

Réponse courte

Verdict en quelques lignes

La procédure de saisie immobilière, d'une grande complexité formelle, est soumise à un régime strict de sanctions. Elle débute par un commandement de payer et se poursuit sous le contrôle du juge de l'exécution (JEX). Les irrégularités peuvent entraîner des nullités de forme (nécessitant la preuve d'un grief), des nullités de fond (qui ne l'exigent pas), ou la caducité (pour non-respect des délais). Le débiteur doit soulever ces contestations, qualifiées d'exceptions de procédure, de manière concentrée à l'audience d'orientation, sous peine d'irrecevabilité. La sanction la plus grave est l'anéantissement de la procédure, conduisant à la mainlevée de la saisie.

I. Principes généraux et cadre juridique des nullités en saisie immobilière

La saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée visant la vente d'un immeuble afin de recouvrer une créance [[Article L311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article L. 311-1 CPCE]. Fortement formaliste, elle est régie par le Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) et les règles générales du Code de procédure civile (CPC) pour les nullités [[Article R311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-1 CPCE ; [Article R311-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-10 CPCE].

A. Conditions d'ouverture de la procédure et rôle du juge de l'exécution

Pour être initiée, la saisie requiert que le créancier soit muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible [[Article L311-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article L. 311-2 CPCE]. La procédure est introduite par un commandement de payer valant saisie immobilière, dont la signification au débiteur rend le bien indisponible [[Article L321-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article L. 321-2 CPCE]. Pour être opposable aux tiers, ce commandement doit être publié au fichier immobilier [[Article L321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article L. 321-5 CPCE].

Le juge de l'exécution (JEX) exerce un contrôle rigoureux de ces conditions, notamment lors de l'audience d'orientation. Il vérifie l'existence et la régularité du titre exécutoire et du commandement de payer valant saisie [[Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060](#), Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024 ; [Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 mai 2024, n°24/00024](#), Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 mai 2024 ; [Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024, n°23/00095](#), Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024]. En l'absence de contestations, le JEX peut ordonner la poursuite de la procédure en vente forcée [[Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060](#), Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024].

B. Distinction des sanctions : nullités, caducité et irrecevabilité

Le régime des nullités des actes de saisie immobilière est régi par les dispositions du Code de procédure civile, notamment les articles 112 à 116 [[Article R311-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-10 CPCE].

1. **Nullités pour vice de forme** : Elles sanctionnent le non-respect d'une exigence formelle d'un acte. Leur prononcé est subordonné à la preuve d'un grief causé à la partie qui l'invoque [[Cass., 2e civ., 1 mars 2018, n°17-12.039](#), Cass., 2e civ., 1er mars 2018 ; [Cass., 2e civ., 17 septembre 2020, n°19-15.547](#), Cass., 2e civ., 17 septembre 2020 ; [Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109](#), Cass., 2e civ., 20 octobre 2011]. Ce principe s'applique même lorsque la formalité est substantielle ou d'ordre public [[Cass., civile, Chambre civile 2, 27 mars 2025, 22-20.142, Inédit](#), Cass., civile, Chambre civile 2, 27 mars 2025]. Le grief doit être concret, démontrant une atteinte aux droits de la partie (ex: impossibilité de vérifier le montant de la dette, privation d'un délai suffisant pour une vente amiable) [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023, n°22/04961](#), Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023 ; [Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023, n°23/00914](#), Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023].
2. **Nullités de fond** : Elles concernent des irrégularités affectant la validité même de l'acte (ex: défaut de capacité ou de pouvoir d'une partie ou de son représentant) [[Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017, n°17/00001](#), Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017]. Contrairement aux vices de forme, elles n'exigent pas la preuve d'un grief [[Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022, n°22/00011](#), Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022], bien qu'elles puissent être couvertes si leur cause disparaît (ex: régularisation du pouvoir) [[Cass., 2e civ., 10 janvier 2019, n°17-28.805](#), Cass., 2e civ., 10 janvier 2019].
3. **Caducité** : Cette sanction frappe un acte de procédure lorsque les formalités ou délais prescrits ne sont pas respectés. Elle est encourue de plein droit et n'exige pas la preuve d'un grief [[Article R311-11 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-11 CPCE ; [Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#), Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023]. Elle entraîne la perte d'effet de l'acte, comme le défaut de publication du commandement dans le délai légal [[Cass., 2e civ., 5 janvier 2017, n°15-25.692](#), Cass., 2e civ., 5 janvier 2017].
4. **Irrecevabilité** : Elle sanctionne les contestations ou demandes incidentes qui ne respectent pas les conditions de forme ou de délai pour leur présentation [[Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 322-5 CPCE ; [Article R311-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-5 CPCE].

II. Modalités de soulèvement des irrégularités et leurs conséquences

Le débiteur saisi ou un tiers intéressé doit respecter des modalités strictes pour soulever une irrégularité, sous peine de voir sa contestation rejetée.

A. Qualification des contestations et concentration des moyens

La contestation de la validité du commandement de payer valant saisie immobilière est qualifiée d'exception de procédure [[Cass., 2e civ., 6 mars 2025, n°22-12.742](#), Cass., 2e civ., 6 mars 2025 ; [Cass., 2e civ., 25 mars 2010, n°08-17.196](#), Cass., 2e civ., 25 mars 2010]. À ce titre, elle doit être soulevée simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. En revanche, la contestation du caractère exécutoire des décisions de justice sur lesquelles la saisie est fondée constitue une défense au fond, qui peut être proposée en tout état de cause [[Cass., 2e civ., 5 septembre 2019, n°17-28.471](#), Cass., 2e civ., 5 septembre 2019].

La procédure de saisie immobilière est soumise à un principe de concentration des moyens. Aucune contestation ni demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation,

sauf si elle porte sur des actes postérieurs à celle-ci ou est née de circonstances nouvelles [[Article R311-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-5 CPCE]. Les contestations ou demandes incidentes doivent être formées par conclusions d'avocat déposées au greffe [[Article R311-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-6 CPCE].

B. Le respect du principe du contradictoire

Le JEX doit impérativement respecter le principe du contradictoire. S'il relève d'office un moyen de nullité ou d'irrégularité, il doit inviter les parties à présenter leurs observations au préalable, sous peine de méconnaître ce principe [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 28 mars 2024, n°23/13094](#), Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 28 mars 2024].

C. Conséquences des sanctions

La nullité ou la caducité d'un acte entraîne son anéantissement. Si elle affecte un acte fondateur (comme le commandement de payer ou le titre exécutoire), c'est toute la procédure subséquente qui est frappée d'anéantissement [[Cass., 2e civ., 6 mars 2025, n°22-12.742](#), Cass., 2e civ., 6 mars 2025 ; [Cour d'appel de Bastia, 1 février 2023, n°22/00094](#), Cour d'appel de Bastia, 1 février 2023]. Cela conduit généralement à la mainlevée de la saisie et à la radiation de la publication du commandement au fichier immobilier [[Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#), Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025].

La tardiveté à soulever une nullité, même si elle n'entraîne pas toujours l'irrecevabilité, peut avoir des conséquences financières, le juge pouvant laisser tout ou partie des frais à la charge du débiteur [[Article R221-55 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 221-55 CPCE].

III. Typologie des irrégularités et motifs de nullité

Les motifs de nullité peuvent affecter les actes introductifs, le fond de la créance ou les conditions de la saisie.

A. Irrégularités affectant les actes initiaux

1. **Commandement de payer valant saisie** : Cet acte doit comporter des mentions obligatoires "à peine de nullité" (ex: constitution d'avocat du créancier, date et nature du titre exécutoire, décompte des sommes dues, avertissement au débiteur sur le délai de paiement et ses droits) [[Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 321-3 CPCE]. L'omission du taux des intérêts moratoires ou une imprécision du décompte des sommes peut causer un grief au débiteur, justifiant la nullité du commandement [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023, n°22/04961](#), Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023 ; [Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023, n°22/04961](#), Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023].

2. **Assignment à l'audience d'orientation** : Elle doit contenir des informations spécifiques "à peine de nullité" (lieu, jour, heure de l'audience, son objet, conséquences de non-comparution, sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente) [[Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 322-5 CPCE]. Une signification à une

adresse erronée ou le non-respect des délais de comparution, s'il cause un grief (ex: impossibilité de se défendre), entraîne la nullité de l'assignation [[Cour d'appel de Paris, 27 juin 2024, n°23/11310](#), Cour d'appel de Paris, 27 juin 2024 ; [Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023, n°23/00914](#), Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023].

3. **Cahier des conditions de vente** : Il doit être déposé dans les délais et contenir des mentions précises "à peine de nullité" (titre exécutoire, décompte des sommes, désignation de l'immeuble, mise à prix) [[Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 322-10 CPCE]. L'absence de pièces essentielles (diagnostics) ou d'un procès-verbal descriptif conforme peut entraîner la caducité du commandement [[Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#), Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023 ; [Cass., 2e civ., 21 février 2013, n°12-15.643](#), Cass., 2e civ., 21 février 2013]. L'absence de mention de la publication du commandement dans l'état levé cause un grief et entraîne la nullité du cahier et la caducité du commandement [[Tribunal judiciaire de Versailles, 11 juillet 2025, n°22/00169](#), Tribunal judiciaire de Versailles, 11 juillet 2025].

4. **Publicité légale** : Une description erronée du bien saisi dans les annonces, de nature à réduire le nombre de candidats à l'adjudication, peut entraîner la nullité des annonces et la caducité du commandement [[Tribunal judiciaire de Nantes, 27 juin 2025, n°25/00002](#), Tribunal judiciaire de Nantes, 27 juin 2025].

