



La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

Dans le cas d'une saisie immobilière, on distingue deux phases de procédure distinctes :

- 1) la notification au débiteur de l'acte de saisie;
- 2) la transcription de la copie certifiée conforme de l'acte de saisie - dûment notifié au destinataire - dans les registres fonciers publics.

La notification de l'acte rend la saisie effective, alors que la transcription a pour fonction de rendre l'exécution opposable aux tiers.

1. TRANSCRIPTION

Dans le cadre de la saisie immobilière, la transcription joue un rôle déterminant quant à l'indisponibilité du bien saisi, qui vaut en faveur du créancier initiant la saisie et des créanciers intervenus dans le cadre de l'exécution. La transcription a une fonction constitutive et non simplement déclarative, de sorte que la saisie, y compris entre le créancier et le débiteur, n'a d'effet qu'à compter de la transcription de la saisie, et non à compter de la notification (cf. art. 2693 du Code Civil, relatif à l'art. 2913 du Code Civil et suivants).

2. OBJET DE LA SAISIE : BIEN IMMOBILIER

Le Code Civil italien (article 812) définit comme biens immobiliers le sol, les sources et les cours d'eau, les arbres, les édifices et autres constructions - y compris si elles sont positionnées sur le sol de manière transitoire - et, de manière générale, tout ce qui est introduit dans le sol, naturellement ou artificiellement. Sont considérés comme biens immobiliers les moulins, les piscines, ainsi que les édifices flottants lorsqu'ils sont solidement rattachés à la rive ou au lit et qu'ils sont destinés à l'être de manière permanente pour leur utilisation.

Lorsque l'objet de la saisie est un bien immobilier, conformément à l'article 2912 du Code Civil italien, la saisie comprend :

- Les dépendances. Les dépendances, aux termes de l'article 817 du Code Civil italien, sont les biens qui, bien que destinés de manière durable au service ou à l'ornement d'un autre bien (principal), peuvent faire l'objet de rapports juridiques et d'actes distincts (comme par exemples les puits, les garages, les clôtures). La loi considère le rapport entre un bien principal et un autre accessoire non comme un lien matériel ou structurel, mais comme un rapport économique et juridique d'instrumentalité et de complémentarité fonctionnelle (...), la dépendance étant destinée au service ou à l'ornement du bien principal afin d'améliorer son utilisation ou son usage ou pour l'embellir. (Cour de Cassation, deuxième Chambre, 19 mars 1990, n° 2278).





La saisie IMMOBILIÈRE

Fiche Professionnel

- Les fruits. Sont considérés comme fruits, les biens issus directement d'un autre bien, avec ou sans la contribution de l'homme (biens naturels) - ou des revenus obtenus à partir d'un bien en rétribution de sa jouissance concédée à d'autres (biens civils : intérêts de capital, loyers, etc.).

3. LA VENTE IMMOBILIÈRE

Après un délai de dix jours à compter de la saisie - et dans un délai de quatre-vingt-dix jours - le créancier peut demander la vente des biens immobiliers saisis.

Les parties déposent tous les documents requis par l'article 567 du Code de Procédure Civile - dans un délai de cent vingt jours à compter de la décision de vente, qu'il est possible de prolonger une seule fois pour une durée ne pouvant excéder cent vingt jours supplémentaires - après quoi, le Juge de l'Exécution, dans un délai de trente jours à compter du dépôt des documents susmentionnés, désigne l'expert et fixe la date de comparution des parties pour l'autorisation de la vente.

Lors de l'audience, sur consultation éventuelle de l'expert pour obtenir des clarifications, le juge fixe les modalités de la vente et, après avoir entendu les parties, peut déléguer les opérations de vente à un notaire, à un avocat ou à un expert-comptable (vente sans enchères). Aux fins d'une telle délégation, le Juge de l'Exécution devra consulter les listes reçues par le Président du Tribunal conformes à celles que le Conseil Notarial de la circonscription, le Conseil de l'Ordre des Avocats, et le Conseil de l'Ordre des Experts-comptables communiquent tous les trois ans, accompagnées d'informations correspondantes sur l'expérience en la matière de chacun (179-ter e quater dispositions d'application du Code de Procédure Civile). Il ressort clairement des dispositions régissant la vente immobilière qu'il faut d'abord essayer la vente sans enchères ; si cela ne fonctionne pas, il peut alors être procédé à la vente aux enchères ;

Une fois le délégué désigné, conformément au critère de roulement prévu par l'article 179-quater des dispositions d'application, et une fois la charge confiée, conformément aux dispositions des articles 569 et 591-bis du Code de Procédure Civile, le Juge de l'Exécution :

- définit le délai dans lequel les opérations de vente doivent être réalisées ;
- définit les modalités selon lesquelles la vente doit être rendue publique ;
- indique le lieu de présentation des offres ainsi que le lieu où il sera procédé à leur examen et à la mise en concurrence des offrants ;
- indique, enfin, le lieu où il sera procédé aux enchères.

Il convient également de préciser que le professionnel désigné n'est pas un auxiliaire du juge, mais que ses fonctions se substituent à celles de l'autorité judiciaire, dans les limites des pouvoirs qui lui sont délégués.





Fiche Professionnel

Pour la vente avec enchères, voir les dispositions des articles 576 et suivants du Code de Procédure Civile italien :
Lorsqu'il est nécessaire de recourir à un expert et lorsqu'il ordonne la mise aux enchères (569, 572, 573, 575, 587), le juge de l'exécution (484) détermine (68; 161 disp. appl.) :

- 1) si la vente doit être réalisée en un seul ou plusieurs lots (577, 578) ;
- 2) le prix de base de l'enchère, conformément aux dispositions de l'article 568 du Code de Procédure Civile ;
- 3) le jour et l'heure de l'enchère ;
- 4) le délai qui doit séparer les formalités de la publication de l'enchère de l'enchère elle-même, ainsi que les éventuelles formalités de publication extraordinaire, telles que prévues par le dernier alinéa de l'article 490 ;
- 5) le montant de la caution (119, 580, 587; 86 appl.) ne pouvant excéder un dixième du prix de base de l'enchère, ainsi que le délai dans lequel un tel montant doit être versé par les offerants ;
- 6) le montant minimum de l'augmentation devant être apportée aux offres (581) ;
- 7) le délai, ne pouvant être supérieur à soixante jours à compter de l'adjudication pendant lequel le prix doit être déposé, et les modalités d'un tel dépôt (585).

L'ordonnance est publiée (490) par le greffier.

- Juin 2012 -

Pour toute information, contacter eje@europe-eje.eu

Le projet EJE est un projet cofinancé par la Commission européenne



Ce document n'engage que son auteur.

La Commission européenne n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

