Image not found or type unknown

quand contester une commandement de payer valant saisie immobilière?

Fiche pratique publié le **28/04/2025**, vu **113 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Pour engager une procédure de saisie immobilière , le créancier doit d'abord être en possession d'un titre exécutoire et d'un décompte de créance précis.

Pour engager une procédure de saisie immobilière , le créancier doit d'abord être en possession d'un titre exécutoire et d'un décompte de créance précis.

Aux termes de l' article R. 321-1, alinéa 1er, du Code des procédures civiles d'exécution :

« En application de l'article L. 321-1, la procédure d'exécution est engagée par la signification au débiteur ou au tiers détenteur d'un commandement de payer valant saisie à la requête du créancier poursuivant. »

Ainsi, le commandement afin de saisie immobilière, acte d'exécution forcée, interrompt le délai de prescription ou de forclusion.

La Cour de cassation a jugé que l'effet interruptif de prescription - attaché à un premier commandement, la saisie ayant été reprise plusieurs années plus tard - se poursuit jusqu'à l'abandon de la procédure de saisie immobilière, la clôture de l'ordre ou le jugement de distribution du prix *(Cass. 2e civ., 8 janv. 2015, n° 13-27.631 :*

Le commandement de payer valant saisie immobilière, est un acte préalable et indispensable au bon déroulement d’une procédure de saisie immobilière.

Le débiteur a tout intérêt à contester le commandement , et obtenir sa nullité .

Il convient cependant de déterminer à quelle date il peut le contester.

La question de savoir si le juge de l’exécution peut être saisi d’une demande de nullité du commandement de payer valant saisie immobilière dès sa délivrance, doit se poser.

En principe, aucun texte n'empêche le débiteur de saisir le juge de l'exécution avant le dépôt au greffe de l'assignation à l'audience d'orientation pour contester le commandement de payer valant saisie, ce qui ne peut qu'être approuvé.

Dans ce cas, il faudra envisager de tout contester du commandement, faute de quoi le débiteur serait ensuite tardif à soulever de nouvelles contestations lors de l'audience d'orientation. Il s'agit du principe de concentration des moyens appliqué par la Cour de cassation en matière en saisie immobilière *(Cass. 2e civ., 24 sept. 2015, n° 14-20.009, F-P+B : JurisData n° 2015-021162 ; JCP G 2015, comm. 1235)*.

Il convient de préciser qu’en vertu de l’article R 321-1 du code des procédures civiles , la signification du commandement de payer valant saisie immobilière emporte la procédure de saisie immobilière.

Il arrive parfois que le débiteur envisage de contester le commandement de payer valant saisie immobilière, et saisie , soit :

- Le juge de l’exécution, dès la signification du commandement

- Le juge d’orientation, dès la réception de l’assignation à l’audience d’orientation

Lorsque le débiteur reçoit une signification du commandement de payer valant saisie immobilière, il va , par la suite , être assigné à une audience d'orientation dans le délai maximum de quatre mois suivant la signification du commandement de payer valant saisie .

Aussi, il devra attendre l’audience d’orientation pour faire valoir ses contestations

La Cour de Cassation a jugé que les contestations et demandes précitées ne peuvent être formées par le débiteur, à peine d'irrecevabilité, qu'à l'audience d'orientation à laquelle ce dernier a été assigné à comparaître, selon les formes prescrites à l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A/ La contestation devant le Juge d'orientation

La contestation du commandement de payer valant saisie, soulevée après l'assignation par le créancier poursuivant, constitue une exception de procédure *(Cass. 2e civ., 25 mars 2010, n° 08-17.196 : JurisData n° 2010-002516 ; Bull. inf. C. cass. 2010, n° 1223)*, laquelle doit, à peine d'irrecevabilité, être soulevée avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir *(CPC, art. 74)*.

Le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, 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, y compris si une autre juridiction avait été saisie antérieurement d'une contestation du titre exécutoire fondant la poursuite de saisie immobilière *(Cass. 2e civ., 1er déc. 2016, n° 14-27.169 : JurisData n° 2016-025407 ; JCP G 2016, somm. 1381)*, sous réserve, toutefois, que la procédure de saisie immobilière soit toujours en cours

Lorsque la nullité est invoquée après la délivrance de l'assignation, elle constitue une exception de procédure devant, comme telle, être soulevée *in limine litis*.

L'exception de procédure est un moyen tendant soit à faire déclarer une procédure irrégulière ou éteinte, soit à en suspendre le cours, étant précisé qu'à peine d'irrecevabilité, les exceptions de procédure (exceptions d'incompétence, exceptions de litispendance et de connexité, exceptions dilatoires, et exceptions de nullité) doivent être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir *(CPC, art. 74)*.

La Cour de cassation a précisé que ces exceptions de procédure doivent être soulevées *in limine litis*, c'est-à-dire avant tous autres moyens de fond ou toutes fins de non-recevoir.

La procédure de saisie immobilière, engagée par la délivrance d'un commandement de payer valant saisie , se poursuit par l'assignation délivrée au débiteur par le créancier à une audience d'orientation au cours de laquelle le juge de l'exécution connaît, sauf exceptions, de l'ensemble des contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il en découle que, hors les cas prévus par la loi, telle la demande de vente amiable de l'immeuble saisi prévue à l'article R. 322-20 du Code des procédures civiles d'exécution, les contestations et demandes précitées ne peuvent être formées par le débiteur, à peine d'irrecevabilité, qu'à l'audience d'orientation à laquelle ce dernier a été assigné à comparaître, selon les formes prescrites à l'article R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

La Cour de Cassation a jugé « qu 'est irrecevable la demande du débiteur tendant à obtenir la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière formée dès la délivrance dudit commandement .

Une telle demande ne peut être formulée qu'à l'occasion de l'audience d'orientation à laquelle le débiteur est assigné, dans le cadre d'une contestation de la saisie . »

Cass. 2e civ., 21 nov. 2024, n° 22-12.499, FS-B : JurisData n° 2024-021995

Þ **Conséquence de l'annulation d'un commandement de payer valant saisie immobilière**

Aux termes d'un arrêt en date du 23 mars 2023 , la Cour de cassation a précisé les conséquences de l'annulation du commandement de payer valant saisie immobilière , en indiquant qu'il prive cet acte ainsi que tous les actes de procédure subséquents de leur effet interruptif de prescription.

Ainsi, en estimant que malgré l'annulation du commandement de payer par le juge de l'exécution, l'assignation à l'audience d'orientation n'avait pas été privée de son effet interruptif, la cour d'appel a violé les textes susvisés. Cass. 2e civ., 23 mars 2023, n° 21-20.447, F-B : JurisData n° 2023-004058

La Cour de cassation a jugé que lorsqu'un acte de procédure (le commandement) est déclaré nul, il est non avenu et ses effets sont rétroactivement anéantis *(Cass. 2e civ., 19 févr. 2015, n° 14-10.622 : JurisData n° 2015-003000 ;*

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés