



La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

• Biens immobiliers saisissables

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."

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."

2. APPARTENANT AU DÉBITEUR

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 Citoyen

• 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.

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.”

2. PROCÉDURE

AUCUN JUGEMENT AU FOND N'EST ENCORE DISPONIBLE

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.”





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

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.

AUCUN COMMANDEMENT NE DOIT ÊTRE SIGNIFIÉ

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.

LE RENOUVELLEMENT

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.

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.”





• Saisie-exécution

1. QUELQUES CAS SPÉCIFIQUES

INDIVISION

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 colicitant, 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.”

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.

2. PROCÉDURE

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.

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.

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 ;





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

- 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.

► 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 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.

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.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

► 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.

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.

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.

► 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 1580ter du code judiciaire.

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.





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Citoyen

Ces conditions décriront le rapport juridique entre le saisi, ses créanciers et l'acheteur.

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.

► La vente

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.

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).

- 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.

