



RAPPORT DE Mme LATREILLE, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE

Avis n° 15021 du 20 novembre 2025 (P+B) – Deuxième chambre civile

Demande d'avis n° 25-70.011

Demandeur à l'avis : le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Poitiers, décision du 31 mars 2025

**C/
la caisse régionale de crédit agricole mutuel de la Touraine et du Poitou**

La Cour de cassation est saisie des questions suivantes, transmises pour avis :

« Un créancier peut-il valablement engager une saisie immobilière pour recouvrer une autre créance que celle visée au commandement de payer fondant cette saisie immobilière ?

Dans l'affirmative comme dans la négative :

La créance du poursuivant visée à l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution s'entend-elle :

- seulement de celle visée au commandement de payer valant saisie immobilière ?*
- ou bien de celle qui absorbera en priorité le produit de la vente sur saisie immobilière ?*
- ou bien toutes les créances du créancier poursuivant ? »*

Plan du rapport :

1. Faits et procédure.....	2
2. Recevabilité de la demande d'avis.....	2
2.1 Recevabilité au regard des règles de forme.....	2
2.1.1 Avis aux parties et au ministère public.....	2
2.1.2 Une décision sollicitant l'avis de la Cour.....	3
2.1.3 Notification du jugement sollicitant l'avis.....	4
2.2 Recevabilité au regard des règles de fond.....	4
2.2.1 Une question de droit nouvelle.....	5
2.2.1.1 Une question de droit.....	5
2.2.1.2 Une question nouvelle.....	5
2.2.2 Une question présentant une difficulté sérieuse.....	6
2.2.3 Une question se posant dans de nombreux litiges.....	6
3. Éléments de réponse au fond.....	6
3.1 Rappels liminaires sur la procédure de saisie immobilière.....	6
3.2 Éléments d'analyse.....	9
3.2.1 Première question.....	10
3.2.2 Seconde question.....	16
3.2.3 La question de l'abus de saisie.....	21

1 - Rappel des faits et de la procédure

La société caisse régionale de Crédit agricole mutuel de la Touraine et du Poitou (la banque) a fait délivrer à M. [O], le 10 octobre 2023, un commandement de payer valant saisie immobilière pour une créance d'un montant de 25 694,99 euros puis l'a assigné à une audience d'orientation devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Poitiers.

Le 24 janvier 2024, la banque a dénoncé le commandement, d'une part, à elle-même, en sa qualité de créancier inscrit au titre d'une autre créance, d'autre part, aux autres créanciers inscrits (le Trésor public).

Le 22 février 2024, la banque a déclaré une créance « complémentaire » d'un montant de 386 487,08 euros.

Par un jugement du 31 mars 2025, le juge de l'exécution a sollicité l'avis de la Cour de cassation dans les termes des questions précitées. Le dossier a été reçu le 3 avril 2025.

2 - Recevabilité de la demande d'avis

2.1 Recevabilité au regard des règles de forme

2.1.1 Avis préalable aux parties et au ministère public :

[L'article 1031-1 du code de procédure civile](#) dispose dans ses deux premiers alinéas :

« Lorsque le juge envisage de solliciter l'avis de la Cour de cassation en application de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, il en avise les parties et le ministère public, à peine d'irrecevabilité. Il recueille leurs observations écrites éventuelles dans le délai qu'il fixe, à moins qu'ils n'aient déjà conclu sur ce point. Dès réception des observations ou à l'expiration du délai, le juge peut, par une décision non susceptible de recours, solliciter l'avis de la Cour de cassation en formulant la question de droit qu'il lui soumet ».

En l'occurrence, il ressort des pièces de la procédure que les parties et leurs avocats ainsi que le ministère public ont été avisés, le 11 février 2025, que le tribunal envisageait de saisir la Cour pour avis et ont été invités à présenter leurs observations avant le 30 mars 2025 (les avis de réception ont été signés, à l'exception de M. [O], pli non réclamé).

On relèvera que, dans les avis, la deuxième alternative envisagée comme réponse à la seconde question vise la créance « (...) qui absorbera, en tout ou partie, le produit de la vente sur saisie immobilière ? » et non pas celle qui l'absorbera *en priorité* et

que la troisième alternative envisagée - « *ou bien toutes les créances du créancier poursuivant ?* » - n'est pas mentionnée¹.

Cela étant, ces différences ne modifient pas substantiellement le sens général des questions transmises à la Cour et ne paraissent donc pas avoir d'incidence sur l'appréciation de la recevabilité de la demande.

Il est en outre indiqué dans le jugement :

- que le ministère public a indiqué qu'il n'avait aucune observation ;
- que le 28 mars 2025, à 18h37, l'avocat de la banque a adressé par RPVA une lettre d'observations et qu'il ne justifie pas avoir rendu destinataires les autres créanciers inscrits de cette diffusion tardive, vendredi après la fermeture du greffe ;
- qu'aucune autre partie n'a formulé d'observations.

2.1.2 Une décision sollicitant l'avis de la Cour :

La juridiction qui entend saisir la Cour de cassation pour avis doit formuler sa demande dans une décision de justice².

En l'occurrence, la Cour a bien été saisie par un jugement.

2.1.3 Notification de la décision sollicitant l'avis :

[L'article 1031-2 du code de procédure civile](#) dispose :

« La décision sollicitant l'avis est adressée, avec les conclusions et les observations écrites éventuelles, par le secrétariat de la juridiction au greffe de la Cour de cassation.

Elle est notifiée, ainsi que la date de transmission du dossier, aux parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le ministère public auprès de la juridiction est avisé ainsi que le premier président de la cour d'appel et le procureur général lorsque la demande d'avis n'émane pas de la cour ».

La Cour de cassation décide qu'il n'y a pas lieu à avis lorsqu'il ne résulte pas du dossier transmis la preuve qu'en application de ces dispositions, la décision sollicitant l'avis, ainsi que la date de transmission du dossier, ont été notifiées aux parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et que le

¹ Par ailleurs, une troisième question, dont la Cour n'a pas été saisie, était envisagée (« *le juge de l'exécution doit-il ou peut-il vérifier d'office les créances déclarées dans le cadre de la saisie immobilière ou, au moins, celles qui seront recouvrées en tout ou partie au moyen de la saisie immobilière ?* »), mais celle-ci paraît quelque peu redondante avec la deuxième.

² Avis de la Cour de cassation, 3 avril 2019, n° 19-70.004, publié : irrecevabilité de la demande revêtant la forme d'une lettre signée par le directeur de greffe de la juridiction à laquelle est joint un jugement avant dire droit

ministère public auprès de la juridiction ainsi que le premier président de la cour d'appel et le procureur général ont été avisés³.

Dans le cas présent, figurent au dossier de la procédure :

- les lettres de notification (LRAR) du 1^{er} avril 2025, dans lesquelles il est indiqué que le dossier est transmis ce jour à la Cour de cassation, adressées à la banque, à M. [O], à leurs avocats respectifs et au Trésor public (trésorerie et DRFIP [Localité 1]) accompagnées des avis de réception (AR signés, sauf M. [O], pli non réclamé) ou d'avis de distribution (Selarl 1927 avocats) ;
- les avis en date du 1^{er} avril 2025 adressés au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Poitiers, le premier président de la cour d'appel de Poitiers et le procureur général près ladite cour d'appel.

Au vu de ces éléments, la recevabilité de la demande d'avis ne paraît pas poser de difficulté au regard des règles de forme.

