



Saisie immobilière

Vérfié le 28 mars 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'une personne est dans l'impossibilité de rembourser une dette, un bien immobilier dont elle est propriétaire peut faire l'objet d'une procédure de saisie, sous certaines conditions. Cette procédure aboutit à la vente du bien saisi et au remboursement du ou des créanciers (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15912>).

Conditions

Situations pouvant justifier une saisie immobilière

Une saisie immobilière est généralement envisagée si, après avoir reçu diverses demandes de paiement fnises en demeure (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>), notamment), le débiteur (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12468>):

- ne verse pas les mensualités de remboursement d'un crédit immobilier,
- ou ne rembourse pas un ou plusieurs prêts à la consommation.

➔ **À savoir** : si le débiteur est surendetté, il peut saisir la commission de surendettement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F134>), qui peut demander la suspension de la procédure de saisie immobilière.

Biens immobiliers concernés

Tout bien immobilier dont le débiteur est propriétaire peut être saisi (maison, appartement...). La valeur du bien immobilier doit être sensiblement équivalente au montant de la somme due.

Procédure

Commandement de payer

Le créancier (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15912>) muni d'un titre exécutoire (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1056>) peut s'adresser à un huissier de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>) pour obtenir le paiement d'une créance (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12474>).

L'huissier présente un commandement de payer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698>) au débiteur. Le commandement de payer indique au débiteur l'obligation de payer la somme due dans les 8 jours.

Ce commandement de payer vaut saisie du bien. Dès lors, le débiteur (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12468>) ne peut plus le vendre (sauf dans le cadre de la procédure de saisie), ni le donner, ni percevoir des loyers. Le débiteur peut toujours vivre dans le bien saisi, dans l'attente de la vente (sauf si le commandement de payer ordonne l'expulsion).

Visite de l'huissier

Si la somme due n'est pas remboursée dans ce délai, l'huissier est en droit de se rendre sur place pour établir un procès-verbal (PV) de description du bien saisi.

L'huissier peut entrer à l'intérieur du logement :

- en présence de l'occupant et même si celui-ci refuse de le laisser entrer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F399>)
- ou en absence de l'occupant (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F399>).

Assignation à comparaître

Le commandement de payer est publié au bureau des hypothèques dans les 2 mois qui suivent sa présentation au débiteur par l'huissier.

Dans les 2 mois qui suivent cette publication, le débiteur est assigné à comparaître (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12538>) par le ou les créanciers à une audience d'orientation devant le juge du tribunal.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Audience d'orientation

Durant l'audience d'orientation, le juge prend connaissance des remarques et éventuelles contestations du débiteur et du ou des créanciers.

Le débiteur peut demander la vente amiable du bien saisi.

À l'issue de l'audience, le juge détermine la suite de la procédure :

- soit en autorisant la vente amiable du bien saisi,
- soit en ordonnant sa vente forcée,
- soit en mettant fin, en suspendant ou en interrompant la procédure de saisie.

Vente amiable

Demande du débiteur

Le débiteur peut demander au juge du tribunal la vente amiable du bien sans attendre l'audience d'orientation. Dans ce cas, le débiteur prévient tous les créanciers concernés par la saisie.

À défaut, la demande de vente amiable est faite lors de l'audience d'orientation.

Réponse du juge

La vente amiable est possible si elle est autorisée par le juge.

Procédure

Le juge fixe le prix minimum du bien, dans le respect des conditions économiques du marché.

Il fixe la date de l'audience qui permettra de faire le point, dans les 4 mois au maximum. Dans l'attente de cette audience, le débiteur doit accomplir les démarches nécessaires à la vente du bien (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>). Durant cette période, le créancier a le droit de demander l'arrêt de la procédure de vente amiable et d'enclencher la procédure de vente forcée du bien.

Lors de l'audience suivante, si le débiteur justifie d'un compromis de vente, un délai de 3 mois supplémentaires est accordé pour conclure l'acte authentique de vente du bien saisi.

