

**BACAGe**

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

---

# Saisie immobilière de parcelles agricoles privatives et d'une quote-part indivise par un créancier personnel de l'indivisaire : conditions et étendue de la nullité

**Nathalie Pierre**

---

 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1568>

**DOI** : 10.35562/bacage.1568

## Référence électronique

Nathalie Pierre, « Saisie immobilière de parcelles agricoles privatives et d'une quote-part indivise par un créancier personnel de l'indivisaire : conditions et étendue de la nullité », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1568>

## Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



# Saisie immobilière de parcelles agricoles privatives et d'une quote-part indivise par un créancier personnel de l'indivisaire : conditions et étendue de la nullité

Nathalie Pierre

DOI : 10.35562/bacage.1568

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

## DÉCISION DE JUSTICE

---

CA Grenoble, 1re ch. – N° 24/04236 – 08 juillet 2025

## PLAN

---

1. Les éléments de raisonnement emportant l'adhésion
  - 1.1. L'interdiction faite au créancier personnel de saisir la quote-part indivise du débiteur
    - 1.1.1. L'application de l'article 815-17 du Code civil au créancier saisissant, créancier personnel de l'indivisaire débiteur
    - 1.1.2. La possibilité de saisir la quote-part indivise en cas d'indivision forcée et perpétuelle
  - 1.2. Les conséquences quant à la procédure de saisie immobilière
    - 1.2.1. Le défaut de qualité du créancier à agir en distraction
    - 1.2.2. Le jeu d'une nullité de fond
2. L'élément de raisonnement suscitant la réserve : l'étendue de la nullité de la saisie
  - 2.1. L'annulation de la saisie de la totalité des biens visés par le commandement
  - 2.2. Une sanction peu compatible avec la nullité de fond retenue

## TEXTE

---

- 1 Relative à une saisie immobilière, la présente décision n'est cependant pas de celles qui nuancent et affinent à l'envi le régime juridique légal nourri d'une telle procédure civile d'exécution, connue

pour sa grande technicité. Pas ici, cher lecteur, de ces têtes d'épingle qui excitent l'hyperspécialiste et rebutent le reste du monde mais la joie accessible et stimulante d'un raisonnement logique appliquant et combinant plusieurs principes et notions élémentaires tant de droit des biens (indivision) que de droit des procédures civiles d'exécution.

- 2 En l'espèce, un groupement foncier agricole (GFA) s'est rendu acquéreur d'un bien immobilier, au moyen d'un prêt notarié consenti par un établissement bancaire, garanti par le « cautionnement solidaire et indivisible » vraisemblablement de deux associés. À la suite de la défaillance répétée du GFA et de vaines mises en demeure, l'établissement bancaire fait délivrer à la société un commandement aux fins de saisie immobilière de plusieurs parcelles agricoles ainsi que de la moitié indivise d'une autre parcelle<sup>1</sup>. Le commandement est publié au service de la publicité foncière. La procédure de saisie immobilière se poursuit : l'établissement bancaire assigne le débiteur à comparaître à une audience d'orientation devant le juge de l'exécution de Valence. Ce dernier rejette l'exception de nullité du commandement de payer, ordonne « la distraction de l'assiette de la saisie de la moitié indivise du terrain » visée dans le commandement et ordonne la poursuite de la procédure sur le surplus des parcelles objet du commandement. Le juge estime en effet que la quote-part indivise n'ayant pas trait à une indivision forcée et perpétuelle, « elle est insaisissable et doit être exclue de l'assiette de la saisie, le créancier étant fondé à former une demande de distraction en application de l'article R. 311-8 du Code des procédures civiles d'exécution, cette modification de l'assiette n'étant pas de nature à entraîner la nullité du commandement de payer<sup>2</sup> ». En outre, le juge autorise la vente amiable des immeubles saisis à un prix qui ne pourra être inférieur à 400 000 € (net vendeur).
- 3 Interjetant appel de la décision du juge de l'exécution, le GFA débiteur en demande l'infirmité en toutes ses dispositions et par conséquent l'annulation de la procédure de saisie immobilière, en ce qu'elle porte sur une quote-part indivise, le créancier ne pouvant par ailleurs en demander distraction, une telle action ne lui étant pas ouverte.
- 4 Les juges grenoblois doivent donc ici déterminer si la quote-part indivise relative à un bien foncier peut être saisie par le créancier du

