



The illustration shows a large blue screen with the text 'les Ateliers d'échanges' in white and blue. A man in a green shirt is sitting on the top left of the screen, holding a laptop. A man in a yellow shirt is standing on the right side of the screen, holding a document. A man in a dark suit is walking towards the screen from the bottom left. A woman in a white top and dark pants is standing in front of the screen, gesturing with her hands. A man in a green shirt and orange pants is walking towards the screen from the bottom right. A dashed orange line circles the screen and the people around it.



The AAPPE logo consists of a blue square icon with a stylized white plant or flame shape inside, and the lowercase text 'aappe' in a blue sans-serif font below it.

MARDI 17 MARS 2026

**Le contrôle des créanciers
inscrits par le juge de
l'exécution**

Intervenants :
Carole BARRAL, Vice Présidente du Tribunal Judiciaire
de POITIERS, en charge des fonctions de Juge de
l'Exécution
Paul BARROUX, Avocat au Barreau de Poitiers,
administrateur de l'AAPPE



les Ateliers d'échanges



Le contrôle des créanciers inscrits par le juge de l'exécution

Carole BARRAL, Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de POITIERS,
en charge des fonctions de Juge de l'Exécution

Paul BARROUX, avocat au Barreau de Poitiers, administrateur de l'AAPPE

Le contrôle des créanciers inscrits par le Juge de l'exécution

Echanges sur l'avis rendu le 20 novembre 2025 par la Deuxième Chambre Civile de la Cour de cassation (pourvoi n°25-70,011)



Bref rappel des règles concernant les créanciers inscrits :

Article r 322-12 du CPCE : le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance dans le délai de 2 mois à compter de cette dénonciation.

L'article r 322-7 4^e CPCE prévoit le contenu de la déclaration :

La créance en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires.

Peu importe que la créance soit exigible ou non.

L'article prévoit également la forme de la déclaration :

Acte d'avocat inscrit près du Tribunal où se déroule la saisie (Cass. avis, 16 mai 2008, n° 08-00.002 : Bull. civ. avis, n° 3) et déposée au greffe du juge de l'exécution.

L'article prévoit que la déclaration doit être dénoncée le même jour ou le premier jour ouvrable au créancier poursuivant et au débiteur, "*dans les mêmes formes ou par signification* "

L'article prévoit enfin les pièces à joindre à la déclaration :

Une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription. (Insuffisantes pour un contrôle du juge de certains moyens qu'il peut relever d'office comme la prescription).

La sanction pour le créancier inscrit défaillant est prévue à l'article L 331-2 du CPCE : la déchéance du bénéfice de sa sûreté pour la distribution du prix.

Il sera toutefois partie à la procédure de distribution et pourra actualiser sa créance pour prétendre être payé sur un éventuel solde du prix après désintéressement des autres créanciers qui le priment.



Les différents types de créanciers inscrits :

Les créanciers inscrits en fonction de la date de leur sûreté :

1/Les créanciers inscrits au jour de la publication du commandement. Article R322-7 4^e CPCE

2/Les créanciers intervenants ayant inscrit une sûreté postérieurement à la publication du CSI et antérieurement à la publication de l'acte de vente (vente amiable) ou du titre de vente (vente forcée).

L'article R 322-13 du CPC prévoit que Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie mais avant la publication de la vente, interviennent à la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration. 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.

Ainsi le créancier intervenant peut parfaitement déclarer régulièrement sa créance après le jugement d'orientation voir même après le jugement d'adjudication dès lors que l'acte de vente ou le titre de vente n'est pas publié.

Se pose la question de leur contrôle en raison de la temporalité.

C'est un obstacle à l'égalité des créanciers dans le cadre d'un potentiel contrôle.

Seuls ceux antérieurs à l'orientation voir à l'adjudication en cas de subrogation pourraient être contrôlés.



Les créanciers poursuivants ayant également la qualité de créanciers inscrits :

Enfin, il y a les créanciers poursuivants qui ont également la qualité de créanciers inscrits.

La procédure de saisie immobilière n'a semble-t-il pas prévu spécifiquement ce cas.

Le créancier poursuivant peut avoir plusieurs créances dont certaines ne sont pas nécessairement exigibles.

Il a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance. Article L 111-7 du CPCE

Il peut d'ailleurs être un créancier inscrit au jour de la publication du CSI ou bien même un créancier intervenant dans l'hypothèse où le créancier poursuivant publierait une sûreté pour une autre créance plus tard dans la procédure.

Il est soumis au formalisme des créanciers inscrits ou intervenants et doit donc se dénoncer à lui-même dans les délais sa propre déclaration de créance. (Preuve que la loi n'a pas prévu ce cas).





