RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-40-20-20171004
Date de publication : 04/10/2017
Date de fin de publication : 17/08/2022

REC - Mise en œuvre du recouvrement forcé - Saisie immobilière - Formalités et actes préparatoires

---

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement
Mise en œuvre du recouvrement forcé
Titre 4 : Saisie immobilière
Chapitre 2 : Formalités et actes préparatoires à la vente

Sommaire :

I. Formalités tendant à la saisie
A. Commandement de payer valant saisie immobilière
1. Portée du commandement de payer valant saisie immobilière
2. Contenu du commandement
3. Délivrance du commandement de payer valant saisie à un tiers détenteur
a. Signification préalable d'un commandement simple au débiteur
b. Commandement signifié au tiers
B. Publication du commandement de payer valant saisie immobilière
1. Cas général : unicité de bien et de saisie
a. Délai de publication
b. Formalités de publicité
2. Pluralité de saisies ou d'objets de la saisie
a. Plusieurs commandements simultanés ou successifs sur le même immeuble
b. Nouveau commandement comportant plus d'immeubles que le précédent
C. Effets du commandement de payer et de sa publication
1. Indisponibilité de l'immeuble saisi
a. Indisponibilité à l'égard du débiteur
1° Restriction des droits du débiteur saisi
2° La conservation du bien saisi
b. Effets à l'égard des tiers
1° A l'égard des tiers occupants - sort des baux
2° A l'égard des créanciers : inopposabilité des droits constitués après la publication
a° Principe
b° Tempéraments à l’indisponibilité du bien saisi
2. Saisie des fruits
3. Péremption du commandement de payer valant saisie
II. Actes préparatoires à la vente
A. Actes à l'initiative du poursuivant

1. Procès-verbal de description des lieux
2. Assignation à comparaître
a. Assignation du débiteur
b. Assignation des créanciers inscrits
c. Dispositions communes
3. Dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l'état hypothécaire
B. Déclaration de créances
1. Déclaration des créances inscrites antérieurement à la publication du commandement
2. Déclaration des créances inscrites postérieurement à la publication du commandement

1

Le premier temps de la saisie immobilière, qui précède la phase judiciaire, comprend les formalités de la saisie proprement dite ainsi que les actes préparatoires à la vente, dont les modalités sont régies par le code des procédures civiles d'exécution (CPC exéc.).

La procédure est engagée par la signification au débiteur, ou au tiers détenteur, de l'acte de saisie qui est, en la matière, le commandement de payer valant saisie. L'article R. 321-3 du CPC. exéc. détaille les mentions devant y figurer à peine de nullité.

C'est la signification du commandement qui opère l'effet de saisie (CPC exéc., art. L. 321-2), mais pour être opposable aux tiers, le commandement doit être publié au service de publicité foncière (CPC exéc., art. L. 321-5).

La saisie proprement dite a pour effet de rendre indisponible l'immeuble en le plaçant sous main de justice, elle emporte saisie des fruits du bien et constitue le débiteur séquestre du bien et des loyers.

Les actes préparatoires à la vente comprennent le procès-verbal de description des lieux réalisé par un huissier de justice ou un huissier des finances publiques, l'assignation à comparaître et le cahier des conditions de vente. Celui-ci doit être déposé au greffe du tribunal dans un délai tel qu'il doit être établi par l'avocat du créancier poursuivant au cours de la phase préparatoire, comprise entre la date du commandement et celle de l'assignation devant le juge de l'exécution.

I. Formalités tendant à la saisie

15

La saisie immobilière comporte nécessairement deux formalités : le commandement de payer valant saisie et sa publication au service de publicité foncière.

A. Commandement de payer valant saisie immobilière

10

L'article R. 321-1 du CPC exéc. prévoit que la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière, qui est le premier acte d'exécution de la saisie immobilière, "est un acte de disposition, réalisé aux risques du créancier".

Pour parvenir à la vente sur saisie d'un immeuble, le créancier fait signifier un commandement, dont la portée et la teneur diffèrent, selon que le bien immeuble est la propriété du débiteur, d'un garant ou d'un tiers détenteur.