GFA. En cas de réponse négative, quel est le sort réservé à la saisie immobilière ayant pour objet cette quote-part indivise ainsi qu'un droit de propriété exclusif portant sur diverses parcelles ? Plus précisément, le créancier peut-il, après signification du commandement aux fins de saisie, intervenir afin de soustraire à la saisie la quote-part indivise litigieuse, évitant la nullité de la saisie ? Ce faisant, agit-il en distraction ? Au vrai, si la quote-part ne pouvait être saisie, la nullité de la saisie ne doit-elle pas être prononcée par le juge ? Quelle est alors l'étendue de cette nullité : la nullité ne touche-t-elle que la saisie de la quote-part indivise ou concerne-t-elle la saisie de l'ensemble des biens visés par le commandement ?

- 5 La décision du juge de l'exécution est infirmée. Jugeant, comme ce premier juge, que le créancier personnel n'a pu valablement saisir la quote-part indivise, la cour d'appel de Grenoble, excluant toute possibilité de distraction, déclare nulle la saisie immobilière réalisée à l'initiative de l'établissement bancaire et en prononce la mainlevée. La nullité s'étend ainsi, semble-t-il, à la saisie de tous les biens visés par le commandement, dont la quote-part indivise.
- 6 Si les premiers éléments du raisonnement déployé par la cour d'appel emportent l'adhésion (1), le dernier, relatif à l'étendue de la nullité, suscite en revanche la réserve (2).

## **1. Les éléments de raisonnement emportant l'adhésion**

- 7 Au regard de la situation de fait, s'appliquait à l'espèce l'interdiction faite au créancier personnel de saisir la quote-part indivise du débiteur (1.1). De la violation de ce principe, la cour tire deux conséquences exactes quant à la procédure de saisie immobilière (1.2).

## **1.1. L'interdiction faite au créancier personnel de saisir la quote-part indivise du débiteur**

- 8 L'interdiction de saisir la quote-part indivise est liée à la qualification du créancier, ici créancier personnel du GFA indivisaire (1.1.1). Toutefois, même dans cette hypothèse, les tréfonds jurisprudentiels de la matière immobilière réservent la possibilité de saisir la quote-part indivise d'un immeuble, lorsque le bien indivis constitue l'accessoire d'un immeuble privatif saisi (1.1.2). Tel n'était cependant pas le cas en l'espèce.

### **1.1.1. L'application de l'article 815-17 du Code civil au créancier saisissant, créancier personnel de l'indivisaire débiteur**

- 9 Ne peuvent être saisis que les biens sur lesquels s'exerce le droit de gage du créancier. En matière d'indivision, le droit de gage du créancier diffère selon que ce dernier est un créancier « de l'indivision<sup>3</sup> » ou un créancier personnel de l'indivisaire. Aux termes des deux premiers alinéas de l'article 815-17 du Code civil, le droit de gage du créancier personnel ne porte ni sur le bien indivis, ni même, si aucune convention d'indivision n'a été souscrite<sup>4</sup>, sur la quote-part indivise du débiteur. La saisie de tels biens est donc fermée au créancier personnel, qui ne peut que demander, par la voie oblique, le partage aux lieux et place d'un débiteur négligent.
- 10 Le créancier personnel se définit négativement au regard du créancier « de l'indivision », désigné comme le créancier « qui aur[ait] pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et [celui] dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis » (C. civ., art. 815-17 al. 1). L'indivisaire titulaire d'une telle créance, qui n'entre que facultativement en compte d'indivision, est bien un créancier de l'indivision, pouvant donc à ce titre saisir les biens indivis avant tout partage<sup>5</sup>. La jurisprudence assimile également au créancier de l'indivision le créancier titulaire d'une créance étrangère à l'indivision mais bénéficiant de l'engagement solidaire de tous les indivisaires<sup>6</sup>.