2.2 Recevabilité au regard des règles de fond

L'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire dispose en son premier alinéa qu' « *avant de statuer sur une question de droit nouvelle, présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges, les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent, par une décision non susceptible de recours, solliciter l'avis de la Cour de cassation* ».

Il est acquis que la demande d'avis émane, en l'espèce, d'une juridiction de l'ordre judiciaire.

La demande d'avis doit en outre porter sur une question de droit nouvelle, sérieuse et se poser dans de nombreux litiges.

2.2.1 Une question de droit nouvelle

2.2.1.1 Une question de droit

La question posée doit être dégagée des éléments de fait de l'espèce dont l'appréciation échappe au contrôle de la Cour de cassation⁴. Elle doit en outre être précise⁵.

³ Avis de la Cour de cassation, 16 novembre 1998, n° 09-80.009, publié ; Avis de la Cour de cassation, 23 mars 1998, n° 09-70.015, Bull. 1998, Avis, n° 4 ; Avis de la Cour de cassation, 19 janvier 1998, n° 09-70.010, Bull. 1998, avis, n° 1 ; Avis de la Cour de cassation, 31 mai 1999, pourvoi n° 99-20.009, Bull. 1999, avis, n° 3 ; Avis de la Cour de cassation, 2e Civ., 3 octobre 2019, n° 19-70.016

⁴ Avis de la Cour de cassation, 20 juin 1997, n° 09-70.006, Bull. 1997, Avis, n° 4 ; Avis de la Cour de cassation, 24 janvier 1994, n° 09-30.017, Bull. 1994, Avis, n° 1 ; Avis de la Cour de cassation, 5 décembre 2011, n° 11-00.006, Bull. 2011, Avis, n° 8

⁵ Avis de la Cour de cassation, 29 octobre 2007, n° 07-00.014, Bull. 2007, Avis, n° 12, qui énonce que « (...) Lorsque la demande d'avis est formulée de manière très générale et n'énonce aucune question de droit précise, il n'y a pas lieu à avis » (sommaire de l'avis).

Dans le cas présent, les questions posées n'apparaissent pas tributaire d'éléments de fait qui empêcheraient la Cour d'y répondre et apparaissent, dans leur formulation, suffisamment précises.

2.2.1.2 Une question nouvelle

Ainsi qu'il est indiqué dans l'ouvrage « Droit et pratique de la cassation en matière civile », « *il existe deux aspects de la nouveauté : la question est nouvelle soit parce qu'elle est suscitée par l'application d'un texte nouveau, soit parce que, suscitée par un texte ancien, elle n'a pas encore été tranchée par la Cour de cassation statuant sur un pourvoi (...)* »⁶.

La Cour de cassation n'a jamais statué, à notre connaissance, sur les questions dont elle est présentement saisie.

Par ailleurs, la Cour de cassation décide, de manière constante, qu'il n'y a pas lieu à avis si la question sur laquelle porte la demande d'avis se pose dans des pourvois en cours⁷. En l'occurrence, les recherches menées conjointement avec le SDER n'ont pas permis d'identifier de pourvoi susceptible de concerner les questions dont la Cour est saisie.

2.2.2 Une question présentant une difficulté sérieuse

La demande d'avis ne peut porter que sur des questions pour lesquelles plusieurs réponses peuvent être raisonnablement envisagées, de sorte qu'il existe un risque réel de contrariété de jurisprudence. En revanche, la procédure d'avis ne peut être utilisée lorsque la réponse va de soi. La Cour de cassation dit alors n'y avoir lieu à avis, faute de difficulté sérieuse⁸.

Il est renvoyé, sur ce point, aux développements ci-après consacrés à l'examen au fond des questions posées.

En outre, la question posée doit commander l'issue du litige⁹.

⁶ Droit et pratique de la cassation en matière civile, LexisNexis, 2012, n° 408

⁷ Avis de la Cour de cassation, 14 juin 1993, n° 09-30.001, Bull. 1993, Avis, n° 4 ; Avis de la Cour de cassation, 11 mars 1994, n° 09-30.021, Bull. 1994, Avis, n° 7 ; Avis de la Cour de cassation, 31 mai 1999, n° 99-20.008, Bull. 1999, Avis, n° 4 ; Avis de la Cour de cassation, 22 octobre 2012, n° 12-00.012, Bull. 2012, Avis, n° 9 ; Avis de la Cour de cassation, 9 mars 2015, n° 14-70.012, Bull. 2015, Avis, n° 3)

⁸ Droit et pratique de la cassation en matière civile, LexisNexis, 2012, n° 409

⁹ Avis de la Cour de cassation, 20 octobre 2000, n° 02-00.015, Bull. 2000, Avis, n° 8 ; Avis de la Cour de cassation, 23 avril 2007, n° 07-00.008, Bull. crim. 2007, Avis, n° 3, qui énonce que « Les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent demander l'avis de la Cour de cassation sur une question de droit nouvelle, présentant une difficulté sérieuse, et se posant dans de nombreux litiges à condition que la question posée commande l'issue du procès. / A défaut, il n'y a pas lieu à avis » (Sommaire n° 2 de l'avis).

En l'espèce, les questions posées apparaissent de nature à commander l'issue du litige dans la mesure où la réponse est susceptible d'avoir une incidence sur la détermination des créances que le poursuivant peut recouvrer et l'office du JEX lors de l'audience d'orientation.

2.2.3 Une question se posant dans de nombreux litiges

Les questions posées à la Cour, relatives à la situation d'un créancier poursuivant titulaire de plusieurs créances pour lesquelles il bénéficie d'inscriptions sur le bien saisi, sont susceptibles, de par leur objet même, de se poser dans de nombreuses procédures de saisie immobilière.

3 - Eléments de réponse au fond

3.1 Rappels liminaires sur la procédure de saisie immobilière :

Selon l'article [L. 311-2](#) du CPCE, qui est une déclinaison particulière de l'article [L. 111-2](#) du même code, « *tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière (...)* », le droit de poursuivre étant ouvert à tout créancier, hypothécaire ou chirographaire¹⁰.

L'article [L. 311-1](#) du CPCE dispose que « *la saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers acquéreur en vue de la distribution de son prix* » et la Cour de cassation a indiqué que la saisie immobilière et la distribution du prix constituent les deux phases d'une même procédure¹¹.

La procédure d'exécution est engagée par la signification au débiteur d'un commandement de payer valant saisie (CSI) de l'immeuble objet des poursuites (art. [L. 321-1](#) et [R. 321-1](#), CPCE).

Selon l'article [R. 321-3](#) du CPCE, « *outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte :*

(...)

2° *L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;*

3° *Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;*

4° *L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se*

¹⁰ Roger Perrot, Philippe Théry, Procédures civiles d'exécution, Dalloz, 3^{ème} édition, 2013, n° 793. Ces deux auteurs observent néanmoins qu'il est rare qu'un créancier chirographaire prenne l'initiative d'engager une procédure de saisie immobilière lorsque l'immeuble est grevé de sûretés, le créancier chirographaire saisissant ne bénéficiant pas, par le seul fait de son commandement de saisie, d'une cause de préférence (3e Civ., 26 mai 1992, pourvoi n° 90-13.248, Bull. 1992, III, n° 173, rendu sous l'empire de l'ancienne procédure)

¹¹ Avis de la Cour de cassation, 16 mai 2008, n° 08-00.002, Bull. 2008, Avis, n° 3

poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ; (...) »

Dans les deux mois qui suivent la publication du commandement, le créancier poursuivant assigne le débiteur à une audience d'orientation devant le juge de l'exécution, l'assignation étant délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience (art. [R. 322-4](#), CPCE).