B. Irrégularités de fond et affectant la créance

1. **Titre exécutoire** : L'absence d'un titre exécutoire valable ou sa signification irrégulière peut entraîner la nullité des actes de saisie [[Cour d'appel de Bastia, 1 février 2023, n°22/00094](#), Cour d'appel de Bastia, 1 février 2023 ; [Cour d'appel de Fort-de-France, 17 septembre 2024, n°23/00396](#), Cour d'appel de Fort-de-France, 17 septembre 2024].

2. **Capacité et pouvoir** : Un commandement délivré par un avocat dépourvu de capacité (ex: honoraire) constitue une nullité de fond [[Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017, n°17/00001](#), Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017].

3. **Propriété du bien** : La saisie est nulle si elle porte sur un bien qui n'appartient plus au débiteur saisi au moment du commandement [[Cour d'appel de Reims, 13 février 2024, n°23/01783](#), Cour d'appel de Reims, 13 février 2024].

4. **Contestation de la créance** : Le débiteur peut contester la liquidité et l'exigibilité de la créance (ex: prescription, clauses abusives, modération de pénalités) [[Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#), Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025 ; [Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025, n°24/00049](#), Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025]. Le tiers détenteur ne peut pas se prévaloir de la prescription de la créance principale s'il n'a pas purgé sa propriété [[Cass., 2e civ., 19 février 2015, n°13-27.691](#), Cass., 2e civ., 19 février 2015].

C. Sanction du non-respect des délais : la caducité

Le non-respect de divers délais (publication du commandement, dépôt du cahier des conditions de vente, dénonciation aux créanciers inscrits) entraîne la caducité du commandement de payer valant saisie [[Article R311-11 - Code des procédures civiles d'exécution](#), Article R. 311-11 CPCE ; [Cass., 2e civ., 5 janvier 2017, n°15-25.692](#), Cass., 2e civ., 5 janvier 2017 ; [Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#), Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025 ; [Tribunal judiciaire de Marseille, 11 mars 2025, n°23/00232](#), Tribunal judiciaire de Marseille, 11 mars 2025 ; [Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 18 janvier 2024, n°22/13797](#), Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 18 janvier 2024]. La caducité prive l'acte de tous ses effets et met fin à la procédure sur ce fondement [[Cour d'appel de](#)

[Montpellier, 18 mai 2017, n°16/06142](#), Cour d'appel de Montpellier, 18 mai 2017].

D. Situations particulières

La recevabilité d'une procédure de surendettement des particuliers suspend de plein droit les procédures d'exécution, y compris la saisie immobilière [[Tribunal judiciaire de Tours, 12 novembre 2024, n°23/00017](#), Tribunal judiciaire de Tours, 12 novembre 2024].

IV. Limites et recommandations

A. Limites des documents fournis et incertitudes

Les jurisprudences fournies sont principalement des décisions de première instance ou d'appel, parfois en l'absence de contestation, ce qui limite leur portée générale pour identifier tous les motifs de nullité [ID: Transposition incertaine point 1, I ; ID: Transposition incertaine point 1, II]. Certaines décisions concernant d'autres types de saisies (saisie-attribution, saisie-vente) ont été utilisées par analogie pour illustrer des principes généraux (exigence de grief, caducité des délais, irrecevabilité, frais de tardiveté). Bien que souvent transposables, leur application spécifique à la saisie immobilière doit être confirmée par une jurisprudence propre à cette procédure [ID: Transposition incertaine point 1, IV ; ID: Transposition incertaine point 3, IV]. Les documents illustrent davantage les pouvoirs du JEX et les modalités pratiques de la vente que l'exhaustivité des droits et obligations à chaque étape [ID: Transposition incertaine point 2, III].

B. Actions et vérifications recommandées

- Vérification rigoureuse du formalisme :** Étant donné le caractère extrêmement formaliste de la saisie immobilière, un examen minutieux de chaque mention obligatoire et de chaque délai est indispensable pour éviter ou soulever une nullité.
- Preuve du grief :** En cas de vice de forme, il est crucial de réunir les éléments de preuve permettant de démontrer concrètement le préjudice subi.
- Respect des délais :** Pour le créancier, une gestion rigoureuse des délais est vitale pour éviter la caducité. Pour le débiteur, l'identification de tout dépassement de délai peut conduire à l'anéantissement de la procédure.
- Concentration des moyens :** Pour le débiteur, toutes les contestations relatives aux actes antérieurs doivent être soulevées dès l'audience d'orientation, sous peine d'irrecevabilité.
- Analyse du titre exécutoire et de la créance :** Examiner la validité, liquidité et exigibilité de la créance ainsi que la régularité de la signification du titre exécutoire est une priorité.
- Prise en compte des situations spécifiques :** Les situations de surendettement, la présence de codébiteurs ou de tiers détenteurs nécessitent une analyse juridique adaptée, car elles peuvent modifier les droits et obligations des parties et le cours de la procédure.
- Veille jurisprudentielle :** La complexité de la matière et les évolutions jurisprudentielles appellent à une veille constante et, si nécessaire, à la consultation d'avocats spécialisés en voies d'exécution.

I) Principes fondamentaux et conditions générales de la saisie immobilière

La saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée dont l'objectif est la vente forcée d'un immeuble appartenant au débiteur ou, le cas échéant, à un tiers acquéreur, en vue de la distribution du prix de cette vente (Article L311-1 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE), dernière modification: Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 34 ([Article L311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Cette procédure est régie par les dispositions du Livre III du CPCE, complétées par celles du Livre Ier qui ne lui sont pas contraires (Article R311-1 du Code des procédures civiles d'exécution, dernière modification: Décret n°2012-783 du 30 mai 2012 - art. ([Article R311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Pour initier une saisie immobilière, le créancier doit être muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible (Article L311-2 du Code des procédures civiles d'exécution, dernière modification: Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art. ([Article L311-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). La procédure débute par un commandement de payer valant saisie immobilière, dont la signification au débiteur entraîne l'indisponibilité du bien et restreint ses droits de jouissance et d'administration (Article L321-2 du Code des procédures civiles d'exécution, dernière modification: Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art. ([Article L321-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) et Article R321-13 du Code des procédures civiles d'exécution, dernière modification: Décret n°2012-783 du 30 mai 2012 - art. ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le débiteur saisi est alors constitué séquestre du bien, sauf désignation d'un tiers ou expulsion pour cause grave (Article L321-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Pour être opposable aux tiers, la saisie immobilière doit être publiée au fichier immobilier (Article L321-5 du Code des procédures civiles d'exécution, dernière modification: Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 34 ([Article L321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Les effets de l'indisponibilité et de la restriction des droits courent à l'égard des tiers à compter de cette publication (Article R321-13 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

L'audience d'orientation est une étape clé où le juge de l'exécution contrôle les conditions de la saisie. Les décisions récentes des tribunaux judiciaires de Bordeaux illustrent cette vérification. Le juge examine notamment l'existence du titre exécutoire et du commandement de payer valant saisie immobilière, et constate si les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du CPCE sont réunies (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060](#))) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 mai 2024, n°24/00024 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 mai 2024, n°24/00024](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024, n°23/00095 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024, n°23/00095](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 janvier 2025, n°24/00137 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 janvier 2025, n°24/00137](#))).

Dans les affaires examinées, en l'absence de contestations élevées contre la procédure ou de demandes incidentes, le juge ordonne la poursuite de la procédure en vente forcée, conformément aux articles R322-15 et R322-26 du CPCE (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 22 août 2024, n°24/00060](#))) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 mai 2024, n°24/00024 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux,](#)

[30 mai 2024, n°24/00024](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024, n°23/00095 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 14 mars 2024, n°23/00095](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 janvier 2025, n°24/00137 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 30 janvier 2025, n°24/00137](#)). Ces décisions confirment le contrôle des conditions légales d'ouverture et de poursuite de la saisie immobilière. Cependant, il est important de noter que ces jurisprudences ne traitent pas des motifs de nullité susceptibles d'invalider la procédure, car aucune irrégularité n'a été soulevée ou discutée par les parties dans les cas présentés. Transposition incertaine pour les motifs de nullité, car les jugements fournis se limitent à un constat positif des conditions d'ouverture en l'absence de contestation.

II) Formalisme des actes de saisie et des exigences procédurales initiales

La procédure de saisie immobilière est encadrée par un formalisme rigoureux dès ses actes introductifs, dont le respect conditionne la validité de la poursuite. Les manquements à ces exigences peuvent entraîner diverses sanctions, notamment la nullité ou la caducité.

A. Le commandement de payer valant saisie : acte introductif et ses exigences

La procédure d'exécution est initiée par la signification au débiteur ou au tiers détenteur d'un commandement de payer valant saisie, à la requête du créancier poursuivant (Article L321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) et Article R321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Cet acte d'huissier doit, en plus des mentions de droit commun, comporter des mentions spécifiques "*à peine de nullité*" (Article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces mentions incluent, entre autres, la constitution d'avocat du créancier, la date et la nature du titre exécutoire, le décompte des sommes dues avec le taux des intérêts moratoires, un avertissement sur le délai de paiement de huit jours (ou un mois si le commandement est signifié à la personne ayant consenti une hypothèque pour garantir la dette d'un tiers), la désignation précise des biens saisis, l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et des fruits, la mention de la possibilité de vente amiable sous autorisation du juge, et l'information sur le juge de l'exécution territorialement compétent (Article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). En cas de transmission de créance, le commandement doit viser l'acte de transmission, sauf avis préalable au débiteur (Article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le non-respect de ces mentions obligatoires est, en principe, sanctionné par la nullité (Article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Cependant, la nullité n'est pas encourue si la seule critique est que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont réellement dues au créancier (Article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Pour les vices de forme, la jurisprudence exige la preuve d'un grief pour que la nullité soit prononcée, même si l'irrégularité concerne une formalité substantielle ou d'ordre public (Cass., 2e civ., 17 septembre 2020, n°19-15.547 ([Cass., 2e civ., 17 septembre 2020, n°19-15.547](#))). Par exemple, le défaut de détail des intérêts échus dans le commandement n'a pas entraîné la nullité, la Cour ayant considéré que ces intérêts n'étaient

pas réclamés à ce stade et seraient traités lors de la distribution, ce qui démontrait l'absence de grief (Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048 ([Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#))). En revanche, une irrégularité de fond, telle que l'omission de la signification du commandement à un curateur alors que le débiteur est sous curatelle, peut entraîner la nullité de l'acte, surtout si elle est combinée au non-respect des délais de publication et d'assignation (Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022, n°22/00011 ([Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022, n°22/00011](#))).

