

**BULLETIN OFFICIEL DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE**  
**n° 104 (1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006)**

**Circulaires de la Direction des affaires civiles et du sceau**  
**Signalisation des circulaires du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006**

**Circulaire relative à la réforme de la saisie immobilière**

CIV 2006-17 C3/14-11-2006

NOR : *JUS C 06 20 848 C*

Adjudication  
Expropriation  
Hypothèque  
Privilège  
Procédure civile d'exécution  
Saisie immobilière

**Destinataires**

Premier Président de la Cour de cassation - Procureur Général de ladite Cour - Premiers présidents des cours d'appel - Procureurs généraux près lesdites Cours - Présidents des tribunaux supérieurs d'appel - Procureurs de la République près lesdits tribunaux - Directeur de l'Ecole nationale de la magistrature - Directeur de l'Ecole nationale des greffes - Président du Conseil national des greffiers en chef des tribunaux de commerce

**Textes source :**

- Ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière.
- Décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

**- 14 novembre 2006 -**

**Préambule**

L'ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière et le décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution modifient en profondeur cette procédure d'exécution en retenant notamment les orientations suivantes :

- **Simplifier et accélérer la saisie immobilière** en instituant un ensemble de règles communes à toutes les mesures d'exécution et en transférant au juge de l'exécution la compétence pour connaître des saisies immobilières, parachevant ainsi la réforme des voies d'exécution entreprise depuis plus d'une quinzaine d'années ;
- **développer les alternatives amiables à cette voie d'exécution forcée** par les mécanismes de vente à l'amiable et par la distribution consensuelle du prix de vente entre les créanciers ;
- **faciliter la vente au meilleur prix du bien saisi et en sécuriser l'issue dans l'intérêt commun du débiteur et de ses créanciers**, notamment en autorisant la vente amiable, en renforçant la transparence des enchères et en imposant des garanties de paiement aux acquéreurs.

Ces nouveaux textes réforment également la procédure d'ordre, désormais appelée procédure de distribution du prix d'un immeuble et considérée comme une phase de la saisie immobilière. C'est ainsi que la saisie immobilière est désormais définie par l'article 2190 du code civil comme la mesure d'exécution qui tend à la vente forcée de l'immeuble d'un débiteur ou d'un tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

De nombreuses autres dispositions, faisant référence à la saisie immobilière font l'objet des ajustements rendus nécessaires par la réforme.

La présente circulaire vise à présenter ces nouvelles dispositions en exposant les règles générales applicables à la saisie immobilière (titre I), puis en analysant successivement les différentes étapes de la procédure : la saisie proprement dite du bien (titre II), l'orientation de la procédure (titre III) la vente du bien saisi (titre IV) et la distribution de son prix (titre V). Enfin, la circulaire détaille les dispositions diverses et transitoires (titre VI).

## **Titre I - LES REGLES GENERALES APPLICABLES A LA SAISIE IMMOBILIERE**

Les principes de la réforme sont insérés dans le code civil, sous le titre XIX du livre troisième, rebaptisé « de la saisie immobilière et de la distribution ». Les règles de procédure sont contenues dans le décret.

Ces textes remplacent les dispositions de l'ancien code de procédure civile relatives à la saisie immobilière et à l'ordre (les titres VI, XII, XIII et XIV du livre V de la première partie), qui sont abrogées par l'article 22 1° de l'ordonnance, qui abroge également l'article 88 de la loi du 9 juillet 1991 qui y renvoyait. Le décret du 1<sup>er</sup> mars 1967 réformant la saisie immobilière mais jamais entré en vigueur faute de décret d'application est également abrogé.

La réforme de la saisie immobilière calque désormais partiellement le régime de cette voie d'exécution sur les procédures civiles d'exécution mobilières.

### **1.1. Les règles communes à toutes les mesures d'exécution**

Les dispositions générales de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, ainsi que celles de son décret d'application du 31 juillet 1992 sont désormais expressément applicables à la saisie immobilière, sous réserve des dispositions contraires propres à cette mesure d'exécution. Cette harmonisation est prévue par l'article 2191 du code civil et par l'article premier du décret du 27 juillet 2006. Il s'ensuit que les articles 1<sup>er</sup> à 42 de la loi du 9 juillet 1991 et 1<sup>er</sup> à 54 du décret du 31 juillet 1992 ont vocation à s'appliquer en matière de saisie immobilière, ainsi que de façon générale l'ensemble des solutions dégagées en matière de procédure civile d'exécution mobilière.

A titre d'illustrations, il conviendra de faire application de l'article 14 de la loi de 1991 qui définit les biens saisissables, de l'article 20 qui autorise l'huissier de justice à faire ouvrir les portes huit jours après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux, de l'article 23 qui sanctionne le débiteur auteur d'une résistance abusive ou encore de l'article 32 sur les frais d'exécution. Quant au décret du 31 juillet 1992, outre les règles de procédure examinées ci-après, l'essentiel des dispositions générales contenues au titre II sera applicable à la saisie immobilière, ce qui concerne notamment les règles relatives aux difficultés d'exécution, à la définition des biens saisissables ou au concours de la force publique.

L'effectivité de cette unification du régime des mesures d'exécution est renforcée par un transfert de compétence au profit du juge de l'exécution.

### **1.2. Les règles de compétence judiciaire**

#### **1.2.1. La compétence d'attribution**

##### ***1.2.1.1. Une compétence exclusive confiée au juge de l'exécution***

La réforme des voies d'exécution issue de la loi du 9 juillet 1991 a créé le juge de l'exécution et lui a conféré la compétence exclusive pour connaître de l'ensemble des questions relatives aux procédures d'exécution mobilières. Dans un souci d'harmonisation des procédures et de rationalisation des compétences, l'ordonnance réformant la saisie immobilière parachève le dispositif de la loi de 1991 en confiant au juge de l'exécution la compétence pour connaître de la saisie immobilière et de la procédure de distribution qui s'en suit. A cet effet l'article 88 de la loi du 9 juillet 1991, qui maintenait la compétence du juge de la saisie immobilière, est abrogé et l'article L311-12-1 du code de l'organisation judiciaire est complété par un troisième alinéa prévoyant expressément la compétence du juge de l'exécution pour connaître de la procédure de saisie immobilière et de la procédure de distribution qui en découle. En application de l'ordonnance du 8 juin 2006 portant refonte du code de l'organisation judiciaire et modifiant le code de commerce, le code rural et le code de procédure pénale (partie Législative), et spécialement de son article 6, l'article L311-12-1 est devenu l'article L213-6.

### ***1.2.1.2. Une compétence étendue à toutes les contestations et demandes en lien avec la saisie immobilière***

Le juge de la saisie immobilière disposait de compétences plus étendues que celles conférées au juge de l'exécution en matière de procédures civiles d'exécution mobilières.

Il est apparu nécessaire de maintenir ce domaine de compétence étendu, dans la mesure où l'efficacité et la complexité de la procédure de saisie immobilière peuvent impliquer l'examen de questions qui débordent la compétence habituelle du juge de l'exécution. A cet effet, le nouvel alinéa de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire prévoit que le juge de l'exécution connaît en matière de saisie immobilière de toutes les contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure de saisie immobilière ou s'y rapportant directement, ainsi que de toutes les demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, y compris les contestations et les demandes portant sur le fond du droit. En pratique, cette définition étendue de la compétence doit permettre de conserver les solutions dégagées par la jurisprudence en matière d'incident de la saisie immobilière.

### ***1.2.1.3. Le cas particulier de la procédure de surendettement***

Du fait de la suppression du juge de la saisie immobilière, la compétence du juge de l'exécution est désormais étendue aux demandes de suspension des saisies immobilières en raison de la procédure de surendettement, ainsi qu'aux demandes de report de l'adjudication, les articles L331-5 et R331-14 du code de la consommation étant modifiés dans ce sens.

A cet égard, il convient de préciser quel sera le juge de l'exécution compétent pour connaître de cette demande. En effet, les règles de compétences géographiques en matière de surendettement et de saisie immobilière diffèrent : en matière de surendettement, le juge de l'exécution compétent est celui dans le ressort duquel demeure le débiteur alors que le critère principal de compétence en matière de saisie immobilière est celui du lieu de situation de l'immeuble saisi. Par ailleurs, le président du tribunal de grande instance pourra procéder à des délégations de compétence différentes selon qu'il s'agit de surendettement ou de saisie immobilière.

En application combinée des articles R331-14 et R332-1 du code de la consommation, de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire et de l'article 50 du décret, la demande de suspension est rattachée à la procédure de surendettement tant qu'une assignation en matière de saisie immobilière n'a pas été enrôlée ; à compter de cet enrôlement, cette demande est rattachée à la procédure de saisie immobilière, de même que la demande de report de la vente.

## **1.2.2. La compétence territoriale**

### ***1.2.2.1. La compétence territoriale du juge de l'exécution***

L'article 2 du décret du 27 juillet 2006 prévoit que le juge de l'exécution compétent pour connaître de cette procédure est celui dans le ressort duquel se trouve le bien saisi, dans la mesure

où la proximité géographique permet une meilleure connaissance du marché immobilier et assure de meilleurs débouchés en cas de vente aux enchères.

Le cas de la pluralité de biens saisis simultanément par un même créancier n'est plus régi par la loi du 14 novembre 1808 relative à la saisie des biens d'un débiteur situés dans plusieurs arrondissements, abrogée par l'article 22 de l'ordonnance.

Désormais, l'article 3 du décret aménage la compétence géographique pour favoriser la saisine du juge dans le ressort duquel se trouve l'immeuble où le débiteur a son domicile, afin d'assurer une protection accrue du logement de la famille. C'est ainsi, que lorsque l'un des immeubles saisis constitue le domicile du débiteur, le juge de l'exécution compétent sera celui dans le ressort duquel se situe cet immeuble. Ce n'est qu'à défaut que le créancier pourra choisir la juridiction compétente parmi les juridictions dans le ressort desquelles se situent les immeubles saisis.

