



• Biens immobiliers saisissables

Pour commenter les différentes procédures immobilières en droit belge, mieux vaut décrire les biens qui peuvent faire l'objet d'une saisie immobilière.

L'article 1560 du code judiciaire en donne l'énoncé :

“Le créancier peut poursuivre l'expropriation :

*1° des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles, appartenant en propriété à son débiteur ;
2° des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur, sur les biens de même nature.”*

Cet article fournit la base pour l'exécution forcée des biens et des droits qui peuvent être grevés d'une hypothèque, conformément à l'article 45 de la loi sur les hypothèques.

1. UN BIEN IMMOBILIER OU UN BIEN CONSIDÉRÉ COMME UN BIEN IMMOBILIER

L'article 517 du code civil dispose :

“Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.”

Ce classement s'applique aux biens mais aussi aux droits.

Seuls les biens immobiliers hors commerce peuvent faire l'objet d'une saisie immobilière.

PAR NATURE

Les articles 518 et suivants du code civil fournissent une indication des biens immobiliers par nature. Le critère utilisé pour cette catégorie de biens est le sol : il s'agit de tous les biens qui en font partie ou qui y sont liés.

Exemples donnés par la loi :

- fonds de terre ;
- immeubles : en principe, d'après la Cour de cassation, ce groupe comprend les biens en relation durable ou habituelle avec le sol, de sorte que les « constructions » en général en font partie ;
- les moulins à vent ou à eau ;
- les récoltes pendantes par les racines ;
- les fruits des arbres non encore recueillis ;
- les bois taillis ;
- les bois de futaies.





Fiche Professionnel

Parmi ces notions, beaucoup ont évolué avec le temps et sont traitées dans un sens particulièrement large par la jurisprudence.

PAR INCORPORATION OU PAR DESTINATION

Cette catégorie de biens immobiliers comprend des biens qui sont mobiliers par nature mais qui sont juridiquement considérés comme des biens immobiliers en raison de leur lien avec un bien immobilier.

Avec cette disposition, le législateur a appliqué le principe “accessorium sequitur principale” et a voulu, ce faisant, harmoniser au mieux la réalité juridique et la réalité. Il a distingué deux groupes :

1. les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds (article 524 du code civil) ;
2. les effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure :
 - quand ils sont fixés au moyen de plâtre, de chaux ou de ciment ;
 - quand ces objets ne peuvent pas être détachés sans qu'eux-mêmes ou la partie du fonds à laquelle ils sont fixés ne soient brisés ou endommagés (article 525 du code civil).

Ces biens ne doivent pas être mentionnés formellement dans l'exploit de saisie.

PAR L'OBJET AVEC LEQUEL ILS SONT EN RAPPORT

Vu que cette catégorie ne vise pas d'objets (pouvant être déplacés), le critère consiste en la nature de la chose sur laquelle les droits patrimoniaux portent. Ces choses sont des biens immobiliers par nature ou par destination.

Il s'agit aussi bien de droits réels (usufruit, droit de superficie, droit d'emphytéose, hypothèque, ...) que de créances immobilières.

2. APPARTENANT AU DÉBITEUR

L'huissier de justice devra tout d'abord s'informer au sujet de l'éventuelle propriété immobilière d'un débiteur. A cet effet, il peut obtenir des renseignements auprès du bureau d'enregistrement.

La requête en saisie doit aussi être accompagnée d'un extrait de la matrice cadastrale comportant tous les renseignements au sujet du bien immobilier et prenant valeur d'attestation de propriété pour le débiteur.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

La base légale se trouve en l'occurrence à l'article 141 de la loi sur les hypothèques :

“La désignation des immeubles qui font l'objet d'un acte ou d'un document sujet à publicité, comporte les indications suivantes : la situation géographique (commune, rue ou hameau, numéro de police), la désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an, la nature et la contenance. Si depuis la transcription du dernier titre, les éléments de la situation géographique et de la désignation cadastrale ont été modifiés, il y a lieu de fournir également ces données telles qu'elles résultent de ce dernier titre.