- 11 La créance de l'établissement bancaire en remboursement d'un prêt souscrit par un indivisaire (le GFA) pour l'acquisition de la propriété exclusive d'un bien ne s'inscrivait manifestement pas dans le cadre de l'article 815-17 alinéa 1<sup>er</sup>. C'est sans doute pourquoi la cour ne prend pas la peine de qualifier la créance de l'établissement bancaire. Il faut remarquer que la cour aboutit ici à la qualification de créancier personnel avec une grande économie de moyens : sans analyse substantielle de la situation mais par le jeu des principes probatoires. Ainsi le créancier « ne soutient pas et *a fortiori* ne démontre pas qu'[il] n'est pas dans l'obligation de provoquer le partage et qu'[il] peut poursuivre la saisie à l'égard de cette moitié indivise du terrain agricole ». Selon la cour, il appartient au créancier, qui soutient la validité de la saisie, de démontrer qu'il est bien un créancier de l'indivision. La démarche mérite d'être soulignée en ce qu'elle conduit à établir une sorte de présomption de fait, réfragable, en faveur de la qualification la moins intéressante pour le créancier, *id est* celle de créancier personnel. Toutefois, les présomptions substantielles ne doivent-elles pas rester l'œuvre du législateur, alors qu'il entre, par ailleurs, dans l'office du juge de qualifier les faits ? Cette incursion probatoire ne nous semble pas utile, d'autant plus que les éléments de preuve à rapporter, selon la cour, par le créancier, justifieraient mieux la saisie d'un bien indivis en son entier que la saisie d'une quote-part. En effet, selon la cour, le créancier devait prouver qu'il était « [lui]-même un des co-indivisaires ou qu'[il avait] tous les coïndivisaires comme débiteurs solidaires ». En outre, la référence à la possible situation d'un créancier co-indivisaire ne présente pas d'intérêt, dans le sens où dans un tel cas, la qualification de créancier de l'indivision certes n'est pas exclue, mais reste toujours conditionnée à la qualité de la créance visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 815-17.

### **1.1.2. La possibilité de saisir la quote-part indivise en cas d'indivision forcée et perpétuelle**

- 12 Entravé par l'article 815-17 du Code civil dans sa saisie de la quote-part indivise, le créancier avait développé une intelligente stratégie, visant à paralyser rétrospectivement l'application de cette disposition par le jeu de la règle de l'accessoire. En effet, les

articles 815 et suivants du Code civil s'appliquent à une indivision qu'on pourrait qualifier de classique car vouée à disparaître par le partage, au profit d'une propriété exclusive retrouvée, quoique d'assiette nécessairement plus limitée. Or, il existe certains biens indivis, qui, de par la configuration des lieux et l'imbrication avec un bien divis, ne pourront jamais faire l'objet d'un partage ; selon la jurisprudence,

toutes les fois qu'entre deux propriétés et deux établissements principaux il existe un objet accessoire, une dépendance tellement nécessaire à l'exploitation des deux propriétés principales que sans sa possession et sa jouissance commune lesdites propriétés principales seraient ou de nul usage ou d'un usage notablement détérioré, alors pour ne pas sacrifier le principal à l'accessoire, il n'y a pas lieu à partage dudit objet accessoire<sup>7</sup>.

Doctrine et jurisprudence parlent alors d'indivision forcée et perpétuelle. Si l'exclusion du droit au partage représente la face immergée de l'iceberg, d'autres dispositions du droit de l'indivision se trouvent également désactivées. À ce titre, afin de ne pas séparer principal et accessoire, la quote-part indivise ne peut être cédée indépendamment du bien divis et à l'inverse toute disposition de l'élément principal emporte disposition des droits indivis<sup>8</sup>.

- 13 Le créancier soutenait donc ici que la parcelle indivise constituait l'accessoire des autres parcelles agricoles saisies (objet d'un droit de propriété privatif du GFA). Le principal étant saisi, il emportait donc saisie, par accessoire, de la quote-part indivise. La règle de l'accessoire, ici mobilisée, n'est en effet pas ignorée du droit des procédures civiles d'exécution, puisqu'aux termes de l'article L. 311-6 de ce Code, relatif à la saisie immobilière, « 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 ».
- 14 Restait précisément à pouvoir qualifier la parcelle indivise d'accessoire des autres parcelles, en ce qu'elle constituait par exemple une voie d'accès aux autres terrains<sup>9</sup>. Le créancier invoquait en ce sens « la nature, la superficie et l'emplacement de la parcelle ». Par une sorte de raisonnement par l'absurde, il énonçait, sans que

plus de précision ne soit donnée par l'arrêt, que « si elle avait été une parcelle autonome, distincte et détachable, elle n'aurait pas été intégrée dans l'article 3 de la vente correspondant à un terrain agricole ». Aucune véritable démonstration de la nécessité du bien indivis pour l'usage des autres parcelles n'était cependant menée. Le créancier succombe ainsi sur le terrain de la preuve, « aucune pièce n'étant communiquée à cette fin hormis des photographies de géolocalisation Google inexploitable ». C'est donc pour le créancier personnel le retour à la case-départ : l'interdiction de saisir la quote-part indivise.