Cette règle ne joue que lorsque plusieurs biens font l'objet d'une saisie simultanée. Lorsque plusieurs saisies d'immeubles sont poursuivies successivement contre un même débiteur, il y a en principe autant de procédures que de saisies. Toutefois, les règles de la procédure civile peuvent conduire à joindre ces procédures si elles sont connexes, dans un souci de bonne administration de la justice, conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile. Dans cette hypothèse, il ne pourra plus y avoir qu'un créancier poursuivant, déterminé conformément à l'article 23 du décret : la procédure est continuée par le créancier dont le commandement a été publié en premier ; si les commandements ont été publiés le même jour, la procédure est poursuivie par le créancier dont le commandement est le plus ancien et si les commandements sont du même jour, par celui dont la créance en principal est la plus élevée, ce dernier créancier étant le plus intéressé à la procédure.

#### ***1.2.2.2. La compétence exclusive du greffe du tribunal de grande instance***

L'article R811-6 du code de l'organisation judiciaire dispose qu'en cas de délégation des fonctions de juge de l'exécution au juge du tribunal d'instance, le greffe de ce tribunal devient compétent pour connaître de la procédure. Pourtant, en matière de saisie immobilière, le tribunal de grande instance constitue l'échelon pertinent pour assurer la vente aux enchères d'immeuble, tant au regard de l'obligation de représentation par avocat qu'en terme de fréquentation du public.

C'est pourquoi, ce transfert de compétence aux greffes des tribunaux d'instance est expressément écarté par l'article 139 du décret du 27 juillet 2006 en matière de saisie immobilière. Cette exclusion prend la forme d'une modification apportée à l'article R811-6 du code de l'organisation judiciaire. Il s'en suit que le greffe du tribunal de grande instance est exclusivement compétent pour traiter des procédures de saisie immobilière, y compris en cas de délégation des fonctions de juge de l'exécution à un juge chargé du service d'un tribunal d'instance. Cette compétence exclusive des greffes des tribunaux de grande instance s'étend à la distribution faisant suite à une saisie immobilière, puisque dans cette hypothèse la distribution n'est plus qu'une étape de la procédure de saisie immobilière (*cf. infra p. 54*).

### **1.3. Les règles de procédure**

Les règles de procédure devant le juge de l'exécution, telles qu'elles résultent du chapitre II du titre 1<sup>er</sup> du décret du 31 juillet 1992 sont désormais applicables aux instances en matière de saisie immobilière, sauf disposition particulière. En outre, en application de l'article 1<sup>er</sup> de ce décret du 31 juillet 1992 les dispositions communes du livre I<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile sont également applicables à la procédure de saisie immobilière. C'est ainsi qu'il conviendra de faire application des règles générales de nullité des actes de procédure, comme le rappelle l'article 11 du décret du 27 juillet 2006 ; il s'en suit que l'annulation d'un acte de procédure fondée sur l'inobservation d'une règle de forme imposera la démonstration préalable d'un grief.

La circulaire examine successivement les différentes étapes de la procédure devant le juge de l'exécution.

#### **1.3.1. La saisine du juge de l'exécution**

A l'instar des procédures d'exécution mobilière, l'article 4 prévoit que la procédure est initiée par la signification de l'acte de saisie qui est, en la matière, le commandement de payer valant saisie. En revanche, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret susvisé du 31 juillet 1992, la juridiction n'est saisie qu'ultérieurement, par la remise au greffe d'une assignation.

Si l'assignation est en principe délivrée par le créancier au débiteur, à l'effet de comparaître à l'audience d'orientation, une assignation peut être délivrée par d'autres parties. Ainsi, le débiteur peut prendre l'initiative de la saisine du juge de l'exécution par assignation, notamment pour obtenir la mainlevée de la mesure qu'il jugerait infondée ou la péremption du commandement, ou encore pour être autorisé dès avant l'audience d'orientation à vendre son bien à l'amiable. De même, avant la délivrance de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, un créancier inscrit peut assigner le créancier poursuivant aux fins de subrogation.

L'assignation comporte les mentions communes à toute assignation (article 56 du nouveau code de procédure civile). En revanche, les mentions spécialement exigées pour la procédure ordinaire devant le juge de l'exécution par le second alinéa de l'article 15 du décret susvisé du 31 juillet 1992, n'ont pas à être reproduites car elles concernent des règles de procédure qui ne sont pas applicables en matière de saisie immobilière (à savoir les articles 11 à 14 du décret susvisé).

L'assignation est délivrée pour la première audience utile du juge de l'exécution, en application du premier alinéa de l'article 15 du décret du 31 juillet 1992. Toutefois, cette règle est écartée pour l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, qui doit être délivrée par le créancier poursuivant dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience. Dans cette hypothèse, un délai minimum s'impose pour permettre la mise en cause des créanciers titulaires d'une sûreté sur le bien. Quant au délai maximum, il tend à éviter un allongement de la durée de la procédure.