B. L'assignation à l'audience d'orientation : formalisme et sanctions

L'assignation du débiteur à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution est un acte essentiel qui doit, en plus des mentions prévues par l'article 56 du Code de procédure civile, comporter des informations spécifiques "*à peine de nullité*" (Article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces mentions comprennent les lieu, jour et heure de l'audience, son objet (examen de la validité de la saisie, contestations), les conséquences d'une non-comparution (poursuite en vente forcée), la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente, l'indication de la mise à prix et la possibilité de la contester, l'avertissement sur la vente amiable, et l'information sur l'aide juridictionnelle (Article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le non-respect de ces exigences formelles peut entraîner la nullité de l'assignation. Toutefois, la nullité pour vice de forme est subordonnée à la preuve d'un grief, même pour une formalité substantielle ou d'ordre public (Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109 ([Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109](#))). Par exemple, le non-respect des délais de comparution, notamment en cas de délai de distance, peut entraîner la nullité de l'assignation si le débiteur démontre un grief, tel que la privation d'un délai appréciable pour demander une vente amiable et la perte d'une chance de vendre à un meilleur prix (Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023, n°23/00914 ([Cour d'appel d'Angers, 14 décembre 2023, n°23/00914](#))).

En plus de la nullité de l'acte, l'article R322-5 du CPCE prévoit l'irrecevabilité des contestations et demandes incidentes qui ne sont pas déposées au greffe par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience d'orientation (Article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

C. Le cahier des conditions de vente : dépôt et contenu

Le créancier poursuivant est tenu de déposer au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur (Article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce cahier doit être accompagné d'une copie de l'assignation et d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie (Article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le cahier des conditions de vente doit lui-même contenir, "*à peine de nullité*", des mentions précises, telles que l'énonciation du titre exécutoire, le décompte des sommes dues, l'énonciation du commandement de payer valant saisie et de sa publication, la désignation de l'immeuble, les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix, ainsi que la désignation d'un séquestre (Article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 -](#)

[Code des procédures civiles d'exécution](#))). L'incomplétude du cahier des conditions de vente, notamment l'absence de pièces essentielles comme les diagnostics ou les pièces d'urbanisme, peut entraîner la caducité du commandement de payer valant saisie, même si le dépôt initial a été effectué dans les délais (Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048 ([Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#))). Cette sanction de caducité est distincte de la nullité pour vice de forme et ne requiert pas la preuve d'un grief, car elle découle du non-respect d'une exigence procédurale impérative (Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048 ([Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#)) ; Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109 ([Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109](#))).

D. Distinction des sanctions : nullité, caducité et irrecevabilité

Il est essentiel de distinguer les différentes sanctions procédurales. La **nullité pour vice de forme** (ex: erreur dans une mention du commandement ou de l'assignation) est généralement subordonnée à la preuve d'un grief (Cass., 2e civ., 17 septembre 2020, n°19-15.547 ([Cass., 2e civ., 17 septembre 2020, n°19-15.547](#)) ; Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109 ([Cass., 2e civ., 20 octobre 2011, n°10-24.109](#))). La **nullité de fond** (ex: défaut de capacité ou de pouvoir, ou signification à une personne protégée sans son représentant légal) n'exige pas la preuve d'un grief (Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022, n°22/00011 ([Cour d'appel de Pau, 17 mai 2022, n°22/00011](#))). La **caducité** sanctionne le non-accomplissement d'un acte dans un délai imparti ou l'incomplétude d'un acte essentiel (ex: cahier des conditions de vente incomplet), entraînant la perte d'effet de l'acte (Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048 ([Cour d'appel de Paris, 5 octobre 2023, n°23/07048](#))). Enfin, l'**irrecevabilité** frappe les contestations ou demandes incidentes qui ne respectent pas les conditions de forme ou de délai pour leur présentation (Article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces distinctions sont fondamentales pour déterminer les motifs d'invalidation de la procédure de saisie immobilière.

Transposition incertaine car les jurisprudences fournies illustrent des cas spécifiques de nullités (curatelle, délais de comparution, cahier incomplet) et ne couvrent pas l'intégralité des motifs de nullité ou de caducité qui pourraient affecter d'autres aspects du formalisme initial de la saisie immobilière. La question de l'utilisateur est générale et ces exemples sont des illustrations précises de l'application des principes généraux du droit des nullités et des règles spécifiques du Code des procédures civiles d'exécution.

III) Régime des nullités, caducité et rôle du grief

La procédure de saisie immobilière, en raison de son caractère fortement formaliste, est soumise à un régime strict de sanctions en cas de non-respect des règles de forme ou de fond. Ce régime combine les dispositions spécifiques du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) avec les principes généraux du Code de procédure civile (CPC) concernant les nullités.

A. Les nullités pour vice de forme et l'exigence de grief

Les nullités des actes de la procédure de saisie immobilière sont régies par les dispositions du

Code de procédure civile, notamment celles relatives aux vices de forme (Article R311-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Conformément à l'article 114 du Code de procédure civile, une nullité pour vice de forme ne peut être prononcée qu'à la condition que celui qui l'invoque prouve le grief que lui cause l'irrégularité, et ce, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public (Cass., 2e civ., 1er mars 2018, n°17-12.039 ([Cass., 2e civ., 1 mars 2018, n°17-12.039](#))).

Ce principe est constamment appliqué en matière de saisie immobilière. Par exemple, une irrégularité affectant la signification d'un commandement de payer valant saisie, telle qu'une insuffisance des diligences de l'huissier de justice, constitue un vice de forme dont la nullité est subordonnée à la preuve d'un grief. L'irrégularité affectant la signification au débiteur ne cause pas nécessairement un grief au tiers détenteur (Cass., 2e civ., 26 juin 2014, n°13-18.428 ([Cass., 2e civ., 26 juin 2014, n°13-18.428](#))). De même, lorsqu'un texte spécial, tel que l'article R. 321-3 du CPCE, prescrit une mention "*à peine de nullité*" dans le commandement de payer valant saisie (par exemple, l'acte de transmission de créance en cas de fusion-absorption), il s'agit d'une irrégularité de forme. La nullité de l'acte suppose alors la caractérisation d'un grief, apprécié souverainement par les juges du fond (Cass., 2e civ., 3 février 2022, n°20-20.894 ([Cass., 2e civ., 3 février 2022, n°20-20.894](#))). La seule publication de la fusion-absorption au Bodacc ne constitue pas une information régulière et préalable des débiteurs, et l'absence de mention de l'acte de transmission peut causer un grief en les empêchant de vérifier la régularité de la poursuite (Cass., 2e civ., 3 février 2022, n°20-20.894 ([Cass., 2e civ., 3 février 2022, n°20-20.894](#))).

Le grief doit être concret et démontrer que l'irrégularité a porté atteinte aux droits de la partie qui l'invoque. Ainsi, l'omission du taux des intérêts moratoires dans le commandement de payer valant saisie, exigée par l'article R.321-3-3° du CPCE, cause nécessairement grief aux parties saisies, car elle les met dans l'incapacité de vérifier le montant de la somme réclamée en capital et intérêts échus à la date de la délivrance de l'acte (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023, n°22/04961 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 janvier 2023, n°22/04961](#))).

B. Les nullités de fond et leur régime

À la différence des vices de forme, les nullités de fond, énumérées à l'article 117 du Code de procédure civile, n'exigent pas la preuve d'un grief pour être prononcées. Elles concernent des irrégularités affectant la validité même de l'acte, telles que le défaut de capacité d'ester en justice ou le défaut de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie.

Par exemple, le fait qu'un commandement de payer valant saisie immobilière soit délivré par un avocat devenu honoraire, et donc dépourvu de capacité à exercer, constitue une nullité de fond. Une telle irrégularité affecte la validité et l'existence même de l'acte et ne saurait faire l'objet d'une régularisation, entraînant la nullité du commandement et de tout acte subséquent (Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017, n°17/00001 ([Cour d'appel de Versailles, 6 juillet 2017, n°17/00001](#))).

Toutefois, même une irrégularité de fond, comme le défaut de capacité d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice, peut être couverte si la cause de cette nullité a disparu au moment où le juge statue (Cass., 2e civ., 10 janvier 2019, n°17-28.805 ([Cass., 2e civ., 10 janvier 2019, n°17-28.805](#))). La régularisation peut intervenir, par exemple, par la

délivrance d'une nouvelle assignation mentionnant la constitution d'un avocat ayant le pouvoir de représenter la partie avant que le juge de l'exécution ne statue (Cass., 2e civ., 10 janvier 2019, n°17-28.805 ([Cass., 2e civ., 10 janvier 2019, n°17-28.805](#))).

C. La caducité : une sanction distincte

La caducité est une sanction qui frappe un acte de procédure lorsque les formalités ou délais prescrits par la loi pour son accomplissement ne sont pas respectés. Contrairement à la nullité pour vice de forme, la caducité est généralement encourue de plein droit et n'exige pas la preuve d'un grief.

