie n'est pas nulle. Il ne peut y avoir subrogation tant que le commandement n'a pas été publié.

En cas de nullité partielle de la procédure, la subrogation peut être demandée en vue d'une reprise de la poursuite à partir du dernier acte valable.

4. Effets de la subrogation

a. A l'égard du subrogé

170

A partir de la signification du jugement, le subrogé a seul qualité pour poursuivre, à l'exclusion du premier saisissant et de tous créanciers. A cet effet l'ancien poursuivant est tenu de remettre au subrogé les pièces de la poursuite, contre récépissé.

La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixées au cahier des conditions de vente prévu à l'article 44 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006. Le subrogé continue la procédure déjà engagée, les actes faits antérieurement par le premier saisissant demeurant valables.

La procédure se poursuit aux risques et périls du subrogé. Il s'ensuit que si la mise à prix n'est pas couverte, le subrogé est déclaré adjudicataire au lieu et place du premier poursuivant.

b. A l'égard du premier créancier poursuivant

180

Le créancier poursuivant contre lequel la subrogation a été prononcée a été déchargé, par la seule remise des pièces du dossier, de toutes ses obligations. Il ne peut donc pas être déclaré adjudicataire à défaut d'enchérisseur.

III. Réitération des enchères

La réitération des enchères est la procédure qui tend à obtenir la résolution de l'adjudication et la revente de l'immeuble pour inexécution des obligations de l'adjudicataire. Le mécanisme diffère de la surenchère (cf. BOI-REC-FORCE-40-30) en ce qu'il ne s'agit pas d'une continuation des enchères mais d'une réitération à l'identique de la mise en vente aux enchères (Code civil, art. 2212). Il s'agit d'une application de la résolution judiciaire pour inexécution prévue par l'article 1184 du code civil.

190

La réitération des enchères constitue un incident de saisie immobilière (Cass. civ.2, 7 octobre 1966), mais il s'agit d'un incident qui ne surgit pas nécessairement au cours de la procédure de saisie. En effet, la réitération des enchères protège le saisi et les créanciers contre les suites d'une acquisition irréfléchie à laquelle s'est laissé entraîner un adjudicataire qui finalement n'a pas les moyens de payer le prix d'adjudication.

Remarque : l'existence de cette procédure a aussi pour effet de dissuader l'adjudicataire de négliger les obligations qui lui incombent.

La réitération des enchères est régie par les articles 100 à 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 qui distinguent les conditions de la réitération des enchères, sa procédure et ses effets.

A. Conditions de la réitération

200

La résolution de la vente impose de recommencer les enchères pour obtenir un nouvel acquéreur.

L'article 2212 du code civil prévoit qu'à défaut de versement du prix et des frais, la vente est résolue de plein droit. En application de l'article 2414 du code civil, le droit d'hypothèque éventuellement consenti sur le bien sera également résolu.

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 du code civil doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

B. Procédure

210

Ainsi qu'il résulte de l'article 100 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la réitération des enchères est poursuivie à la demande de toute partie diligente, à savoir, le créancier poursuivant, un créancier inscrit, voire le débiteur saisi. Conformément à l'article 101 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la

partie qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'enchérisseur n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés (ou des droits de mutation en cas de vente amiable).

La personne qui poursuit la réitération fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et au créancier. La signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité, la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours, ainsi que le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

L'acquéreur peut contester ce certificat en application de l'article 102 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, qui précise que la décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel. Cette décision n'apparaît pas non plus susceptible de pourvoi immédiat, en application de l'article 609 du code de procédure civile.

220

A défaut de régularisation par l'adjudicataire de ses obligations dans le délai imparti, l'immeuble est remis en vente par voie d'adjudication (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 103).

La date de la nouvelle audience d'adjudication est fixée par le juge statuant sur requête de la partie poursuivante et notifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire défaillant. Elle doit avoir lieu dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur ou, en cas de contestation de ce certificat, suivant la date de la décision de rejet.

230

Les formalités de publicité de droit commun doivent être recommencées (cf. BOI-REC-FORCE-40-30) par la personne qui poursuit la réitération des enchères, sauf à ajouter la mention du montant de la première adjudication (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 68, 104 et 105). Le locataire ou l'occupant de bonne foi du local est convoqué au moins un mois avant l'audience d'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 7 IV du décret n° 77-742 du 30 juin 1977 relatif à l'information de l'occupant d'un local saisi.