L'immeuble saisi pouvant être grevé d'hypothèques au profit d'un ou plusieurs créanciers, l'opposabilité de leurs droits de suite et de préférence que garantit la publicité foncière impose de les associer, non seulement à la distribution du prix, mais aussi aux poursuites de manière à ce qu'ils puissent défendre au besoin leurs droits sur l'immeuble dont l'adjudication emportera extinction par l'effet de purge qui est attaché à sa publication (art. [L. 322-14](#), CPCE)¹².

En application de l'article [L. 331-1](#) du CPCE, « seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure, les créanciers énumérés à l'article [2377](#) et au 3° de l'article [2402](#) du code civil ainsi que les créanciers titulaires d'une sûreté publiée sur les immeubles par destination saisis avant la publication du titre de vente ».

Depuis la réforme de la procédure de saisie immobilière résultant de [l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006](#) et du [décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), les créanciers inscrits à la date de la publication du commandement¹³ sont appelés à l'audience d'orientation.

Ainsi, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur, le CSI est dénoncé aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement, cette dénonciation valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation (art. [R. 322-6](#), CPCE).

La dénonciation comprend, notamment, « la sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription et à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification » (art. [R. 322-7](#), 4°, CPCE), cette déclaration devant être effectuée dans les deux mois suivant la dénonciation du commandement (art. [R. 322-12](#), CPCE).

¹² Lamy droit de l'exécution forcée, [n° 515-15](#)

¹³ Les créanciers concernés sont ceux ayant inscrit une hypothèque ou un privilège sur le bien saisi, avant la date de la publication du commandement valant saisie. La liste de ces créanciers apparaît dans l'état hypothécaire levé par le créancier poursuivant à l'occasion de la formalité de publication du commandement ([Circulaire du 14 novembre 2006](#) relative à la réforme de la saisie immobilière, NOR : JUSC0620848C, n° 3.1.2, p. 18)

En application de l'article [L. 331-2](#) du CPCE, « *les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble* »¹⁴, sauf relevé de forclusion accordé par le juge (art. R. 322-12, al. 2, CPCE).

Les créanciers ayant inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du CSI mais avant la publication de la vente interviennent également à la procédure en déclarant leur créance¹⁵.

A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai d'un mois suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes ou par signification, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur (art. [R. 322-13](#), CPCE).

En application de l'article [R. 322-15](#) du CPCE, « *à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée* ».

Selon l'article [R. 322-18](#) du même code, « *le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires* ».

Une fois le bien vendu et le prix versé, lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1¹⁶, celui-ci adresse, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente, au séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations une demande motivée de paiement de sa créance (art. [R. 332-1](#), CPCE).

¹⁴ L'article [R. 332-2](#), al. 3, du CPCE précise que « *nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution (...), les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus [déclaration actualisée de créance] aux fins de se voir répartir le solde éventuel* ».

¹⁵ Ces créanciers n'apparaissent pas sur l'état hypothécaire levé par le créancier poursuivant lors de la publication du commandement. Pourtant, conformément au droit commun des sûretés immobilières, ils disposent d'un droit réel opposable au débiteur et aux tiers à compter du jour de l'inscription de la sûreté. Il est donc nécessaire de prévoir leur participation à la procédure de saisie et de distribution ([Circulaire du 14 novembre 2006](#), n° 5.2.1, p. 42)

¹⁶ La Cour avait jugé, sous l'empire de l'ancienne procédure, que la procédure d'ordre n'a pas à être ouverte lorsqu'il n'y a qu'un seul créancier hypothécaire, alors même qu'il existe, à son profit, plusieurs inscriptions distinctes (Ch. requêtes, 25 novembre 1874, [DP, 1875, 1, 358](#). V. également, en présence de créanciers solidaires entre eux pour une seule créance, 2e Civ., 7 octobre 1992, pourvoi n° 91-13.547, Bull. 1992, II, n° 233). En ce qui concerne la nouvelle procédure, M. De Leiris indique (Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, 2022/2023, n° 1513.21), se référant à cette jurisprudence, que le créancier ayant pris plusieurs inscriptions, peu important qu'elle concernent des prêts distincts, ne doit compter que pour un seul.

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à [l'article 2377](#) du code civil (art. [R. 332-2](#), CPCE).

Le créancier poursuivant élabore ensuite un projet de distribution qu'il notifie aux débiteur, créanciers inscrits et syndic de copropriété ayant formé opposition (art. [R. 332-3](#) et [R. 332-4](#), CPCE). En l'absence de contestation, le projet est soumis à homologation du juge (art. [R. 332-6](#), CPCE). Dans le cas contraire, si les parties ne parviennent pas à s'entendre, le créancier poursuivant ou toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire (art. [R. 333-1](#), CPCE).

3.2 Éléments d'analyse :

La situation ayant conduit le juge de l'exécution à saisir la Cour pour avis est celle dans laquelle le créancier poursuivant, qui a délivré un commandement de payer valant saisie pour réclamer le paiement d'une créance visée dans ce dernier, est par ailleurs titulaire contre le débiteur d'une autre créance pour laquelle il bénéficie d'une inscription sur l'immeuble saisi et qu'il a déclarée à la procédure.

Le juge de l'exécution a notamment relevé :

- que la créance fondant les poursuites s'élève à 25 694,99 euros ;
- que la créance « complémentaire », d'un montant de 386 487,08 euros, est exigible à hauteur de 201 623,44 euros selon décompte arrêté au 10 février 2024 ;
- que cette créance complémentaire prime toutes les autres créances, dont celle fondant les poursuites, et serait susceptible d'absorber la totalité du prix auquel le bien pourrait être vendu.

3.2.1 Première question :

Les circonstances de l'espèce appellent une reformulation de la question - *un créancier peut-il valablement engager une saisie immobilière pour recouvrer une autre créance que celle visée au commandement de payer fondant cette saisie immobilière ?* - afin d'en préciser le sens et la portée, le problème étant de déterminer si le créancier poursuivant, qui a délivré un commandement sur le fondement d'une créance, peut en outre obtenir le paiement d'autres créances qu'il détient contre le débiteur et pour lesquelles il bénéficie d'inscriptions sur le bien saisi¹⁷, le cas échéant en étant subrogé dans ses propres poursuites si le débiteur venait à payer au cours de la procédure la créance visée au commandement.

On relèvera à titre liminaire que la question de la pluralité de créances du poursuivant n'est pas explicitement envisagée par les textes qui semblent avoir été pensés et rédigés en ayant à l'esprit l'idée d'une créance unique du poursuivant (l'article L. 311-1 vise le « *créancier muni d'un titre exécutoire constatant une*

¹⁷ On écarte ici l'hypothèse de créances de nature chirographaire qui ne peuvent, à l'exception de celle fondant les poursuites, être payées lors de distribution (2e Civ., 27 mars 2025, pourvoi n° 22-20.194, publié ; 2e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-13.235, Bull. 2018, II, n° 85. V. également, rendu sous l'empire de l'ancienne procédure, 2e Civ., 26 novembre 1998, pourvoi n° 96-17.304, Bull. 1998, II, n° 281)

créance (...) » et l'article R. 322-18 indique que le jugement « (...) mentionne le montant retenu pour la créance (...) »).