## **1.2. Les conséquences quant à la procédure de saisie immobilière**

- 15 Selon la cour de Grenoble, la sanction de la saisie par le créancier personnel d'un indivisaire d'une quote-part indivise, est la nullité (de fond) de la saisie (1.2.2). Le créancier ne pourrait en effet agir en distraction de ce bien, une telle action étant réservée au tiers titulaire d'un droit réel sur la chose saisie (1.2.1).

### **1.2.1. Le défaut de qualité du créancier à agir en distraction**

- 16 Le juge de l'exécution avait considéré le créancier saisissant fondé à former une demande de distraction de la quote-part en application de l'article R. 311-8 du Code des procédures civiles d'exécution, la saisie se poursuivant sur les autres biens.
- 17 Il est vrai que l'action en distraction, dont le Code des procédures civiles d'exécution organise le régime pour les voies d'exécution avec vente de biens corporels que sont la saisie-vente et la saisie immobilière, ne fait l'objet d'aucune définition générale, ni dans ce Code ni dans aucun autre texte. L'article R. 311-8 du Code des procédures civiles d'exécution relatif à la saisie immobilière ne précise pas même les titulaires de cette action, se bornant à en fixer les limites temporelles (« La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis peut être formée jusqu'à la vente du bien saisi »)<sup>10</sup>. C'est apparemment dans cette béance que s'était engouffré le créancier<sup>11</sup>.

- 18 Toutefois, la disposition relative à la saisie-vente ne laisse place à aucune ambiguïté, énonçant que « le tiers qui se prétend propriétaire d'un bien saisi peut demander au juge de l'exécution d'en ordonner la distraction » (CPCE, art. R. 221-51). En toute logique, la doctrine interprète dans ce même sens l'article R. 311-8, « la demande en distraction émanant nécessairement du tiers qui se prétend titulaire du droit réel, objet de la saisie<sup>12</sup> ».
- 19 L'argumentation du créancier avait donc peu de chance d'aboutir, d'autant plus qu'une telle interprétation, large, des titulaires de l'action confinait au dévoiement de l'action en distraction, utilisée à la seule fin de faire échapper la saisie à la nullité, ce que remarque la cour. La cour affirme donc clairement que « la demande en distraction d'un bien saisi n'est ouverte qu'aux tiers tout comme la demande de cantonnement [...] n'est réservée qu'au seul débiteur ».

## 1.2.2. Le jeu d'une nullité de fond

- 20 Face à la saisie par le créancier personnel d'une quote-part indivise, la cour d'appel de Grenoble retient, sans l'affirmer expressément, une nullité de fond de la saisie, opposant cette dernière à la nullité de forme, sans application ici. En effet, selon la cour,

il ne s'agit pas de rechercher si le bien indivis litigieux est source de nullité sous l'angle du principe « pas de nullité sans texte ni sans grief » [...] mais uniquement de relever une violation de l'interdiction faite par l'article 815-17 au créancier personnel d'un indivisaire de saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles, sans avoir provoqué le partage.

- 21 Rappelons que, selon l'article R. 311-10 du Code des procédures civiles d'exécution, la nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par les articles 112 à 121 du Code de procédure civile. Aux termes de l'article 114 du Code de procédure civile, relatif aux nullités de forme et auquel la cour fait implicitement référence,

Aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui

l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

En revanche, selon l'article 119 du même Code, relatif aux nullités de fond, « les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un grief et alors même que la nullité ne résulterait d'aucune disposition expresse ».

22 N'apparaissait ici nullement douteux qu'était en cause, non l'irrégularité ou l'absence d'une mention du commandement, mais une condition de fond inhérente à la saisie, *id est* la saisissabilité d'un immeuble<sup>13</sup>. Aucun grief n'avait donc à être établi par le débiteur demandeur à la nullité. Corollairement, il était inopérant pour le créancier de démontrer l'absence de préjudice du débiteur indivisaire, lié à l'action en distraction qu'il aurait prétendument mise en œuvre. Selon la cour d'appel de Grenoble, « il ne peut qu'être dit que la saisie immobilière est nulle », d'une nullité de fond<sup>14</sup>.

23 L'étendue de la nullité prononcée suscite toutefois la réserve.

## **2. L'élément de raisonnement suscitant la réserve : l'étendue de la nullité de la saisie**

24 Si c'est bien la saisie de la totalité des biens visés par le commandement qui est annulée par la cour d'appel, ce que l'on croit comprendre (2.1), une telle solution encourt la critique (2.2).