240

Le jour de l'audience d'adjudication, les enchères sont réitérées dans les mêmes conditions que pour la première audience d'adjudication (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 105). Notamment, le juge annonce les frais taxés ; ces frais n'incluent pas les frais précédemment taxés lors de la première adjudication, qui restent à la charge de l'adjudicataire défaillant, en application de l'article 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Une déclaration de surenchère est possible sur cette adjudication. C'est pourquoi, à l'issue de cette audience d'adjudication, le greffe devra procéder à la publicité prévue à l'article 67 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

C. Effets de la réitération des enchères

La réitération des enchères a les mêmes effets que l'adjudication de droit commun. Toutefois l'enchérisseur défaillant dont les droits sont résolus reste tenu à certaines obligations.

1. Résolution des droits de l'enchérisseur défaillant

250

La revente sur réitération des enchères a pour effet la résolution des droits de l'adjudicataire défaillant qui, sur le fondement des articles 1183 et 1184 du code civil, est considéré comme n'ayant jamais eu aucun droit sur les biens mis en adjudication, les choses étant remises dans l'état où elles étaient auparavant.

Il s'ensuit que tous les actes de disposition (ventes, donations ...) ainsi que tous les actes constitutifs de droits réels sur l'immeuble adjugé (hypothèques notamment), consentis par l'enchérisseur défaillant dans l'intervalle, sont résolus rétroactivement (Cass. civ., 11 janvier 1904, req. 23 octobre 1905). .

Cependant les actes d'administration subsistent, et notamment les baux faits par l'enchérisseur défaillant, à la condition qu'ils aient été faits sans fraude et dans des conditions normales et régulières (arrêt précité) .

2. Obligations de l’enchérisseur

260

Bien que la réitération des enchères entraîne la résolution des droits de l’enchérisseur, celui-ci n'en demeure pas moins tenu à certaines obligations.

A l'alinéa 2 de l’article 2212 du code civil il est prévu que si le prix qui résulte de la seconde adjudication est inférieur à l’enchère de l’adjudicataire défaillant, celui-ci est tenu au paiement de la différence.

Conformément à l’article 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, l’enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication, puisque ceux-ci sont rendus inutiles par sa faute.

L’adjudicataire défaillant est tenu des intérêts au taux légal après le délai de consignation de deux mois jusqu’à la nouvelle vente, étant rappelé que ces intérêts sont majorés dans les conditions prévues par l’article L313-3 du code monétaire et financier quatre mois après le prononcé du jugement d’adjudication.

270

Pour garantir le paiement de cette dette de l’enchérisseur défaillant, l’article 2212 du code civil prévoit que les sommes versées par lui - à savoir la garantie de 10 % et, le cas échéant, les frais et partie du prix acquittés - ne peuvent lui être restituées. Ces sommes seront donc incluses dans les sommes à distribuer. Lorsque les frais n’auront pas été acquittés par l’enchérisseur défaillant, le montant en sera payé par priorité au créancier les ayant avancés, conformément au privilège prévu à l’article 86 du décret du 27 juillet 2006.

IV. Autres cas

L'énumération de ces différents cas, avec l'indication des dispositions applicables, figure ci-après. Ils sont examinés succinctement.

- la demande en distraction de la saisie (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art.9) ;

- les demandes de suspension des saisies immobilières :

* la suspension de la saisie immobilière (en amont de la vente forcée) en application des articles L331-3-1 ou L331-5 du code de la consommation ;

* le report de la vente forcée (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 61) pour cause, d'une part, de force majeure et, d'autre part, de demande de la Commission de surendettement formée en application des articles L331-3-1 ou L331-5 du code de la consommation ;

- les demandes en nullité de la saisie (Code de procédure civile, art.112 à 121) ;

- la radiation de la saisie (décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, art.26) ;

- la caducité et la péremption du commandement valant saisie (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 12, art. 22, art. 32 à 34).

A. Demande en distraction

280

La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis est régie par l'article 9 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

L'incident de distraction est l'action formée par un tiers, qui revendique l'immeuble saisi dont il se prétend propriétaire, et qui a été compris à tort dans la saisie.

B. Suspensions des saisies immobilières

1. Suspension en amont de la vente forcée

Tant que la vente forcée n'a pas été ordonnée, la saisie immobilière peut être suspendue. Deux cas de figure peuvent se présenter (articles L331-3-1 ou L331-5 du code de la consommation).

290

La suspension est automatique lorsque le dossier de surendettement a été déclaré recevable (Code de la consommation, art. L331-3-1) : « La décision déclarant la recevabilité de la demande emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur [...] ».