### **1.3.2. La représentation des parties**

Si la procédure ordinaire devant le juge de l'exécution comporte des règles d'assistance et de représentation calquées sur celles du tribunal d'instance, ces règles relatives à des procédures simples ne sont pas adaptées en matière de saisie immobilière, compte tenu de la technicité de la matière. C'est pourquoi, en application de l'article 16 de l'ordonnance, l'article 10 de la loi du 9 juillet 1991 - qui détermine les personnes pouvant représenter une partie devant le juge de l'exécution - réserve les dispositions particulières à la saisie immobilière.

C'est ainsi que l'article 5 du décret prévoit que la représentation des parties est assurée par un avocat. Cet article précise que cette représentation est obligatoire, sauf disposition contraire. Il n'est prévu par l'article 50 du décret que deux exceptions à cette obligation de constituer avocat : d'une part, pour les demandes présentées dans le cadre de la procédure de surendettement - puisque cette procédure est sans représentation obligatoire -, d'autre part, pour la présentation de la demande d'autorisation de vente amiable. Cette seconde exception s'étend aux actes consécutifs à la vente amiable, ce qui englobe l'ensemble des démarches rendues nécessaires par cette orientation de la procédure, à savoir notamment la défense à une procédure du créancier qui entend voir constater la carence du débiteur et ordonner l'adjudication du bien ou encore la demande tendant à la constatation par le juge de la vente amiable et au prononcé de la radiation des inscriptions d'hypothèques et de privilèges sur le bien.

### **1.3.3. La conduite de la procédure**

La procédure est conduite par le créancier poursuivant. Toutefois, un créancier ayant inscrit une sûreté sur le bien peut se substituer à lui, par une demande de subrogation (article 10 du décret).

La demande de subrogation peut être formée à compter de la publication du commandement de payer valant saisie, qui rend celle-ci opposable aux créanciers inscrits. Elle est présentée par voie de demande incidente, ou verbalement à l'audience de vente. Elle peut être sollicitée en cas de désistement du créancier poursuivant ou s'il y a négligence, fraude, collusion ou toute autre cause de retard qui lui est imputable.

A moins qu'elle ne mette fin à la procédure, la décision qui rejette la demande de subrogation n'est pas susceptible de recours, afin d'éviter des appels dilatoires. La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixés au cahier des conditions de vente. Elle impose au créancier poursuivant contre lequel la subrogation est prononcée de remettre les pièces de la poursuite au subrogé qui en accuse réception. Pour assurer la bonne transmission des pièces, l'article précise que le poursuivant n'est pas déchargé de ses obligations tant que les pièces n'ont pas été remises au subrogé.

### **1.3.4. Les contestations et demandes incidentes**

#### ***1.3.4.1. La forme des contestations et des demandes incidentes***

L'oralité de la procédure est en principe écartée au profit de l'écrit par le premier alinéa de l'article 7 du décret du 27 juillet 2006, qui impose que les contestations et les demandes incidentes des parties soient formées par conclusions écrites d'avocat déposées au greffe. Ces conclusions font parallèlement l'objet d'une communication entre les avocats.

Il est toutefois prévu certaines exceptions à l'écrit : la demande d'autorisation de la vente amiable peut être présentée verbalement, ce qui est la conséquence logique de l'absence de représentation obligatoire par avocat pour conclure une vente amiable ; la demande d'annulation d'une enchère est également formée verbalement, compte tenu de l'obligation de la présenter sans délai.

Par ailleurs, la demande de suspension de la saisie du fait d'une procédure de surendettement, formée sur le fondement de l'article L331-5 du code de la consommation, doit être présentée suivant les formes prescrites à l'article R331-14 dudit code, c'est-à-dire par lettre simple adressée au greffe du juge de l'exécution comportant les mentions prévues au deuxième alinéa de ce texte.

Enfin, dans les cas où un débat contradictoire ne s'impose pas, le décret prévoit le recours à la procédure de l'ordonnance sur requête.

#### ***1.3.4.2. Le moment pour élever une contestation ou une demande incidente***

La réforme place au centre de la procédure l'audience d'orientation, à l'occasion de laquelle le juge de l'exécution doit pouvoir trancher l'ensemble des questions relatives à la saisie immobilière. C'est pourquoi l'article 6 du décret prévoit qu'aucune contestation ou demande incidente ne pourra être formée après l'audience d'orientation, sauf exceptions. Cette interdiction concerne non seulement les incidents devant être présentés à l'audience d'orientation, mais également les incidents qui peuvent être tranchés par ordonnance sur requête en dehors de l'audience.

Cette interdiction, édictée à peine d'irrecevabilité, ne pourra bien évidemment pas concerner les contestations relatives aux actes de procédure réalisés après l'audience d'orientation, ainsi que le rappelle l'article 6. La contestation de ces actes devra en principe être formée dans les quinze jours de leur notification. Ce délai est réduit pour la contestation de la validité des enchères, qui doit être formée lors de l'audience d'adjudication, conformément à l'article 82 du décret.

Les articles 9 et 10 du décret prévoient deux autres exceptions au moment de présentation des contestations : la demande en distraction et la demande de subrogation.

La demande en distraction peut émaner d'un tiers à la procédure, qui revendique la propriété de tout ou partie du bien saisi. Faute d'être informé de la procédure, il doit nécessairement pouvoir revendiquer le bien en tout état de cause.