De manière générale, le créancier, qui a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance (art. [L. 111-7](#), CPCE), est également libre de décider s'il entend ou non recouvrer, selon une procédure d'exécution forcée, la créance dont il est titulaire¹⁸.

En d'autres termes, aucune disposition n'impose *a priori* à un créancier qui détient plusieurs créances liquides et exigibles contre un même débiteur de les recouvrer toutes en même temps à l'occasion d'une mesure d'exécution forcée pratiquée au préjudice de ce dernier¹⁹.

Cela dit, la saisie immobilière présente cette particularité qu'elle tend au désintéressement, outre du créancier saisissant, de l'ensemble des créanciers inscrits sur l'immeuble saisi.

De ce point de vue, le poursuivant qui a fait le choix d'engager une procédure de saisie immobilière pour ne réclamer le paiement, aux termes du commandement, que d'une seule créance, peut-il ensuite déclarer d'autres créances hypothécaires qu'il détient par ailleurs contre le débiteur afin d'en obtenir également le paiement lors de la distribution du prix ?

Des considérations tenant à une certaine cohérence propre à la démarche du créancier poursuivant²⁰ et à une complète information du débiteur, dès l'engagement de la procédure, concernant les créances que le poursuivant entend recouvrer contre lui pourraient appeler une réponse négative.

Suivant une interprétation *a contrario* des dispositions à l'article [R. 321-3](#), 4°, si le débiteur paye les causes du commandement, en principal et frais²¹, dans le délai de 8 jours prévu au texte, la procédure s'arrête là et l'on pourrait en déduire que le poursuivant n'a plus la faculté de poursuivre la procédure en assignant le débiteur afin d'obtenir le paiement d'autres créances non visées au commandement²², mais

¹⁸ L'article [L. 111-2](#) énonce que « le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée (...) »

¹⁹ mais rien ne lui interdit *a priori* de le faire. V. en matière de saisie-attribution, 2e Civ., 23 février 2017, pourvoi n° 16-10.338, Bull. 2017, II, n° 42

²⁰ La question de la cohérence se pose, dans le cas présent, avec d'autant plus d'acuité que le juge a relevé que la créance « complémentaire » déclarée prime toutes les autres créances, dont celle fondant les poursuites.

²¹ Le créancier saisissant désintéressé des causes du commandement en principal est fondé à continuer les poursuites tant qu'il n'a pas obtenu le règlement des frais de poursuites qui sont l'accessoire de la dette (2e Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-18.901, Bull. 2017, II, n° 147)

²² Admettre la solution inverse reviendrait *de facto* à priver le débiteur, concernant les créances non visées au CSI, du délai légal de paiement prévu au texte et ainsi de la possibilité de mettre fin à la procédure en payant les causes du commandement, sans être exposé à des frais de poursuite supplémentaires.

la question demeure en l'absence de paiement ou si celui-ci intervient au-delà du délai de 8 jours.

Le débiteur devant ainsi être préalablement mis en demeure (et mis en mesure) de payer, on pourrait concevoir que le créancier poursuivant doive énumérer au commandement, lequel doit comporter la mention du titre exécutoire en vertu duquel il est délivré ainsi qu'un décompte des sommes réclamées (art. [R. 321-3](#), 2° et 3°, CPCE), l'ensemble des créances dont il entend poursuivre le recouvrement à l'occasion de la procédure de saisie immobilière qu'il a engagée²³, sans pouvoir en ajouter d'autres par la suite, et donc sans pouvoir choisir parmi ses créances, celles qu'il va viser dans le commandement et celles qu'il va ensuite déclarer²⁴.

On relèvera néanmoins qu'aucune disposition du code n'édicte explicitement une telle règle, sauf à considérer qu'elle s'infère, de manière générale, de l'architecture de la procédure et d'une dissociation éventuelle entre les qualités de créancier poursuivant et de créancier inscrit qui seraient, d'un point de vue procédural, incompatibles entre elles.

A supposer qu'une telle règle s'impose, quelle en serait la conséquence ?

La créance non visée au CSI serait-elle totalement exclue de la procédure, de telle sorte que le créancier saisissant ne pourrait pas, le cas échéant, solliciter sa subrogation dans les poursuites sur le fondement de cette créance ni en obtenir le paiement au stade de la distribution, qu'elle ait été ou non déclarée lors de la procédure ? Ou bien le créancier serait-il simplement déchu du bénéfice de sa sûreté concernant cette créance, de telle sorte qu'il pourrait au moins en obtenir le paiement à titre chirographaire²⁵ ?

Une telle solution pourrait être vue comme une rupture d'égalité entre le créancier poursuivant et les autres créanciers inscrits²⁶, sauf à objecter que le premier ne se trouve pas dans la même situation que les seconds dans la mesure où il est à l'origine de la saisie.

Nous avons trouvé, en jurisprudence, un arrêt d'appel ayant retenu que le créancier poursuivant pouvait, en sa qualité de créancier inscrit au titre de créances distinctes

²³ Une alternative serait de délivrer autant de commandements qu'il y a de créances distinctes à recouvrer (V. [art. R. 321-8 et s.](#) CPCE), mais il paraît plus simple, en cas de pluralité de créances, de les regrouper toutes dans le même acte de saisie.

²⁴ avec le risque que ce choix ne traduise une volonté d'éluder, s'agissant des secondes, le contrôle du juge lors de l'audience d'orientation (V. *infra* la seconde question)

²⁵ Ce serait là, en quelque sorte, une extension de la règle prévue à l'article L. 331-2 au créancier poursuivant, peu important que la créance ait été déclarée dans le délai impart.

²⁶ L'AAPPE évoque par ailleurs dans ses observations la question de la rupture d'égalité à propos du régime des créances déclarées (p. 9) et de la subrogation (p.12)

de celle fondant les poursuites, être colloqué sur le prix de vente pour ces créances²⁷.

Par ailleurs, ces observations ne valent *a priori* qu'en présence de créances pareillement liquides et exigibles à la date de délivrance du commandement et pour lesquelles le créancier poursuivant bénéficie d'un titre²⁸.

Lorsque le poursuivant est titulaire de deux créances dont l'une est exigible et pas l'autre, ou s'il ne dispose pas d'un titre pour chacune d'elles, il ne peut, en application de l'article L. 311-2, réclamer dans le commandement que le paiement de la seule créance exigible et pour laquelle il a un titre.

En outre, la Cour a jugé que tout créancier inscrit sur l'immeuble est tenu, à peine de déchéance du bénéfice de sa sûreté, de déclarer sa créance, peu important que celle-ci ne soit pas exigible²⁹.

Dans une telle situation, le créancier qui a délivré le commandement pour recouvrer sa seule créance exigible ne paraît avoir d'autre choix, s'il ne veut pas perdre le bénéfice de sa sûreté, que de déclarer l'autre créance non encore exigible ou titrée.

L'exigibilité de la créance peut, dans certains cas, dépendre du créancier - on pense ici en particulier à la déchéance du terme d'un prêt subordonnée à une mise en demeure préalable - mais cela ne paraît pas de nature à modifier le constat précédent.