En pratique, les créanciers ayant ces deux casquettes sont le plus souvent :

- Le syndicat de copropriétaires

Il est créancier occulte et bénéficie d'une hypothèque légale non publiée. Il peut également publier une hypothèque fondée sur un jugement nécessaire pour engager une saisie. Ainsi, lorsqu'il est créancier poursuivant, il aura systématiquement la qualité de créancier inscrit.

- L'Etat au titre des créances fiscales qui peuvent être multiples : impôt sur le revenu, taxe foncière, impôts des entreprises, ect...avec autant de sûretés.

- Les banques

Bien souvent les financements immobiliers sont octroyés avec plusieurs prêts : un prêt principal et des prêts complémentaires (prêt à taux 0 notamment). Il peut y avoir d'autres créances issues d'autres engagements pour lesquelles la banque a pris une garantie sur l'immeuble (solde compte courant, cautionnement, autre crédit, etc...)



Sur l'office du juge en matière de contrôle des créanciers inscrits :

L'office du juge lors de l'orientation :

Pas de texte légal.

Avis de la Cour de cassation, 16 mai 2008, 08-00.002, Publié au bulletin :

Dans le cadre du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, le juge de l'exécution, au moment de l'audience d'orientation peut-il statuer sur la validité des déclarations de créances reçues ?

Réponse : 1° Le juge de l'exécution est tenu de trancher les contestations relatives à la validité des déclarations de créance soulevées au cours de l'audience d'orientation.

Premier avis de la Cour de cassation sur l'office du juge. Il doit trancher les contestations.

Encore faut-il qu'il y ait des contestations.

Il appartient au débiteur d'élever en premier des contestations sur les créances déclarées.

Les autres créanciers inscrits ont également un intérêt à contester la déclaration de créance d'un créancier de meilleur rang.

Toutefois, la loi ne prévoit pas que les créanciers inscrits soient en possession de la déclaration et des pièces justificatives des autres qui ne sont dénoncées qu'au débiteur et au créancier poursuivant.

Sauf à obtenir communication de ces pièces, ils ne pourront vérifier la régularité de la procédure.



L'office du juge lors de la subrogation :

Article R 311-9 du CPCE : les créanciers inscrits, y compris le syndic et les créanciers de l'article 2377 du Code civil, peuvent demander au juge leur subrogation dans les droits du poursuivant, par voie de demande incidente ou verbalement à l'audience d'adjudication.

Alinéa 2 : La subrogation 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.

Alinéa 4 : La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixés au cahier des conditions de vente prévu à l'article R. 322-10.

Le juge doit il alors contrôler le créancier subrogeant ?



L'avis de la Deuxième Chambre Civile de la Cour de Cassation du 12 avril 2018 pourvoi 18-70,004 :

En matière de saisie immobilière, pour fixer le montant de la créance du poursuivant en application de l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution est tenu de vérifier que celui-ci est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, en application des dispositions de l'article R. 322-15 du même code, que le débiteur conteste ou non ce montant.

S'il doit procéder d'office à cette vérification, il exerce, en outre, en tant que juge du principal, l'office qui lui est imparti par le code de procédure civile ou par des dispositions particulières.

On peut s'interroger sur la capacité de contrôle du juge lors d'une demande verbale de subrogation à l'audience d'adjudication.

Comment va-t-il vérifier les moyens d'office comme la prescription, la clause abusive sachant qu'en principe le renvoi d'adjudication n'est pas possible pour ce cas ?

Quid de l'exigibilité de la créance ? un créancier inscrit dont la créance n'est pas exigible doit déclarer sa créance.

La faculté de subrogation ne dépend pas de la nature de la créance mais de la qualité de créancier inscrit. On subroge un créancier et pas la créance.

Le juge doit-il contrôler cette créance ?



les Ateliers d'échanges



Le contrôle des créanciers inscrits par le juge de l'exécution

Carole BARRAL, Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de POITIERS,
en charge des fonctions de Juge de l'Exécution

Paul BARROUX, avocat au Barreau de Poitiers, administrateur de l'AAPPE

L'avis du 20 novembre 2025 de la Deuxième Chambre Civile de la Cour de Cassation RG 25-70,011 :

Genèse de la question du Juge et de l'avis.

Les faits d'espèce : Un créancier poursuivant a également déclaré une créance.

La créance principale dans son montant et qui avait un meilleur rang était une créance déclarée.

La créance qui fondait les poursuites était beaucoup plus faible et d'un rang inférieur à celle déclarée.

Sur les suspicions du Juge.



1^{ère} 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 ?

Dans le rapport du Conseiller, la question est reformulée : 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 saisi, 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.

