RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-40-20150701
Date de publication : 01/07/2015
Date de fin de publication : 17/08/2022

REC - Mise en œuvre du recouvrement forcé - Saisie immobilière

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement
Mise en œuvre du recouvrement forcé
Titre 4 : Saisie immobilière

1

La saisie immobilière est définie comme la mesure d'exécution qui tend à la vente forcée de l'immeuble d'un débiteur, en vue de la distribution de son prix (code des procédures civiles d'exécution [CPCE], art. L. 311-1). Cette procédure, ouverte à l'initiative de l'un des créanciers, qu'il dispose ou non d'une garantie inscrite sur l'immeuble, commence par un acte de saisie publié selon les règles de la publicité foncière.

Pour participer à la distribution, les créanciers inscrits ont l'obligation, à la suite d'une saisie immobilière poursuivie par l'un des créanciers, de déclarer leur créance dans le délai réglementaire. Ils peuvent, sous certaines conditions, demander à être subrogés dans les poursuites et dans les droits du poursuivant.

Les comptables des finances publiques pour lesquels la créance fiscale est garantie par l'hypothèque légale accordée au Trésor sur les biens immeubles des redevables (BOI-REC-GAR-10-20-20), font partie des créanciers inscrits. A ce titre, ils sont sommés de déclarer leur créance à la procédure de saisie immobilière pour participer à la distribution du prix de vente, s'ils ne sont pas eux-mêmes à l'origine de la saisie.

10

La saisie immobilière est définie de l'article L. 311-1 du CPCE à l'article L. 334-1 du CPCE. Les procédures engagées à compter du 1er janvier 2007 sont régies par ces dispositions du CPCE et par les titres I et II du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 (abrogé au 1er juin 2012 et transféré de l'article R. 311-1 du CPCE à l'article R. 334-3 du CPCE), modifié en décembre 2006 et février 2009. Le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 n'a pas remis en cause la structure du décret de 2006 mais a seulement apporté des aménagements de procédure.

Remarque : Continuent de relever de l'ancienne procédure les saisies immobilières ayant donné lieu au dépôt du cahier des charges avant 2007 et les procédures collectives ouvertes avant 2006 ou celles ouvertes en 2006 lorsque les ventes d'immeubles ont été ordonnées avant 2007 (BOI-REC-EVTS-10-20-30-10).

20

Le caractère d'ordre public des formalités de saisie immobilière est souligné à l'article 2201 du code civil (abrogé au 1er juin 2012 et transféré à l'article L. 311-3 du CPCE et à l'article L. 322-1 du CPCE). Est nulle toute convention qui aurait, en fait, pour résultat de permettre à un créancier de faire vendre les biens de son débiteur sans avoir recours aux formalités prescrites pour la saisie immobilière. Cependant, selon l'article 2458 du code civil, un créancier hypothécaire peut demander en justice que l'immeuble lui demeure en paiement. Cette faculté ne lui est toutefois pas offerte si l'immeuble constitue la résidence principale du débiteur. En outre, l'article 2459 du code civil dispose qu'il peut être convenu d'avance dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué, une telle clause restant sans effet sur l'immeuble qui constitue la résidence principale du débiteur.

La vente par voie d'adjudication judiciaire des immeubles d'une personne soumise à une liquidation judiciaire est régie par des dispositions particulières figurant dans la partie du code de commerce relative à la liquidation judiciaire (titre IV du livre VI ; C. com., art. L. 640-1 et suiv.), qui renvoie partiellement au droit de la saisie immobilière.

30

La saisie immobilière se déroule en deux temps : l'accomplissement des formalités de saisie et les actes préparatoires à la vente, d'une part ; la phase judiciaire d'autre part. Le poursuivant (créancier saisissant) est obligatoirement représenté par un avocat pour le suivi de la procédure devant le juge de l'exécution. La mission de cet auxiliaire de justice présente des aspects spécifiques liés à la matière de la saisie immobilière et à ses règles procédurales.

Le règlement des incidents pouvant intervenir au cours de la procédure est organisé par le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 (abrogé au 1er juin 2012 et transféré de l'article R. 311-1 du CPCE à l' article R. 334-3 du CPCE) et le code de procédure civile.

La procédure de distribution du prix de vente de l'immeuble correspond à une troisième phase, qui forme, avec la saisie immobilière proprement dite, une seule et même procédure.

40

Le titre est divisé en six chapitres qui traitent successivement :

- des conditions d'exercice (chapitre 1, BOI-REC-FORCE-40-10) ;

- des formalités et des actes préparatoires à la vente (chapitre 2, BOI-REC-FORCE-40-20) ;

- de la phase judiciaire (chapitre 3, BOI-REC-FORCE-40-30) ;

- de la vente par adjudication des immeubles dans le cadre d'une liquidation judiciaire (chapitre 4, REC-FORCE-40-40) ;

- des incidents (chapitre 5, BOI-REC-FORCE-40-50) ;

- de la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble (chapitre 6, BOI-REC-FORCE-40-60).