La Cour a ainsi jugé dans un arrêt du 28 juin 2018³⁰, à propos d'un créancier inscrit, distinct du poursuivant, « (...) *que les dispositions de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution (...) ne font pas obstacle à ce qu'un créancier inscrit qui, à peine de déchéance du bénéfice de sa sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble, doit déclarer sa créance, même non exigible, dans les deux mois de la dénonciation du commandement de payer valant saisie, demande en cause d'appel qu'il soit pris acte de la déchéance du terme prononcée postérieurement au jugement d'orientation et que le montant de sa créance soit fixé en conséquence* », la Cour ajoutant que les deux prêts en cause ne constituant pas la base du commandement, le créancier inscrit pouvait se prévaloir de la déchéance du terme prononcée postérieurement au jugement d'orientation³¹.

²⁷ CA Poitiers, 5 novembre 2024, RG n° 24/00150

²⁸ Le poursuivant peut détenir une créance pour laquelle il a obtenu l'autorisation, en l'absence de titre, de prendre une hypothèque judiciaire provisoire. L'article [R. 532-8](#) du CPCE précise que « *si le bien est vendu avant que la publicité définitive ait été accomplie, le créancier titulaire de la sûreté judiciaire jouit des mêmes droits que le titulaire d'une sûreté conventionnelle ou légale (...)* », la part lui revenant étant consignée pour lui être ensuite remise s'il justifie de la publicité définitive. Sur le caractère provisoire du projet homologué, V. 2e Civ., 4 juin 2020, pourvoi n° 18-18.534, publié

²⁹ 2e Civ., 28 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.010, Bull. 2017, II, n° 187 ; 2e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.364, Bull. 2018, II, n° 168

³⁰ 2e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-19.894, Bull. 2018, II, n° 145

³¹ La créance visée dans le commandement doit, elle, être exigible dès la délivrance de l'acte

A supposer que le saisissant n'ait pas l'obligation, comme cela vient d'être envisagé, de viser dans le CSI l'ensemble des créances - à tout le moins celles qui sont exigibles et titrées - dont il entend obtenir le paiement, celui-ci aurait alors la faculté de déclarer une autre créance qui n'y figure pas afin d'en obtenir le paiement lors de la distribution, sans distinction selon que cette créance était ou non exigible à la date de délivrance du CSI.

Mme Leborgne indique néanmoins que « (...) *le créancier poursuivant, même titulaire d'une sûreté inscrite sur le bien qu'il saisit, n'a pas à se dénoncer à lui-même le commandement de payer valant saisie, ni à déclarer sa créance selon la procédure applicable aux créanciers ayant inscrit une sûreté sur le bien saisi* »³².

L'affirmation apparaît certaine en présence d'une créance unique qui est, en quelque sorte, « déclarée » dans le commandement et n'a pas besoin de faire l'objet d'une déclaration spécifique, mais l'on peut être plus réservé dans l'hypothèse d'une pluralité de créances du poursuivant qui ne sont pas toutes visées dans le commandement.

Dans cette perspective, la double qualité du saisissant - créancier poursuivant pour une créance et créancier inscrit pour une autre - conduit *a priori* à lui appliquer, de manière distributive, les règles régissant chacune de ces deux catégories de créanciers, de sorte qu'il lui appartient de se dénoncer à lui-même, en qualité de créancier inscrit, le commandement³³ puis d'effectuer, comme les autres créanciers inscrits, une déclaration de créance dans le délai imparti.

Le juge de l'exécution observe que même si le débiteur règle en cours de procédure la créance visée au commandement, la banque pourra se subroger à elle-même sur le fondement de sa créance « complémentaire » qui aura été déclarée sans avoir été vérifiée, alors que l'article [R. 311-9](#) du CPCE prévoit la subrogation des *créanciers* et non pas des *créances*.

Cet article dispose en son premier alinéa que « *les créanciers inscrits et les créanciers énumérés à l'article 2377 et au 3° de l'article 2402 peuvent, à compter de la publication du commandement valant saisie et à tout moment de la procédure, demander au juge de l'exécution leur subrogation dans les droits du poursuivant, par voie de demande incidente ou verbalement à l'audience d'adjudication*³⁴ ». Concernant les conditions de la subrogation, l'article énonce que celle-ci « (...) *peut être sollicitée en cas de désistement du créancier poursuivant ou s'il y a négligence, fraude, collusion ou toute autre cause de retard imputable au poursuivant. (...)* »³⁵.

³² Anne Leborgne, Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, 2022/2023, n° 1333.123. L'auteur renvoie, sur ce point, à la réponse à la [question écrite n° 15649](#), XIIIème législature, JOAN, 30 septembre 2008

³³ le délai de dénonciation (art. R. 322-6) étant prévu à peine de caducité du CSI (art. [R. 311-11](#), CPCE)

³⁴ L'article [R. 322-27](#) ajoute « *qu'au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente* ».

³⁵ Il faut *a priori* distinguer la subrogation dans les poursuites, pour les causes énumérées à l'article R. 311-9, de celle, légale ou conventionnelle, qui résulte du paiement du créancier poursuivant ([art. 1346 et s.](#), C. civ.)

On relèvera à titre liminaire que la question de la subrogation du créancier poursuivant dans ses propres poursuites n'est pas nécessairement liée à celle des créances non visées au commandement, la faculté qui lui serait reconnue de déclarer d'autres créances n'impliquant pas nécessairement celle de solliciter la subrogation sur leur fondement en cas de paiement des causes du commandement.

De manière générale, la subrogation s'opère effectivement entre *créanciers*, mais dès lors que l'on admet que le saisissant puisse juridiquement intervenir à la procédure en une double qualité (ne serait-ce que pour déclarer les créances non exigibles), une telle possibilité paraît de nature à répondre à l'objection, le « saisissant créancier inscrit » étant subrogé au « saisissant créancier poursuivant ».

Cela dit, on pourrait s'interroger sur la possibilité d'opérer une distinction selon que la créance était ou non exigible à la date de délivrance du CSI, la subrogation étant fermée dans le premier cas³⁶, mais pas dans l'autre. Néanmoins, dès lors que l'on admet le principe même d'une subrogation du créancier poursuivant dans ses propres poursuites, il peut sembler difficile de justifier sur le plan juridique, en l'absence notamment de tout fondement textuel, une restriction de ce mécanisme selon la nature de la créance.

La Cour de cassation avait jugé dans un arrêt du 16 juin 1927, rendu sous l'empire de l'ancienne procédure, que le créancier poursuivant qui a reçu sans réserve, au cours de la procédure, le paiement de sa créance, mais qui n'a pas donné mainlevée de la saisie, peut obtenir sa subrogation à lui-même dans la poursuite et être admis à reprendre celle-ci en vertu d'un nouveau titre exécutoire³⁷.

Commentant cet arrêt, le professeur Cézard-Bru indiquait³⁸ :

« (...) Cette raison nous paraît tout à fait déterminante : la créance n'est pas attachée à la personnalité du créancier ; la créance est une valeur patrimoniale qui doit recevoir satisfaction et être ramenée à exécution, quel que soit son titulaire. Parce que son titulaire s'est vu d'abord désintéressé d'une autre créance, pourquoi ne pourrait-il pas se servir de la même saisie pour se faire payer une nouvelle créance ? Le principe de l'économie des moyens commande cette solution, aussi bien dans l'intérêt du créancier que dans l'intérêt du débiteur.

