

Saisie immobilière : l'enjeu de la distinction entre péremption et caducité du commandement de payer valant saisie immobilière

le 15 juillet 2020

CIVIL | Voie d'exécution
IMMOBILIER | Sûreté et publicité foncière

La péremption du commandement de payer valant saisie immobilière opère de plein droit et s'impose au juge qui la constate de sorte qu'il n'a pas à statuer sur l'incident de caducité soulevé après l'acquisition de la péremption.

- [Civ. 2^e, 19 mars 2020, F-P+B+I, n° 19-11.722](#)

L'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que le commandement de payer valant saisie cesse de produire effet si, dans un délai de deux ans suivant sa publication au fichier immobilier, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente de l'immeuble saisi. Ce délai est susceptible d'être suspendu ou interrompu par diverses causes énoncées à l'article R. 321-22.

En attendant une possible réforme de ce délai jugé trop court en cas de contestation, il appartient aux juridictions de dessiner les contours du régime de la péremption.

L'arrêt ici commenté y contribue, comme d'autres, rendus ces derniers mois.

Rappelons en effet que la Cour de cassation a récemment statué sur, notamment :

- le moment auquel doit être soulevée la péremption : par un arrêt du 18 octobre 2018 (Civ. 2^e, 18 oct. 2018, n° 17-21.293, [Dalloz actualité, 16 nov. 2018, obs. M.-P. Mourre-Schreiber](#) ; D. 2018. 2144 [▬](#) ; *ibid.* 2019. 1306, obs. A. Leborgne [▬](#)), elle a jugé que les dispositions de l'article R. 321-21 du code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient que la constatation de la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière peut être demandée jusqu'à la publication du titre de vente, dérogent à celles de l'article R. 311-5 du même code de sorte que cette péremption peut être constatée quand bien même elle aurait été acquise (et non soulevée) avant l'audience d'orientation ;
- l'office du juge de l'exécution : aux termes d'un arrêt du 21 mars 2019 (Civ. 2^e, 21 mars 2019, n° 17-31.170, [Dalloz actualité, 4 avr. 2019, obs. J. Couturier](#) ; D. 2019. 1306, obs. A. Leborgne [▬](#) ; AJDI 2019. 807 [▬](#), obs. F. Cohet [▬](#)), la deuxième chambre civile a jugé que le juge qui constate que le commandement de payer valant saisie immobilière est périmé peut le relever d'office ;
- les effets de la péremption : dans les deux arrêts précités (pourvois n^{os} 17-21.293 et 17-31.170), la Cour de cassation a également fait œuvre de pédagogie en rappelant que le commandement de payer valant saisie immobilière cessait de plein droit de produire effet en cas de constat de sa péremption, mettant ainsi fin à la procédure de saisie immobilière, de sorte que c'est à tort que la juridiction qui constate la péremption déclare nulle et de nul effet la procédure de saisie immobilière.

Dans le prolongement de cette jurisprudence, la Cour de cassation, par cet arrêt du 19 mars 2020, apporte une nouvelle pierre à l'édifice du régime de la péremption.

Dans cette affaire, sur des poursuites de saisie immobilière initiées par une banque, le juge de l'orientation avait ordonné la vente forcée.

À l'audience à laquelle cette vente avait finalement été fixée après plusieurs reports (plus de deux ans après la publication du commandement), le juge de l'exécution avait constaté la caducité du commandement dès lors que la banque n'avait pas procédé aux formalités de publicité dans les délais légaux.

Ce jugement a été frappé d'appel et la cour d'appel, après avoir constaté que le commandement était périmé, cette péremption mettant fin à la procédure de saisie, ne s'est pas prononcée sur l'incident de caducité soulevé par la débitrice qui portait sur des actes réalisés postérieurement à la péremption.

Contre toute attente, c'est la débitrice qui s'est pourvue en cassation, faisant grief à la cour d'appel d'avoir « seulement » constaté la péremption du commandement et de n'avoir pas statué sur sa demande de caducité (par refus d'application de l'article R. 311-11 et fausse application de l'article R. 321-20).

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif qu'il résulte de l'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution que la péremption du commandement de payer valant saisie immobilière, qui opère de plein droit et s'impose au juge qui la constate, met fin à la procédure de saisie immobilière.

L'on se demande, en apparence, pourquoi la débitrice préférerait voir prononcée une caducité plutôt qu'une péremption.

La réponse se trouve dans le régime de la prescription : le commandement caduc perd son effet interruptif de prescription (Civ. 2^e, 5 juill. 2017, n° 16-15.650) contrairement au commandement périmé (Civ. 2^e, 11 janv. 2018, n° 16-27.889, AJDI 2018. 136 [a](#)).

Elle avait donc intérêt à opposer une caducité, possiblement synonyme pour elle de prescription de l'action de la banque à son encontre.

- [Site de la Cour de cassation](#)

par Julie Couturier