



Saisir un bien immobilier commun pour recouvrer une dette propre à un époux

Fiche pratique publié le **28/08/2024**, vu **281 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le régime matrimonial du débiteur (communautaire ou séparatiste), la nature du bien (commun ou propre) et la titularité de la dette revête une importance dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

Le **régime matrimonial du débiteur** (communautaire ou séparatiste), la nature du bien (commun ou propre) et la titularité de la dette revête une importance dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

Dans le cadre de cette procédure, le débiteur reçoit un commandement aux fins de saisie-vente qui l'informe que sa propriété sera vendue aux enchères publiques.

L' article L. 213-6, alinéa 3, du Code de l'organisation judiciaire donne compétence exclusive au juge de l'exécution (JEX) pour connaître de la **procédure de saisie immobilière**, des **contestations** qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci ainsi que des **demandes nées de la procédure ou s'y rapportant directement**, même si elles portent sur le fond du droit, ainsi que de la **procédure de distribution** qui en découle.

Lorsque le bien qui veut être saisi par le créancier appartient à deux époux mariés sous le régime de la séparation de biens dont l'un seul est débiteur : dans ce cas, c'est le régime de l'indivision qui s'applique et le créancier personnel d'un indivisaire devra provoquer le partage.

▷ Le droit de poursuite sur les biens commun

Si l' [article 1413 du Code civil](#) dispose que le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier, l'article 1415 du même code prohibe la saisie du bien commun pour le recouvrement d'un emprunt ou d'un cautionnement auquel le conjoint non engagé n'avait pas donné son **engagement exprès**.

La Cour de Cassation a reconnu le droit d'un créancier de poursuivre l'exécution – sur un bien commun – d'un jugement rendu à l'encontre d'un seul des époux.

Le créancier, agissant en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible régulièrement signifié, est fondée à en poursuivre l'exécution forcée sur le bien immobilier commun .

[Cass. 2e civ., 15 oct. 2015, n° 14-22.684, FS-P+B : JurisData n° 2015-022730](#)

Dans cette affaire, le créancier poursuivant avait obtenu la condamnation d'un époux en sa qualité de caution d'une société. Le jugement – qui lui avait été régulièrement signifié – servait de fondement à la poursuite de saisie immobilière engagée sur un bien commun ; en raison de la nature du bien , le commandement de payer valant saisie fut délivré aux deux époux ([CPC ex., art. L. 311-7](#)).

► La cour de cassation a reconnu le droit de poursuite du créancier sur l'immeuble commun , dans l'hypothèse d'une dette résultant d'une condamnation pour recel successoral

Un époux condamné au paiement d'une somme au titre d'un recel successoral peut être poursuivi sur les biens communs.

En l'espèce, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à l'époux débiteur principal, et à sa fille, tiers détentriche de l'immeuble saisi, précédemment acquis par ce dernier et son épouse commune en biens, qui lui en avaient fait donation.

La Cour de cassation approuvant la cour d'appel, estime :

- qu'aux termes de l'[article 1413 du Code civil](#), le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier ;
- et que s'il résulte de la combinaison des [articles 1410 et 1411 du Code civil](#) que le paiement des dettes dont se trouvent grevées les successions qui échoient aux époux durant le mariage, lesquelles leur demeurent personnelles, tant en capitaux qu'en arrérages ou intérêts, ne peut être poursuivi que sur les biens propres et les revenus de l'époux débiteur, la condamnation d'un époux au paiement d'une somme au titre d'un recel successoral, de nature délictuelle, ne greève pas la succession au sens de ces dispositions.

La Cour de cassation indique que la condamnation d'un époux au paiement d'une somme au titre d'un recel successoral, de nature délictuelle, ne grève pas la succession au sens des [articles 1410 et 1411 du Code civil](#). Le paiement peut donc être poursuivi sur un **immeuble commun hypothéqué en application de l'article 1413 du même code. [Cass. 2e civ., 8 déc. 2022, n° 20-14.302, B : JurisData n° 2022-020706](#)**

La Cour de cassation avait déjà jugé qu'en cas de condamnation pénale d'un époux, le créancier peut poursuivre la saisie d'un immeuble commun aux deux époux en vertu de l'[article 1413 du Code civil](#) ([Cass. 2e civ., 16 mai 2012, n° 11-18.278](#)).

Un avocat spécialisé en droit immobilier peut fournir une assistance juridique précieuse pour aider le propriétaire à comprendre ses options et à défendre ses droits. L'avocat peut également aider le propriétaire à négocier avec le créancier ou à contester la saisie immobilière en cas de défaut de procédure.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

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