



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

saisie immobilière

Question écrite n° 94727

Texte de la question

Mme Muriel Marland-Militello appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les modalités relatives aux procédures de saisie immobilière. En effet le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ne permet plus de procéder à la vente amiable sans autorisation judiciaire. Et de plus la vente n'est possible que dans la mesure où le prix de vente n'est pas inférieur à celui fixé par le juge de l'exécution ayant autorisé cette vente amiable. Pourtant dans certains cas, le prix fixé se révèle supérieur au prix du marché permettant de trouver rapidement acquéreur. Or, même dans le cas où la somme proposée par l'acquéreur suffit à couvrir intégralement le montant des créances, la vente amiable ne peut pas être autorisée et la vente par adjudication judiciaire du bien devient inévitable, ce qui retarde le paiement des créanciers et n'est pas le plus agréable pour le débiteur. Aussi aimerait-elle savoir s'il serait envisageable de modifier le décret sus-mentionné afin que le montant fixé par le juge de l'exécution ne bloque pas la vente amiable si le montant de l'opération couvre l'intégralité des montants dus aux créanciers inscrits.

Texte de la réponse

Le débiteur qui fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière peut vendre lui-même son bien, de gré à gré, dans trois hypothèses, répondant à des régimes différents. En premier lieu, le débiteur peut être autorisé à vendre à l'amiable son bien sur autorisation judiciaire, en application de l'article 2201 du code civil. Dans ce cas, le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble encadre les conditions de vente amiable, à l'effet d'éviter, dans l'intérêt commun des parties, que le débiteur ne vende son bien à vil prix, notamment pour échapper aux poursuites. Le juge de l'exécution autorise la vente amiable à la demande du débiteur, après s'être assuré qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. Le jugement qui autorise la vente amiable mentionne notamment le prix en deçà duquel le bien immobilier ne peut être vendu, en fonction des éléments fournis par les parties, en particulier le débiteur. Ce faisant, le juge ne fixe pas le prix de vente, mais un montant minimal en rapport avec l'état du marché, de façon à laisser une certaine marge de manoeuvre au débiteur dans la vente de son bien. En revanche, si ce plancher ne peut être respecté par le débiteur, il est apparu préférable, tant dans son intérêt que dans celui de ses créanciers, que la vente ait lieu alors aux enchères publiques. En deuxième lieu, l'article 2200 du code civil autorise, en toute hypothèse, le débiteur à vendre le bien avec désintéressement des créanciers. En effet, en application de cet article, la vente du bien par le débiteur est opposable aux créanciers lorsque l'acquéreur consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant, cette somme étant alors affectée au paiement de ces derniers. Dans ce cas, le débiteur qui dispose d'un acquéreur pour un prix suffisant pour désintéresser ses créanciers peut conclure la vente, même si ce prix s'avère inférieur au montant éventuellement fixé par le juge de l'exécution ayant autorisé une vente amiable. En troisième lieu, il est toujours permis aux parties de mettre un terme à la procédure de saisie immobilière, notamment en s'accordant sur la vente du bien à un montant désintéressant en

tout ou partie les créanciers dans la procédure. Dans ces conditions, il n'apparaît pas souhaitable de modifier la procédure de saisie immobilière.

Données clés

Auteur : [Mme Muriel Marland-Militello](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94727

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : Justice et libertés

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 2010, page 13139

Réponse publiée le : 19 juillet 2011, page 7870