

La poursuite en réalisation de gage

LP art. 41 et 151 à 158 · CC art. 793 ss et 884 ss Le créancier qui tient un gage, une hypothèque, une cédule ou un nantissement, ne saisit pas : il fait vendre la chose engagée. C'est la poursuite en réalisation de gage, plus lente mais plus sûre.

1 L'essentiel à savoir par cœur

- Une créance garantie par gage se poursuit **par réalisation du gage**, même contre un débiteur inscrit au registre du commerce (art. 41).
- Le commandement de payer donne **1 mois** pour payer (gage mobilier) ou **6 mois** (gage immobilier) (art. 152).
- La vente se requiert entre **1 mois et 1 an** (meuble) ou **6 mois et 2 ans** (immeuble) après la notification (art. 154).
- Si le produit ne suffit pas : **certificat d'insuffisance de gage** ; nouvelle poursuite sans commandement de payer si elle est requise **dans le mois** (art. 158).

1 mois
payer, gage mobilier

6 mois
payer, gage immobilier

2 ans
au plus tard, vente d'un immeuble

1 mois
pour continuer sans commandement

2 La base légale, article par article

- La poursuite d'une créance garantie par gage se continue par la réalisation du gage ; si le créancier choisit la saisie ou la faillite, le débiteur peut exiger par une plainte qu'il réalise d'abord le gage (art. 41 al. 1 et 1bis).
- La réquisition indique le gage et, le cas échéant, le tiers propriétaire ; le commandement de payer est aussi notifié à ce tiers et, pour le logement familial, au conjoint (art. 151 à 153).
- Le délai de paiement est d'un mois pour un gage mobilier, de six mois pour un gage immobilier (art. 152) ; la réalisation se requiert dans les délais de l'art. 154, sinon la poursuite tombe.
- Si le produit est insuffisant, l'office délivre un certificat d'insuffisance de gage, qui vaut reconnaissance de dette ; le créancier continue par saisie ou faillite sans commandement de payer s'il agit dans le mois (art. 158).

3 Les règles, cas par cas

Situation	Règle	Article
Créance garantie, débiteur inscrit	Réalisation de gage, pas de faillite d'abord	art. 41 al. 1
Créancier qui choisit la saisie	Plainte du débiteur : le gage d'abord	art. 41 al. 1bis
Délai de paiement, gage mobilier	1 mois	art. 152 ch. 1
Délai de paiement, gage immobilier	6 mois	art. 152 ch. 1
Réquisition de vente, meuble	1 mois à 1 an après la notification	art. 154
Réquisition de vente, immeuble	6 mois à 2 ans	art. 154
Produit insuffisant	Certificat d'insuffisance de gage	art. 158 al. 1
Suite pour le découvert	Saisie ou faillite sans commandement, dans le mois	art. 158 al. 2

4 La méthode, dans l'ordre

1. Désigner le gage et le tiers propriétaire.
2. Notifier aussi au conjoint pour le logement familial.
3. Requérir la vente dans la fenêtre de l'art. 154.
4. Recevoir le certificat d'insuffisance.
5. Continuer dans le mois pour le découvert.

> **« D'abord la chose engagée, ensuite le reste du patrimoine. »**

6 Les pièges

Pour un gage, ce n'est pas un acte de défaut de biens qui sort, mais un **certificat d'insuffisance de gage**, avec un délai d'un mois pour continuer sans commandement de payer (et non six mois comme à l'art. 149).

Côté RH et paie : Le logement du salarié

- La vente forcée d'un logement familial touche souvent l'équilibre au travail : un congé ou un horaire aménagé pour les démarches est un geste apprécié.
- Le conjoint reçoit lui aussi le commandement de payer pour le logement de la famille (art. 153 LP).

7 Le cas type du chapitre

La cédule de la Banque du Jura. La Banque du Jura a prêté 480 000 francs à Monsieur et Madame Lachat, garantis par une cédule hypothécaire sur leur maison familiale. Les intérêts et l'amortissement ne sont plus payés. Le commandement de payer en réalisation de gage est notifié le 15 janvier 2027.

a. À qui le commandement doit-il être notifié ?

b. Quand la banque peut-elle requérir la vente, au plus tôt et au plus tard ?

c. La vente rapporte 410 000 francs nets pour la banque. Et ensuite ?

Corrigé en fin de fiche.

10 Questions d'examen

1. Vrai ou faux ? Un créancier gagiste peut choisir librement la faillite d'une SA.
2. Vrai ou faux ? Pour un gage immobilier, le délai de paiement est de six mois.
3. Vrai ou faux ? Le produit insuffisant donne un acte de défaut de biens.
4. Vrai ou faux ? Ce certificat vaut reconnaissance de dette.
5. Cas express : Gage mobilier, commandement notifié le 1er mars. Vente requise le 20 mars : possible ?
6. Résolvez le cas type de la section 7, « La cédule de la Banque du Jura », questions a à c.
7. Citez les étapes de la méthode, dans l'ordre, et la base légale du chapitre.

11 Corrigés

1. Faux : Le débiteur peut exiger la réalisation du gage d'abord (art. 41 al. 1bis).

2. Vrai : Art. 152.

3. Faux : Un certificat d'insuffisance de gage (art. 158).

4. Vrai : Art. 158 al. 3.

5. Non, trop tôt. Au plus tôt un mois après la notification (art. 154).

6.

1. Aux débiteurs et, s'agissant du logement de la famille, aussi au conjoint (art. 153). Chacun peut faire opposition.

2. Gage immobilier : au plus tôt 6 mois, au plus tard 2 ans après la notification, soit entre le **15 juillet 2027** et le **15 janvier 2029** (art. 154), délais suspendus en cas de procédure sur l'opposition.

3. Il manque 70 000 francs : certificat d'insuffisance de gage (art. 158). Il vaut reconnaissance de dette ; la banque poursuit par voie de saisie sans commandement de payer si elle agit dans le mois.

7. 1) Désigner le gage et le tiers propriétaire. ; 2) Notifier aussi au conjoint pour le logement familial. ; 3) Requérir la vente dans la fenêtre de l'art. 154. ; 4) Recevoir le certificat d'insuffisance. ; 5) Continuer dans le mois pour le découvert. Base : LP art. 41, 151 à 158 ; CC art. 793 ss, 884 ss.