En quoi la subrogation du créancier à lui-même est-elle plus surprenante que la saisie-arrêt sur soi-même ? La subrogation est accordée au poursuivant pour obtenir

³⁶ Le créancier qui aurait fait le choix de ne pas viser au CSI une créance exigible prendrait ainsi le risque de devoir engager une nouvelle procédure en cas de paiement de la créance fondant les poursuites.

³⁷ Ch. requêtes, 16 juin 1927, [DP, 1928, 1, 141](#). V. en sens contraire, [TGI Créteil, 20 février 1997](#), Denis Talon, « Saisie immobilière. - Procédure. - Créance initiale éteinte. - Subrogation (non) », [AJDI, 1997, p. 1098](#). Le peu de jurisprudence sur ce point peut s'expliquer par le fait qu'en application de l'article 722 de l'ACPC, le débiteur, qui n'avait pas à être mis en cause sur la demande de subrogation, n'était pas recevable à en discuter les conditions (2e Civ., 8 janvier 1997, pourvoi n° 94-20.508, Bull. 1997, II, n° 4 ; 2e Civ., 19 octobre 2000, pourvoi n° 99-11.702, 98-21.111 ; 2e Civ., 14 octobre 2004, pourvoi n° 03-10.762)

³⁸ [DP, 1928, 1, 142](#)

payement d'une seconde créance constatée dans un second titre exécutoire ; le débiteur qui fait une saisie-arrêt sur lui-même veut, par là, également arriver au payement de la créance qui lui appartient contre celui dont il est débiteur. Qu'importe qu'ils jouent le double rôle, l'un de subrogeant et de subrogé, l'autre de saisissant et de tiers saisi, puisqu'ils mettent, par là, en œuvre des droits différents ? (...) »

Si l'on rencontre, en jurisprudence, des exemples de subrogation du créancier poursuivant dans ses propres poursuites³⁹, la Cour de cassation ne semble pas avoir eu l'occasion de confirmer explicitement cette solution depuis la réforme de 2006.

Mme Leborgne indique que *« la subrogation pourra tout d'abord être demandée en cas de désistement du poursuivant par un des créanciers inscrits sur le bien et même, par le créancier poursuivant qui, désintéressé du montant de la créance à l'origine de la procédure de saisie immobilière, s'est désisté de ses poursuites en qualité de poursuivant mais bénéficie, en sa qualité de créancier inscrit au titre d'une créance différente de celle visée au commandement de payer, d'un titre exécutoire l'autorisant à être subrogé dans les poursuites pour le recouvrement de cette autre créance (...) »*⁴⁰.

Elle cite à cet égard un arrêt du 10 mars 2011⁴¹ aux termes duquel la Cour a jugé que *« (...) c'est sans dénaturer les termes de la lettre adressée (...) aux débiteurs que l'arrêt relève que la banque, désintéressée du montant de sa créance, s'est désistée de ses poursuites en sa qualité de créancier poursuivant, mais qu'elle bénéficie, en sa qualité de créancier inscrit au titre d'une créance différente de celle visée au commandement de payer, d'un titre exécutoire l'autorisant à être subrogée dans les poursuites pour le recouvrement de cette autre créance »*.

Il convient cependant de relativiser la portée de cet arrêt, non publié, qui se bornait, sur ce point, à répondre à un grief de dénaturation.

En revanche, on trouve des arrêts de cours d'appel ayant jugé que le poursuivant peut être subrogé dans ses propres poursuites⁴².

3.2.2 Seconde question :

On a indiqué précédemment qu'en application de l'article [R. 322-15](#) du CPCE, le juge doit vérifier à l'audience d'orientation *« (...) que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies (...) »*, notamment que le poursuivant justifie

³⁹ 2e Civ., 1er février 2001, pourvoi n° 99-16.020 ; 2e Civ., 3 novembre 2005, pourvoi n° 04-12.519 ; 2e Civ., 14 novembre 2019, pourvoi n° 18-18.497

⁴⁰ Anne Leborgne, op. cit., n° 1335.272. Le désistement du poursuivant constitue, en pratique, la seule hypothèse envisageable de subrogation de ce dernier dans ses propres poursuites.

⁴¹ 2e Civ., 10 mars 2011, pourvoi n° 10-14.111

⁴² CA Paris, 26 juin 2014, RG n° 14/05171 ; CA Paris, 26 juin 2014, RG n° 14/02002 ; CA Poitiers, 5 novembre 2024, RG n° 24/00501

d'un titre constatant une créance liquide et exigible, et que, selon l'article [R. 322-18](#) du même code, « *le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires* ».

La Cour de cassation a précisé que pour fixer le montant de la créance du poursuivant en application de l'article R. 322-18, le juge, qui n'est pas tenu par le montant de la créance mentionné dans le commandement⁴³, doit vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, que le débiteur conteste ou non ce montant⁴⁴.

Elle a également indiqué que si l'article R. 322-18 impose qu'un débat contradictoire ait lieu devant le juge, portant sur tous les éléments de la créance (principal, frais, intérêts et autres accessoires) et que le juge ait vérifié chacun d'eux, il n'implique pas que le dispositif du jugement d'orientation ventile les sommes dues en principal, intérêts, frais et autres accessoires⁴⁵.

A cela s'ajoute l'office « renforcé » du JEX, en application de la [directive n° 93/13/CEE du 5 avril 1993](#), concernant le contrôle des clauses abusives dans les contrats de prêt conclus avec des consommateurs⁴⁶.

En l'occurrence, le JEX s'interroge sur le procédé mis en œuvre par la banque dans l'hypothèse où le contrôle serait limité à la seule créance visé au CSI en indiquant, notamment :

- que ce procédé a pour objet de faire échapper la créance que le poursuivant entend recouvrer à la vérification à laquelle le juge doit procéder ;
- que si le débiteur ne règle pas la créance fondant la saisie en cours de procédure, la banque qui fera la distribution s'attribuera le produit de la vente en paiement de sa créance déclarée mais non judiciairement vérifiée.

Si l'on admet que le créancier poursuivant puisse déclarer d'autres créances que celle visée au commandement, le contrôle du juge ne devrait-il pas s'étendre à ces créances, à tout le moins celles qui sont exigibles à la date de délivrance du commandement⁴⁷?

⁴³ 2e Civ., 24 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.009, Bull. 2015, II, n° 221

⁴⁴ Avis de la Cour de cassation, 12 avril 2018, n° 18-70.004, Bull. 2018, Avis, n° 6 ; 2e Civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 16-19.336, Bull. 2017, II, n° 227

⁴⁵ 2e Civ., 14 avril 2022, pourvoi n° 20-22.303, publié. V. également, 2e Civ., 1er février 2018, pourvoi n° 16-28.066, Bull. 2018, II, n° 15

⁴⁶ Avis de la Cour de cassation, 11 juillet 2024, n° 24-70.001 ; 2e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 21-14.540, publié

⁴⁷ Faut-il envisager d'aller encore plus loin en étendant le contrôle à l'ensemble des créances hypothécaires du poursuivant, qu'elles soient ou non déclarées ? La question suppose de déterminer si le créancier poursuivant pourrait obtenir le paiement d'une créance non déclarée. En ce qui concerne les créanciers inscrits, l'article [R. 332-2](#), al. 3, paraît subordonner la possibilité pour le créancier déchu de sa sûreté de participer, à titre chirographaire, à la distribution à la production d'un décompte actualisé de créance et, du reste, le poursuivant ne peut par hypothèse intégrer dans le projet de distribution des créances pour lesquelles, en l'absence de toute déclaration, il n'a pas connaissance des sommes dues, indépendamment du montant garanti par l'inscription. Si l'on applique l'article R. 332-2 au poursuivant, celui-ci devrait également effectuer une déclaration actualisée de

A cet égard, la liberté reconnue au créancier poursuivant de déclarer une créance plutôt que de la viser dans le commandement ne doit-elle pas rester « neutre » par rapport au contrôle que le JEX est tenu d'effectuer, le cas échéant d'office ? En d'autres termes, l'étendue du contrôle ne doit-elle pas rester la même, quel que soit le choix effectué par le poursuivant ?

