

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Saisie immobilière

Si vous avez une dette et que vous ne parvenez pas à la rembourser, vous êtes appelé le débiteur . La personne à qui vous devez de l'argent (banque ou syndic de l'immeuble en copropriété) est appelée le créancier .

Votre créancier peut demander à un commissaire de justice de saisir un bien immobilier (maison, appartement...) vous appartenant.

Si vous ne remboursez pas votre dette dans les 8 jours, le bien immobilier peut être vendu pour payer votre créancier.

#### Quel bien immobilier peut être saisi ?

Tout bien immobilier dont vous êtes propriétaire peut être saisi (maison, appartement...).

Le bien immobilier peut être habité ou non.

Sa valeur doit être proche du montant de la somme que vous devez.

#### Dans quel cas un bien immobilier peut-il être saisi ?

Lorsque votre créancier a un titre exécutoire (jugement ou document fait par un notaire), il peut charger un commissaire de justice de saisir votre bien immobilier.

Généralement, la saisie immobilière a lieu si vous avez déjà reçu plusieurs demandes de paiement et que vous restez sans payer les mensualités d'un crédit immobilier (ou les charges de copropriété, dans le cas d'un logement en copropriété).

#### Comment se déroule la saisie ?

Le commissaire de justice vous signifie un commandement de payer, en personne ou à votre domicile.

**Ce commandement de payer vaut saisie du bien immobilier.**

En conséquence :

Vous avez 8 jours pour payer la somme que vous devez. Ce délai est de 30 jours si vous avez hypothéqué votre bien immobilier pour garantir la dette d'une autre personne.

Vous avez désormais interdiction de vendre ou de donner le bien saisi. S'il est mis en location, vous avez interdiction d'utiliser le montant des loyers.

Si quelqu'un habite le bien saisi et que le commandement de payer ordonne son expulsion, alors la personne doit quitter le bien saisi.

Pour être valable, le commandement de payer doit notamment indiquer les informations suivantes :

Avocat du créancier

Date et titre exécutoire (jugement ou acte d'un notaire)

Bien immobilier saisi

Juge de l'exécution à qui vous adresser, notamment pour contester la saisie

Décompte des sommes qui vous sont réclamées (montant de votre dette, des frais et des intérêts dus et taux des intérêts moratoires)

Obligation de payer ces sommes dans un certain délai. Et que si vous ne le faites pas, vous serez convoqué devant le juge de l'exécution. Le juge décidera alors de la vente du bien immobilier.

Obligation d'indiquer au commissaire de justice l'identité et les coordonnées du locataire, si le bien saisi est mis en location

Possibilité de demander l'aide juridictionnelle si vous en remplissez les conditions d'attribution

Possibilité de déposer un dossier de surendettement auprès de la commission de surendettement des particuliers si vous estimez être surendetté

Possibilité de continuer à rechercher un acheteur pour le bien immobilier ou à donner mandat pour cette recherche.

Mais cette vente ne pourra désormais se faire qu'avec l'autorisation du juge de l'exécution.

#### À savoir

dès la remise du commandement de payer, si vous êtes surendetté, vous pouvez demander à la commission de surendettement la suspension de la saisie immobilière (c'est-à-dire son arrêt temporaire).

#### Que se passe-t-il après la saisie ?

Si vous avez payé la somme qui vous est réclamée dans le délai indiqué dans le commandement de payer, la saisie immobilière et ses conséquences s'arrêtent définitivement.

Si vous n'avez pas payé les sommes réclamées dans le délai indiqué dans le commandement de payer, alors le commissaire de justice réalise les actes préparatoires à la vente du bien saisi :

Le commissaire de justice se rend sur place pour établir un procès-verbal (PV) de description du bien saisi. Il peut entrer à l'intérieur du bien saisi que la personne qui habite le bien saisi soit présente ou non, et avec ou sans son accord.

Le commissaire de justice doit faire publier le commandement de payer au service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques), au plus tard 2 mois après vous l'avoir signifié.

Après avoir fait publié le commandement de payer au service de publicité foncière, le commissaire de justice a deux mois pour vous remettre une assignation à comparaître à une **audience d'orientation**. **C'est pendant cette audience que le juge décide si le bien saisi doit ou non être mis en vente**. L'assignation à comparaître doit vous parvenir dans un délai de 1 à 3 mois avant l'audience d'orientation.

#### **À savoir**

sans attendre l'audience d'orientation, vous pouvez demander la vente amiable de votre bien au juge, à la condition d'informer le créancier.

#### **À quoi sert l'audience d'orientation ?**

##### **Rappel**

après la publication du commandement au service de publicité foncière, le commissaire de justice a 2 mois pour vous assigner à comparaître à une audience d'orientation. L'assignation à comparaître doit vous parvenir dans un délai de 1 à 3 mois avant l'audience d'orientation.

C'est au cours de l'audience d'orientation que le juge de l'exécution décide si le bien saisi doit ou non être mis en vente.

L'audience a lieu au tribunal judiciaire dont dépend le bien saisi.

L'audience se déroule en votre présence (et éventuellement celle de votre avocat) et en présence du créancier et de son avocat.

Lors de cette audience, votre avocat peut contester la saisie.

Selon le motif de la contestation, vous pouvez obtenir

soit l'arrêt définitif de la procédure de saisie (par exemple : le bien saisi ne vous appartient pas),

soit son arrêt temporaire (par exemple, le commandement de payer n'est pas valable car le commissaire de justice n'a pas respecté les délais de la procédure).

Mais, lors de cette audience, vous-même ou votre avocat pouvez demander au juge qu'il décide la vente amiable du bien, plutôt que sa vente forcée.

En effet, une vente amiable peut permettre de vendre le bien saisi à un meilleur prix que lors d'une vente forcée.

#### **À noter**

pour payer votre avocat, vous pouvez obtenir l'aide juridictionnelle dans certains cas. Mais si vous souhaitez obtenir uniquement les conseils d'un avocat, vous pouvez en consulter un gratuitement.

À la fin de l'audience, le juge rend sa décision.

Il peut décider :

Soit d'autoriser la vente amiable du bien saisi

Soit d'ordonner la vente forcée du bien saisi

Soit de mettre fin, définitivement ou temporairement, à la procédure de saisie

#### **À savoir**

si vous avez déposé un dossier de surendettement et que le juge ordonne la vente forcée du bien saisi, vous pouvez demander à la commission de surendettement d'intervenir auprès de juge pour obtenir le report de la vente

#### **Comment se déroule la vente amiable ?**

Autorisation de la vente

La vente amiable n'est possible que si le juge l'autorise.

Vous pouvez demander la vente amiable au juge

sans attendre l'audience d'orientation, mais à la condition d'en prévenir le créancier ou lors de l'audience d'orientation.

Organisation de la vente amiable

Le juge fixe le prix minimum auquel le bien peut être vendu.

Il fixe la date l'audience de rappel .

Cette audience de rappel doit se tenir au maximum 4 mois plus tard.

Dans l'attente de cette audience,

vous devez faire les démarches pour vendre votre bien

et le créancier a le droit de demander l'arrêt de la procédure de vente amiable et d'enclencher la procédure de vente forcée du bien.

Lors de l'audience de rappel, si vous justifiez d'un compromis de vente, le juge vous accorde un délai de 3 mois supplémentaires pour signer l'acte authentique de vente.

Après ce délai de 3 mois :

Si le juge constate que les conditions fixées pour la vente amiable sont remplies, la vente du bien est définitive.

En l'absence d'acheteur ou si les conditions fixées pour la vente par le juge ne sont pas remplies, le juge ordonne la vente forcée du bien.

Après la vente amiable

La somme versée par l'acheteur est reversée à votre créancier.

Lorsque le montant de cette somme est **supérieur** au total des sommes que vous devez, le reste de la somme vous est reversé.

Lorsque le montant de cette somme est **inférieur** au total des sommes que vous devez, vous devez payer le montant restant de la dette.

<b>Comment se déroule la vente forcée (ou vente aux enchères) ?</b>
---

Organisation de la vente forcée

La décision de la vente forcée est prise par le juge.

Le juge fixe la date de l'audience d'adjudication (vente aux enchères) du bien, dans un délai qui doit être compris entre 2 et 4 mois.

Le juge détermine les règles de visite du bien, à la demande du créancier.

Dans l'attente de cette audience :

L'annonce de la vente forcée doit être diffusée (publication dans des journaux d'annonces légales, affichage d'un avis devant le bien saisi...). Il s'agit d'informer le plus grand nombre d'acheteurs potentiels. Cette démarche est faite par le créancier, à vos frais.

Le créancier fixe le montant auquel le bien sera mis à prix. Si aucune enchère n'a lieu durant la vente forcée, le créancier sera déclaré adjudicataire du bien à ce montant. Si vous estimez que la mise à prix est insuffisante, vous pouvez saisir le juge.

**À savoir**

vous pouvez convenir avec le créancier que le bien pourra être vendu de gré à gré. Cette vente peut être réalisée jusqu'à l'ouverture des enchères.

Vente aux enchères

L'audience d'adjudication se déroule au palais de justice, devant le juge de l'exécution.

Chaque potentiel acheteur fait enchère par l'intermédiaire de son avocat.

La dernière enchère détermine l'acheteur du bien.

**À savoir**

si aucune surenchère n'est faite, le créancier est déclaré adjudicataire, pour le montant de la mise à prix.

Dans les 10 jours qui suivent la vente aux enchères, toute personne peut faire une surenchère, par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution.

Cette surenchère doit être d'au moins 10 % du prix principal de la vente.

Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

Le juge de l'exécution fixe l'audience de surenchère à une date comprise dans un délai de 2 à 4 mois après la surenchère.

Lors de l'audience de surenchère, les enchères reprennent au niveau du montant de la surenchère.

Si aucune personne ne fait d'enchère plus élevée, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

À la fin de l'audience, le juge de l'exécution rend un jugement d'adjudication.

Le jugement indique notamment la date et le lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire et le prix de la vente.

À la fin de l'audience d'adjudication, le juge de l'exécution rend un jugement d'adjudication.

Le jugement indique notamment la date et le lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire et le prix de la vente.

Après la vente aux enchères

La somme récoltée à la fin de la dernière enchère est ensuite versée au créancier.

Après remboursement, le juge met fin à la procédure de saisie.

L'acheteur du bien peut faire expulser du bien saisi la personne qui l'occupe, sauf si les conditions de la vente prévoit son maintien dans les lieux.

**Saisies et recouvrements**

### **Saisie d'argent**

Saisie sur salaire (ou "saisie des rémunérations")

Saisie sur compte bancaire

Saisie administrative à tiers détenteur (SATD)

Solde bancaire insaisissable (SBI)

### **Saisie d'un bien**

Saisie conservatoire

Saisie-vente

Saisie d'un véhicule à moteur

Saisie-appréhension : livraison ou restitution d'un bien

Saisie immobilière

### **Autre recouvrement**

Aide aux victimes d'infraction pénale pour recouvrer les dommages et intérêts

Calcul de l'intérêt légal

Reconnaissance de dette entre particuliers

### **Questions – Réponses**

- Un huissier (à présent appelé commissaire de justice) peut-il entrer dans un logement en l'absence de son occupant ?
- Comment consulter gratuitement un avocat ?
- Comment l'avocat est-il rémunéré ?
- Faut-il prendre une hypothèque pour obtenir un crédit immobilier ?

Toutes les questions réponses

### **Et aussi...**

- Déposer un dossier de surendettement devant la commission de surendettement
- Aide juridictionnelle des personnes résidant en France
- Avocat

### **Où s'informer ?**

- Pour s'informer :  
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

### **Textes de référence**

- Code des procédures civiles d'exécution : articles L311-1 à L311-8  
Saisie immobilière : règles générales
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R311-1 à R311-11  
Saisie immobilière : règles générales
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L321-1 à L321-6  
Saisie du bien immobilier
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-1 à R321-22  
Saisie du bien immobilier
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L322-1 à L322-14  
Vente de l'immeuble saisi
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-1 à R322-72  
Vente de l'immeuble saisi (dont expulsion R322-64)



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*