### **2.1. L'annulation de la saisie de la totalité des biens visés par le commandement**

25 Le caractère infirmatif de la décision ainsi que les termes globaux du dispositif laissent entendre une nullité totale de la saisie. Ainsi, la cour « déclare nulle la saisie immobilière [...] selon le commandement de payer valant saisie immobilière du 28 juin 2023, publié au service de publicité foncière [...] et en ordonne la mainlevée ». Toutes les

parcelles agricoles, et pas seulement la quote-part indivise d'une parcelle, se voient donc libérées de la main de justice.

- 26 La cour, retenant l'argument avancé par le débiteur<sup>15</sup>, semble justifier la nullité de l'ensemble de la saisie immobilière par la modalité affectant la vente des biens saisis : une vente en un seul lot, pour un prix unique minimal de 400 000 €<sup>16</sup>. L'argument ne convainc pas. En effet, à lire les faits tels que retracés par la cour, le prix de 400 000 € a été fixé par le juge de l'exécution, une fois déduite de l'assiette de la saisie la quote-part indivise. La vente en lot n'avait donc ici aucune incidence possible. Et d'ailleurs, même si le prix avait été établi pour la totalité des biens saisis, y compris la quote-part, après annulation par la cour d'appel de la seule saisie de la quote-part, n'appartenait-il pas au débiteur de saisir le juge de l'exécution afin qu'il en tire les conséquences et modifie le prix initialement fixé ? Annuler la saisie de la totalité des biens au prétexte d'un prix de vente global ne paraît pas une réponse adaptée.

## **2.2. Une sanction peu compatible avec la nullité de fond retenue**

- 27 S'agissant de l'étendue des biens concernés par la nullité de la saisie, la qualification de nullité de forme ou de nullité de fond peut avoir une incidence. En effet, contrairement à une nullité de fond, la nullité pour vice de forme – absence, irrégularité des mentions obligatoires de l'acte – affecte nécessairement l'instrument de la saisie qu'est le commandement et rejaillit donc sur l'ensemble des biens saisis. En revanche, l'ampleur de la nullité de fond varie selon le type d'irrégularité commise. S'il s'agit d'un défaut de pouvoir ou de capacité, toute la saisie se trouve invalidée. S'il s'agit, comme ici de l'absence de droit de gage du créancier sur un bien, la nullité ne concerne que la saisie de ce bien. En effet, l'étendue de la nullité du commandement doit être proportionnée à la cause de nullité. Dans le cas d'une pluralité de biens saisis, la nullité de la saisie entreprise n'est donc que partielle. Inhérent à la nullité partielle, le mécanisme de retranchement opéré présente donc des effets très proches de ceux de la distraction<sup>17</sup>, dont le juge de l'exécution avait cru pouvoir faire application.

- 28 Au lieu d'infirmier la décision du juge de l'exécution, la cour d'appel aurait donc pu corriger le fondement juridique procurant l'effet de retranchement, substituant à la distraction la nullité de fond pour violation de l'article 815-17 du Code civil.

## NOTES

---

- 1 L'arrêt ne permet de connaître ni la nature de l'indivision ni l'identité du/des autre(s) indivisaires.
- 2 C'est la cour d'appel de Grenoble qui retrace ainsi le raisonnement du juge de l'exécution valentinois.
- 3 L'indivision n'ayant pas la personnalité juridique, il s'agit d'une commodité de langage mettant en relief, malgré l'absence de patrimoine, les liens entre passif et actif indivis.
- 4 C. civ., art. 1873-15, al. 2.
- 5 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 20 février 2001, n° 98-13.006, *Bull. I*, n° 41, *D.* 2001. IR 906 ; *JCP* 2001. I. 358, n° 5, obs. H. Périnet-Marquet, *RJPF* 2001-5/49, note J. Casey, *Dr. fam.* 2002, n° 12, obs. B. Beignier, *RTD civ.* 2001. 642, obs. J. Patarin, *RTD civ.* 2001. 916, obs. T. Revet ; Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 4 juillet 2007, n° 06-13.770, *Bull. I*, n° 254 ; Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 26 juin 2013, n° 12-11.818, *Bull. I*, n° 136, *Deffrénois* 2014. 122, obs. A. Chamoulaud-Trapiers.
- 6 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 6 novembre 2001, n° 98-20.518, *Bull. I*, n° 271, *JCP* 2002. I. 176, n° 8, note H. Périnet-Marquet, *JCP* 2002. I. 178, n° 4, obs. R. Le Guidec, *JCP N* 2002. 1583, ét. V. Brémond, *Dr. fam.* 2002, n° 12, obs. B. B., *RTD civ.* 2002. 150, obs. R. Perrot. Voir également le cas où le créancier, débiteur d'un seul indivisaire, s'est fait consentir sur un bien indivis une hypothèque par tous les indivisaires : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 20 novembre 1990, n° 89-13.876, *Bull. I*, n° 259, *D.* 1990. IR 291, *RDI* 1993. 371, obs. P. Delebecque et P. Simler, *RTD civ.* 1992. 147, obs. F. Zenati, *Deffrénois* 1991. 1054, note R. Savatier.
- 7 Cass. req., 10 décembre 1823, S. 1823. 1. 351.
- 8 Voir N. Pierre, *Les indivisions complexes*, thèse Nancy, 2003, dir. G. Goubeaux, spéc. n° 392 et suiv.
- 9 Voir S. Milleville, « Nature et régime de l'indivision perpétuelle des accessoires immobiliers », comm. sous CA