Dans cette perspective, la créance dont le juge doit, en application de l'article R. 322-18, mentionner le montant dans le dispositif du jugement serait non seulement la créance visée au commandement, mais également les créances (exigibles à la date de délivrance du commandement) déclarées par le poursuivant⁴⁸.

Une telle analyse paraît en outre s'accorder avec les orientations générales de la réforme de 2006 qui place au centre de la procédure l'audience d'orientation, à l'occasion de laquelle le juge de l'exécution doit pouvoir trancher l'ensemble des questions relatives à la saisie immobilière⁴⁹.

A cet égard, [l'article R. 311-5](#) du CPCE énonce qu' « à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf dispositions contraires, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article R. 322-15 à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci (...) »⁵⁰.

Néanmoins, cette analyse se heurte au fait que le délai de déclaration peut ne pas être expiré au jour de l'audience d'orientation⁵¹. Partant, imposer au juge de

sa créance, mais celle-ci est faite au stade de la distribution, bien après l'orientation. En outre, si le poursuivant est le seul créancier, il n'y a ni déclaration actualisée ni projet de distribution. Bien que le débiteur puisse saisir le juge après paiement (art. [R. 332-1](#), al. 6, CPCE), peut-on admettre le paiement d'une créance que le débiteur n'aurait pas été mis en mesure, en l'absence de toute déclaration notifiée, de contester préalablement ?

⁴⁸ En revanche, l'article R. 322-18, qui ne vise que la créance du poursuivant, n'est *a priori* pas applicable aux créances déclarées par les autres créanciers inscrits.

⁴⁹ [Circulaire du 14 novembre 2006](#), n° 1.3.4.2, p. 6

⁵⁰ La Cour de cassation juge sur le fondement de ce texte que les parties ne peuvent pas formuler pour la première fois devant la cour d'appel de nouveaux moyens de fait ou de droit (2^e Civ., 25 juin 2015, pourvoi n° 14-18.967, Bull. 2015, II, n° 179 ; 2^e Civ., 13 novembre 2015, pourvoi n° 14-25.179, Bull. 2015, II, n° 252), l'article R. 311-5 étant exclusif de l'application de l'article 566 du CPC (2^e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.930, publié), ni présenter des contestations et demandes incidentes qui n'auraient pas été précédemment soumises au premier juge (2^e Civ., 11 mars 2010, pourvoi n° 09-13.312, Bull. 2010, II, n° 55 ; 2^e Civ., 26 juin 2014, pourvoi n° 13-20.560, Bull. 2014, II, n° 163), sauf si elle portent sur des actes de la procédure de saisie immobilière postérieurs à l'audience d'orientation ou si, nées de circonstances postérieures à celle-ci, elles sont de nature à interdire la poursuite de la saisie (2^e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 16-26.059, publié, 2^e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 18-10.539). De même, hors les cas prévus par la loi, telle la demande de vente amiable de l'immeuble saisi (art. R. 322-20, CPCE), le débiteur doit attendre l'audience d'orientation pour former les contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure de saisie immobilière et les demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement (2^e Civ., 21 novembre 2024, pourvoi n° 22-12.499, publié).

⁵¹ L'assignation est délivrée dans un délai compris entre 1 et 3 mois avant la date de l'audience (art. R. 322-4, CPCE) et les créanciers inscrits ont un délai de 2 mois (art. R. 322-12, CPCE) pour déclarer leur créance à compter de la dénonciation, au plus tard le 5^{ème} jour suivant la délivrance de l'assignation (art. R. 322-6, CPCE), du commandement.

l'exécution de vérifier également lors de l'audience d'orientation les créances déclarées par le poursuivant pourrait nécessiter, en pratique, de renvoyer la cause à une audience ultérieure⁵².

En outre, intégrer dans le jugement d'orientation les créances déclarées par le poursuivant supposerait que les créanciers inscrits au jour de la publication du commandement qui, assignés à comparaître à l'audience d'orientation, sont des parties à la procédure, soient mis en mesure d'en débattre contradictoirement lors de l'audience⁵³, ce qui nécessiterait de leur communiquer les pièces justificatives⁵⁴, bien que l'article R. 322-7 ne prévoit pas de leur dénoncer la déclaration de créance.

L'une des alternatives envisagées par le JEX - la créance *qui absorbera en priorité le produit de la vente sur saisie immobilière* - repose implicitement sur un principe d'économie de moyens et tend à restreindre le contrôle du juge à la créance venant en rang utile, mais il peut être difficile de déterminer à l'avance, au regard du montant des créances, de leurs rangs respectifs, et de la valeur du bien saisi, ce qu'il en sera lors de la distribution. Par ailleurs, s'il l'on peut s'interroger sur l'extension du contrôle du juge aux créances déclarées, la vérification de la créance visée au commandement paraît dans tous les cas s'imposer au juge.

Outre les difficultés précédemment évoquées - délai de déclaration et information des créanciers inscrits - on pourrait faire valoir que le contrôle du juge tend à vérifier notamment, ainsi qu'il résulte de l'article R. 322-15, que la condition prévue à l'article L. 311-2 est remplie, c'est-à-dire que le créancier poursuivant justifie d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible l'autorisant à procéder à une saisie immobilière.

Il s'agit moins alors de contrôler l'ensemble des créances du poursuivant que de s'assurer que celui-ci peut saisir l'immeuble et, dans cette perspective, le contrôle de conformité serait restreint à la seule créance, fondant les poursuites, mentionnée dans le commandement de payer valant saisie engageant la procédure.

Ce n'est pas dire que les créances déclarées échapperaient à tout contrôle, mais il appartiendrait pour ce faire aux parties - créanciers inscrits et débiteur saisi - de les contester.

A cet égard, la Cour a notamment précisé dans son avis du 16 mai 2008 que le juge de l'exécution est tenu de trancher les contestations relatives à la validité des déclarations de créances soulevées au cours de l'audience d'orientation⁵⁵.

⁵² étant rappelé que les contestations et demandes incidentes formulées au plus tard à l'audience de renvoi sont recevables (2e Civ., 23 octobre 2008, pourvoi n° 08-13.404, Bull. 2008, II, n° 226).

⁵³ étant rappelé que la mention de la créance dans le dispositif du jugement d'orientation a autorité de la chose jugée même en l'absence de contestation (2e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.337, Bull. 2018, II, n° 170)

⁵⁴ Ou à tout le moins de les informer du dépôt des pièces au greffe (V. [art. R. 322-7](#), 4°, CPCE)

⁵⁵ V. à titre d'illustration, rendu après l'avis de la Cour, 2e Civ., 5 mai 2011, pourvoi n° 10-14.066, Bull. 2011, II, n° 105

Ainsi que l'a relevé le juge de l'exécution, les textes ne prévoient pas, dans l'acte de dénonciation, de mention indiquant au débiteur qu'il peut contester la déclaration de créance, mais ce dernier est néanmoins informé dans l'assignation (art. [R. 322-5](#), 2°, CPCE) de ce que « *l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci (...)* ».