1. Portée du commandement de payer valant saisie immobilière

20

Tout commandement de payer a pour objet de mettre le débiteur en demeure de payer. Le commandement spécifique à la saisie immobilière répond à cet objectif tout en opérant la saisie. Les énonciations obligatoires du commandement relatives à l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire ainsi qu'au décompte des sommes réclamées sont suivies d'un avertissement dont le libellé indique clairement la double finalité de l'acte : le débiteur est averti qu'il doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

30

Le commandement de payer valant saisie immobilière est un acte d'huissier signifié au débiteur, au garant ou à un tiers détenteur à la requête du créancier poursuivant. Il doit comporter les mentions communes à tous les actes d'huissier énoncées à l'article 648 du code de procédure civile (CPC). Cet acte est rédigé sous la responsabilité de l'huissier qui doit vérifier sa régularité au regard des énonciations des exigences réglementaires . Il lui revient de contrôler la teneur des mentions qui lui sont communiquées.

2. Contenu du commandement

40

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier, le commandement de payer valant saisie immobilière comporte, à peine de nullité, celles énoncées à l'article R. 321-3 du CPC exéc..

50

Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

60

Bien que la procédure relève de la compétence du juge de l'exécution devant lequel, en principe, la représentation par avocat est facultative, l'article R. 311-4 du CPC exéc. prévoit en effet que les parties sont tenues de constituer avocat.

Un avocat postulant près le tribunal de grande instance doit donc se constituer. Sa constitution emportant élection de domicile de plein droit, c'est en son cabinet que sont notifiés les actes d'opposition au commandement, les offres réelles et toute notification relative à la saisie.

Parmi les mentions d'ordre procédural qui figurent en tête et à la fin de l'énumération, le 1° de l'article R. 321-3 du CPC exéc. vise la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile.

> **Remarque** : Cette formalité emporte sans restriction désignation comme mandataire : l'acte de constitution investit l'avocat d'un mandat général de représentation en justice dans les intérêts du créancier poursuivant.

70

Le commandement doit mentionner l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure et des contestations et demandes incidentes liées à cette procédure.

L'article R. 311-3 du CPC exéc. prévoit qu'en cas de saisie simultanée de plusieurs immeubles d'un même débiteur situés dans des ressorts de plusieurs tribunaux de grande instance, la procédure est portée devant le juge de l'exécution du tribunal du ressort dans lequel est situé l'immeuble saisi où

demeure le débiteur, à défaut, devant le juge du ressort dans lequel est situé l'un quelconque des immeubles.

Remarque : Selon l'article R. 321-2 du CPC exéc., lorsque la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort de plusieurs services de publicité foncière, il est établi un commandement de payer par ressort. Pour chacun d'eux, il est fait mention de la compétence du juge de l'exécution dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

80

Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé (par signification) à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte (CPC exéc., art. R. 321-1).

3. Délivrance du commandement de payer valant saisie à un tiers détenteur

La saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite est poursuivie contre le tiers détenteur du bien (CPC exéc, art. R. 321-4). Dans ce cas, les dispositions réglementaires imposent au créancier poursuivant de délivrer deux commandements de nature différente. Un commandement de payer simple doit être signifié au débiteur avant la signification au tiers détenteur du commandement de payer valant saisie immobilière.

Remarque : Le code des procédures civiles d'exécution distingue le sort du garant de celui du tiers détenteur du bien, pour le rattacher à celui du débiteur.

a. Signification préalable d'un commandement simple au débiteur

90

Conformément à l'article R. 321-5 du CPC exéc., le créancier poursuivant fait signifier un commandement de payer simple au débiteur principal. L'acte a seulement pour objet de mettre le débiteur en demeure de payer et comporte la mention que le commandement de payer valant saisie immobilière prévu à l'alinéa suivant est délivré au tiers détenteur. Le libellé de l'article ne prévoit toutefois aucun délai séparant les deux significations. Ils pourraient donc être concomitants.

Les mentions de l'article R. 321-3 du CPC exéc. ne figurent pas dans le commandement simple qui ne peut être considéré comme un acte d'exécution dès lors que le bien ne se trouve plus dans le patrimoine du débiteur.

b. Commandement signifié au tiers

100

Le commandement de payer valant saisie prévu à l'article R. 321-1 du CPC exéc. est signifié à la diligence du créancier poursuivant au tiers détenteur. Il comporte les mentions énumérées à l'article R. 321-3 du CPC exéc.. Toutefois, l'avertissement, prévu au 4° de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du code civil (C. civ.) dans un délai d'un mois. La mention du débiteur énoncée aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution s'entend de celle du tiers détenteur.

Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 du C. civ..

B. Publication du commandement de payer valant saisie immobilière

110

Le commandement, qui vaut saisie des biens désignés dans l'acte dès sa signification, n'est opposable aux tiers qu'à partir de sa publication au service de publicité foncière de la situation des biens.

Les règles particulières applicables en cas de pluralité de saisies sur un même immeuble ou sur plusieurs, sont expressément énoncées par le code des procédures civiles d'exécution.

1. Cas général : unicité de bien et de saisie

a. Délai de publication

120

Le commandement de payer valant saisie immobilière est publié au service de publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de sa signification (CPC exéc., art. R. 321-6). En cas d'inobservation de ce délai, la reprise des poursuites par le saisissant est obligatoire, avec réitération du commandement.

Remarque : Le cas échéant il est précisé que le délai de publication de ce commandement court à compter de la signification au tiers détenteur et non à compter de sa signification au débiteur.

130

Le délai dans lequel la publication doit être accomplie est un délai maximum, de sorte que le commandement peut être déposé au service de publicité foncière aussitôt après sa signification. Toutefois, le délai accordé au saisi dans le commandement (huit jours ou un mois selon le cas) doit être respecté.

Le délai de deux mois est prescrit à peine de caducité du commandement (CPC exéc., art. R. 311-11), mais lorsque l'exécution de la formalité de publication a été retardée par un rejet du service de publicité foncière, le délai de deux mois est augmenté du nombre de jours écoulés entre le dépôt du commandement et l'exécution de la formalité (CPC exéc., art. R. 321-7). La date du dépôt est constatée au registre prévu à l'article 2453 du C.civ.. S'il est dans l'impossibilité d'y procéder à l'instant de la réquisition, le service de publicité foncière fait mention, sur le commandement qui lui est déposé, de la date du dépôt.

b. Formalités de publicité

140

Les formalités de publicité sont régies par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et par le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application dudit décret précité relatif à la forme des actes, à l'identification des personnes et des biens, aux délais et aux modalités de la publicité.

2. Pluralité de saisies ou d'objets de la saisie

150

Les dispositions expresses des articles R. 321-8, R. 321-9, R. 321-10, R. 321-11 et R. 321-12 du CPC exéc. conduisent à distinguer deux cas de figure : la présentation simultanée de plusieurs commandements de payer relatifs au même bien et la présentation de commandements postérieurs à la publication d'un premier commandement relatif au même bien.

a. Plusieurs commandements simultanés ou successifs sur le même immeuble

160

Lorsque la publication de plusieurs commandements valant saisie du même immeuble est requise simultanément, seul est publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne. Lorsque des titres portent la même date, seul le commandement le plus ancien est publié ; si les commandements sont de la même date, seul est publié celui dont la créance en principal est la plus élevée.

Lorsqu'un commandement de payer valant saisie a déjà été publié, il n'y a pas lieu de publier un nouveau commandement relatif au même bien. Dans ce cas, les commandements postérieurs sont portés en marge de la copie du commandement dans l'ordre de leur présentation, avec la désignation du ou des nouveaux poursuivants, ainsi que l'indication de l'avocat les représentant.

b. Nouveau commandement comportant plus d'immeubles que le précédent

170

Lorsque le nouveau commandement présenté au service de publicité foncière comprend plus d'immeubles que le précédent, il est publié pour les biens non compris dans celui-ci. Le nouveau créancier poursuivant est tenu de dénoncer le commandement publié au précédent créancier qui poursuivra les deux procédures si elles sont au même état ; dans le cas contraire, ce dernier suspend sa propre poursuite et suit la nouvelle procédure jusqu'à ce qu'elle soit parvenue au même point.