Lorsqu'il s'agit d'étages ou de parties d'étages d'un immeuble visé par l'article 577bis, § 11, du Code civil, la désignation doit en outre être conforme aux indications de l'acte de base transcrit et des actes transcrits qui l'ont modifié.

Il est fait mention dans l'acte ou le document, sujet à publicité, du titre de propriété des immeubles concernés et du dernier titre transcrit s'il a moins de trente ans.

Le Roi peut compléter les règles d'identification énoncées au présent article.”

L'huissier de justice demande ce document au directeur régional du cadastre de la région dans laquelle le bien en question se trouve. Cette demande peut être envoyée par la poste, par fax ou par e-mail.

3. LES DROITS D'USUFRUIT, D'EMPHYTÉOSE ET DE SUPERFICIE

Ces droits ont déjà été abordés précédemment lors de la présentation des *droits patrimoniaux immobiliers saisissables*.





• Saisie conservatoire

1. CONDITIONS

LA CRÉANCE DOIT PRÉSENTER UN CARACTÈRE CERTAIN, LIQUIDE ET EXIGIBLE

Chaque créancier disposant d'une créance certaine, liquide et exigible peut faire procéder à une saisie conservatoire des biens mobiliers appartenant à son débiteur, si la solvabilité de celui-ci est compromise.

► CERTAINE :

La créance doit sembler fondée *prima facie*, c'est-à-dire que le juge des saisies dispose seulement d'un droit d'appréciation marginal pour apprécier la certitude d'une créance.

► EXIGIBLE :

Le créancier peut demander l'acquittement de la dette au tribunal.

► LIQUIDE :

Le montant de la créance doit au moins être déterminé ou déterminable.

Si une ordonnance judiciaire étrangère respecte ces exigences, même si elle ne comporte pas d'exequatur, elle peut aussi servir de base pour procéder à une saisie conservatoire.

IL DOIT ÊTRE QUESTION D'UNE CERTAINE URGENCE

L'article 1413 du code judiciaire dispose que :

"Tout créancier peut, dans les cas qui requièrent célérité, demander au juge l'autorisation de saisir à titre conservatoire les biens saisissables qui appartiennent à son débiteur."

La saisie conservatoire doit toujours être motivée par l'urgence.

La mesure doit se justifier par un risque d'insolvabilité du débiteur, tant au moment de la saisie qu'au moment où le tribunal se prononce. La preuve ne doit cependant pas être nécessairement apportée au début, mais peut aussi être produite en cours de procédure.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

La jurisprudence envisage de nombreuses circonstances concrètes qui déterminent la réalité de l'urgence dans un cas précis, par exemple :

- le nombre de biens saisissables détenus par le débiteur ;
- le fait que le débiteur réside ou non à l'étranger ;
- ...

2. PROCÉDURE

La procédure de saisie immobilière conservatoire est décrite au chapitre III du tome V du code judiciaire.

AUCUN JUGEMENT AU FOND N'EST ENCORE DISPONIBLE

► La requête

L'article 1026 du code judiciaire comporte les mentions "de droit commun" qui doivent figurer dans une requête :

- l'indication des jour, mois et an ;
- les nom, prénom, profession et domicile du requérant (ainsi que, le cas échéant, les nom, prénom, domicile et qualité de ses représentants légaux) ;
- l'objet et l'indication des motifs de la demande ;
- la désignation du juge qui doit en connaître ;
- sauf lorsque la loi en dispose autrement, la signature de l'avocat de la partie.

Pour rappel, il est stipulé que ces mentions sont obligatoires sous peine de nullité.