La demande de subrogation, qui conduit un créancier inscrit à se substituer au créancier poursuivant, doit être rendue possible à tout stade de la procédure puisqu'elle permet de sanctionner le défaut de diligence du poursuivant, et partant, d'éviter que la procédure ne devienne caduque. L'article 10 du décret en détaille les conditions.

Il convient d'ajouter à ces deux types de demande, la demande de report de l'adjudication prévue à l'article 61 du décret, qu'elle soit justifiée par un cas de force majeure, ou qu'elle émane de la commission de surendettement, en application de l'article L331-5 du code de la consommation.

### ***1.3.4.3. Le jugement des contestations ou des demandes incidentes***

Lorsqu'une contestation ou une demande incidente ne peut être jugée à l'audience d'orientation, il appartient au greffe de convoquer les parties à une audience du juge de l'exécution. Conformément à l'article 7 du décret, la convocation doit être envoyée aux parties dans les quinze jours suivant le dépôt des conclusions.

Pour ne pas retarder le déroulement des opérations, il est prévu que l'examen d'une contestation ou d'une demande incidente ne suspend pas le cours de la procédure. Ainsi, les délais dans lesquels les différents actes de procédure doivent être réalisés ne se trouvent pas prorogés dans l'attente du jugement de ces contestations et demandes.

## **1.3.5. Les notifications à la diligence du greffe**

### ***1.3.5.1. La notification des décisions du juge de l'exécution***

Pour la notification des décisions du juge de l'exécution en matière de saisie immobilière, il convient de renvoyer au droit commun de la procédure devant ce juge, qui résulte de l'article 22 du décret du 31 juillet 1992 : la décision du juge de l'exécution est notifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et une copie de la décision est envoyée le même jour aux parties et à l'huissier de justice instrumentaire. En cas de retour de la lettre de notification, le greffe en informe les parties pour qu'il soit procédé à la notification par voie de signification.

Compte tenu de la représentation obligatoire en matière de saisie immobilière, il conviendra en plus de procéder à la notification préalable de la décision aux avocats des parties, dans la forme des notifications entre avocats, conformément à l'article 678 du nouveau code de procédure civile. La mention de l'accomplissement de cette formalité devra être portée dans la notification aux parties.

### ***1.3.5.2. Les autres notifications effectuées par le greffe***

Il appartient au greffe de convoquer les parties. Il est en principe prévu une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; les articles 665 et 666 à 670-3 du nouveau code de procédure civile sont applicables aux notifications émanant du greffe. Par ailleurs, il est fait application de l'article 652 du même code, au terme duquel les notifications sont faites aux représentants que les parties ont désigné.

## **1.3.6. Le recours contre les décisions du juge de l'exécution**

En l'état actuel de la procédure de saisie immobilière, la plupart des décisions tranchant des contestations ne sont pas susceptibles d'appel, alors même qu'une autre juridiction, saisie de l'affaire au fond, statuerait en premier ressort.

Désormais, en application combinée des articles 8 du décret du 27 juillet 2006 et 28 et 29 du décret du 31 juillet 1992, la plupart des décisions rendues par le juge de l'exécution en matière de saisie immobilière sont susceptibles d'appel dans un délai de quinze jours suivant la notification qui en est faite par le greffe. En revanche, la voie du contredit est interdite par l'article 9-1 du décret du 31 juillet 1992.

Pour éviter que l'ouverture de l'appel ne retarde la procédure et ne génère des appels dilatoires, l'appel n'est pas suspensif (article 30 du décret du 31 juillet 1992) et l'article 8 du décret prévoit que l'appel est instruit selon la procédure accélérée du second alinéa de l'article 910 du nouveau code de procédure civile, au terme duquel le président de la chambre saisie, d'office ou à la demande d'une partie, fixe à bref délai l'audience à laquelle l'affaire est appelée, en écartant en principe le renvoi au circuit long de la mise en état.

Le décret ne fait exception à la règle du double degré de juridiction que ponctuellement, pour des décisions procédurales, telle la décision qui rejette la demande de subrogation, lorsqu'elle ne met pas fin à la procédure ou celle qui constate l'extinction de l'instance en cas de vente amiable.

Lorsqu'il est ainsi statué en dernier ressort, la voie de l'opposition est fermée par l'article 8 du décret. Pour mémoire, si un pourvoi peut en principe dans cette hypothèse être formé, il convient toutefois de renvoyer aux articles 606 à 608 du nouveau code de procédure civile pour déterminer si la décision en cause peut être immédiatement frappée de pourvoi en cassation, indépendamment du jugement sur le fond.

### **1.3.7. Les modes particuliers d'extinction de l'instance**

Outre les cas ordinaires d'extinction de l'instance, à titre principal ou accessoire, prévus par les articles 384 et 385 du nouveau code de procédure civile, l'instance de saisie immobilière connaît deux cas d'extinction originaux, accessoires à l'extinction des effets du commandement de payer valant saisie immobilière, par l'effet de la caducité ou de la péremption de ce dernier. Ces modes d'extinction de l'instance, qui sanctionnent un manque de diligence du créancier poursuivant, traduisent le souci d'éviter un allongement inutile de la procédure de saisie immobilière.