Remarque : Faute pour le précédent créancier de poursuivre la nouvelle saisie à lui dénoncée, le nouveau créancier pourra demander la subrogation dans les conditions fixées à l'article R. 311-9 du CPC exéc..

180

La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers poursuivants postérieurs.

En cas de jonction d'instances, 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 premier en date et si les commandements sont du même jour, par celui dont la créance en principal est la plus élevée.

190

En cas de demande de cantonnement, lorsque le juge ordonne, d’une part, la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis qu'il désigne et, d’autre part, l'inscription d'une hypothèque judiciaire, le créancier poursuivant, qui entend voir l'inscription prendre rang à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, fait procéder à la publication du jugement en marge de la copie du commandement et à l'inscription de l'hypothèque, dans les conditions du droit commun.

C. Effets du commandement de payer et de sa publication

200

Le commandement de payer valant saisie immobilière produit les effets du commandement de payer de droit commun: il met le débiteur en demeure de payer, il interrompt la prescription (C. civ., art. 2244). A défaut pour le débiteur et pour le tiers détenteur de satisfaire à la sommation qui leur est faite, la saisie immobilière et la vente sont poursuivies à leur encontre.

La signification du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur produit à l'égard de celui-ci les effets attachés à la signification du commandement de payer valant saisie au débiteur.

L'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration du débiteur constituent les effets propres à la saisie immobilière, à compter de la signification du commandement de payer valant saisie pour le débiteur et à compter de sa publication au fichier immobilier à l'égard des tiers.

La validité, et donc les effets, du commandement de payer valant saisie immobilière sont limités dans le temps.

Sont examinées successivement l'indisponibilité de l'immeuble saisi, la saisie des fruits et la péremption du commandement.

1. Indisponibilité de l'immeuble saisi

210

Pour être efficaces, les effets concernent le débiteur saisi mais également tous les tiers qui pourraient se voir conférer un droit sur le bien.

a. Indisponibilité à l'égard du débiteur

220

Il s'agit d'examiner ici les effets pratiques de l'indisponibilité. Le débiteur, comme le tiers détenteur, sont généralement constitués séquestres du bien.

1° Restriction des droits du débiteur saisi

230

À l'effet de préparer le transfert forcé de propriété, il convient de rendre le bien indisponible pour le débiteur, qui ne doit pas pouvoir faire échec à la saisie en l'aliénant ou en le grevant de droits réels.

La signification du commandement entraîne la limitation du droit de propriété du débiteur saisi, la restriction du droit d'usage et des pouvoirs d'administration sur l'immeuble saisi et, le cas échéant, l'immobilisation des fruits et revenus dudit immeuble.

L'article L. 321-2 du CPC exéc. prévoit que la saisie rend le bien indisponible pour le débiteur et restreint ses droits de jouissance et d'administration. C'est ainsi que les biens ne peuvent être aliénés, ni grevés de droit réel, qu'il s'agisse de servitude ou d'hypothèque conventionnelle. Seul le débiteur est affecté par ces dispositions.

2° La conservation du bien saisi

240

Le débiteur reste propriétaire de son bien mais ne peut effectuer d'actes de disposition.

À moins que son expulsion ne soit ordonnée, le débiteur conserve l'usage de l'immeuble saisi, sous réserve de n'accomplir aucun acte matériel susceptible d'en amoindrir la valeur, à peine de dommages et intérêts et sans préjudice, s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du code pénal (C. pén).

Si les circonstances le justifient, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant ou du débiteur, autoriser l'accomplissement de certains actes sur le bien saisi.