L'article 1430 du code judiciaire prévoit cependant quelques autres mentions spécifiques pour la saisie immobilière conservatoire :

"La requête tendant à saisir à titre conservatoire les immeubles contient, outre les mentions prévues à l'article 1026, l'indication :

1° du titre, des causes, du montant ou de l'évaluation de la créance ;

2° des biens sur lesquels doit porter la saisie ;

3° des nom, prénoms et domicile du débiteur.

Sont joints à la requête :

1° un extrait de la matrice cadastrale relative aux biens sur lesquels doit porter la saisie ;

2° un certificat du conservateur des hypothèques relatant, le cas échéant, toutes les inscriptions existantes et toutes les transcriptions de commandement et de saisie portant sur lesdits biens."





Extrait de la matrice cadastrale

La requête en saisie doit aussi être accompagnée d'un extrait de la matrice cadastrale comportant tous les renseignements au sujet du bien immobilier et prenant valeur d'attestation de propriété pour le débiteur.

En l'occurrence, la base légale se trouve à l'article 141 de la loi hypothécaire :

“La désignation des immeubles qui font l'objet d'un acte ou d'un document sujet à publicité, comporte les indications suivantes : la situation géographique (commune, rue ou hameau, numéro de police), la désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an, la nature et la contenance. Si depuis la transcription du dernier titre, les éléments de la situation géographique et de la désignation cadastrale ont été modifiés, il y a lieu de fournir également ces données telles qu'elles résultent de ce dernier titre.

Lorsqu'il s'agit d'étages ou de parties d'étages d'un immeuble visé par l'article 577bis, § 11, du Code civil, la désignation doit en outre être conforme aux indications de l'acte de base transcrit et des actes transcrits qui l'ont modifié.

Il est fait mention dans l'acte ou le document, sujet à publicité, du titre de propriété des immeubles concernés et du dernier titre transcrit s'il a moins de trente ans.

Le Roi peut compléter les règles d'identification énoncées au présent article.”

L'huissier de justice demande ce document au directeur régional du cadastre de la région dans laquelle le bien en question se trouve. Cette demande peut être envoyée par la poste, par fax ou par e-mail.

Attestation délivrée par le conservateur des hypothèques

En vertu des dispositions de l'article 127 de la loi hypothécaire, le conservateur des hypothèques doit délivrer une attestation comportant la mention de tous les droits réels qui grèvent le bien immobilier.

Article 127 de la loi hypothécaire:

“Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer des certificats constatant les mutations et concessions de droits réels, ainsi que les baux consentis par tous individus indiqués dans les réquisitions écrites qui leur sont faites à cette fin.

Ils sont également tenus de délivrer à tout requérant copie des inscriptions ou transcriptions existantes, ou des certificats constatant qu'il n'en existe point.

Quelle que soit la date de l'acte et de sa transcription, ils sont tenus de mentionner dans le certificat l'acte visé à l'article 577-4, § 1er, du Code civil, ainsi que ses modifications.”

La requête doit être déposée au greffe du tribunal de première instance du lieu où la saisie est demandée.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

Le juge des saisies rendra une ordonnance sous huit jours ; sous peine de nullité, cette ordonnance doit mentionner le montant pour lequel la saisie est demandée ainsi que les biens immobiliers qui seront saisis. La communication de l'ordonnance intervient dans les trois jours qui suivent le prononcé, par pli judiciaire.

IL EXISTE UN JUGEMENT AU FOND

Tout jugement a valeur d'autorisation de procéder à la saisie conservatoire pour les condamnations déterminées en son sein et ce, indépendamment de l'acceptation de l'exécution forcée provisoire, sauf si le juge du fond a formellement exclu cette possibilité ou si un sursis de paiement a été accordé.

Un tel prononcé suffit pour respecter l'exigence d'une créance certaine, liquide et exigible. Autrement dit, l'exigence d'urgence doit encore être respectée. Le créancier peut aussi obtenir l'autorisation du juge des saisies en guise de sécurité.

