ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

saisie immobilière

Question écrite n° 8022

Texte de la question

M. Lionel Tardy attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les risques qui existent à laisser une personne saisie en possession de son bien mis en vente judiciaire. En cas d'insolvabilité, les créanciers font saisir les biens, notamment immobiliers, de leurs débiteurs, et les mettent en vente aux enchères judiciaires. En attendant que la transaction soit complètement réalisée, il arrive que l'ancien propriétaire du bien immobilier saisi conserve la jouissance du bien pendant quelque temps. Le risque existe que, par esprit de vengeance contre une vente réalisée malgré lui, cet ancien propriétaire ne détériore gravement le bien. Étant en général insolvable, il n'a que faire d'éventuelles poursuites de l'acquéreur ainsi victime de vandalisme, qui se retrouve avec un bien immobilier détérioré. Il lui demande ce qu'il est possible de faire pour éviter ces incidents regrettables.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'elle partage sa préoccupation d'éviter la dégradation des biens saisis entre les mains d'un débiteur en vertu d'un titre exécutoire, en particulier les biens immobiliers. La réforme de la saisie immobilière issue de l'ordonnance du 21 avril 2006 et du décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution a renforcé la protection des immeubles saisis, tant au stade antérieur à la vente du bien aux enchères qu'après cette vente. En amont de la vente, le troisième alinéa de l'article 2198 du code civil organise la conservation du bien dans l'attente de sa vente, en constituant le débiteur séquestre du bien saisi. C'est ainsi que si le débiteur peut continuer à user de la chose en vertu de l'article 27 du décret précité, c'est à la condition de n'accomplir aucun acte matériel sur le bien susceptible d'en amoindrir la valeur, à peine de dommages et intérêts et sans préjudice, s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du code pénal, qui punit de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende « le fait, par le saisi, de détruire ou de détourner un objet saisi entre ses mains en garantie des droits d'un créancier et confié à sa garde ou à celle d'un tiers ». Par ailleurs, à la demande de toute partie, le juge peut désigner un séquestre voire ordonner l'expulsion du débiteur pour cause grave, une telle circonstance étant à l'évidence remplie lorsque le débiteur commet des actes de dégradation. Une fois la vente par adjudication ordonnée, l'article 2210 du code civil prévoit désormais que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi ainsi qu'à l'encontre de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit opposable à l'acquéreur. Cette valeur conférée au jugement d'adjudication permet d'accélérer la libération des lieux à un stade avancé où le débiteur, qui n'est plus propriétaire des lieux, risque en effet de les dégrader.

Données clés

Auteur : M. Lionel Tardy
Circonscription : Haute-Savoie (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 8022

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE8022

Rubrique : Saisies et sûretés
Ministère interrogé : Justice
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 23 octobre 2007, page 6467
Réponse publiée le : 22 janvier 2008, page 598