250

Le troisième alinéa de l'article L. 321-2 du CPC exéc. organise la conservation de l'immeuble dans l'attente de sa vente, en constituant le débiteur séquestre du bien saisi, à moins que le bien soit loué.

Si le locataire du bien saisi ne respecte pas son obligation de conservation, telle qu'elle résulte des règles du bail, le débiteur saisi et, à défaut, le créancier poursuivant sur le fondement de l'action oblique pourra en imposer le respect ou obtenir la résiliation du bail.

Le saisi doit entretenir le bien et assurer sa conservation en bon père de famille. A la demande du créancier poursuivant ou du débiteur, le juge de l'exécution peut autoriser l'accomplissement de certains actes (CPC exéc., art. R. 321-15).

260

L'article L. 321-2 du CPC exéc. permet de constituer un tiers séquestre, voire d'expulser le débiteur pour cause grave lorsque les circonstances le justifient. Ces circonstances, appréciées par le juge, pourront résulter de manquements, par le débiteur, aux obligations du séquestre.

b. Effets à l'égard des tiers

270

La publication du commandement provoque l'opposabilité aux tiers de l'indisponibilité de l'immeuble.

1° A l'égard des tiers occupants - sort des baux

280

Le fait de consentir un bail sur un immeuble peut en affecter la valeur vénale et détourner les acquéreurs potentiels. Bien qu'il ne s'agisse pas nécessairement d'un acte de disposition, certains baux relevant des actes d'administration, une protection des créanciers est organisée par l'article L. 321-4 du CPC exéc. qui dispose que les baux, quelle qu'en soit la durée, consentis par le débiteur après l'engagement de la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

Toutefois, la preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tous moyens et les droits du preneur se prévalant d'un contrat antérieur à la saisie sont préservés.

2° A l'égard des créanciers : inopposabilité des droits constitués après la publication

a° Principe

290

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 321-5 du CPC exéc. détaillent les effets pratiques de l'indisponibilité : les aliénations et inscriptions non publiées ou publiées postérieurement à la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

Dans le cas où une convention a été conclue antérieurement à la publication du commandement par le débiteur saisi en violation des effets attachés à la signification du commandement, sa nullité est déclarée par le juge à la demande du cocontractant.

b° Tempéraments à l'indisponibilité du bien saisi

300

Le bien pourra faire l'objet d'une servitude légale nouvelle ou d'une hypothèque judiciaire (ou légale sous réserve de l'appréciation des tribunaux) prise par un créancier puisque seul le débiteur est affecté par les dispositions de l'article L. 321-2 du CPC exéc..

310

L'alinéa 3 de l'article L. 321-5 du CPC exéc. réserve le droit des créanciers titulaires du privilège du vendeur, du prêteur de deniers et du copartageant, qui bénéficient d'un effet rétroactif légal de leur inscription, en application des articles 2379, 2380 et 2381 du C.civ.

L'alinéa 2 l'article L. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution prévoit une exception à l'inopposabilité lorsque l'acquéreur, le titulaire du droit réel ou le saisi consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant. Le texte précise bien évidemment que la somme ainsi consignée sera affectée au paiement des créanciers inscrits et du créancier poursuivant.

320

Pour rendre opposable une aliénation publiée postérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie, la consignation prévue à l'alinéa 2 de l'article L. 321-5 du CPC exéc. doit être signifiée au créancier poursuivant ainsi qu'aux créanciers inscrits avant l'audience d'adjudication sans qu'il puisse être accordé de délai pour y procéder.

2. Saisie des fruits

330

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure (CPC exéc., art. L. 321-3).

Les fruits immobilisés à compter de la signification du commandement de payer valant saisie sont distribués avec le prix de l'immeuble selon le même ordre que la distribution de celui-ci.

Le créancier poursuivant peut autoriser le saisi à vendre les fruits à l'amiable ou faire procéder lui-même, sur autorisation du juge de l'exécution, à la coupe et à la vente des fruits qui seront vendus aux enchères ou par tout autre moyen dans le délai que le juge aura fixé.