AUCUN COMMANDEMENT NE DOIT ÊTRE SIGNIFIÉ

Par dérogation aux dispositions en matière de saisie-exécution, aucun commandement de payer ne doit être signifié pour une saisie conservatoire, vu qu'il s'agit d'une mesure qui est de toute façon ordonnée par crainte de l'insolvabilité du débiteur.

L'article 1432 du code judiciaire dispose que :

“La saisie immobilière conservatoire ne doit être précédée d'aucun commandement.

Elle est faite par exploit d'huissier signifié au débiteur et contenant, à peine de nullité :

1° la copie de la requête et de l'ordonnance autorisant la saisie ou, s'il n'a pas été signifié précédemment, du jugement qui, ainsi qu'il est dit à l'article 1414 tient lieu d'autorisation ;

2° mention de l'identité du débiteur par ses nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance ;

3° l'indication précise des biens saisis conformément à l'article 1568 ;

4° l'extrait de la matrice cadastrale.”

Cette saisie doit être transcrite dans le mois qui suit l'ordonnance du juge des saisies. Si cette transcription n'a pas été opérée, l'ordonnance est considérée comme nulle et non avenue et la saisie conservatoire est annulée.

C'est la date à laquelle l'exploit de saisie est présenté au bureau des hypothèques qui est prise en compte. Le conservateur des hypothèques doit transcrire la saisie sous huit jours, sous peine de nullité.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

En l'occurrence, le fisc doit être averti. Pour ce faire, l'huissier de justice doit envoyer un avis par recommandé dans les 24 heures qui suivent la saisie, au receveur de la région dans laquelle le saisi a son domicile ou sa résidence principale, et au receveur de la région dans laquelle le bien immobilier se trouve.

Il est possible qu'une saisie conservatoire frappe le même bien immobilier plusieurs fois.

La saisie conservatoire n'entraîne pas de dépossession : le débiteur peut gérer le bien immobilier en bon père de famille. Normalement, aucun acte d'aliénation ou de constitution d'hypothèque ne peut cependant intervenir à partir du jour de la transcription de la saisie.

Conformément à l'article 1390 du code judiciaire, l'huissier de justice doit envoyer un avis au fichier central des avis de saisie dans les trois jours ouvrables qui suivent la signification de l'exploit de saisie.

LE RENOUVELLEMENT

Une saisie conservatoire a une durée de validité de trois ans, à compter de la date de la transcription. La saisie prend fin de plein droit à l'expiration de cette période, et la publicité hypothécaire dans les certificats est retirée.

Le créancier qui apporte la preuve que sa saisie doit être maintenue doit en demander le renouvellement 15 jours au moins avant l'expiration de la durée de validité. Ce délai de 15 jours constitue une échéance.

La condition d'urgence doit aussi être remplie en cas de demande de renouvellement d'une saisie conservatoire.

L'article 1439 du code judiciaire dispose que :

"L'ordonnance est signifiée au débiteur. Elle est réputée non avenue si le renouvellement de la transcription n'a pas été demandé avant l'expiration du délai de validité de la saisie antérieure.

Le renouvellement de la transcription a lieu sur présentation au conservateur d'une requête en double exemplaire contenant l'indication précise de la transcription à renouveler, accompagnée de l'expédition de l'ordonnance et de l'exploit de signification, sans préjudice de l'application de l'article 90, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851, s'il y a lieu."

Si la saisie est renouvelée, il ne s'agit pas pour autant d'une nouvelle saisie. Le créancier peut néanmoins décider de demander au tribunal une nouvelle saisie du même bien après l'expiration de la période de trois ans.

Si le renouvellement de la saisie est refusé, le créancier ne dispose d'aucun recours.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

LA RADIATION DE LA SAISIE

Si l'ordonnance du tribunal est retirée, la saisie est censée être annulée et une radiation hypothécaire doit être opérée.

En l'occurrence, l'ordonnance du tribunal est toujours exécutoire par provision : le conservateur des hypothèques doit procéder à la radiation nonobstant tout recours.