Plusieurs délais dans la procédure de saisie immobilière sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie. C'est le cas des délais prévus par les articles R. 321-1, R. 321-6, R. 322-6, R. 322-10 et R. 322-31, ainsi que les délais de deux et trois mois prévus par l'article R. 322-4 du CPCE (Article R311-11 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-11 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité, bien que le créancier poursuivant puisse justifier d'un motif légitime pour s'y opposer ou demander le rapport de la déclaration de caducité dans un délai de quinze jours (Article R311-11 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-11 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Un exemple typique est le défaut de publicité du commandement valant saisie immobilière dans le délai imparti par les textes, qui entraîne sa caducité (Cass., 2e civ., 5 janvier 2017, n°15-25.692 ([Cass., 2e civ., 5 janvier 2017, n°15-25.692](#))).

D. Articulation et portée des sanctions

La distinction entre nullité de forme, nullité de fond et caducité est fondamentale. La nullité pour vice de forme est conditionnée par l'existence d'un grief, tandis que la nullité de fond, qui touche à des éléments essentiels de l'acte (capacité, pouvoir), n'en requiert pas, bien qu'elle puisse être couverte par la disparition de sa cause. La caducité, quant à elle, sanctionne le non-respect de délais impératifs et entraîne la perte d'effet de l'acte sans exigence de grief. Le juge de l'exécution, lors de l'audience d'orientation notamment, est chargé de contrôler ces conditions et de statuer sur les incidents de procédure, y compris les demandes de nullité ou de caducité (Cass., 2e civ., 8 juillet 2010, n°09-15.973 ([Cass., 2e civ., 8 juillet 2010, n°09-15.973](#))).

IV) Contrôle judiciaire et gestion des incidents de procédure

Le juge de l'exécution (JEX) joue un rôle central dans le contrôle de la régularité de la procédure de saisie immobilière et la gestion des incidents qui peuvent survenir. Ce contrôle s'exerce notamment lors de l'audience d'orientation, qui constitue un moment clé pour la concentration des moyens et la discussion des contestations.

A. Concentration des moyens et recevabilité des contestations

La procédure de saisie immobilière est marquée par un principe de concentration des moyens devant le juge de l'exécution. L'article R. 311-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) dispose qu'à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation, sauf si elle porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci ou est née de circonstances nouvelles. Dans ce dernier cas, la contestation doit être formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

Cette règle est strictement appliquée par les juridictions. Par exemple, la Cour d'appel de Nîmes a jugé irrecevables des moyens soulevés en appel qui visaient à critiquer un jugement antérieur devenu irrévocable ou qui ne portaient pas sur des actes postérieurs à l'audience d'orientation (Cour d'appel de Nîmes, 19 janvier 2023, n°22/02441). Les contestations ou demandes incidentes doivent être formées par le dépôt de conclusions signées d'un avocat au greffe (Article R311-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

B. Qualification des irrégularités et exigence de grief

Le contrôle judiciaire porte sur la qualification des irrégularités et l'application des sanctions correspondantes.

1. Nullités pour vice de forme

Les irrégularités de forme sont généralement soumises à l'exigence d'un grief, conformément au droit commun des nullités. Ainsi, une irrégularité affectant la désignation des biens dans le commandement de payer valant saisie, même si elle est prévue "*à peine de nullité*" par l'article R. 321-3 du CPCE, ne peut entraîner la nullité de l'acte que si la partie qui l'invoque justifie d'un grief (Cour d'appel de Dijon, 30 août 2022, n°21/01558). La Cour d'appel de Dijon a, par exemple, écarté une demande de nullité pour désignation incomplète de l'immeuble, faute de grief démontré, le bien étant précisément décrit dans le procès-verbal descriptif (Cour d'appel de Dijon, 30 août 2022, n°21/01558). De même, l'absence de signature des conclusions déposées au greffe constitue une irrégularité de forme qui ne peut entraîner la nullité que s'il est justifié d'un grief (Cass., 2e civ., 4 novembre 2021, n°20-16.393).

2. Nullités de fond

Les nullités de fond, telles que le défaut de capacité ou de pouvoir, ne requièrent pas la preuve d'un grief. Cependant, le juge peut rejeter un moyen de nullité de fond s'il n'est pas caractérisé. Par exemple, la Cour d'appel de Paris a écarté un moyen de nullité de fond tiré de l'inexistence d'une société radiée, en rappelant que la personnalité morale survit tant qu'il n'y a pas dissolution (Cour d'appel de Paris, 20 mars 2025, n°24/13010).

3. Caducité

Le juge peut également constater la caducité d'un acte lorsque les délais prescrits par la loi ne sont pas respectés. C'est le cas, par exemple, du défaut de publicité du commandement valant

saisie immobilière dans le délai imparti, qui entraîne sa caducité (Cass., 2e civ., 5 janvier 2017, n°15-25.692).

C. Respect du principe du contradictoire

Dans la gestion des incidents, le juge est tenu de respecter le principe du contradictoire. La Cour de cassation rappelle que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même ce principe. Ainsi, s'il relève d'office un moyen de nullité ou d'irrégularité, il doit inviter les parties à présenter leurs observations au préalable, sous peine de méconnaître le principe du contradictoire (Cass., 2e civ., 23 juin 2016, n°15-20.135).

D. Limites et spécificités du contrôle judiciaire

Le contrôle du juge de l'exécution porte sur la régularité formelle des actes de la procédure et le respect des délais (Cour d'appel de Paris, 20 mars 2025, n°24/13010). Cependant, son champ d'action peut être limité par la nature de la créance ou les règles spécifiques à certains actes.

Pour les créances fiscales, par exemple, les contestations portant sur l'obligation au paiement, le montant ou l'exigibilité relèvent de la compétence du juge administratif, ce qui restreint l'examen du juge de l'exécution aux seules irrégularités de forme (Cour d'appel de Paris, 20 mars 2025, n°24/13010).

Par ailleurs, une irrégularité de forme affectant le titre exécutoire lui-même, tel qu'un acte notarié, ne lui fait pas nécessairement perdre son caractère authentique et exécutoire si la loi prévoit que cette inobservation n'altère pas la nature de l'acte (Cass., 2e civ., 21 mars 2013, n°11-25.256).

Transposition incertaine car, bien que la Cour d'appel de Paris ait illustré la gestion des incidents de recevabilité et de nullité pour une saisie-attribution en appliquant une logique de "*texte spécial* → *sanction* → *grief*" (Cour d'appel de Paris, 28 mars 2024, n°23/02772), cette décision concerne une procédure différente (saisie-attribution et non saisie immobilière), ce qui limite la transposition directe des motifs de nullité.

I) Les fondements et l'engagement de la procédure de saisie immobilière

La saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée qui vise la vente d'un immeuble du débiteur ou du tiers acquéreur afin de distribuer son prix (Article L. 311-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Son engagement repose sur des conditions strictes et formalistes.

1. Les fondements de la saisie immobilière

Pour engager une saisie immobilière, le créancier doit être muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. Le juge de l'exécution (JEX) exerce un contrôle sur ces conditions dès l'audience d'orientation (Tribunal judiciaire de Rennes, 9 janvier 2025, n°24/00005 ([Tribunal judiciaire de Rennes, 9 janvier 2025, n°24/00005](#))). La validité du commandement de payer valant saisie et la poursuite de la procédure dépendent de la régularité de la créance, notamment de la validité de la déchéance du terme et de la cohérence du décompte (Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037 ([Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037](#))). Une erreur de calcul dans les sommes dues n'entraîne pas la nullité du commandement, mais son cantonnement à hauteur des sommes réellement dues (Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037 ([Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037](#))). En revanche, si la créance n'est pas établie comme liquide et exigible, le commandement peut être déclaré nul et de nul effet, entraînant la mainlevée de la saisie (Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#))).

2. L'engagement de la procédure : le commandement de payer valant saisie

La procédure est initiée par la signification d'un commandement de payer valant saisie, adressé par le créancier au débiteur ou au tiers détenteur (Article L. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Cet acte, réalisé aux risques du créancier, est un acte de disposition (Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le **créancier saisissant** a l'obligation de délivrer un commandement comportant des mentions obligatoires, prescrites à peine de nullité (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces mentions incluent :

- - La constitution d'avocat du créancier.
- - L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire, ainsi que le décompte des sommes réclamées (principal, frais, intérêts échus).
- - Un avertissement au **débiteur saisi** de payer dans un délai de huit jours (ou un mois si le commandement est signifié à une personne ayant consenti une hypothèque pour garantir la dette d'un tiers), faute de quoi la procédure se poursuivra par une assignation devant le juge de l'exécution.

- - La désignation précise des biens saisis.
- - L'information que le commandement vaut saisie de l'immeuble (le bien devient indisponible pour le débiteur dès la signification et pour les tiers dès la publication) et saisie des fruits (le débiteur en est séquestre).
- - L'information sur la possibilité pour le débiteur de rechercher un acquéreur pour une vente amiable (qui nécessitera l'autorisation du juge), la possibilité pour un huissier de justice de pénétrer les lieux pour dresser un procès-verbal de description, l'indication du juge de l'exécution compétent, et les droits du débiteur concernant l'aide juridictionnelle et la saisine de la commission de surendettement (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - En cas de transmission de créance, le commandement doit viser l'acte de transmission (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Des spécificités existent pour certaines situations :

- - Si l'immeuble constitue la résidence de la famille, le commandement doit être dénoncé au conjoint du débiteur au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification (Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Lorsque la saisie vise un tiers acquéreur, un commandement de payer est d'abord signifié au débiteur principal, puis un commandement valant saisie est signifié au tiers acquéreur, avec des mentions adaptées (notamment une sommation d'avoir à satisfaire aux obligations de l'article 2456 du Code civil dans un délai d'un mois) (Article R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. La publication du commandement et son opposabilité

La saisie immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de sa publication au fichier immobilier. Les aliénations non publiées ou publiées postérieurement à cette publication sont inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur, sauf si une somme suffisante est consignée pour acquitter les créanciers (Article L. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

II) Les effets de la saisie et les étapes préparatoires à la vente

Une fois le commandement de payer valant saisie signifié et publié, la procédure entre dans une phase où les droits et obligations du créancier saisissant et du débiteur saisi se précisent,

en vue de la vente de l'immeuble.

