



## **SAISIE IMMOBILIERE : LA PUBLICATION AUPRÈS DU SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE DU COMMANDEMENT DE PAYER DANS LES DEUX MOIS DE SA SIGNIFICATION ; UNE EXIGENCE IMPÉRATIVE**

Par **Bertrand Genaudy**

La saisie immobilière obéit à un formalisme particulièrement strict. Parmi les exigences essentielles figure l'obligation, pour le créancier poursuivant, de publier le commandement de payer valant saisie au service de la publicité foncière dans un délai de deux mois à compter de sa signification (art. R.321-6 CPCE).

Ce délai est impératif : l'article R.311-11 du même Code prévoit expressément que son non-respect est sanctionné par la caducité du commandement, laquelle prive rétroactivement d'effet l'acte initial et entraîne l'anéantissement de l'ensemble des actes subséquents.

La jurisprudence le rappelle régulièrement (*voir notamment Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 29 mai 2015, n° 15/02873*).

A ce titre, le défaut de publication dans le délai imparti entraîne la caducité du commandement et l'anéantissement de l'ensemble des actes subséquents (*Cass. 2e civ., 5 janv. 2017, n°15-25.692*).

Cette décision rappelle que la charge de la preuve du respect des formalités pèse intégralement sur le créancier poursuivant. En matière de saisie immobilière, la moindre défaillance procédurale peut conduire à l'extinction pure et simple de l'instance.

Dans une affaire récemment plaidée par le Cabinet YDES devant le Juge de l'exécution, des créanciers avaient fait délivrer un commandement de payer en octobre 2023 dans le cadre d'une saisie immobilière fondée sur une affectation hypothécaire consentie en garantie de la dette d'un tiers.

Or, ils se sont révélés incapables de démontrer que ce commandement avait été régulièrement publié dans le délai légal de deux mois.

L'état hypothécaire finalement versé aux débats ne mentionnait qu'un commandement postérieur, daté de juin 2024, sans trace de la publication du commandement initial d'octobre 2023, pourtant à l'origine de la procédure.



Sans surprise donc, le Juge de l'exécution a prononcé la caducité du commandement et l'anéantissement de l'ensemble des actes subséquents.

L'issue de ce dossier illustre l'engagement du Cabinet à assurer une défense technique exigeante et à mobiliser avec rigueur l'ensemble des moyens procéduraux au service de la protection des intérêts de ses clients.



**Bertrand Genaudy**

*Avocat associé*

*Département Immobilier et  
Construction*