La procédure de radiation de la transcription au bureau des hypothèques est décrite aux articles 92-94 de la loi hypothécaire.





• Saisie-exécution

Conformément à l'article 1560 du code judiciaire, tout créancier peut poursuivre l'expropriation de biens immobiliers (saisissables). Ceci s'applique aux créanciers hypothécaires et chirographaires.

Pour un synopsis des conditions s'appliquant à la saisie et à son objet, voir la saisie immobilière conservatoire.

En ce qui concerne l'objet de la saisie, il convient de rappeler l'article 1563 du code judiciaire dans un souci d'exhaustivité.

En principe, un créancier a le droit de choisir parmi les biens saisissables appartenant à son débiteur. Cependant, si un créancier a déjà grevé un bien immobilier d'une hypothèque, il doit d'abord la réaliser avant de désigner un autre bien, pour autant que les recettes tirées du bien grevé d'une hypothèque ne suffisent pas.

1. QUELQUES CAS SPÉCIFIQUES

INDIVISION

Si le bien immobilier appartient à plusieurs personnes, on parle d'indivision.

En dérogation de la saisie conservatoire, où les propriétaires ne sont pas dépossédés du bien saisi, il est cependant nécessaire de sortir de l'indivision en cas d'éviction.

Si les propriétaires ne sont pas tous débiteurs de la créance pour laquelle la saisie est demandée, l'expropriation ne peut intervenir qu'au moment du partage. La signification du commandement ou la mise en saisie-exécution peuvent en soi intervenir sans problème auparavant.

Article 1561 du code judiciaire :

“Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être exécutée par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation, qu'ils peuvent provoquer ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, sauf à respecter la convention d'indivision conclue antérieurement à la demande en partage ou à l'acte constitutif d'hypothèque.

En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le licitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire est reporté sur la part du débiteur dans le prix.

En cas de partage avec soulte, les sommes que le copartageant est tenu de payer sont affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, qui perdraient ce caractère, et ce, d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage.”





Fiche Professionnel

La demande de sortie d'indivision introduite par le créancier constitue donc un droit propre qui peut être déduit de l'article susmentionné, de sorte que le débiteur ne doit pas d'abord être mis en demeure.

CONJOINTS

Conformément à l'article 1562 du code judiciaire, l'expropriation des biens immobiliers appartenant au patrimoine commun à l'encontre du débiteur et de son conjoint peut être poursuivie en vue du paiement d'une dette qui est commune aux deux conjoints ou qui constitue une dette propre qui grève le patrimoine commun.

Si un créancier veut recouvrer sa créance auprès de l'un des conjoints ou des deux, le régime matrimonial applicable devra toujours être pris en considération.

En effet, des conjoints qui sont mariés sous le régime de la communauté de biens (le régime légal) engagent le patrimoine commun en faveur des créanciers, tandis qu'un mariage avec séparation de biens n'expose que le patrimoine personnel de chacun des conjoints. Dans ce dernier cas, l'éviction demandée par le créancier se limitera à ces biens personnels.

2. PROCÉDURE

La législation en matière de crédit hypothécaire comporte quelques dispositions spécifiques en ce qui concerne l'exécution forcée.

En application de l'article 59, §1 de la loi sur le crédit hypothécaire (LCH), le prêteur qui dispose d'un jugement ou d'un autre acte authentique et qui a l'intention de prendre une mesure d'exécution forcée ou de saisie, doit d'abord tenter de parvenir à un règlement amiable. Cet arrangement doit être initié par le créancier, avant la signification de tout commandement.

La tentative de règlement amiable doit concerner uniquement une personne physique qui a souscrit un crédit sans aucun caractère professionnel.