Dans l'hypothèse où la vente serait toutefois ordonnée après une décision de recevabilité, le débiteur pourrait faire appel de cette décision du juge de l'exécution en charge de la saisie immobilière (TGI).

300

La demande de la Commission de surendettement est soumise à l'appréciation du juge d'instance avant la décision de recevabilité du dossier de surendettement (Code de la consommation, art. L331-5) : « A la demande du débiteur, la commission peut saisir, avant la décision de recevabilité visée à l'article L.331-3, le juge du tribunal d'instance aux fins de suspension des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur [...] ».

La demande est formée et jugée conformément à l'article R331-11-1 du code de la consommation.

2. Report de la vente forcée

310

L'article 61 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 dispose que la vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en

application des articles L331-3-1 ou L331-5 du code de la consommation.

Dans ces deux hypothèses, le report devra être décidé par un jugement motivé.

Remarque : en cas de report de l'audience de vente, les formalités de publicité doivent être répétées et l'information de l'occupant d'un local saisi réitérée, conformément à l'article 7 du décret n°77-742 du 30 juin 1977,

a. Force majeure

320

La force majeure devra être caractérisée par le juge de l'exécution ; à titre d'illustration, celle-ci pourrait résulter de la destruction partielle de l'immeuble saisi, imposant la modification du cahier des conditions de vente.

b. Demande de la commission de surendettement

330

En matière de surendettement des particuliers, lorsqu'une date d'adjudication a été fixée, la règle de suspension automatique des procédures d'exécution de l'art. L331-3-1 du code de la consommation ne s'applique pas.

331

Suivant les articles L331-3-1 et L331-5 du code de la consommation, la date d'adjudication peut cependant être reportée sur demande de la Commission de surendettement.

Cette demande a pour objet de permettre à la Commission de surendettement de faire adopter des mesures globales de désendettement du débiteur. Elle doit être fondée sur des causes graves et dûment justifiées.

Elle est portée devant le juge de l'exécution en charge de la saisie immobilière (TGI) conformément à l'articleR331-11-2 du code de la consommation. La suspension ne remet pas en cause l'indisponibilité qu'entraîne la signification du commandement valant saisie, qui a déjà produit ses effets ; en revanche, cet effet d'indisponibilité ne peut pas s'étendre aux fruits postérieurs à la suspension.

Le jugement, par voie d'ordonnance, statue sur le report de la date d'adjudication et n'est pas susceptible d'appel.

3. Procédure

340

Pour mémoire, les règles de compétence en matière de surendettement et de saisie immobilière diffèrent :

- en matière de surendettement, le juge compétent est le juge d'instance dans le ressort duquel demeure le débiteur (code de l'organisation judiciaire, L221-8-1 ; code de la consommation, art. R331-9) ;

- en matière de saisie immobilière, le juge de l'exécution est le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble saisi (code de l'organisation judiciaire, art. L213-5 et L213-6).

C. Nullités

350

Le régime général des nullités de procédure, qui fait l'objet des articles 112 à 121 du code de procédure civile, est applicable en matière de saisie immobilière. Ainsi, sont applicables les articles 114 du code de la procédure civile, aux termes duquel « aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public » et l'article 115 du code de procédure civile selon lequel « la nullité est couverte par la régularisation de l'acte si la forclusion n'est pas intervenue et si la régularisation ne laisse subsister aucun grief ».

360

La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par les articles 112 à 116 du code de procédure civile s'agissant de la nullité des actes pour vice de forme.

L'annulation d'un acte de procédure fondée sur l'inobservation d'une règle de forme impose la démonstration préalable d'un grief (Code de procédure civile, art. 114).

Les articles 117 à 121 du code de procédure civile régissent la nullité des actes pour irrégularité de fond.

370

Les règles de procédure devant le juge de l'exécution, telles qu'elles résultent du chapitre II du titre 1er du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 sont désormais applicables aux instances en matière de saisie immobilière, sauf disposition particulière. En outre, en application de l'article 1er du même décret les dispositions communes du livre Ier du code de procédure civile sont également applicables à la procédure de saisie immobilière.

L'article 11 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 rappelle qu'il convient de faire application des règles générales de nullité des actes de procédure, ainsi l'annulation d'un acte de procédure fondée sur l'inobservation d'une règle de forme imposera la démonstration préalable d'un grief.

D. Radiation de la saisie

La radiation est volontaire ou judiciaire.

380

La décision de mainlevée emporte, dans la limite de son objet, suspension des poursuites dès son prononcé et suppression de tout effet d'indisponibilité dès sa notification (décret n° 92-755 du31 juillet 1992, art. 26).

