

Nicolas BRAHIN
DESS Droit Bancaire et Financier
Université PARIS I

Barbara CASTANIE
DEA Droit Administratif
Université de Montpellier

Céline ZEKRI
DEA Droit Immobilier Public et Privé
Université de Nice

Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Avocats au Barreau de NICE

Correspondant organique de :

Nizza, 08/07/2014

Legipass
Avocats au Barreau de Paris
www.legipass.com

Advokatfirmaet Finn C. Larsen
Advokat au Barreau du Danemark
Algade 43, 1 - 4000 ROSKILDE
Telefon +45 4635 1515 | Telefax +45 4636 3747

Procedura esecutiva immobiliare :

I GENERALI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE :

« Si definisce pignoramento di beni immobili la misura esecutiva in base alla quale un creditore richiede al tribunale il sequestro di un immobile appartenente al proprio debitore, finalizzato alla vendita con successiva estinzione del debito ». (www.europe-eje.eu).

Il pignoramento immobiliare, in Francia, avviene secondo le seguenti condizioni :

I. SIGNIFICAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO VALENTE ATTO DI PIGNORAMENTO

Tale procedura esecutiva può avvenire sia nei confronti del debitore, sia nei confronti di un detentore terzo dell'immobile.

La significazione di pagamento con valore di atto di pignoramento sarà notificata, a seconda delle circostanze, o presso il debitore o presso il detentore terzo.

Tuttavia, si sottolinea che in entrambi i casi, la significazione dell'ingiunzione di pagamento deve essere notificata al debitore, il quale, nel caso in cui ci sia un detentore terzo, è ricevente di un'ingiunzione di pagamento semplice.

La significazione di pagamento con valore di atto di pignoramento produce come effetto :

- l'indisponibilità dell'immobile (indisponibilità che si estende anche ai proventi derivanti dall'immobile) ; e
- la messa in mora (« séquestre »).

Cabinet BRAHIN Société d'Exercice Libérale à Responsabilité Limitée inscrite au Barreau de NICE
1, RUE LOUIS GASSIN 06300 NICE FRANCE
TEL. +33 (0)4 9383 0876 FAX +33 (0)4 9318 1437 **CASE PALAIS 427**
E-mail: info@brahin-avocats.com
www.Brahin-avocats.com

Membre d'une association de gestion agréée – le règlement des honoraires par chèque est accepté
Palais C 427

Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Successivamente, l'ingiunzione di pagamento con valore atto di pagamento dovrà essere pubblicata.

II. PUBBLICAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO CON VALORE DI ATTO DI PIGNORAMENTO

Tale pubblicazione, affinché sia valida, deve avvenire presso « *le bureau des hypothèques* » in un lasso di tempo equivalente a 2 mesi.

Successivamente, è richiesta la stesura di un processo-verbale descrittivo del bene immobile, oggetto del pignoramento, a cura dell'ufficiale giudiziario incaricato della misura esecutiva.

Tale stesura deve avvenire negli 8 giorni successivi alla significazione dell'ingiunzione di pagamento con valore di atto di pignoramento.

III. NOTIFICA AL DEBITORE DELLA CITAZIONE A GIUDIZIO PER UDIENZA COGNITIVA

Tale fase implica lo svolgimento di tre eventi:

- La redazione da parte del legale del creditore pignorante di un registro delle condizioni e delle modalità di vendita dell'immobile, in un lasso di tempo di 3 giorni lavorativi a contare dalla citazione a giudizio del debitore per udienza cognitiva ;
- La notifica al debitore della citazione a giudizio e dei creditori iscritti, in un lasso di tempo di 5 giorni lavorativi a contare dalla citazione a giudizio del debitore per udienza cognitive ; e
- Dichiarazione di credito dei creditori iscritti in un lasso di tempo di 2 mesi a contare dalla citazione a giudizio del debitore per udienza cognitiva.

IV. UDIENZA COGNITIVA

L'udienza cognitive ha luogo in un lasso di tempo compreso tra 1 e 3 mesi a contare dalla notifica al debitore della citazione a giudizio per udienza cognitive.

Al termine di tale udienza, il giudice dell'esecuzione stabilisce se il bene immobile pignorato debba essere oggetto di una vendita volontaria o di una vendita forzata.

Inoltre, il giudice dell'esecuzione verifica che siano state soddisfatte le condizioni del pignoramento e delibera in merito a eventuali ricorsi e incidenti procedurali.

V. VENDITA IMMOBILIARE

La vendita dell'immobile può essere volontaria o forzata:

- La vendita volontaria dell'immobile:

2

Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Il debitore pignorato espleta le operazioni necessarie alla conclusione della vendita, specialmente alla stesura presso notaio dell'atto di vendita, in un lasso di tempo corrispondente a 4 mesi.

Successivamente, si svolge l'udienza « di richiamo » (« *l'audience de rappel* »).

In tale occasione, il giudice dell'esecuzione porcede al controllo dell'atto e delle condizioni di vendita. La sua approvazione è difatti necessaria.

In caso contrario, si procede alla vendita forzata dell'immobile.

- **La vendita forzata dell'immobile (udienza di aggiudicazione):**

Si tratta in pratica della vendita mediante asta pubblica, laquale si svolge in pratica durante un'udienza, detta udienza di aggiudicazione.

Una pubblicità preventiva in un lasso di tempo compreso tra 1 e 2 mesi precedenti l'udienza di aggiudicazione, è da realizzare.

Tale udienza si svolge nei 2 mesi minimo e nei 4 mesi massimo successivi all'udienza cognitiva.

« *Tribunal de Grande Instance* » è la giurisdizione competente per l'asta pubblica.

L'offerente è tenuto a conferirne mandato al proprio legale. La rappresentanza da parte di un legale è pertanto obbligatoria.

A seguito dell'asta (o udienza di aggiudicazione), viene emessa una sentenza di aggiudicazione.

Tale sentenza deve essere notificata dal creditore pignorante al debitore, ai creditori iscritti, all'aggiudicatario.

Insieme alla sentenza di aggiudicazione, un'atto con valore atto di vendita è disposto.

Tale atto deve essere pubblicato presso « *le bureau des hypothèques* ».

E da notare che l'aggiudicazione può essere interrotta da un rilancio d'asta (nel caso in cui un soggetto emetta un'offerta proponente un prezzo superiore al prezzo di aggiudicazione) o da una reiterazione dell'asta (nell'ipotesi in cui l'asta fosse annullata).