Problème de l'auto-subrogation.

Position de l'AAPPE sur l'auto-subrogation suite à l'interrogation du Parquet Général sur cette pratique :

« L'AAPPE considère alors qu'un créancier peut, pour des considérations de temporalité exprimées plus haut, avoir plusieurs créances déclarées séparément et partant, que ce créancier peut se subroger à lui-même, dans les strictes conditions de R. 311-9, savoir sauf fraude aux droits des autres créanciers, ou du débiteur, relevée par les parties ou par le juge.

La fraude corrompt tout..., et en ce cas le juge à tout pouvoir, d'office.

Si toutefois le juge de l'exécution soulève d'office le moyen tiré d'une éventuelle fraude du créancier poursuivant se subrogeant à lui-même, il devra rouvrir les débats et le créancier devra s'expliquer sur les motivations de sa demande et de son attitude.

Mais tel n'est pas le cas dans les hypothèses courantes pour lesquelles la demande d'avis est formulé.»



les Ateliers d'échanges



Le contrôle des créanciers inscrits par le juge de l'exécution

Carole BARRAL, Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de POITIERS,
en charge des fonctions de Juge de l'Exécution

Paul BARROUX, avocat au Barreau de Poitiers, administrateur de l'AAPPE

Réponse de la Cour de cassation :

1°/ Aucun texte n'interdit au créancier poursuivant, qui a délivré un commandement de payer valant saisie immobilière pour le recouvrement d'une créance, de déclarer une autre créance, pour laquelle il bénéficie d'une inscription sur l'immeuble saisi, à fin d'en obtenir le paiement à l'occasion de la procédure d'exécution qu'il a engagée.

Toutefois, dans le cas où la créance ainsi déclarée était liquide, exigible et fondée sur un titre exécutoire dont le créancier poursuivant était titulaire à la date de la délivrance du commandement, le juge de l'exécution a toujours la faculté de rechercher d'office si une fraude aux droits du débiteur ou des autres créanciers est caractérisée à l'encontre du créancier poursuivant, et dans l'affirmative, le juge est alors tenu de prononcer la nullité du commandement.

En outre, sur la contestation du débiteur qui invoquerait un abus de droit, le juge, s'il estime cet abus de droit constitué, doit ordonner la mainlevée de la saisie sur le fondement de l'article L. 121-2 du code des procédures civiles d'exécution.



Les enseignements :

- Un créancier poursuivant peut-être créancier inscrit.

- Le JEX a la faculté de rechercher une fraude du créancier si ce dernier a déclaré une créance qui est liquide, exigible et fondée sur un titre exécutoire dont le créancier poursuivant était titulaire à la date de la délivrance du commandement.

Cela limite le contrôle du juge au cas de l'auto-subrogation du saisissant créancier inscrit qui avait déjà un titre lors de la délivrance du commandement. Un grand nombre de créanciers inscrits échappent donc au contrôle du juge.

- Sur la sanction il y a une incertitude : si le juge relève d'office la fraude, il est tenu de prononcer la nullité du commandement.

Si c'est le débiteur (quid des autres créanciers inscrits ?) qui invoque un abus de droit, le juge doit ordonner la mainlevée de la saisie sur le fondement de l'article L121-2 du CPCE.

Le juge ne peut, semble-t-il pas, relever d'office le caractère abusif de la saisie dans ce cas.

Pour rappel : 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.



les Ateliers d'échanges



Le contrôle des créanciers inscrits par le juge de l'exécution

Carole BARRAL, Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de POITIERS,
en charge des fonctions de Juge de l'Exécution

Paul BARROUX, avocat au Barreau de Poitiers, administrateur de l'AAPPE

2ème Question :

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 ?



Réponse de la Cour de cassation :

2°/ C'est eu égard à la seule créance mentionnée dans le commandement de payer que le juge de l'exécution doit, pour l'application de l'article R. 322-18 précité, vérifier, le cas échéant d'office, en application de l'article R. 322-15 précité, sa conformité aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites. S'agissant des créances déclarées par le créancier poursuivant, elles peuvent, le cas échéant, être contestées par le débiteur saisi et les créanciers inscrits dans les conditions prévues à l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution.

Il semble que le juge n'a pas la faculté de contrôler d'office les créances des créanciers inscrits sauf fraude dans le cas d'une auto subrogation.

Quid des suites de l'espèce ?



les Ateliers d'échanges

Le contrôle des créanciers inscrits par le juge de l'exécution

Carole BARRAL, Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de POITIERS,
en charge des fonctions de Juge de l'Exécution

Paul BARROUX, avocat au Barreau de Poitiers, administrateur de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 21 avril 2026
pour le prochain atelier.