340

Le prix est déposé entre les mains du séquestre désigné par le créancier poursuivant ou à la Caisse des dépôts et consignations.

Le créancier poursuivant peut, par acte d'huissier, s'opposer à ce que le locataire se libère des loyers et fermages entre les mains du débiteur et lui faire obligation de les verser entre les mains d'un séquestre qu'il désigne ou de les consigner à la Caisse des dépôts et consignations.

À défaut d'une telle opposition, les paiements faits au débiteur sont valables et celui-ci est séquestre des sommes reçues.

3. Péremption du commandement de payer valant saisie

350

Dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, un délai est fixé pour que les saisies abandonnées ne continuent pas à produire effet indéfiniment. En vertu des articles R. 321-20, R. 321-21, et R. 321-22 du CPC exéc., le délai de validité du commandement de payer valant saisie est de deux ans. Il cesse de plein droit de produire effet si, dans les deux ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi.

360

Le jugement d'adjudication doit être mentionné en marge de la publication du commandement : c'est donc la publication du jugement qui interrompt le délai et non la date du jugement qui est à prendre en considération.

En cas de refus du dépôt du commandement ou de rejet de la formalité de publication, le délai de deux ans ne commence à courir qu'à compter de la régularisation de la demande ou de la décision judiciaire passée en force de chose jugée statuant sur le recours formé par la partie intéressée contre la décision du responsable du service de publicité foncière.

Certains événements peuvent avoir un effet suspensif sur la mesure d'exécution ou encore, la vente peut être reportée. Le délai de validité est alors suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la décision ordonnant la réitération des enchères (CPC exéc., art. R. 321-22).

370

À l'expiration du délai de deux ans et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée, y compris le débiteur, peut demander au juge de l'exécution de constater la péremption du commandement et d'ordonner la mention de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au service de publicité foncière.

Le tiers détenteur peut se prévaloir de la péremption au même titre que le débiteur.

380

Le créancier poursuivant, dans ce cas, perd les effets du premier commandement et tant qu'un autre commandement n'est pas signifié, le débiteur, ou le tiers détenteur, retrouve l'entière disponibilité de son bien.

II. Actes préparatoires à la vente

390

Au moment de la délivrance du commandement, la menace de saisie n'est plus seulement virtuelle et les délais de l'action commencent à courir. A cette étape de la procédure de saisie, une série de formalités constituant la phase préparatoire à la vente est prévue, où sont ménagés les intérêts du saisi, ceux des créanciers inscrits et ceux du créancier poursuivant.

Il s'agit du procès-verbal descriptif, de l'assignation à comparaître à une audience d'orientation, de la dénonciation aux créanciers inscrits et de l'élaboration du cahier des conditions de vente. Il appartient aux créanciers inscrits de répondre à la sommation de déclarer leurs créances.

Il est d'ores et déjà précisé que la décision qui ferait droit à la demande tendant à la vente amiable de l'immeuble présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître, suspendrait le cours de la procédure d'exécution à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance (CPC exéc., art. R. 322-20).

A. Actes à l'initiative du poursuivant

400

Une fois réalisée la saisie proprement dite, l'immeuble étant placé sous main de justice afin de le rendre indisponible, le poursuivant est chargé, sans attendre, d'engager les actes de procédure nécessaires à la protection des intérêts des créanciers inscrits et à la réalisation du gage afin d'obtenir paiement de la créance sur les deniers dégagés par la vente de l'immeuble .

La mise en vente du bien aux conditions déterminées par le créancier poursuivant (montant de la mise à prix, publicité, établissement des documents obligatoires, ...) impose de permettre à ce dernier de pénétrer dans les lieux pour connaître le bien saisi.

Le code des procédures civiles d'exécution organise à cet effet l'établissement d'un procès-verbal de description par un huissier et l'assignation à comparaître du débiteur et des créanciers inscrits.