Après ces 3 mois, si le juge constate que les conditions fixées pour la vente amiable sont remplies, celle-ci est définitive.

Faute d'acheteur (ou si les conditions fixées par le juge pour la vente ne sont pas remplies), le juge ordonne alors la vente forcée du bien.

En cas de vente du bien

La somme versée par l'acheteur n'est pas remise au propriétaire du bien. Elle est conservée avant d'être répartie entre le ou les créanciers.

- Si le montant de cette somme est supérieur à l'intégralité des sommes dues, le débiteur en perçoit le reste.
- Si la somme est inférieure à l'intégralité des sommes dues, le débiteur est redevable du montant des dettes restantes.

Vente forcée (ou "vente par adjudication")

Procédure

Le juge du tribunal fixe la date de l'audience d'adjudication (vente aux enchères) du bien saisi dans un délai compris entre 2 et 4 mois. Durant cette période, l'annonce de la vente forcée fait l'objet de publicité (publication dans des journaux d'annonces légales, affichage d'un avis devant le bien saisi...). Il s'agit d'informer le plus grand nombre d'enchérisseurs possibles. Cette démarche est effectuée par le ou les créanciers aux frais du débiteur.

Le ou les créancier(s) fixent le montant de la mise à prix du bien immobilier. À défaut d'enchères, le ou les créanciers seront déclarés adjudicataires (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R48686>) d'office à ce montant.

Dans le cas où le montant de la mise à prix est manifestement insuffisant, le débiteur peut saisir le juge.

➡ **À savoir** : le débiteur et le ou les créanciers peuvent parallèlement convenir que le bien saisi pourra être vendu de gré à gré (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53176>). Celle-ci peut être réalisée jusqu'à l'ouverture des enchères.

Visite du bien

Le bien peut faire l'objet de visites, par des acheteurs potentiels, à la demande du ou des créanciers.

Vente aux enchères

Lors de l'audience d'adjudication, toute enchère est portée par un avocat qui intervient au nom du potentiel acquéreur. La dernière enchère emporte l'adjudication.

Toute personne peut faire une surenchère dans les 10 jours suivant l'audience d'adjudication, par l'intermédiaire d'un avocat. Cette surenchère est au minimum égale à 10 % du prix principal de la vente, et entraîne la fixation d'une audience de surenchère.

A l'issue de l'audience d'adjudication (ou "de surenchère", si elle a lieu)

À l'issue de l'audience, un jugement d'adjudication récapitule l'ensemble des contestations tranchées par la décision.

Après expiration des délais de recours, la somme récoltée à la fin de la dernière enchère est répartie entre les créanciers. Après remboursement, le juge met fin à la procédure de saisie.

L'acheteur du bien (ou *l'adjudicataire*) est en droit de demander l'expulsion du débiteur qui occupe le bien saisi, sauf si le cahier des conditions de vente prévoit son maintien dans les lieux.

Textes de référence

- Code des procédures civiles d'exécution : articles L311-1 à L311-8 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025025926&idSectionTA=LEGISCTA000025026542&cidTexte=LEGITEXT000025024948>
Saisie immobilière (principes généraux)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L321-1 à L321-6 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025026530&cidTexte=LEGITEXT000025024948>

Procédure : commandement de payer (principes)

- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-1 à R321-3 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938974&idSectionTA=LEGISCTA000025938972&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938974&idSectionTA=LEGISCTA000025938972&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : commandement de payer adressé au débiteur
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-4 et R321-5 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938982&idSectionTA=LEGISCTA000025938980&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025938982&idSectionTA=LEGISCTA000025938980&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : commandement de payer adressé à un tiers occupant le bien saisi
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-6 et R321-7 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000026854624&idSectionTA=LEGISCTA000025938986&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000026854624&idSectionTA=LEGISCTA000025938986&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : publication du commandement de payer
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-8 à R321-12 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025938992&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025938992&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : en cas de saisie de plusieurs biens
- Code des procédures civiles d'exécution : article R321-13 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939008&idSectionTA=LEGISCTA000025939006&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939008&idSectionTA=LEGISCTA000025939006&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : conséquences du commandement de payer
- Code des procédures civiles d'exécution : article R321-15 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939016&idSectionTA=LEGISCTA000025939014&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939016&idSectionTA=LEGISCTA000025939014&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : occupation du logement saisi pendant la procédure
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R321-20 à R321-22 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939032&idSectionTA=LEGISCTA000025939030&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939032&idSectionTA=LEGISCTA000025939030&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : durée de validité du commandement de payer
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L322-1 et L322-2 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025025963&idSectionTA=LEGISCTA000025026519&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025025963&idSectionTA=LEGISCTA000025026519&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : visite du bien par l'huissier
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-1 à R322-3 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939044&idSectionTA=LEGISCTA000025939042&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939044&idSectionTA=LEGISCTA000025939042&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : procès-verbal de description du bien saisi
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-4 et R322-5 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000026854751&idSectionTA=LEGISCTA000025939052&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000026854751&idSectionTA=LEGISCTA000025939052&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : assignation à comparaître (pour le débiteur)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-6 à R322-8 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939060&idSectionTA=LEGISCTA000025939058&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939060&idSectionTA=LEGISCTA000025939058&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : assignation à comparaître (pour le créancier)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-10 et R322-11 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939072&idSectionTA=LEGISCTA000025939070&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939072&idSectionTA=LEGISCTA000025939070&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : dépôt du cahier des conditions de vente (état descriptif de l'immeuble et des conditions de la vente)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-15 à R322-19 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939084&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939084&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Procédure : audience d'orientation
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L322-3 et L322-4 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025025969&idSectionTA=LEGISCTA000025026515&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025025969&idSectionTA=LEGISCTA000025026515&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente amiable : principes
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-20 à R322-25 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939099&idSectionTA=LEGISCTA000025939097&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939099&idSectionTA=LEGISCTA000025939097&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente amiable : demande, réponse du juge et procédure
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-26 à R322-29 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939115&idSectionTA=LEGISCTA000025939113&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939115&idSectionTA=LEGISCTA000025939113&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : procédure (date d'audience, visite du bien)
- Code des procédures civiles d'exécution : article R322-30 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939125&idSectionTA=LEGISCTA000025939123&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939125&idSectionTA=LEGISCTA000025939123&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : procédure de publicité de la vente
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-31 à R322-36 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939127&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939127&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : procédure de publicité classique
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-37 et R322-38 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939141&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025939141&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : procédure de la publicité aménagée par le juge
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-40 à R322-47 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939155&idSectionTA=LEGISCTA000025939153&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939155&idSectionTA=LEGISCTA000025939153&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : déroulement de la vente aux enchères
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-48 et R322-49 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939173&idSectionTA=LEGISCTA000025939171&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939173&idSectionTA=LEGISCTA000025939171&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : nullité et contestation des enchères
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-50 à R322-55 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939179&idSectionTA=LEGISCTA000025939177&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939179&idSectionTA=LEGISCTA000025939177&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : surenchère
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-59 à R322-63 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939202&idSectionTA=LEGISCTA000025939200&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939202&idSectionTA=LEGISCTA000025939200&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : à l'issue de l'audience d'adjudication ou de surenchère (jugement d'adjudication)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles R322-64 et R322-65 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939222&idSectionTA=LEGISCTA000025939220&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025939222&idSectionTA=LEGISCTA000025939220&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : à l'issue de l'audience d'adjudication ou de surenchère (expulsion du débiteur et fin de la procédure)
- Code des procédures civiles d'exécution : articles L331-1 et L331-2 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025026001&idSectionTA=LEGISCTA000025026495&cidTexte=LEGITEXT000025024948) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000025026001&idSectionTA=LEGISCTA000025026495&cidTexte=LEGITEXT000025024948)
Vente forcée : à l'issue de l'audience d'adjudication ou de surenchère (répartition entre les créanciers de la somme récoltée)