1. Les effets de la saisie sur l'immeuble et le débiteur

Dès la signification du commandement de payer valant saisie, l'immeuble devient indisponible pour le débiteur et ses droits de jouissance et d'administration sont restreints. Il ne peut ni l'aliéner, ni le grever de droits réels (Article L. 321-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces effets courent à l'égard des tiers à compter de la publication du commandement (Article R. 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Si le débiteur conclut une convention en violation de ces effets avant la publication, sa nullité peut être prononcée par le juge à la demande du cocontractant (Article R. 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le débiteur conserve l'usage de l'immeuble, sauf expulsion ordonnée, mais il a l'obligation de n'accomplir aucun acte matériel susceptible d'en amoindrir la valeur, sous peine de dommages et intérêts et de sanctions pénales (Article R. 321-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-15 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le juge de l'exécution peut autoriser certains actes sur le bien à la demande du créancier ou du débiteur (Article R. 321-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-15 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Par ailleurs, le commandement vaut saisie des fruits de l'immeuble. Le débiteur en est constitué séquestre des sommes reçues. Le créancier poursuivant a le droit de s'opposer, par acte d'huissier de justice, à ce que le locataire se libère des loyers et fermages entre les mains du débiteur, et peut lui faire obligation de les verser à un séquestre désigné ou à la Caisse des dépôts et consignations (Article R. 321-18 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-18 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. L'assignation à l'audience d'orientation : information et préparation de la défense

Le créancier saisissant a l'obligation d'assigner le débiteur devant le juge de l'exécution pour une audience d'orientation. Cette assignation doit comporter, à peine de nullité, des mentions obligatoires visant à informer pleinement le débiteur (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Parmi ces mentions figurent :

- - L'indication des lieu, jour et heure de l'audience (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - L'objet de l'audience : examen de la validité de la saisie, traitement des contestations et demandes incidentes, et détermination des modalités de poursuite (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - L'information que, en cas d'absence ou de non-représentation par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications du créancier (Article R.

322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le débiteur saisi dispose de plusieurs droits à ce stade :

- - Il est sommé de prendre connaissance du cahier des conditions de vente, consultable au greffe ou chez l'avocat du créancier (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il est informé de la mise à prix et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il peut demander au juge l'autorisation de vendre le bien à l'amiable, s'il justifie de conditions satisfaisantes (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience, à peine d'irrecevabilité (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il est informé de la possibilité de bénéficier de l'aide juridictionnelle (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. Le dépôt du cahier des conditions de vente : encadrement de la future vente

Le créancier poursuivant a l'obligation de déposer au greffe du juge de l'exécution, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation, un cahier des conditions de vente (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce cahier doit être accompagné de la copie de l'assignation et d'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le cahier des conditions de vente doit contenir, à peine de nullité, des mentions précises, constituant une garantie pour le débiteur et les futurs acquéreurs. Ces mentions incluent l'énonciation du titre exécutoire, le décompte des sommes dues, l'énonciation du commandement de payer valant saisie et sa publication, la désignation de l'immeuble avec son origine de propriété, les servitudes, baux et un procès-verbal de description, les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier, ainsi que la désignation d'un séquestre (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

4. L'audience d'orientation : le contrôle judiciaire et la détermination des modalités de

poursuite

Lors de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties, vérifie la régularité de la procédure, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, et détermine les modalités de poursuite (Article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))). Il peut autoriser la vente amiable à la demande du débiteur ou ordonner la vente forcée (Article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

Le débiteur peut contester la mise à prix fixée par le créancier pour insuffisance manifeste, bien qu'en l'absence d'estimation par un professionnel, la preuve de cette insuffisance puisse être difficile à rapporter (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))). Le juge statue également sur la créance à mentionner, la proportionnalité de la saisie et les demandes de délai de grâce (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

Si la vente forcée est ordonnée, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication et rappelle au créancier poursuivant son obligation d'accomplir les formalités de publicité (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

5. Les sanctions procédurales des manquements aux étapes préparatoires

Le non-respect des obligations procédurales par le créancier peut entraîner des sanctions. Par exemple, l'absence de dépôt du cahier des conditions de vente dans le délai imparti entraîne la caducité du commandement de payer valant saisie, mettant fin à la poursuite (Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#))). Cette caducité est prononcée par le juge et mentionnée en marge de la publication du commandement (Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#))).

En cas d'annulation de la procédure de saisie immobilière et de restitution de sommes séquestrées (par exemple des loyers), la question des intérêts de retard peut se poser. Toutefois, le débiteur des intérêts n'est pas automatiquement le créancier à l'origine de la séquestration ; si la personne condamnée n'est pas débitrice d'une obligation de restitution, elle ne peut être tenue au paiement d'intérêts de retard (Cass., 2e civ., 10 mars 2011, n°10-11.733 ([Cass., 2e civ., 10 mars 2011, n°10-11.733](#))). La transposition de ce principe à toutes les étapes préparatoires doit être faite avec prudence, car cet arrêt concerne spécifiquement les conséquences d'une annulation et d'une restitution, plutôt que les obligations pendant la phase pré-vente.

III) Les modalités de la vente du bien saisi et la fixation du prix

La phase de vente de l'immeuble saisi, qu'elle soit amiable ou forcée, est encadrée par des

règles strictes qui définissent les droits et obligations du créancier saisissant et du débiteur saisi, sous le contrôle du juge de l'exécution.

1. Les modalités générales de la vente

La vente des biens saisis peut s'effectuer de deux manières principales : soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication (vente forcée) (Article L. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L322-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Une troisième voie est également possible : la vente de gré à gré. Celle-ci peut intervenir après l'orientation en vente forcée et jusqu'à l'ouverture des enchères, à condition d'obtenir l'accord du débiteur, du créancier poursuivant et des créanciers inscrits (Article L. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L322-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. La vente amiable sur autorisation judiciaire

Lorsque le débiteur souhaite vendre son bien de manière amiable, il doit en faire la demande au juge de l'exécution.

- **- Droits et obligations du débiteur saisi :** Le débiteur a le droit de solliciter cette autorisation s'il démontre que la vente peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, au regard notamment de l'état du bien et du marché (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#))). À cette fin, il doit accomplir les diligences nécessaires, comme la signature d'un mandat de vente ou la production d'une offre d'achat acceptée (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))). Le débiteur est tenu de rendre compte au créancier poursuivant, sur simple demande, des démarches qu'il a entreprises (Article R. 322-22 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-22 - Code des procédures civiles d'exécution](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))).
- **- Droits et obligations du créancier saisissant :** Le créancier peut soit s'opposer à la demande de vente amiable, soit y consentir (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))). Si le débiteur manque à ses obligations, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge pour faire constater sa carence et demander la reprise de la procédure de vente forcée (Article R. 322-22 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-22 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- **- Rôle du juge et fixation du prix :** En autorisant la vente amiable, le juge de l'exécution fixe un "*prix plancher*", c'est-à-dire un montant minimal en deçà duquel l'immeuble ne pourra être vendu (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#)); Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#)); Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). Ce prix

est déterminé "*eu égard aux conditions économiques du marché*" (Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))) et doit permettre au débiteur de conserver une marge de négociation (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#))). Le juge fixe également un délai maximal pour la réalisation de la vente amiable, généralement de quatre mois, en précisant qu'aucun délai supplémentaire ne pourra être accordé (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#)); Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). L'autorisation de vente amiable a pour effet de suspendre le cours de la procédure de saisie (Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). Les fonds de la vente sont versés par l'acquéreur et consignés, le notaire étant chargé de régler les taxes (telle que la taxe sur la plus-value) et de s'assurer de la consignation du prix et des frais avant la rédaction de l'acte (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))).

3. La vente forcée par adjudication

Si la vente amiable n'est pas autorisée ou ne peut être menée à terme, le juge ordonne la vente forcée par adjudication.

- - **Droits et obligations du créancier saisissant** : Le créancier poursuivant est responsable de la fixation initiale de la "*mise à prix*" de l'immeuble (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). Il a l'obligation d'accomplir les formalités de publicité nécessaires à la vente (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))) et peut être autorisé à faire procéder à la visite des biens saisis (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))).
- - **Droits du débiteur saisi** : Le débiteur a le droit de contester la mise à prix fixée par le créancier s'il estime qu'elle est "*manifestement insuffisante*" (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). Il doit alors fournir des éléments probants de la valeur vénale réelle du bien (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#))).
- - **Rôle du juge et fixation du prix** : Lors de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution vérifie la régularité de la procédure et statue sur les contestations, y compris celles relatives à la mise à prix (Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). S'il constate une insuffisance manifeste de la mise à

prix, il peut la modifier pour la rendre plus attractive et favoriser la vente (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). En l'absence d'enchère à la mise à prix initiale, le juge peut prévoir des baisses successives (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#))). Le juge fixe la date de l'audience d'adjudication, dans un délai compris entre deux et quatre mois (Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). Il peut également autoriser les visites et la publicité sur internet (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). Il est rappelé que, même après l'orientation en vente forcée, les biens peuvent être vendus de gré à gré jusqu'à l'ouverture des enchères (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))).

Il convient de noter que les documents analysés illustrent principalement les pouvoirs du juge de l'exécution concernant la fixation du prix et les modalités pratiques de la vente, plutôt qu'une liste exhaustive des droits et obligations des parties à chaque étape de la procédure de saisie immobilière. La transposition de ces exemples doit donc être effectuée avec prudence, en se limitant aux aspects spécifiques de la vente et de la détermination du prix.