#### ***1.3.7.1. La caducité du commandement***

L'article 12 du décret du 27 juillet 2006 sanctionne par la caducité du commandement de payer valant saisie, la tardiveté de la réalisation par le créancier poursuivant d'un acte de procédure. En effet, il n'est pas possible de recourir à la sanction de droit commun des délais de procédure, à savoir l'irrecevabilité de l'acte tardif, dans la mesure où une telle irrecevabilité laisserait perdurer les effets du commandement de payer, qui rend indisponible le bien.

Les délais prescrits à peine de caducité concernent : la publication du commandement de payer au bureau des hypothèques (article 18) ; la délivrance et la dénonciation de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation (articles 38 et 40) ; le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente (article 44) ; la remise de l'état ordonné des créances (article 48) ; la publicité de la vente (article 64). La caducité sera également prononcée pour défaut de demande de mise en vente lors de l'audience de vente aux enchères (article 60).

Toute partie intéressée peut demander au juge de déclarer cette caducité et d'ordonner qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques, à moins bien sûr que cette caducité ne sanctionne le défaut de publication du commandement dans les délais.

Lorsque cette caducité est prononcée par le juge de l'exécution alors que celui a déjà été saisi de la procédure de saisie immobilière par l'enrôlement de l'assignation, son prononcé entraîne l'extinction de l'instance par voie de conséquence.

Afin de remédier au manque de souplesse qui résultait jusqu'à présent de la déchéance encourue automatiquement par le créancier, il est prévu que la caducité n'est pas déclarée si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime. Un tel motif devra être justifié par le créancier et apprécié par le juge, tant dans son principe que dans le retard qu'il a induit.

Le décret organise également un mécanisme permettant de rapporter la déclaration de caducité sur justification d'un motif légitime que le créancier poursuivant n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile : il doit le faire connaître au greffe dans un délai de quinze jours à compter du prononcé.

#### ***1.3.7.2. La péremption du commandement***

Les effets attachés à la délivrance du commandement valant saisie et à sa publication se justifient par la nécessité de permettre à la saisie de déboucher sur la vente du bien et sur la distribution de son prix. Il n'y a dès lors pas lieu de maintenir ces effets lorsque la saisie ne peut parvenir à cet objectif, notamment du fait d'un défaut de diligence du créancier poursuivant.

Les articles 32 à 34 du décret du 27 juillet 2006 prévoient ainsi la péremption du commandement à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de sa publication au bureau des hypothèques.

Cette péremption est la reprise du mécanisme issu de l'article 694 du code de procédure civile (ancien). Le délai est toutefois réduit de trois à deux ans, pour tirer les conséquences de l'accélération de la procédure.

La publication du commandement est réputée être faite au jour du dépôt de l'acte à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 79 du décret du 14 octobre 1955. Toutefois, lorsque ce dépôt a été refusé ou a donné lieu à un rejet de la formalité de publication, le point de départ du délai de deux ans est reporté, dans les conditions suivantes :

- Quand le rejet de la formalité a été régularisé, conformément à l'article 34 paragraphe 3 du décret du 4 janvier 1955, le point de départ du délai de péremption résulte de la date de cette régularisation ;
- Quand le refus du dépôt du commandement ou le rejet de la formalité a été invalidé par une décision ordonnant la publication du commandement, conformément à l'article 26 du décret du 4 janvier 1955, la date de cette décision constitue le point de départ du délai de péremption.

L'article 33 du décret du 27 juillet 2006 détaille la procédure selon laquelle le juge peut être amené à constater cette péremption, qui est calquée sur celle du constat de caducité du commandement. Toute partie intéressée peut demander au juge de déclarer cette péremption et d'ordonner qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publiée au bureau des hypothèques.

L'article 34 précise les conditions dans lesquelles ce délai de péremption peut être allongé : il se trouve suspendu par la mention, en marge de la copie du commandement publié, d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution et prorogé par la mention, en marge du commandement, d'une décision ordonnant le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la réitération des enchères.

#### **1.4. Le caractère d'ordre public des dispositions relatives à la saisie immobilière**

La saisie puis la vente d'un immeuble d'un débiteur portent atteinte au droit de propriété et, le cas échéant, au droit au logement. Il importe donc que cette expropriation respecte le cadre défini par l'ordonnance et son décret d'application, seul à même de garantir l'équilibre entre les parties.

Tel est l'objet du second alinéa de l'article 2201, qui interdit la conclusion de toute convention autorisant le créancier à faire vendre les immeubles de son débiteur en cas d'inexécution contractuelle, sans respecter la procédure de la saisie immobilière.

Cette convention, dite de « voie parée », doit être distinguée du pacte comissoire, autorisé sous certaines conditions par les articles 2458 à 2460 du code civil, issus de l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés. A la différence de la clause de voie parée, le pacte comissoire rend le créancier propriétaire du bien moyennant un prix correspondant à la valeur vénale du bien ; il ne présente donc pas par essence le caractère déséquilibré de la clause de voie parée, qui s'analyse en un mandat de vente donné au créancier, qui est ainsi libre de vendre le bien de son débiteur, à quelque prix que ce soit, sans subir aucun risque ni aucune charge.