SIGNIFICATION D'UN COMMANDEMENT

Contrairement aux prescriptions procédurales s'appliquant à la saisie immobilière conservatoire, un commandement de payer doit être signifié préalablement à la saisie-exécution.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

L'article 1564 du code judiciaire détermine les mentions qui doivent figurer obligatoirement sur ce commandement :

- la copie entière du titre, sauf si la signification en a été faite au débiteur ;
- l'élection de domicile dans l'arrondissement où siège le juge qui doit connaître de la saisie ;
- l'énonciation que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles ;
- les nom, prénoms, profession, domicile, lieu et date de naissance du débiteur ;
- les indications de base de l'article 43 du code judiciaire ;
- l'information que le débiteur peut transmettre au juge toute offre d'achat de gré à gré de son immeuble dans les huit jours de la signification de l'exploit de saisie.

Conformément à l'article 1567 du code judiciaire, le commandement est valable pendant six mois, c'est-à-dire qu'après six mois, le commandement doit être suivi par un exploit de saisie. Si ce délai est dépassé, le commandement perd automatiquement ses effets.

La signification du commandement précédant la saisie immobilière a quelques conséquences pour la disponibilité des biens. Entre autres, le commandement vaut mise en demeure et interrompt la prescription au sens de l'article 2244 du code civil.

Si le commandement comporte les informations obligatoires susmentionnées, il peut être transcrit au bureau des hypothèques du lieu où les biens se trouvent. Il ne s'agit donc pas d'une obligation.

La transcription du commandement a une durée de validité de six mois et peut être renouvelée par le biais d'une requête, pour une durée de six mois.

Il s'agit du premier acte d'exécution forcée entraînant une plus grande indisponibilité des biens immobiliers ; le débiteur ne peut plus aliéner ou hypothéquer le bien.

► L'opposition

Le débiteur peut assigner le créancier poursuivant devant le tribunal des saisies, pour cause d'irrégularité du commandement et ce, notamment, en raison de vices de forme entachant le commandement, sans entraîner d'effet suspensif, ou en raison d'un titre erroné. L'opposition par laquelle on conteste la validité du titre exécutoire produit cependant un effet suspensif.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

► Sursis de paiement

L'article 1334 du code judiciaire dispose que :

*“Si l'exécution ou la saisie ont lieu en vertu d'un acte authentique autre qu'un jugement, la demande de délais prévue à l'article 1244 du Code civil, doit être formée, à peine de déchéance, **dans les quinze jours qui suivent le commandement** ou s'il n'y a pas lieu à commandement, à partir du premier acte de saisie signifié au débiteur.”*

Ce droit de demander un sursis de paiement modéré est d'ordre public et ne peut pas être exclu. Il faut cependant que le débiteur soit en difficulté et de bonne foi.

La possibilité pour le débiteur de demander un sursis de paiement disparaît à partir du moment où le débiteur a été sommé par le notaire de prendre connaissance des conditions de vente, conformément à l'article 1582 du code judiciaire.

LA SAISIE

La saisie doit être ordonnée dans les six mois, mais uniquement (sous peine de nullité) après les quinze jours qui suivent la signification de l'exploit de commandement.

Un commandement de payer doit de nouveau être signifiée après six mois.

Conformément à l'article 1568 du code judiciaire, l'exploit de saisie doit comporter les mentions suivantes :

- l'énonciation du titre exécutoire ;
- la désignation des immeubles saisis de la manière prescrite par l'article 144 de la loi hypothécaire ;
- l'indication du juge qui statuera sur la requête ;
- l'indication de la faculté offerte au débiteur de transmettre, dans les huit jours, toute offre d'achat de gré à gré de son immeuble ;
- l'identité de la partie saisie.

Par analogie avec la possibilité accordée pour le commandement, l'exploit de saisie est aussi transcrit au bureau des hypothèques. Dans ce contexte, il s'agit cependant d'une obligation, conformément à l'article 1569 du code judiciaire, et la transcription n'est pas facultative :

“L'exploit de saisie doit être transcrit, au plus tard dans les quinze jours, sur le registre à ce destiné, au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des biens saisis qui se trouve dans l'arrondissement.”