1. Procès-verbal de description des lieux

410

À l'expiration d'un délai de huit jours (cf. I-B-1-a § n° 130) à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier instrumentaire peut, à cette fin, pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les textes (CPC exéc., art. L. 142-1, L. 142-3 , L. 431-1 et L. 451-1).

Le contenu de ce procès-verbal et les règles qui le gouvernent figurent à l'article R. 322-1 du CPC exéc..

420

L'huissier devra justifier du titre exécutoire sur lequel est fondée l'obligation du contribuable et en cas d'absence du saisi ou de l'occupant de l'immeuble, il ne pourra y pénétrer qu'en présence du maire de la commune ou d'une personne déléguée par le maire à cette fin, d'une autorité de police requise pour assister aux opérations, ou à défaut, de deux témoins majeurs qui ne soient pas employés du créancier ou de l'huissier.

Pour pénétrer dans les lieux occupés par un tiers disposant d'un droit opposable au saisi, l'huissier n'étant pas porteur d'un titre à l'encontre de l'occupant, devra solliciter une autorisation préalable du juge de l'exécution à défaut d'accord du tiers occupant de l'immeuble.

2. Assignation à comparaître

430

Il s'agit de l'assignation à comparaître à une audience d'orientation devant le juge de l'exécution territorialement compétent. Cette audience intéresse le débiteur mais aussi les créanciers inscrits auxquels le commandement de payer valant saisie immobilière est dénoncé. La dénonciation vaut assignation pour les créanciers inscrits.

Ces assignations comportent notamment la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

a. Assignation du débiteur

440

Dans les deux mois qui suivent la publication au service de publicité foncière du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. Ce délai, prescrit à peine de caducité, est fixé à l'article R. 322-4 du CPC exéc..

Le second alinéa du même article dispose que l'assignation doit être délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience. La caducité du commandement ne serait déclarée que dans le cas d'assignation tardive.

450

Le débiteur est averti de ce qu'il peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable. Le débiteur est informé de cette possibilité d'opter pour la vente amiable de son bien par le commandement de payer valant saisie qui lui est signifié. L'assignation contient obligatoirement le rappel des dispositions qui prévoient que cette demande peut être formée verbalement à l'audience d'orientation et qu'elle est dispensée du ministère d'avocat, de même que les actes consécutifs à cette vente.

460

Outre les mentions prescrites par l'article 56 du CPC, l'assignation comprend, à peine de nullité :

- l'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;

- l'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

- l'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;

- la sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant ;

- l'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

- l'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

- l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;

- le rappel des dispositions des articles R. 322-16 et R. 322-17 du CPC exéc. ;

- l'indication que le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application n° 91-1266 du 19 décembre 1991.

b. Assignation des créanciers inscrits

470

Les créanciers inscrits doivent être présents à l'audience d'orientation. Ils sont en effet parties à la procédure, à compter de la mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations en marge de la copie du commandement.

La dénonciation du commandement vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution.

480

Le créancier saisissant doit requérir du (ou des) service(s) de publicité foncière l'état des créanciers inscrits à la date de publication du commandement. Le créancier poursuivant est informé du nom des créanciers qui ont inscrit un privilège ou une hypothèque avant la publication du commandement, destinataires de la dénonciation au seul vu de l'état sur formalité délivré par ce bureau. La dénonciation est faite à tous les créanciers inscrits, même à ceux qui n'ont qu'une hypothèque provisoire.

490

Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur, le commandement de payer valant saisie est dénoncé aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement.

La dénonciation comprend, à peine de nullité :

- l'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;

- la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il est déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après la date de

l'assignation du débiteur à l'audience d'orientation ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant ;

- l'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente.

500

La dénonciation contient en outre la sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription et à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification .

La reproduction de l'article R. 311-6 du CPC exéc. et, en caractères très apparents, de l'article R. 322-12 du CPC exéc., ainsi que de l'article L. 331-2 du CPC exéc. est également prescrite .