#### **1.5. La publicité foncière des actes et décisions en matière de saisie immobilière**

La saisie immobilière est intimement liée à la publicité foncière puisqu'elle restreint, dans un premier temps, les droits du propriétaire sur un immeuble et entraîne, dans un deuxième temps, le transfert de propriété et la purge des sûretés inscrites sur cet immeuble.

C'est pourquoi la procédure de saisie immobilière doit respecter les règles propres à la publicité foncière, telle qu'elles résultent des deux décrets instituant la publicité foncière, le décret du 4 janvier 1955 et le décret du 14 octobre 1955.

L'article 19 du décret du 27 juillet 2006 renvoie expressément à ces textes pour la formalité de publicité du commandement de payer valant saisie immobilière (*cf. infra p. 19*). De façon générale, l'ensemble des actes et des décisions de la procédure de saisie immobilière se rattachant au commandement de payer doit être publié au bureau des hypothèques en marge du commandement, conformément à l'article 80 du décret du 14 octobre 1955, tel que modifié par l'article 149 du décret, qui en donne une liste non exhaustive :

- 1° Le refus du conservateur de publier un autre commandement en application de l'article 22 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ;
- 2° L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation et sa dénonciation aux créanciers ;
- 3° Le jugement d'orientation ;
- 4° Le jugement prorogeant le délai d'adjudication ;
- 5° La formalité de publicité de l'acte de vente amiable ou du titre de vente ;
- 6° La publication du jugement ou de l'ordonnance prescrivant la radiation des inscriptions ;
- 7° La radiation.

Autre conséquence de la publication au bureau des hypothèques, les décisions de justice ayant vocation à être publiées devront contenir les mentions propres à permettre cette publication. Ces mentions sont énoncées aux articles 5 à 7 du décret du 4 janvier 1955. Elles comprennent l'identité détaillée des parties. Pour les personnes physiques il s'agit des nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession et nom du conjoint ; pour les personnes morales il s'agit de la dénomination, de la forme juridique, du siège et de l'identité du représentant légal ; pour les associations et les syndicats doivent être indiqués les date et lieu de déclaration ou de dépôt des statuts et pour les personnes morales concernées, le numéro d'identification au répertoire des entreprises et le lieu d'inscription au registre du commerce et des sociétés. Les immeubles concernés doivent par ailleurs être désignés et décrits conformément à l'article 7 du décret. Le cas échéant, ces éléments d'information peuvent résulter d'un document annexé à la décision elle-même.

## Titre II - L'ACTE DE SAISIE D'UN IMMEUBLE

La saisie immobilière proprement dite résulte de la délivrance d'un acte de saisie : le commandement de payer valant saisie immobilière.

Le présent titre détaille les formalités destinées à saisir le bien et leurs effets. Sont successivement envisagés les conditions préalables à la saisie immobilière, la publication du commandement valant saisie, les effets attachés à la saisie et la péremption du commandement.

### **2.1. Les conditions préalables à la délivrance d'un acte de saisie**

Les trois premières sections du chapitre du code civil relatif à la saisie et contenant les articles 2191 à 2197 du code civil, définissent les conditions préalables à la saisie immobilière.

#### **2.1.1. Les conditions tenant au créancier**

##### ***2.1.1.1. L'exigence d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible***

L'article 2191 dispose que la saisie ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, ce qui renvoie aux conditions générales des procédures civiles d'exécution, telles qu'elles résultent de la loi du 9 juillet 1991 : c'est ainsi que le titre invoqué par le créancier doit figurer dans la liste énoncée à l'article 3 de ladite loi. La liquidité de la créance est définie par l'article 4 de cette loi.

Le deuxième alinéa de l'article 2191 apporte une exigence supplémentaire lorsque le titre exécutoire est une décision de justice : si la décision initiale est exécutoire seulement par provision, la vente ne pourra intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée. Cette disposition concerne deux situations différentes : lorsque la poursuite est fondée sur une décision provisoire - ordonnance de référé ou sur requête - une décision sur le fond passée en force de chose jugée devra être produite par le créancier pour requérir la vente du bien saisi ; lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire par provision, la vente ne pourra être ordonnée qu'après que ce jugement est passé en force de chose jugée, ou qu'un arrêt est venu le confirmer. Cette condition supplémentaire permet d'éviter que cette procédure ne puisse être conduite sur le seul fondement d'un titre provisoire.

Au surplus, le troisième alinéa de cet article interdit l'engagement d'une saisie immobilière sur le fondement d'une décision rendue par défaut, tant que le délai d'opposition n'est pas expiré ; en effet, dans le cas de la décision rendue par défaut, le risque est grand qu'elle soit remise en cause par l'opposition du défendeur et le débat contradictoire.

Les conditions résultant des deuxième et troisième alinéas peuvent se cumuler lorsque le créancier entend se prévaloir d'une décision par défaut exécutoire par provision.