En revanche, il peut paraître surprenant, ainsi que cela a été relevé en doctrine⁵⁶, que la déclaration de créance ne soit pas notifiée aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement.

Cela dit, en l'absence de dénonciation, ces créanciers demeurent recevables à contester la régularité d'une déclaration de créance antérieure à l'audience d'orientation après celle-ci⁵⁷, ce qu'ils pourront faire en pratique, notamment, lorsque le projet amiable de distribution leur sera notifié (art. [R. 332-4](#), CPCE).

Par ailleurs, qu'en serait-il si, le débiteur ayant payé les causes du commandement après avoir été assigné mais avant l'audience d'orientation, un créancier (poursuivant ou inscrit) demandait à être subrogé en invoquant une créance qu'il a déclarée ? Le juge ne devrait-il pas alors effectuer le contrôle au regard de cette créance déclarée, la créance « initiale » ayant été réglée, et en mentionner le montant retenu dans le dispositif du jugement d'orientation ?⁵⁸

3.2.3 La question de l'abus de saisie :

A supposer que le créancier poursuivant soit libre de déterminer les créances qu'il va viser dans le commandement et celles qu'il va déclarer lors de la procédure et que le contrôle du juge ne s'étende pas aux créances déclarées, cette liberté pourrait-elle être tempérée par la notion d'abus de saisie ?

On sait qu'en application de [l'article L. 121-2](#) du CPCE, « *le juge de l'exécution a le pouvoir d'ordonner la mainlevée de toute mesure inutile ou abusive et de condamner le créancier à des dommages-intérêts en cas d'abus de saisie* ».

⁵⁶ Edouard de Leiris, *Droit et pratique des voies d'exécution*, Dalloz, 2022/2023, n° 1512.43

⁵⁷ 2e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 19-15.612, publié. En revanche, lorsque la déclaration de créance a été dénoncée, l'article R. 311-5 s'applique (2e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 18-12.572)

⁵⁸ Cette interrogation ne vaut que lorsque la demande de subrogation, qui peut être formée, par exception à la règle de l'article R. 311-5, à tout moment de la procédure (art. R. 311-9, CPCE), est faite à l'audience d'orientation. Si elle est formée postérieurement, le JEX ne devrait-il pas à tout le moins vérifier que le créancier demandeur, poursuivant ou inscrit, justifie d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible l'autorisant à poursuivre la saisie ? Mais un tel contrôle peut, selon les circonstances, s'avérer difficile à effectuer de manière approfondie, en particulier lorsqu'une demande est formée verbalement *in extremis* à l'audience d'adjudication.

La mise en œuvre d'une mesure d'exécution forcée ne dégénère en abus, sauf disposition particulière, que s'il est prouvé que le créancier a commis une faute⁵⁹ et il appartient au juge de caractériser l'abus commis par le créancier poursuivant⁶⁰ en se plaçant au jour où il statue⁶¹.

L'appréciation de la faute relève *a priori* du pouvoir souverain des juges du fond⁶², mais l'on peut trouver des arrêts manifestant un contrôle léger⁶³.

Qu'en serait-il, en l'occurrence, d'un créancier poursuivant qui engagerait une saisie immobilière en excluant volontairement du commandement certaines créances d'ores et déjà exigibles dont il entendrait néanmoins obtenir le paiement en les déclarant ?

Une telle attitude ne traduirait-elle pas, sinon une intention de nuire, du moins une volonté délibérée de ne pas informer complètement le débiteur, dès le départ, qui serait susceptible de caractériser un comportement fautif de sa part ?

Cela étant, retenir dans ce cas un abus supposerait de considérer que celui-ci ne réside pas tant dans la mesure en elle-même que dans la façon dont le créancier poursuivant l'a engagée et poursuivie, l'abus ne se révélant qu'*a posteriori*, au moment où ce dernier déclare des créances supplémentaires.

Par ailleurs, n'existe-t-il pas des cas dans lesquels le poursuivant pourrait avoir des motifs légitimes de ne pas viser dans le commandement l'ensemble des créances exigibles qu'il détient contre le débiteur, de sorte que la caractérisation d'un abus nécessiterait en tout état de cause une appréciation au cas par cas, selon les circonstances propres à chaque espèce⁶⁴ ?

⁵⁹ 2e Civ., 17 octobre 2013, pourvoi n° 12-25.147 ; 2e Civ., 27 février 2014, pourvoi n° 13-11.865, Bull., civ. 2014, II, n° 60. M. Salati relève (Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, 2022/2023, n° 0133.44 et s.) que « (...) la jurisprudence dominante dégage néanmoins certains critères, que l'on peut regrouper en cinq catégories, pour caractériser la faute constitutive d'abus de saisie (...) » : l'erreur inexcusable ou incompréhensible, la faute grossière ou la négligence fautive, l'intention de nuire et la mauvaise foi du saisissant.

⁶⁰ 2e Civ., 22 mars 2001, pourvoi n° 99-14.941 ; 2e Civ., 1er décembre 2016, pourvoi n° 15-25.297 ; 2e Civ., 14 avril 2022, pourvoi n° 20-21.088

⁶¹ 2e Civ., 20 octobre 2022, pourvoi n° 20-22.801, publié

⁶² 2e Civ., 12 octobre 2006, pourvoi n° 04-18.238, 04-18.322 ; 2e Civ., 18 juin 2009, pourvoi n° 08-18.379, Bull. 2009, II, n° 169 ; 2e Civ., 7 juillet 2011, pourvoi n° 10-23.955 ; 2e Civ., 17 octobre 2013, pourvoi n° 12-25.147 ; 2e Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 14-28.827 ; 2e Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-11.975, Bull. 2017, II, n° 146. Olivier Salati, Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, 2022/2023 n° 0133.44

⁶³ 2e Civ., 13 novembre 2015, pourvoi n° 13-28.180 ; 2e Civ., 22 mars 2012, pourvoi n° 11.12-546 ; 2e Civ., 22 fév. 2007, pourvoi n° 05-17.965

⁶⁴ L'AAPPE évoque notamment dans ses observations (p. 3) le cas des créances fiscales qui peuvent relever, selon leur nature, de différents services de l'administration fiscale (service de recouvrement spécialisé, service des impôts etc) mais qui, juridiquement, appartiennent à un même créancier, l'Etat français (on met ici de côté les créances fiscales recouvrées par l'Etat pour le compte des collectivités territoriales créancières). Peut-on

De même, l'abus pouvant également résider dans le fait de pratiquer une saisie pour recouvrer une créance minimale⁶⁵, on pourrait se demander si, pour apprécier une éventuelle disproportion, il conviendrait de ne tenir compte que de la créance, visée au commandement, sur le fondement de laquelle le poursuivant a engagé la procédure ou bien si ce dernier pourrait se prévaloir de ses autres créances.

reprocher à un service qui engage une procédure de saisie de ne viser dans le CSI que la seule créance dont il a la charge et à un autre service de déclarer une autre créance?

⁶⁵ 2e Civ., 13 mai 1991, pourvoi n° 90-10.452, Bull. 1991, II, n° 150