Fiche Professionnel

À défaut de transcription (en temps opportun), la saisie est nulle. Une fois encore, la date de remise de l'exploit de saisie vaut comme date de transcription.

La transcription est valable pendant une durée de trois ans et peut être renouvelée moyennant l'envoi d'une requête au conservateur des hypothèques.

La saisie n'entraîne aucun transfert de propriété et donne seulement le droit au créancier de faire vendre le bien. En fait, le droit de propriété prend un tout autre sens pour le débiteur. En effet, il ne peut plus hypothéquer ou aliéner le bien immobilier et devra agir dans l'intérêt des créanciers.

► L'opposition

Le débiteur peut assigner le créancier devant le tribunal des saisies pour cause d'irrégularité de la saisie ou du titre.

LA REQUÊTE ET L'ORDONNANCE DE DÉSIGNATION DU NOTAIRE

Conformément à l'article 1580 du code judiciaire, le créancier dispose d'un mois, après la transcription de la saisie, pour introduire une requête auprès du tribunal auquel il demande la désignation d'un notaire qui sera chargé de la vente publique ou de la vente de gré à gré des biens saisis.

Le délai d'un mois n'est pas un délai de forclusion et n'est pas prescrit sous peine de nullité.

C'est le juge des saisies qui est compétent dans l'arrondissement où le bien immobilier se trouve, qui prendra connaissance de la requête, qui doit répondre aux exigences de l'article 1026 du code judiciaire.

La requête comprend en outre :

- l'original de l'exploit de commandement ;
- l'original de l'exploit de saisie ;
- le titre exécutoire ;
- les extraits de la matrice cadastrale ;
- l'éventuelle procuration pour une vente de gré à gré.

Le juge des saisies rend une décision quant au choix du notaire. L'expédition de l'ordonnance de désignation du notaire est envoyée à celui-ci contre simple récépissé, dans les quinze jours qui suivent le prononcé. En principe, le notaire est tenu d'accomplir sa mission. S'il n'est pas en mesure de remplir la tâche qui lui est assignée, il peut demander à être remplacé au juge des saisies.





Fiche Professionnel

L'ordonnance qui découle de l'article 1580 du code judiciaire peut faire l'objet d'un appel interjeté par le requérant ou sur tierce opposition par le saisi. Pour les deux recours, un délai d'un mois à compter de la signification s'applique.

Bien que la signification de l'ordonnance ne soit pas une obligation légale, l'ordonnance peut être signifiée au saisi dans le simple but de laisser courir le délai prévu pour une tierce opposition. L'opposition n'exerce aucun effet suspensif.

VENTE DE GRÉ À GRÉ

► A la demande du saisi

Le débiteur est informé, tant dans l'exploit de commandement que dans l'exploit de saisie, du fait qu'il peut aussi vendre les biens immobiliers de gré à gré.

La procédure est décrite à l'article 1580*bis* du code judiciaire. La vente de gré à gré est opérée sur requête unilatérale et doit comporter une offre d'achat concrète.

Dans son appréciation, le tribunal tient compte des intérêts de toutes les parties et donne les consignes nécessaires. Son ordonnance comporte la description des modalités de vente de gré à gré, ainsi que l'identité du notaire désigné et le délai dans lequel la vente doit être conclue.

L'ordonnance ne peut pas faire l'objet d'une opposition ou d'un appel.

► A la demande du créancier saisissant

Le saisissant peut aussi déposer une requête aux fins de mise en vente de gré à gré, conformément à l'article 1580*ter* du code judiciaire.

Cette requête sera déposée avec les exploits de commandement, de saisie, le titre, les extraits de la matrice cadastrale et un acte de vente préparé par un notaire.

Dans son ordonnance, le tribunal tiendra compte des intérêts de tous les créanciers, du débiteur et de l'éventuel tiers détenteur. L'ordonnance comportera les modalités fixées ainsi que l'identité du notaire désigné et le délai dans lequel la vente doit être finalisée.