IV) La contestation de la créance, les sanctions et les situations particulières

La procédure de saisie immobilière, fortement formaliste, offre au débiteur saisi des droits de contestation significatifs, principalement exercés devant le juge de l'exécution (JEX) lors de l'audience d'orientation. Ces contestations peuvent porter sur la créance elle-même ou sur la régularité des actes de procédure, et leur issue peut entraîner des sanctions variées, allant de la nullité à la caducité, ou simplement une modification du montant de la créance. Des situations particulières, comme le surendettement ou la présence d'un tiers détenteur, modifient également les droits et obligations des parties.

A. La contestation de la créance par le débiteur saisi

Le débiteur saisi a le droit de contester la validité, la liquidité et l'exigibilité de la créance sur laquelle repose la saisie. Le juge de l'exécution exerce un contrôle strict sur ces conditions.

1. Conditions de la créance et conséquences des manquements

Le créancier saisissant a l'obligation de justifier d'une créance certaine, liquide et exigible. Le débiteur peut contester ces éléments. Par exemple, si les décomptes fournis par le créancier ne permettent pas d'apprécier le détail de la créance ou de déterminer la date des premières mensualités impayées, notamment lorsque le recouvrement de certaines échéances est frappé

par la prescription, la créance peut être jugée non liquide ni exigible. Dans un tel cas, le commandement de payer valant saisie peut être déclaré "*nul et de nul effet*", entraînant la mainlevée de la procédure et la radiation de la publication du commandement, comme l'a jugé le Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#)). Le débiteur a donc le droit de soulever la prescription de la créance et d'exiger des justificatifs précis.

2. Contestation de clauses abusives et modération judiciaire

Le débiteur peut également contester des clauses contractuelles jugées abusives qui impactent l'exigibilité de la créance. C'est le cas, par exemple, d'une clause de déchéance du terme ou d'exigibilité anticipée qui ne prévoit pas un délai de régularisation raisonnable. Le Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025, n°24/00049 ([Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025, n°24/00049](#)) a ainsi jugé qu'un délai de "*huit jours*" pour régulariser les échéances impayées était "*manifestement insuffisant*" et créait un "*déséquilibre significatif*", entraînant la clause à être "*réputée non écrite dans sa totalité*". La conséquence pour le créancier est qu'il ne peut plus se prévaloir du capital restant dû, mais seulement des échéances échues impayées et des intérêts au taux contractuel. Le juge de l'exécution a alors l'obligation de recalculer et de fixer la créance mentionnée dans le jugement d'orientation sur cette base.

De même, le juge de l'exécution dispose du pouvoir de modérer une clause pénale ou une indemnité d'exigibilité qu'il estime "*manifestement excessive*". En application de l'article 1231-5 du Code civil, le juge peut réduire le montant réclamé par le créancier s'il considère que le préjudice est suffisamment réparé par les intérêts. Cette modération a un impact direct sur le montant de la créance mentionnée dans le jugement d'orientation, comme l'illustrent le Tribunal judiciaire de Pontoise, 28 janvier 2025, n°24/00209 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 28 janvier 2025, n°24/00209](#)) et le Tribunal judiciaire de Pontoise, 6 mai 2025, n°25/00003 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 6 mai 2025, n°25/00003](#)). Le créancier a l'obligation de présenter une créance justifiée et non excessive, tandis que le débiteur a le droit de demander cette modération, même si, en l'absence de comparution du débiteur, le juge peut statuer d'office sur ce point.

B. Les limites à la contestation de la créance : le cas du tiers détenteur

Les droits de contestation ne sont pas les mêmes pour tous les intervenants. Le tiers détenteur, recherché en sa qualité de débiteur du droit de suite, ne peut pas opposer toutes les exceptions relatives à la créance principale. La Cour de cassation a ainsi jugé que "*le tiers détenteur qui ne remplit pas les formalités pour purger sa propriété n'était pas fondé à se prévaloir de la prescription de la créance principale à l'appui de sa demande de mainlevée du commandement de payer valant saisie*", Cass., 2e civ., 19 février 2015, n°13-27.691 ([Cass., 2e civ., 19 février 2015, n°13-27.691](#)). Cette jurisprudence souligne une limite importante aux droits du tiers détenteur concernant la contestation de la créance principale, qui relève davantage du débiteur initial.

C. Les sanctions procédurales

Le non-respect des obligations procédurales par le créancier peut entraîner des sanctions sévères.

1. Nullité et mainlevée

Comme mentionné précédemment, l'absence de justification du caractère liquide et exigible de la créance peut conduire à la nullité du commandement de payer valant saisie et à la mainlevée de la procédure, Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#)). C'est une sanction majeure pour le créancier, qui perd le bénéfice de sa procédure.

2. Caducité

Le créancier poursuivant est tenu de respecter des délais stricts pour l'accomplissement des actes de procédure. Le non-respect de ces délais peut entraîner la caducité du commandement de payer valant saisie. Par exemple, l'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution impose au créancier de déposer le cahier des conditions de vente au greffe du juge de l'exécution "*au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation*". Le non-respect de cette obligation entraîne la caducité du commandement, mettant fin à la poursuite, comme l'a rappelé le Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#)). Le juge prononce alors la caducité et ordonne sa mention en marge de la publication du commandement.

D. Situations particulières

Certaines situations spécifiques peuvent influencer le déroulement de la saisie immobilière.

1. Effets du surendettement

La recevabilité d'une procédure de surendettement peut entraîner la suspension de la procédure de saisie immobilière. Cependant, cette suspension est différenciée selon les débiteurs. Si la dette est solidaire et que seul l'un des codébiteurs a bénéficié de la décision de recevabilité, la suspension ne joue qu'à son égard, et la procédure peut se poursuivre contre l'autre codébitéur, comme l'a jugé le Tribunal judiciaire de Nîmes, 14 novembre 2024, n°24/00047 ([Tribunal judiciaire de Nîmes, 14 novembre 2024, n°24/00047](#)). Le créancier doit donc adapter sa poursuite en fonction de la situation de chaque débiteur.

2. Subrogation des créanciers

Les créanciers inscrits et certains autres créanciers peuvent demander au juge de l'exécution leur subrogation dans les droits du créancier poursuivant. Cette demande peut être formulée à tout moment à compter de la publication du commandement valant saisie, notamment en cas de désistement, négligence, fraude, collusion ou tout autre cause de retard imputable au poursuivant. La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixés au cahier des conditions de vente, Article R. 311-9 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-9 - Code des procédures civiles d'exécution](#)). Le créancier poursuivi est alors tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé.

3. Obligations d'information en cas de saisies multiples

Le débiteur dont les biens ont déjà été saisis a l'obligation de faire connaître à tout nouveau créancier saisissant l'existence d'une précédente saisie et l'identité du créancier poursuivant, ainsi que de produire l'acte de saisie. Cette obligation s'impose également au tiers détenant des biens pour le compte du débiteur. Le créancier ainsi informé doit porter à la connaissance des autres créanciers, parties à la procédure, tous actes et informations que la loi lui fait obligation de leur communiquer, Article R. 141-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R141-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#)).

4. Sommation aux créanciers de sûretés sur immeuble par destination

Dans le mois suivant la publication du titre de vente, le créancier poursuivant (ou, à défaut, le créancier le plus diligent ou le débiteur) doit sommer les créanciers titulaires d'une sûreté publiée sur un immeuble par destination de déclarer leur créance. Cette sommation doit contenir des mentions obligatoires, à peine de nullité, incluant la copie du commandement de payer valant saisie immobilière et la sommation de déclarer les créances inscrites, Article R. 331-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R331-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#)). C'est une obligation essentielle pour assurer la bonne distribution du prix de vente.

I) Les fondements et l'engagement de la procédure de saisie immobilière

La saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée qui vise la vente d'un immeuble du débiteur ou du tiers acquéreur afin de distribuer son prix (Article L. 311-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L311-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Son engagement repose sur des conditions strictes et formalistes.

1. Les fondements de la saisie immobilière

Pour engager une saisie immobilière, le créancier doit être muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. Le juge de l'exécution (JEX) exerce un contrôle sur ces conditions dès l'audience d'orientation (Tribunal judiciaire de Rennes, 9 janvier 2025, n°24/00005 ([Tribunal judiciaire de Rennes, 9 janvier 2025, n°24/00005](#))). La validité du commandement de payer valant saisie et la poursuite de la procédure dépendent de la régularité de la créance, notamment de la validité de la déchéance du terme et de la cohérence du décompte (Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037 ([Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037](#))). Une erreur de calcul dans les sommes dues n'entraîne pas la nullité du commandement, mais son cantonnement à hauteur des sommes réellement dues (Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037 ([Cour d'appel de Bordeaux, 2 avril 2026, n°25/06037](#))). En revanche, si la créance n'est pas établie comme liquide et exigible, le commandement peut être déclaré nul et de nul effet, entraînant la mainlevée de la saisie (Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#))).

2. L'engagement de la procédure : le commandement de payer valant saisie

La procédure est initiée par la signification d'un commandement de payer valant saisie, adressé par le créancier au débiteur ou au tiers détenteur (Article L. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Cet acte, réalisé aux risques du créancier, est un acte de disposition (Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le **créancier saisissant** a l'obligation de délivrer un commandement comportant des mentions obligatoires, prescrites à peine de nullité (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces mentions incluent :

- - La constitution d'avocat du créancier.
- - L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire, ainsi que le décompte des sommes réclamées (principal, frais, intérêts échus).
- - Un avertissement au **débiteur saisi** de payer dans un délai de huit jours (ou un mois si le commandement est signifié à une personne ayant consenti une hypothèque pour garantir la dette d'un tiers), faute de quoi la procédure se poursuivra par une assignation devant le juge de l'exécution.

