Image not found or type unknown

Saisie immobilière : conditions de validité du cahier des conditions de vente du bien aux enchères

publié le **18/08/2014**, vu **5579 fois**, Auteur : Anthony BEM

Quelles sont les conditions de validité du cahier des conditions de vente susceptibles d'annuler la procédure de saisie vente immobilière par adjudication ?

Lorsqu'une personne est redevable d'une autre, cette dernière – le créancier – peut mettre en œuvre des mesures d'exécution forcée, afin de récupérer ce qui lui est dû – sa créance.

Le créancier disposant d'un titre exécutoire a la possibilité de faire vendre le bien immobilier de son débiteur aux enchères publiques, à la barre du tribunal.

S'il s'agit d'une méthode de recouvrement tragique pour les débiteurs, puisqu'elle permet la vente de leur résidence principale, c'est aussi l'une des plus efficaces pour les créanciers tels les établissements bancaires qui y ont systématiquement recours pour obtenir le remboursement de prêts immobiliers dont les échéances ne seraient plus honorées.

Toutefois, la procédure de saisie vente immobilière est strictement encadrée par la loi en ce qu'elle fixe de nombreuses causes de nullité.

Ainsi, le code des procédures civiles d'exécution prévoit notamment qu'au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant doit déposer 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 doit en outre y être joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Surtout, **le cahier des conditions de vente doit contenir à peine de nullité :**

> 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
>
> 2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
>
> 3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
>
> 4° 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 ;
>
> 5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier

poursuivant ;

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations.

Il découle de ce qui précède que le formalisme légal inhérent aux procédures de saisies ventes immobilières par voie d'adjudication, s'il est très stricte et rigoureux pour les créanciers poursuivants, permet aux débiteurs de faire annuler l'ensemble de la procédure.

Seule l'intervention d'un avocat spécialisé en droit des voies d'exécution et plus particulièrement en procédure de saisie immobilière permettra éventuellement de relever les causes de nullités, erreurs, oublis, délais de prescription ou de forclusion et ainsi protégera le débiteur contre la vente forcée de son bien aux enchères judiciaires.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés