



## Prêt bancaire pour achat immobilier

Par **domidevi**, le **29/05/2012** à **20:41**

Bonjour,

J'ai reçu un commandement de payer valant saisie immobilière et je voudrais savoir comment je peux me défendre sachant qu'il s'agissait d'un prêt relais et que la banque a une grosse part de responsabilité car elle a accordée sur prêt en ayant fait surestimer notre bien à vendre au départ. Sachant que l'estimation qui a été faite par leur expert en immobilier donc une personne qui connaît son métier, je n'ai donc pas fait contre expertiser ma maison ayant fait confiance à cette expert. Il s'est tromper d'environ 80.000 € sur son estimation le bien s'est vendu mais largement en dessous du prix de l'estimation du départ et aujourd'hui je ne peux plus payer le solde. Quel recours puis-je avoir. Je me trouve aujourd'hui en invalidité partielle et mon état de santé ne me permet pas de travailler pour le moment, je ne sais pas si je pourrai retravailler un jour. Malheureusement l'assurance du prêt n'a pris en compte que mon mari. Je n'ai pas les moyens de payer un avocat alors je vous remercie de bien vouloir me donner tous les conseils qui pourraient m'être utiles pour me défendre dans cette affaire afin de perdre le moins possible.

Cordialement

Par **pat76**, le **30/05/2012** à **19:01**

Bonjour

Si vous avez reçu un commandement à payer, c'est qu'il y a eu un jugement et que le huissier

est muni d'un titre exécutoire.

Un jugement vous avait été notifié?

De quand date le dernier impayé?

Par **domidevi**, le **30/05/2012** à **20:33**

Bonjour pat76,

Je n'ai rien reçu d'autre avant ce commandement de payer que l'huissier est venu m'apporter. Les impayés datent de fin 2009 mais il s'agissait d'un prêt relais et j'ai enfin pu vendre mon autre maison en septembre donc la banque a touché 148000 euros je ne travaille pas actuellement car ma santé ne le permet pas et je touche une toute petite pension 270 euros car là encore je n'ai pas de chance je suis payée par le RSI car pour fuir le chômage j'avais pris une petite activité à mon compte et toutes les années versées à la sécu ne me rapporte rien donc il m'est impossible de verser quelque chose à la banque et je voudrais savoir comment leur faire reconnaître leurs torts à savoir la surestimation de ma maison par un professionnel au départ.

Par **pat76**, le **31/05/2012** à **14:29**

Bonjour

Si il n'y a pas eu de décision de justice prise à votre rencontre, vous ne verser rien au huissier.

Vous lui demandez pour commencer si il se présente chez vous de vous montrer sa carte professionnelle. Il ne pourra pas refuser. En cas de refus, vous lui demandez de retourner à son étude.

Lisez ce qui suit:

Article 17 du Décret n° 56-222 du 29 février 1956, modifié par l'article 2 du Décret n° 86-734, du 2 mai 1986:

Dans l'exercice de leurs fonctions, les huissiers de justice justifient de leur qualité en présentant une carte professionnelle dont le modèle et le mode de délivrance sont fixés par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice.

Le huissier est de votre département?

Article 502 du Code de Procédure Civile:

Nul jugement, nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement.

Article 503 du Code de Procédure Civile:

Les jugements ne peuvent être exécutés contre ceux auxquels ils sont opposés qu'après leur avoir été notifiés, à moins que l'exécution n'en soit volontaire.

En cas d'exécution au seul vu de la minute, la présentation de celle-ci vaut notification.

Saisie-vente: Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, article 50:

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut, après signification d'un commandement, faire procéder à la saisie et à la vente des biens meubles corporels appartenant à son débiteur, qu'ils soient ou non détenus par ce dernier.

Tout créancier remplissant les mêmes conditions peut se joindre aux opérations de saisie par voie d'opposition.

Lorsque la saisie porte sur les biens qui sont détenus par un tiers et dans les locaux d'habitation de ce dernier, elle doit être autorisée par le Juge de l'Exécution.

Si l'huissier se présente à nouveau chez vous, vous lui demandez de vous montrer sa carte professionnelle et ensuite le titre exécutoire émis par un juge suite à un jugement prononcé contre vous ou une ordonnance en injonction de payer.

L'un ou l'autre devront obligatoirement vous avoir été signifiés.

Si le huissier insiste, dites lui simplement que vous allez prendre contact avec le Juge de l'Exécution.

Ne vous laissez pas impressionner par d'éventuelles menaces si l'huissier n'a aucun titre exécutoire à vous montrer.

Par **domidevi**, le **01/06/2012** à **11:12**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Le document qui m'a été remis par l'huissier porte uniquement le nom de commandement de payer valant saisie immobilière délivré au débiteur, il y a des tampons de l'huissier et de l'avocat de la banque. Il n'y a en aucun cas noté titre exécutoire. Est ce que j'aurai du être convoquée par le tribunal avant mise en place de cette procédure. Je ne suis pas d'accord sur les sommes demandées et je veux un détail précis, l'huissier a fait suivre ma demande à la banque et je voudrais savoir si avant d'avoir reçu les comptes précis de la banque la procédure peut continuer normalement. La banque a fait plusieurs erreurs de taille comme par exemple lorsque le notaire lui a versé les sommes concernant la vente de mon autre maison les sommes qu'elle a dit recevoir n'ont rien à voir avec les sommes versées par le notaire et d'autres erreurs que je ne vais pas énumérer que je peux d'ailleurs prouver car c'était toujours par écrit alors aujourd'hui comment lui faire confiance elle peut demander n'importe quelle somme mais pour moi, il faut des justificatifs. Heureusement que je ne suis pas du genre à me laisser impressionner car quand l'huissier est venu faire son descriptif comme il venait avec une personne qualifiée pour prendre les surfaces de la maison et que je ne voulais pas la laisser entrer, il a dû appeler 2 gendarmeries qui n'avaient soit disant pas le

temps de venir. J'ai finalement accepté que les professionnels entrent mais je ne suis pas convaincue que cette procédure soit obligatoire car dans le décret 2006-936 du 27.7.2006 il n'est pas précisé que les surfaces doivent être données avec précision et faites par un professionnel, la loi carrez n'existe pas pour les maisons. Toujours est-il que la banque a commis plusieurs erreurs en commençant par l'accord sur le prêt avec surestimation du bien à vendre. Puis je me retourner contre elle ou contre l'expert qui a estimé la maison. Estimation que je précise ne m'a jamais été remise. La banque en a fait faire une autre en 2011 et je ne sais même pas si c'était le même expert et le coût de l'expertise.

Par **pat76**, le **01/06/2012** à **15:31**

Bonjour

Vous ne payez rien, et vous attendez que l'huissier revienne vous voir.

Lors de sa prochaine visite, vous lui demanderez sa carte professionnelle et également le titre exécutoire remis par un juge qui lui permet de vous réclamer une somme à payer.

Si il insiste, vous lui dites que vous l'assignez lui et la banque devant le Tribunal de Grande Instance.

LIVRE Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LIVRE II : LES PROCÉDURES D'EXÉCUTION MOBILIÈRE

LIVRE III : LA SAISIE IMMOBILIÈRE

TITRE Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre unique

Article L311-1

Article L311-2

Article L311-3

Article L311-4

Article L311-5

Article L311-6

Article L311-7

Article L311-8

TITRE II : LA SAISIE ET LA VENTE DE L'IMMEUBLE

TITRE III : LA DISTRIBUTION DU PRIX

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DÉPARTEMENTS DU BAS-RHIN, DU HAUT-RHIN ET DE LA MOSELLE

LIVRE IV : L'EXPULSION

LIVRE V : LES MESURES CONSERVATOIRES

LIVRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUTRE-MER

Code des procédures civiles d'exécution

Partie législative

LIVRE III : LA SAISIE IMMOBILIÈRE

## Chapître unique

### Article L311-1

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

### Article L311-2

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier.

### Article L311-3

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière.

Article L311-4 Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée.

Toutefois, pendant le délai de l'opposition, aucune poursuite ne peut être engagée en vertu d'une décision rendue par défaut.

### Article L311-5

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Le créancier qui a procédé à la saisie d'un immeuble de son débiteur ne peut engager une nouvelle procédure de saisie sur un autre bien immobilier de celui-ci que dans le cas d'insuffisance du bien déjà saisi.