Grenoble, 1<sup>re</sup> ch. civ., n° RG 22/02103, 13 décembre 2022 ; CA  
Grenoble, 1<sup>re</sup> ch. civ., n° RG 20/03528, 29 novembre 2022, BACAGe, n° 1,  
2023, DOI : [10.35562/bacage.258](https://doi.org/10.35562/bacage.258).

10 Comp. l'analyse de la cour d'appel de Grenoble : « La doctrine citée [non précisée par la cour] développant que la généralité de l'article R. 311-8 ne permet pas d'exclure a priori la demande en distraction formée par le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits [...] ne vaut pas règle de droit *contredisant les dispositions de l'article R. 311-8 précité*. » (L'italique est de nous.)

11 Voir note préc.

12 P. Hoonakker, S. Hazoug, N. Pierre et S. Pierre-Maurice, *Procédures civiles d'exécution*, Bruylant, coll. Paradigme, 14<sup>e</sup> éd., 2025, n° 652.

13 Voir P. Hoonakker, S. Hazoug, N. Pierre et S. Pierre-Maurice, *op. cit.*, n° 648.

14 Voir déjà, en matière de saisie-vente, la nullité de la saisie réalisée à l'initiative d'un créancier personnel d'un indivisaire et portant sur des biens indivis : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1999, n° 97-20.965, *Bull. I*, n° 331, D. 2000. IR 6.

15 Qui est retracé comme suit par la cour d'appel : le débiteur « invoque le caractère indivis d'un bien figurant dans le lot des biens faisant l'objet de la saisie immobilière pour dire la nullité de cette procédure ».

16 « La moitié de la parcelle indivise litigieuse faisant partie d'un lot de biens saisis mis en vente au prix de 400 000 € (net vendeur) [...], il ne peut qu'être dit que la saisie immobilière est nulle. »

17 « Si la demande [en distraction] aboutit, la saisie sera anéantie dans la limite du droit reconnu au tiers. À titre d'exemple, si la saisie portait sur plusieurs immeubles, elle sera annulée pour celui dont la propriété revient au tiers. » (Voir P. Hoonakker, S. Hazoug, N. Pierre et S. Pierre-Maurice, *op. cit.*, n° 652)

## RÉSUMÉ

---

### Français

La présente affaire, relative à une saisie immobilière de plusieurs biens agricoles, dont une quote-part indivise, donne l'occasion à la cour d'appel de Grenoble d'appliquer la notion civiliste d'indivision forcée et perpétuelle,

Saisie immobilière de parcelles agricoles privatives et d'une quote-part indivise par un créancier personnel de l'indivisaire : conditions et étendue de la nullité

permettant exceptionnellement la saisie de quote-part par un créancier personnel de l'indivisaire ainsi que celles, tirées des voies d'exécution, de distraction et de nullité de fond de la saisie.

## INDEX

---

### **Mots-clés**

saisie immobilière, nullité, nullité de fond, distraction, droit de gage, indivision, quote-part

### **Rubriques**

Procédures civiles d'exécution

## AUTEUR

---

### **Nathalie Pierre**

Maître de conférences, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000 Grenoble, France

nathalie.pierre[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/203721691>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/nathalie-pierre>