La dénonciation aux créanciers inscrits peut être faite aux domiciles élus sur les bordereaux d'inscription. Elle peut être faite aux héritiers collectivement sans désignation des noms et qualités respectifs, à domicile élu ou, à défaut, au domicile du défunt.

c. Dispositions communes

510

La mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations est portée en marge de la copie du commandement de payer valant saisie publié au service de publicité foncière dans les huit jours de la dernière signification en date (CPC exéc., art. R. 322-9).

Du jour de cette mention, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée que du consentement de tous les créanciers inscrits ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable.

520

La signification doit être faite à personne ou à domicile, mais cette formule n'exclut pas la mise en œuvre de l'article 659 du CPC lorsque l'huissier n'a pu trouver l'adresse ni le lieu de travail du saisi.

3. Dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l’état hypothécaire

530

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, le procès-verbal descriptif et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

540

Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant par son avocat qui en établit le projet. Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant. Sous réserve des dispositions de l'article L. 322-6 du CPC exéc. relatives au montant de la mise à prix, les stipulations du cahier des conditions de vente peuvent être contestées par tout intéressé.

550

La liste non exhaustive des énonciations du cahier des conditions de vente, à peine de nullité, est la suivante :.

- l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

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

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

- 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 ;

- les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

- la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

560

Le rédacteur est libre d'apporter en outre toutes les précisions qui lui paraissent utiles pour fixer les droits concernés, les conditions de vente et les suites de l'adjudication.

Le poursuivant peut fournir des informations sur l'état du bien, sur sa situation juridique, sur des servitudes éventuelles, les conditions d'occupation du bien, les baux éventuels, les charges existant, les modalités de paiement du prix, les frais à payer....

La mise à prix initiale est fixée par le poursuivant. Tous les saisis peuvent contester la mise à prix devant le juge de l'exécution.

Par ailleurs, l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation impose, en cas de vente publique, l'annexion du dossier de diagnostic technique.

B. Déclaration de créances

570

Afin de préparer la procédure de distribution du prix de vente dès le stade de la saisie immobilière, le dispositif légal prévoit que les créanciers hypothécaires doivent déclarer leurs créances, à peine de déchéance de leur sûreté.

La suspension du cours de la procédure d'exécution prévue à l'article R. 322-20 du CPC exéc. ne s'applique pas au délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance.

1. Déclaration des créances inscrites antérieurement à la publication du commandement

580

Ainsi qu'il résulte du 4° de l'article R. 322-7 du CPC exéc. (cf. II-A-2-b § 500), les créanciers inscrits doivent, à peine d'irrecevabilité, déclarer leurs créances auprès du greffe du juge de l'exécution, par acte d'avocat accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription. Les créances inscrites sur le bien saisi sont déclarées en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires le cas échéant.

Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble, leur créance devenant alors simplement chirographaire.

590

Le délai de déclaration est de deux mois à compter de la dénonciation du commandement de payer valant saisie (CPC exéc., art. R. 322-12).

La déclaration des créances inscrites doit être dénoncée par acte d'avocat (par notification entre avocats) ou par signification le même jour ou le jour ouvrable suivant au créancier poursuivant ainsi qu'au débiteur.

Le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti. Le juge statue par ordonnance sur requête qui doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.

2. Déclaration des créances inscrites postérieurement à la publication du commandement

600

La mise en œuvre d'une procédure de saisie immobilière ne prive pas les créanciers du droit d'inscrire une sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie. Ces créanciers qui ont inscrit leur sûreté après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration, mais leur sûreté n'est pas opposable au créancier poursuivant (CPC exéc., art. L. 321-5).

610

Aux termes de l'article R. 322-13 du CPC exéc., à peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai d'un mois suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. La déclaration est dénoncée, par notification entre avocats ou par signification, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

620

En vertu de l'article R. 322-14 du CPC exéc., le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe copie des créances produites en vue d'établir le projet de distribution prévu par l'article R. 332-3 du CPC exéc. (BOI-REC-FORCE-70-20).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 03/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3566-PGP.html/identifiant=BOI-REC-FORCE-40-20-20171004