Le créancier ne peut saisir les immeubles qui ne sont pas hypothéqués en sa faveur que dans le cas où l'hypothèque dont il bénéficie ne lui permet pas d'être rempli de ses droits.

### Article L311-6

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Sauf dispositions législatives particulières, la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession.

### Article L311-7

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

Article L311-8

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un majeur en curatelle ou en tutelle ne peuvent être saisis avant la discussion de leurs meubles.

Toutefois, la discussion des meubles n'est pas requise avant la saisie des immeubles indivis entre un majeur et un mineur ou un majeur en curatelle ou en tutelle, si la dette leur est commune. Elle ne l'est pas non plus dans le cas où les poursuites ont commencé alors que le majeur n'était pas encore placé sous curatelle ou sous tutelle

Par **domidevi**, le **02/06/2012** à **09:49**

Merci pour votre réponse.

J'aimerais toutefois savoir à quoi ressemble le document "titre exécutoire" et par qui doit il être signé? Merci de me répondre également sur mes autres questions, à savoir: puis je avoir des explications de la banque sur leur décompte de créance sur lequel j'ai constaté des anomalies voire des erreurs et qui puis je attaquer car la maison a été surévaluée au départ ou faut il que je laisse tomber ce moyen de défense. Toujours est il que j'ai demandé les 2 estimations qui ont été faites par l'expert sur le bien que j'avais à vendre. Sont ils obligés de me les adresser sachant qu'ils vont me les facturer dans les frais.

Je voudrais aussi savoir, j'ai été mise en invalidité partielle car cette histoire m'a tellement contrariée que je me suis rendu malade et que j'ai fait 2 avc est ce que cette invalidité peut avoir des incidences sur cette procédure. Malheureusement pour moi je n'étais pas sur le contrat d'assurance.

Par **pat76**, le **02/06/2012** à **14:46**

Bonjour

Un titre exécutoire est émis par un juge, il fait suite à un jugement ou une ordonnance en injonction de payer.

Vous avez obligatoirement les coordonnées du Tribunal qui a émis le titre exécutoire suite à un jugement ou une ordonnance en injonction de payer.

La formule exécutoire apposée sur les décisions des juridictions judiciaires françaises, définie par le décret n°47-1047 du 12 juin 1947, est ainsi rédigée :

« En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la dite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier. »

En ce qui concerne la surévaluation du prix de la maison, seul un expert qui n'aura pas été désigné par la banque, pourra confirmer ou infirmer l'évaluation de la banque.

Les deux estimations que vous avez demandées devront vous être remises d'autant plus si elles vous sont facturées.

Par **domidevi**, le **02/06/2012** à **19:11**

Merci pour votre réponse.

Je n'ai jamais vu de document mentionnant ce que vous indiquez dans votre mail. Est ce que je dois avoir ce document ?

Par **domidevi**, le **03/06/2012** à **11:13**

Je reviens encore sur mon problème, la semaine dernière avant que j'ai eu toutes vos recommandations l'huissier est venu faire un descriptif de la maison mais il est venu avec un professionnel pour prendre la surface des pièces, professionnel que je ne voulais pas laisser entrer, l'huissier après avoir insisté et voyant que je ne céda pas a appelé la gendarmerie pour avoir un assistance mais les gendarmes n'étaient pas disponibles. Je dois préciser que pour faire venir ce professionnel l'huissier se retranchait derrière le décret 2006-936 du 27 juillet 2006. Dans ce décret il est effectivement marqué que l'huissier doit noter les surfaces dans son descriptif mais en aucun cas il est noté que ceci doit être fait avec précision par un professionnel ou qu'en cas de saisie immobilière la loi carrez doit être appliquée dans les maisons. J'ai tout de même laissé entrer ces professionnels après une longue discussion car l'huissier m'a prévenu que leur déplacement me serait tout de même facturé. Puis je refuser que cette prestation me soit facturée en me retranchant derrière l'imprécision du décret et le forcing de l'huissier ?

Par **pat76**, le **03/06/2012** à **15:38**

Bonjour

Allez voir dès que possible le juge de l'exécution au Tribunal de Grande Instance dont vous dépendez.

Vous avez obligatoirement eu un jugement contre vous prononcé par un Tribunal, l'huissier ne pouvant agir sans titre exécutoire.

Par contre l'huissier avait le droit de prendre un professionnel avec lui comme l'indique l'article 37 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Je vous conseille de bien lire les articles de ce décrets que je vous ai retranscrits ci-dessous et particulièrement l'article 15 de ce Décret pour vérifier si il a bien été appliqué par l'huissier et

principalement le 2° qui fait état du Titre Exécutoire.

Article 2 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006:

La saisie immobilière est poursuivie devant le Juge de l'Exécution du tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel l'immeuble est saisi.

Article 4 du même Décret (Modifié par l'article 149 du Décret n° 2009-160 du 12 février 2009):

La procédure d'exécution est engagée par la signification du commandement à payer valant saisie prévue à l'article 13.

Article 5 du même Décret:

Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat.

Article 6 du même Décret:

A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49 à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 10 octobre 2007:

" Aucun texte n'empêche le débiteur de saisir le JEX avant le dépôt au greffe de l'assignation à l'audience d'orientation pour élever une contestation."

Article 7 du même Décret:(modifié par l'article 129 du Décret n° 2009-160 du 12 février 2009):

A moins qu'il n'en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signée d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations ou des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article 13 du même Décret:

Un commandement de payer valant saisie est signifié au débiteur à la requête du poursuivant.

La délivrance du commandement à payer est un acte de disposition, réalisé au risques du

créancier.

Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte.

Article 15 du même Décret:

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissiers de justice, le commandement de payer valant saisie comporte:

- 1°) La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection du domicile;
- 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 lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur se verra assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédures;
- 5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière;
- 6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques;
- 7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre;
- 8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après l'autorisation du Jge de l'Exécution;
- 9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les noms, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social;
- 10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble;
- 11° L'indication du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes;
- 12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret n° 91-1266 du 19

décembre 1991 portant application de ladite loi.

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée à l'article L 331-1 du Code de la Consommation.

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un des biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de la sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Arrêt de la Cour d'Appel de Poitiers en date du 3 septembre 2008; JCP 2009, IV,1201:

" Est nul le commandement indiquant une somme globale ne distinguant pas les frais et intérêts échus. Cette irrégularité cause un grief au débiteur qui ne peut connaître le détail de sa dette."

Article 18 du même Décret:

Le commandement de payer valant saisie est publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de la signification.

Article 35 du même Décret:

A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les articles 20 et 231 de la Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 susvisée.

Article 36 du même Décret:

Ce procès-verbal comprend:

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Article 37 du même décret

L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.

Par **domidevi**, le **03/06/2012** à **18:38**

Merci de me répondre aussi rapidement.

Je voudrai faire modifier cette vente forcée en vente volontaire mais j'ai lu que cette demande doit être transmise au juge par l'intermédiaire d'un avocat mais je n'en ai pas encore pris faute de moyens. Y a t il une autre solution ?

Par **pat76**, le **03/06/2012** à **18:43**

Rebonjour

Il y a eu un jugement par un Tribunal et il y a un titre exécutoire oui ou non?

Vous pouvez allez voir le Juge de l'Exécution sans passer par un avocat.

Vous avez lu les articles du Décret?

Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 10 octobre 2007:

" Aucun texte n'empêche le débiteur de saisir le JEX avant le dépôt au greffe de l'assignation à l'audience d'orientation pour élever une contestation."

Par **domidevi**, le **03/06/2012** à **19:14**

Je n'ai que le commandement de payer qui fait référence à la copie exécutoire d' un acte de vente du 18 avril 2006 en autre mon titre de propriété

Par **domidevi**, le **05/06/2012** à **11:43**

Je souhaiterai demander une audience au JEX comment dois m'y prendre y a t'il des modèles de courrier prévus à cet effet.

Par **pat76**, le **05/06/2012** à **12:54**

Bonjour

Si il n'y a pas eu de jugement, il ne peut y avoir de titre exécutoire.

Déplacez-vous au Tribunal de Grande Instance dont vous dépendez, ce qui évitera une perte de temps en courrier ou appel téléphonique pour obtenir un rendez-vous.