

Annexe 3 Amélioration de la procédure de saisie immobilière

L'article 14 de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice :

- organise la saisie, par un même créancier, de plusieurs immeubles de son débiteur lorsque la saisie d'un seul ou de seulement certains d'entre eux ne permet pas de désintéresser le créancier saisissant et les créanciers inscrits au regard de la valeur de ces immeubles (2°) ;
 - autorise la vente de gré à gré de l'immeuble après que sa vente forcée a été ordonnée par le juge et tant que les enchères ne sont pas ouvertes (3°) ;
 - facilite la délivrance du titre de vente en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire (4°).
- Ces dispositions entrent en vigueur immédiatement.

I – Présentation de la réforme

◆ *Possibilité de saisir simultanément plusieurs immeubles (article 14, 2°)*

L'article L. 311-5, alinéa 1, du code des procédures civiles d'exécution (CPCE) régissait la saisie successive, par un même créancier, de plusieurs immeubles de son débiteur. Il ne l'autorisait que dans le cas d'insuffisance du bien saisi.

L'article 14, 2°, de la loi étend cette règle à la saisie simultanée de plusieurs immeubles du débiteur par le même créancier, dont traitent déjà les articles R. 311-3 et R. 321-9, alinéa 2 du CPCE. Désormais, lorsqu'au regard de leur valeur, la saisie d'un ou de plusieurs immeubles ne permettrait pas de désintéresser le créancier saisissant et les créanciers inscrits, la saisie d'un ou de plusieurs autres immeubles est possible de manière simultanée. Le débiteur conserve le droit, sur le fondement de l'article R. 321-12 du CPCE, de demander au juge de l'exécution de cantonner les effets de la saisie.

La suite de la procédure de saisie immobilière n'est pas modifiée.

◆ *Possibilité de vendre de gré à gré au cours de la procédure d'adjudication (article 14, 3°)*

Il résultait de l'article L. 322-1 du CPCE, tel qu'interprété par la Cour de cassation (2° Civ., 9 avril 2015, pourvoi n° 14-16.878, *Bull.* 2015, II, n° 96), que le jugement d'orientation qui ordonnait la vente forcée de l'immeuble saisi interdisait de procéder à la vente du bien selon une autre modalité que celle ainsi prévue.

L'article 14, 3°, de la loi autorise désormais la vente de gré à gré de l'immeuble après que la vente forcée de l'immeuble a été ordonnée par le juge et tant que les enchères ne sont pas ouvertes. Afin de préserver les intérêts de toutes les parties et de garantir que la vente du bien s'effectue à un juste prix, la vente de gré à gré n'est possible qu'en cas d'accord entre le débiteur et ses créanciers autres



que ceux mentionnés à l'article 2275 du code civil. Les créanciers mentionnés à cet article participeront toutefois à la procédure de distribution.

◆ *Suppression de la consignation des frais de la vente (article 14, 4°)*

Dans sa rédaction antérieure à la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, l'article L. 322-4 du CPCE prévoyait qu'en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, « l'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais taxés ». Il imposait donc la consignation des frais de la vente c'est-à-dire des droits d'enregistrement, de la contribution de sécurité immobilière, des honoraires de la vente, de la taxe sur la valeur ajoutée due sur ces honoraires et des débours (qui incluent notamment le coût de l'état hypothécaire).

Cette obligation n'était pas cohérente avec l'article L. 322-14 du CPCE, commun à la vente amiable sur autorisation judiciaire et à la vente par adjudication, qui ne prévoit pas la consignation des frais de la vente mais leur paiement. Elle posait en outre parfois des difficultés pratiques en complexifiant le versement de ces fonds à leurs bénéficiaires.

L'article 14, 4°, de la loi prévoit en conséquence que l'acte notarié de vente ne sera désormais « établi que sur consignation du prix auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais de la vente et des frais taxés ». L'obligation de paiement des frais de la vente est maintenue. Ils ne seront cependant pas consignés à la Caisse des dépôts et consignations, ce qui permettra leur versement à leurs bénéficiaires.

II - Entrée en vigueur

Ces dispositions étant d'application immédiate, dès le lendemain de la publication de la loi :

- **la saisie simultanée de plusieurs immeubles du débiteur par un même créancier sera autorisée** lorsque la saisie d'un seul ou de plusieurs des immeubles simultanément saisis ne permettrait pas de désintéresser le créancier saisissant et les créanciers inscrits au regard de la valeur de ces immeubles ; dès le lendemain de la publication de la loi, les commandements valant saisie simultanée de plusieurs immeubles pourront être délivrés ;
- **la vente de gré à gré des immeubles saisis sera autorisée après qu'un jugement d'orientation aura ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi tant que les enchères ne seront pas ouvertes**, à condition que le débiteur et ses créanciers autres que ceux mentionnés à l'article 2275 du code civil aient donné leur accord ; il appartiendra au notaire chargé de la vente de s'assurer de cet accord ; cette disposition s'applique à tous les immeubles pour lesquels les enchères n'ont pas encore été ouvertes ; elle ne s'applique donc pas en cas de surenchère ou de réitération des enchères ;
- **en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acte notarié de vente sera établi sur consignation du prix auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais de la vente et des frais taxés ; ces nouvelles dispositions s'appliqueront y compris aux procédures en cours.**

III - Impact sur les juridictions



La modification de l'article L. 322-1 du CPCE réduira le nombre de ventes aux enchères publiques. Un nombre plus important de dossiers sera clos par l'effet du désistement du créancier poursuivant.

La modification des articles L. 311-5 et L. 322-4 n'aura pas d'impact sur les juridictions.