- - La désignation précise des biens saisis.
- - L'information que le commandement vaut saisie de l'immeuble (le bien devient indisponible pour le débiteur dès la signification et pour les tiers dès la publication) et saisie des fruits (le débiteur en est séquestre).
- - L'information sur la possibilité pour le débiteur de rechercher un acquéreur pour une vente amiable (qui nécessitera l'autorisation du juge), la possibilité pour un huissier de justice de pénétrer les lieux pour dresser un procès-verbal de description, l'indication du juge de l'exécution compétent, et les droits du débiteur concernant l'aide juridictionnelle et la saisine de la commission de surendettement (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - En cas de transmission de créance, le commandement doit viser l'acte de transmission (Article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Des spécificités existent pour certaines situations :

- - Si l'immeuble constitue la résidence de la famille, le commandement doit être dénoncé au conjoint du débiteur au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification (Article R. 321-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Lorsque la saisie vise un tiers acquéreur, un commandement de payer est d'abord signifié au débiteur principal, puis un commandement valant saisie est signifié au tiers acquéreur, avec des mentions adaptées (notamment une sommation d'avoir à satisfaire aux obligations de l'article 2456 du Code civil dans un délai d'un mois) (Article R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. La publication du commandement et son opposabilité

La saisie immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de sa publication au fichier immobilier. Les aliénations non publiées ou publiées postérieurement à cette publication sont inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur, sauf si une somme suffisante est consignée pour acquitter les créanciers (Article L. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

II) Les effets de la saisie et les étapes préparatoires à la vente

Une fois le commandement de payer valant saisie signifié et publié, la procédure entre dans une phase où les droits et obligations du créancier saisissant et du débiteur saisi se précisent,

en vue de la vente de l'immeuble.

1. Les effets de la saisie sur l'immeuble et le débiteur

Dès la signification du commandement de payer valant saisie, l'immeuble devient indisponible pour le débiteur et ses droits de jouissance et d'administration sont restreints. Il ne peut ni l'aliéner, ni le grever de droits réels (Article L. 321-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L321-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ces effets courent à l'égard des tiers à compter de la publication du commandement (Article R. 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Si le débiteur conclut une convention en violation de ces effets avant la publication, sa nullité peut être prononcée par le juge à la demande du cocontractant (Article R. 321-13 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-13 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le débiteur conserve l'usage de l'immeuble, sauf expulsion ordonnée, mais il a l'obligation de n'accomplir aucun acte matériel susceptible d'en amoindrir la valeur, sous peine de dommages et intérêts et de sanctions pénales (Article R. 321-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-15 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le juge de l'exécution peut autoriser certains actes sur le bien à la demande du créancier ou du débiteur (Article R. 321-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-15 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Par ailleurs, le commandement vaut saisie des fruits de l'immeuble. Le débiteur en est constitué séquestre des sommes reçues. Le créancier poursuivant a le droit de s'opposer, par acte d'huissier de justice, à ce que le locataire se libère des loyers et fermages entre les mains du débiteur, et peut lui faire obligation de les verser à un séquestre désigné ou à la Caisse des dépôts et consignations (Article R. 321-18 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R321-18 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. L'assignation à l'audience d'orientation : information et préparation de la défense

Le créancier saisissant a l'obligation d'assigner le débiteur devant le juge de l'exécution pour une audience d'orientation. Cette assignation doit comporter, à peine de nullité, des mentions obligatoires visant à informer pleinement le débiteur (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Parmi ces mentions figurent :

- - L'indication des lieu, jour et heure de l'audience (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - L'objet de l'audience : examen de la validité de la saisie, traitement des contestations et demandes incidentes, et détermination des modalités de poursuite (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - L'information que, en cas d'absence ou de non-représentation par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications du créancier (Article R.

322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le débiteur saisi dispose de plusieurs droits à ce stade :

- - Il est sommé de prendre connaissance du cahier des conditions de vente, consultable au greffe ou chez l'avocat du créancier (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il est informé de la mise à prix et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il peut demander au juge l'autorisation de vendre le bien à l'amiable, s'il justifie de conditions satisfaisantes (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience, à peine d'irrecevabilité (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- - Il est informé de la possibilité de bénéficier de l'aide juridictionnelle (Article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. Le dépôt du cahier des conditions de vente : encadrement de la future vente

Le créancier poursuivant a l'obligation de déposer au greffe du juge de l'exécution, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation, un cahier des conditions de vente (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce cahier doit être accompagné de la copie de l'assignation et d'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Le cahier des conditions de vente doit contenir, à peine de nullité, des mentions précises, constituant une garantie pour le débiteur et les futurs acquéreurs. Ces mentions incluent l'énonciation du titre exécutoire, le décompte des sommes dues, l'énonciation du commandement de payer valant saisie et sa publication, la désignation de l'immeuble avec son origine de propriété, les servitudes, baux et un procès-verbal de description, les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier, ainsi que la désignation d'un séquestre (Article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-10 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

4. L'audience d'orientation : le contrôle judiciaire et la détermination des modalités de

poursuite

Lors de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties, vérifie la régularité de la procédure, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, et détermine les modalités de poursuite (Article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))). Il peut autoriser la vente amiable à la demande du débiteur ou ordonner la vente forcée (Article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

Le débiteur peut contester la mise à prix fixée par le créancier pour insuffisance manifeste, bien qu'en l'absence d'estimation par un professionnel, la preuve de cette insuffisance puisse être difficile à rapporter (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))). Le juge statue également sur la créance à mentionner, la proportionnalité de la saisie et les demandes de délai de grâce (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

Si la vente forcée est ordonnée, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication et rappelle au créancier poursuivant son obligation d'accomplir les formalités de publicité (Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032 ([Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion, 23 janvier 2025, n°23/00032](#))).

5. Les sanctions procédurales des manquements aux étapes préparatoires

Le non-respect des obligations procédurales par le créancier peut entraîner des sanctions. Par exemple, l'absence de dépôt du cahier des conditions de vente dans le délai imparti entraîne la caducité du commandement de payer valant saisie, mettant fin à la poursuite (Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#))). Cette caducité est prononcée par le juge et mentionnée en marge de la publication du commandement (Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#))).

En cas d'annulation de la procédure de saisie immobilière et de restitution de sommes séquestrées (par exemple des loyers), la question des intérêts de retard peut se poser. Toutefois, le débiteur des intérêts n'est pas automatiquement le créancier à l'origine de la séquestration ; si la personne condamnée n'est pas débitrice d'une obligation de restitution, elle ne peut être tenue au paiement d'intérêts de retard (Cass., 2e civ., 10 mars 2011, n°10-11.733 ([Cass., 2e civ., 10 mars 2011, n°10-11.733](#))). La transposition de ce principe à toutes les étapes préparatoires doit être faite avec prudence, car cet arrêt concerne spécifiquement les conséquences d'une annulation et d'une restitution, plutôt que les obligations pendant la phase pré-vente.

III) Les modalités de la vente du bien saisi et la fixation du prix

La phase de vente de l'immeuble saisi, qu'elle soit amiable ou forcée, est encadrée par des

règles strictes qui définissent les droits et obligations du créancier saisissant et du débiteur saisi, sous le contrôle du juge de l'exécution.

1. Les modalités générales de la vente

La vente des biens saisis peut s'effectuer de deux manières principales : soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication (vente forcée) (Article L. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L322-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Une troisième voie est également possible : la vente de gré à gré. Celle-ci peut intervenir après l'orientation en vente forcée et jusqu'à l'ouverture des enchères, à condition d'obtenir l'accord du débiteur, du créancier poursuivant et des créanciers inscrits (Article L. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L322-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. La vente amiable sur autorisation judiciaire

Lorsque le débiteur souhaite vendre son bien de manière amiable, il doit en faire la demande au juge de l'exécution.

- **- Droits et obligations du débiteur saisi :** Le débiteur a le droit de solliciter cette autorisation s'il démontre que la vente peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, au regard notamment de l'état du bien et du marché (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#))). À cette fin, il doit accomplir les diligences nécessaires, comme la signature d'un mandat de vente ou la production d'une offre d'achat acceptée (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))). Le débiteur est tenu de rendre compte au créancier poursuivant, sur simple demande, des démarches qu'il a entreprises (Article R. 322-22 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-22 - Code des procédures civiles d'exécution](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))).
- **- Droits et obligations du créancier saisissant :** Le créancier peut soit s'opposer à la demande de vente amiable, soit y consentir (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))). Si le débiteur manque à ses obligations, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge pour faire constater sa carence et demander la reprise de la procédure de vente forcée (Article R. 322-22 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R322-22 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).
- **- Rôle du juge et fixation du prix :** En autorisant la vente amiable, le juge de l'exécution fixe un "*prix plancher*", c'est-à-dire un montant minimal en deçà duquel l'immeuble ne pourra être vendu (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#)); Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#)); Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). Ce prix

est déterminé "*eu égard aux conditions économiques du marché*" (Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))) et doit permettre au débiteur de conserver une marge de négociation (Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059 ([Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 14 février 2025, n°24/00059](#))). Le juge fixe également un délai maximal pour la réalisation de la vente amiable, généralement de quatre mois, en précisant qu'aucun délai supplémentaire ne pourra être accordé (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#)); Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). L'autorisation de vente amiable a pour effet de suspendre le cours de la procédure de saisie (Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043 ([Tribunal judiciaire d'Amiens, 12 décembre 2024, n°24/00043](#))). Les fonds de la vente sont versés par l'acquéreur et consignés, le notaire étant chargé de régler les taxes (telle que la taxe sur la plus-value) et de s'assurer de la consignation du prix et des frais avant la rédaction de l'acte (Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 7 novembre 2024, n°24/00158](#))).

3. La vente forcée par adjudication

Si la vente amiable n'est pas autorisée ou ne peut être menée à terme, le juge ordonne la vente forcée par adjudication.