VENTE PUBLIQUE

► Conditions de vente

Si le bien immobilier n'est pas vendu de gré à gré ou si le juge des saisies s'y est opposé, des conditions générales de vente doivent être fixées afin de décrire le cadre juridique de la suite des opérations. Ces conditions décriront le rapport juridique entre le saisi, ses créanciers et l'acheteur.

Les mentions devant obligatoirement figurer dans les conditions de vente sont déterminées par l'article 1582, premier alinéa, du code judiciaire :

“Le cahier des charges, dressé par le notaire commis, indique le jour de la vente et contient délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement.

Il indique les mesures de publicité qui seront faites. Cette publicité ne fait pas mention du caractère forcé de la vente.”

Le débiteur et les créanciers qui se sont chargés de la publicité hypothécaire pour un commandement ou une saisie conservatoire signifiée sont invités par exploit d'huissier, un mois au moins avant la vente, à prendre connaissance des conditions de vente et à assister à l'adjudication.

En cas de désaccord, les parties doivent en faire part au notaire dans les huit jours qui suivent l'avis ; aucune modalité n'est déterminée à cet effet. Passé ce délai, les conditions de vente ne peuvent plus être modifiées par le notaire et toutes les irrégularités sont couvertes.

Le procès-verbal est déposé au greffe par le notaire. Le juge des saisies fixera la date de l'audience, au cours de laquelle il traitera l'éventuelle contestation des conditions de vente.

Conformément à l'article 1584 du code judiciaire, ces conditions sont mentionnées en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques. De ce fait, la saisie est commune à tous les créanciers. Chaque créancier peut poursuivre l'éviction.

► La vente

Les conditions de vente comportent la date à laquelle la vente publique aura lieu.

La date de la vente doit se situer dans les six mois qui suivent l'ordonnance de désignation du notaire, sous peine de nullité. Si ce délai n'est pas respecté, un nouveau notaire doit être désigné.





Fiche Professionnel

Le notaire procède à la vente publique sur l'initiative de la partie poursuivante, d'un créancier inscrit ou d'un créancier dont le commandement est transcrit. Ses frais sont couverts par le produit de la vente du bien.

Conformément à l'article 1587 du code judiciaire, l'adjudication est conclue selon les usages locaux. En principe, il s'agit d'une seule séance de mise aux enchères. En fait, le transfert de propriété est opéré lors de cette séance.

Dans l'intérêt de toutes les parties, le notaire peut fixer une deuxième date de vente, qui aura lieu 14 jours au plus tôt et maximum 30 jours au plus tard. Le cas échéant, la première séance est simplement consacrée à une adjudication provisoire.

Si tous les créanciers pour qui la saisie immobilière est devenue commune marquent leur accord, la vente forcée peut être transformée en vente spontanée.

Chacun a le droit de surenchérir dans les quinze jours qui suivent l'adjudication. Le délai de quinze jours est impératif sous peine de déchéance.

L'adjudication qui suit une surenchère est définitive. La surenchère peut être refusée par le notaire s'il ne connaît pas l'offrant ou n'est pas certain de sa solvabilité. Ces motifs peuvent aussi être avancés par le notaire pour refuser une offre ordinaire. Le cas échéant, le notaire doit motiver son refus.

Le notaire rédige un procès-verbal d'adjudication qui est transmis à l'acheteur avec les conditions de vente. Un extrait de l'acte d'adjudication doit être signifié au saisi au plus tard quinze jours après l'expiration du délai de paiement des frais (ce délai est mentionné dans les conditions de vente).

L'acte d'adjudication vaut en même temps titre exécutoire permettant d'expulser le locataire du bien immobilier.

- Juin 2012 -

Pour toute information, contacter eje@europe-eje.eu

Le projet EJE est un projet cofinancé par la Commission européenne



Ce document n'engage que son auteur.

La Commission européenne n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