La radiation est effectuée par une mention en marge de la publication du commandement. Lorsqu'une saisie a été radiée régulièrement, elle cesse de produire les effets qui y étaient attachés.

Du fait des éventuels commandements mentionnés, en marge du premier, par le conservateur des hypothèques, la saisie ne peut être rayée sans le consentement des créanciers poursuivants postérieurs (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 22), des créanciers inscrits (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 43) ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable .

1. Radiation volontaire

390

La radiation est volontaire lorsqu'elle résulte d'une mainlevée consentie par les parties en cause, c'est-à-dire les personnes intéressées par le maintien de la saisie publiée, telles qu'elles résultent de cette publication et des mentions qui ont pu être portées en marge. Il convient donc, pour déterminer les personnes habilitées à consentir la radiation de la saisie, de distinguer trois hypothèses :

- le commandement valant saisie a été publié, mais aucune autre formalité n'affecte cette publication : la radiation peut être exécutée sur le seul consentement du poursuivant ;

- la sommation prescrite par l'article 41 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 a été mentionnée : pour que la radiation totale puisse être opérée, il faut le consentement du poursuivant et des créanciers sommés (il n'y a pas lieu de rechercher si, parmi ces créanciers, certains sont titulaires d'inscriptions qui ont été radiées ou qui sont actuellement atteintes par la péremption) ;

- enfin, s'il a été en outre opposé le refus de publier en application de l'article 22 pour les cas prévus à l'article20 et au 1er alinéa de l'article 21 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, sont alors nécessaires les consentements du poursuivant, des créanciers sommés et des créanciers subséquents.

En cas de subrogation dans les poursuites, le consentement du créancier subrogé est également indispensable.

En revanche, le surenchérisseur n'a pas qualité pour demander mainlevée d'une saisie (Cass. civ., 30 janvier 1969).

2. Radiation judiciaire

400

De nombreuses contestations peuvent conduire le juge à ordonner la mainlevée de la saisie immobilière, à commencer par le défaut de réunion de ses conditions préalables. Outre la caducité ou la péremption du commandement, qui sont spécialement régies par le décret, l'audience d'orientation peut être l'occasion d'invoquer la nullité du commandement, d'une assignation ou encore du cahier des conditions de vente. Une demande en distraction produira le même effet.

La radiation est judiciaire lorsqu'elle résulte d'un jugement qui a ordonné la mainlevée, soit parce que la saisie est nulle, soit parce que tous les créanciers ont été désintéressés.

E. Caducité et péremption du commandement.

1. Caducité du commandement

410

L'article 12 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 sanctionne par la caducité du commandement de payer valant saisie, la tardiveté de la réalisation par le créancier poursuivant d'un acte de procédure. En effet, il n'est pas possible de recourir à la sanction de droit commun des délais de procédure, à savoir l'irrecevabilité de l'acte tardif, dans la mesure où une telle irrecevabilité laisserait perdurer les effets du commandement de payer, qui rend indisponible le bien.

Les délais prescrits à peine de caducité concernent : la publication du commandement de payer au bureau des hypothèques (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 18), la délivrance et la dénonciation de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 38 et 40) ; le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente (décret n° 2006-936 du 27

juillet 2006, art. 44) ; la publicité de la vente (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 64). La caducité sera également prononcée pour défaut de demande de mise en vente lors de l'audience de vente aux enchères (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 60).

Toute partie intéressée peut demander au juge de déclarer cette caducité et d'ordonner qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques, à moins bien sûr que cette caducité ne sanctionne le défaut de publication du commandement dans les délais.

Lorsque cette caducité est prononcée par le juge de l'exécution alors que celui-ci a déjà été saisi de la procédure de saisie immobilière par l'enrôlement de l'assignation, son prononcé entraîne l'extinction de l'instance par voie de conséquence.

La caducité n'est pas déclarée si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime. Un tel motif devra être justifié par le créancier et apprécié par le juge, tant dans son principe que dans le retard qu'il a induit.

Le décret organise également un mécanisme permettant de rapporter la déclaration de caducité sur justification d'un motif légitime que le créancier poursuivant n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile : il doit le faire connaître au greffe dans un délai de quinze jours à compter du prononcé.

2. Péremption du commandement

420

Les articles 32 à34 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoient la péremption du commandement à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de sa publication au bureau des hypothèques (cf. BOI-REC-FORCE-40-20).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3562-PGP.html/identifiant=BOI-REC-FORCE-40-50-20120912