- - **Droits et obligations du créancier saisissant** : Le créancier poursuivant est responsable de la fixation initiale de la "*mise à prix*" de l'immeuble (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). Il a l'obligation d'accomplir les formalités de publicité nécessaires à la vente (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))) et peut être autorisé à faire procéder à la visite des biens saisis (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))).
- - **Droits du débiteur saisi** : Le débiteur a le droit de contester la mise à prix fixée par le créancier s'il estime qu'elle est "*manifestement insuffisante*" (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). Il doit alors fournir des éléments probants de la valeur vénale réelle du bien (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#))).
- - **Rôle du juge et fixation du prix** : Lors de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution vérifie la régularité de la procédure et statue sur les contestations, y compris celles relatives à la mise à prix (Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). S'il constate une insuffisance manifeste de la mise à

prix, il peut la modifier pour la rendre plus attractive et favoriser la vente (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#)); Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))). En l'absence d'enchère à la mise à prix initiale, le juge peut prévoir des baisses successives (Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173 ([Tribunal judiciaire de Grasse, 11 décembre 2025, n°24/00173](#))). Le juge fixe la date de l'audience d'adjudication, dans un délai compris entre deux et quatre mois (Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). Il peut également autoriser les visites et la publicité sur internet (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#)); Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 18 mars 2025, n°24/00241](#))). Il est rappelé que, même après l'orientation en vente forcée, les biens peuvent être vendus de gré à gré jusqu'à l'ouverture des enchères (Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 24 mai 2024, n°24/00008](#))).

Il convient de noter que les documents analysés illustrent principalement les pouvoirs du juge de l'exécution concernant la fixation du prix et les modalités pratiques de la vente, plutôt qu'une liste exhaustive des droits et obligations des parties à chaque étape de la procédure de saisie immobilière. La transposition de ces exemples doit donc être effectuée avec prudence, en se limitant aux aspects spécifiques de la vente et de la détermination du prix.

IV) La contestation de la créance, les sanctions et les situations particulières

La procédure de saisie immobilière, fortement formaliste, offre au débiteur saisi des droits de contestation significatifs, principalement exercés devant le juge de l'exécution (JEX) lors de l'audience d'orientation. Ces contestations peuvent porter sur la créance elle-même ou sur la régularité des actes de procédure, et leur issue peut entraîner des sanctions variées, allant de la nullité à la caducité, ou simplement une modification du montant de la créance. Des situations particulières, comme le surendettement ou la présence d'un tiers détenteur, modifient également les droits et obligations des parties.

A. La contestation de la créance par le débiteur saisi

Le débiteur saisi a le droit de contester la validité, la liquidité et l'exigibilité de la créance sur laquelle repose la saisie. Le juge de l'exécution exerce un contrôle strict sur ces conditions.

1. Conditions de la créance et conséquences des manquements

Le créancier saisissant a l'obligation de justifier d'une créance certaine, liquide et exigible. Le débiteur peut contester ces éléments. Par exemple, si les décomptes fournis par le créancier ne permettent pas d'apprécier le détail de la créance ou de déterminer la date des premières mensualités impayées, notamment lorsque le recouvrement de certaines échéances est frappé

par la prescription, la créance peut être jugée non liquide ni exigible. Dans un tel cas, le commandement de payer valant saisie peut être déclaré "*nul et de nul effet*", entraînant la mainlevée de la procédure et la radiation de la publication du commandement, comme l'a jugé le Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#)). Le débiteur a donc le droit de soulever la prescription de la créance et d'exiger des justificatifs précis.

2. Contestation de clauses abusives et modération judiciaire

Le débiteur peut également contester des clauses contractuelles jugées abusives qui impactent l'exigibilité de la créance. C'est le cas, par exemple, d'une clause de déchéance du terme ou d'exigibilité anticipée qui ne prévoit pas un délai de régularisation raisonnable. Le Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025, n°24/00049 ([Tribunal judiciaire de Lyon, 25 février 2025, n°24/00049](#)) a ainsi jugé qu'un délai de "*huit jours*" pour régulariser les échéances impayées était "*manifestement insuffisant*" et créait un "*déséquilibre significatif*", entraînant la clause à être "*réputée non écrite dans sa totalité*". La conséquence pour le créancier est qu'il ne peut plus se prévaloir du capital restant dû, mais seulement des échéances échues impayées et des intérêts au taux contractuel. Le juge de l'exécution a alors l'obligation de recalculer et de fixer la créance mentionnée dans le jugement d'orientation sur cette base.

De même, le juge de l'exécution dispose du pouvoir de modérer une clause pénale ou une indemnité d'exigibilité qu'il estime "*manifestement excessive*". En application de l'article 1231-5 du Code civil, le juge peut réduire le montant réclamé par le créancier s'il considère que le préjudice est suffisamment réparé par les intérêts. Cette modération a un impact direct sur le montant de la créance mentionnée dans le jugement d'orientation, comme l'illustrent le Tribunal judiciaire de Pontoise, 28 janvier 2025, n°24/00209 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 28 janvier 2025, n°24/00209](#)) et le Tribunal judiciaire de Pontoise, 6 mai 2025, n°25/00003 ([Tribunal judiciaire de Pontoise, 6 mai 2025, n°25/00003](#)). Le créancier a l'obligation de présenter une créance justifiée et non excessive, tandis que le débiteur a le droit de demander cette modération, même si, en l'absence de comparution du débiteur, le juge peut statuer d'office sur ce point.

B. Les limites à la contestation de la créance : le cas du tiers détenteur

Les droits de contestation ne sont pas les mêmes pour tous les intervenants. Le tiers détenteur, recherché en sa qualité de débiteur du droit de suite, ne peut pas opposer toutes les exceptions relatives à la créance principale. La Cour de cassation a ainsi jugé que "*le tiers détenteur qui ne remplit pas les formalités pour purger sa propriété n'était pas fondé à se prévaloir de la prescription de la créance principale à l'appui de sa demande de mainlevée du commandement de payer valant saisie*", Cass., 2e civ., 19 février 2015, n°13-27.691 ([Cass., 2e civ., 19 février 2015, n°13-27.691](#)). Cette jurisprudence souligne une limite importante aux droits du tiers détenteur concernant la contestation de la créance principale, qui relève davantage du débiteur initial.

C. Les sanctions procédurales

Le non-respect des obligations procédurales par le créancier peut entraîner des sanctions sévères.

1. Nullité et mainlevée

Comme mentionné précédemment, l'absence de justification du caractère liquide et exigible de la créance peut conduire à la nullité du commandement de payer valant saisie et à la mainlevée de la procédure, Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070 ([Tribunal judiciaire de Niort, 15 juillet 2025, n°23/00070](#)). C'est une sanction majeure pour le créancier, qui perd le bénéfice de sa procédure.

2. Caducité

Le créancier poursuivant est tenu de respecter des délais stricts pour l'accomplissement des actes de procédure. Le non-respect de ces délais peut entraîner la caducité du commandement de payer valant saisie. Par exemple, l'article R. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution impose au créancier de déposer le cahier des conditions de vente au greffe du juge de l'exécution "*au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation*". Le non-respect de cette obligation entraîne la caducité du commandement, mettant fin à la poursuite, comme l'a rappelé le Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018 ([Tribunal judiciaire de Béthune, 9 octobre 2025, n°25/00018](#)). Le juge prononce alors la caducité et ordonne sa mention en marge de la publication du commandement.

D. Situations particulières

Certaines situations spécifiques peuvent influencer le déroulement de la saisie immobilière.

1. Effets du surendettement

La recevabilité d'une procédure de surendettement peut entraîner la suspension de la procédure de saisie immobilière. Cependant, cette suspension est différenciée selon les débiteurs. Si la dette est solidaire et que seul l'un des codébiteurs a bénéficié de la décision de recevabilité, la suspension ne joue qu'à son égard, et la procédure peut se poursuivre contre l'autre codébitéur, comme l'a jugé le Tribunal judiciaire de Nîmes, 14 novembre 2024, n°24/00047 ([Tribunal judiciaire de Nîmes, 14 novembre 2024, n°24/00047](#)). Le créancier doit donc adapter sa poursuite en fonction de la situation de chaque débiteur.

2. Subrogation des créanciers

Les créanciers inscrits et certains autres créanciers peuvent demander au juge de l'exécution leur subrogation dans les droits du créancier poursuivant. Cette demande peut être formulée à tout moment à compter de la publication du commandement valant saisie, notamment en cas de désistement, négligence, fraude, collusion ou tout autre cause de retard imputable au poursuivant. La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixés au cahier des conditions de vente, Article R. 311-9 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R311-9 - Code des procédures civiles d'exécution](#)). Le créancier poursuivi est alors tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé.

3. Obligations d'information en cas de saisies multiples

Le débiteur dont les biens ont déjà été saisis a l'obligation de faire connaître à tout nouveau créancier saisissant l'existence d'une précédente saisie et l'identité du créancier poursuivant, ainsi que de produire l'acte de saisie. Cette obligation s'impose également au tiers détenant des biens pour le compte du débiteur. Le créancier ainsi informé doit porter à la connaissance des autres créanciers, parties à la procédure, tous actes et informations que la loi lui fait obligation de leur communiquer, Article R. 141-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R141-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#)).

4. Sommation aux créanciers de sûretés sur immeuble par destination

Dans le mois suivant la publication du titre de vente, le créancier poursuivant (ou, à défaut, le créancier le plus diligent ou le débiteur) doit sommer les créanciers titulaires d'une sûreté publiée sur un immeuble par destination de déclarer leur créance. Cette sommation doit contenir des mentions obligatoires, à peine de nullité, incluant la copie du commandement de payer valant saisie immobilière et la sommation de déclarer les créances inscrites, Article R. 331-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R331-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#)). C'est une obligation essentielle pour assurer la bonne distribution du prix de vente.