#### ***2.1.1.2. Les conditions supplémentaires en cas de saisie par un créancier hypothécaire ou déjà saisissant***

Le montant de la créance doit être en corrélation avec la valeur des biens saisis, compte tenu du principe énoncé à l'article 22 de la loi du 9 juillet 1991, aux termes duquel les mesures ne peuvent excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation.

L'article 2192 fait une application particulière de ce principe dans deux cas particuliers de saisies successives.

D'une part, un créancier ne peut procéder successivement à plusieurs saisies immobilières que dans le cas où la valeur du bien premièrement saisi ne suffit pas à l'indemniser de sa créance.

D'autre part, le créancier hypothécaire ne peut initier la saisie d'un bien immobilier qui n'est pas hypothéqué à son profit, que si son droit d'hypothèque ne constitue pas une garantie lui assurant d'être rempli de ses droits.

Dans les deux hypothèses, l'appréciation doit être faite *in concreto*, à la date où est envisagée la poursuite en cause, en tenant compte des inscriptions hypothécaires sur les biens et des éléments d'évaluation. Conformément à l'article 9 du nouveau code de procédure civile, il incombe au débiteur qui conteste la saisie d'établir que les conditions de l'article 2192 ne sont pas réunies. S'il est fait droit à sa contestation, la saisie doit être levée. Cette situation doit donc être distinguée du cantonnement ou de la conversion en hypothèque, qui ne concernent que des saisies simultanées (*cf. infra p. 32*).

### **2.1.2. Les conditions tenant au débiteur**

#### ***2.1.2.1. Le cas des débiteurs mariés sous le régime de communauté pour les biens communs***

L'importance qu'un bien immobilier revêt dans le patrimoine d'un couple justifie que soit écartée la règle de l'administration concurrente des biens communs, édictée en matière de régime de communauté légale par l'article 1421 du code civil, dont la jurisprudence déduit le pouvoir qu'a chaque époux pour défendre à une procédure judiciaire relative à un bien commun ; l'article 2195 du code civil prévoit au contraire que la saisie immobilière doit être poursuivie contre les deux époux. Ainsi, l'ensemble des actes de la procédure devra être dirigé contre chacun des époux.

#### ***2.1.2.2. Le cas des débiteurs mineurs ou majeurs en tutelle ou en curatelle***

En application de l'article 2197 du code civil, les immeubles d'un mineur ou d'un majeur sous mesure de protection continuent à ne pouvoir faire l'objet d'une saisie immobilière qu'après la discussion des meubles, c'est-à-dire après l'engagement de la poursuite sur les biens mobiliers.

### **2.1.3. Les conditions tenant au bien saisi**

L'article 2193 du code civil détermine les biens pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière en reprenant les orientations dégagées par la jurisprudence.

D'une part, il doit s'agir de droits réels afférents aux immeubles y compris leurs accessoires réputés immeubles. A cet égard, il convient de rappeler qu'en application de l'article 14 de loi du 9 juillet 1991, les immeubles par destination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble sauf pour paiement de leur prix. En principe donc, les accessoires réputés immeubles ne seront appréhendés que par le biais de la saisie immobilière.

D'autre part, le bien doit pouvoir faire l'objet d'une cession. Cette condition exclut notamment les biens faisant l'objet d'une clause d'inaliénabilité publiée en vertu de l'article 900-1 du code civil, conformément aux solutions générales dégagées par la jurisprudence.

Enfin, l'article 2193 réserve le cas de dispositions rendant des biens insaisissables. Tel est le cas de l'article 14 de la loi du 9 juillet 1991, qui énonce une liste générale de biens insaisissables, ou encore de dispositions particulières, telle l'article L411-12 du code du travail prévoyant l'insaisissabilité des immeubles des syndicats « nécessaires à leurs réunions, à leurs bibliothèques et à leurs cours d'instruction professionnelle ».

## **2.2. La délivrance et la publication de l'acte de saisie, le commandement valant saisie immobilière**

La saisie immobilière est introduite par un commandement de payer qui emporte saisie immobilière et qui doit être publié pour produire ses effets à l'égard des tiers.

### **2.2.1. La délivrance du commandement valant saisie**

#### ***2.2.1.1. Le destinataire de la signification***

##### *- La délivrance du commandement valant saisie au débiteur*

L'article 13 du décret dispose que le commandement valant saisie est signifié au débiteur et que sa délivrance constitue un acte de disposition, réalisé aux risques du créancier. En effet, la procédure de saisie immobilière, à la différence des autres mesures d'exécution forcée, a pour effet de rendre le créancier acquéreur du bien, en l'absence d'enchère.

##### *- La délivrance du commandement valant saisie au tiers détenteur*

Le droit de suite dont disposent les créanciers hypothécaires leur permet de poursuivre le tiers qui s'est rendu acquéreur du bien hypothéqué, afin d'obtenir le paiement de leur créance ou le délaissement du bien, y compris par la voie de la saisie immobilière, ainsi que le prévoit l'article 2464 du code civil.

Les articles 16 à 17 du décret prévoient que la saisie est poursuivie contre le tiers détenteur auquel le commandement de payer valant saisie visé à l'article 13 est signifié. Toutefois, la sommation de payer contenue dans le commandement valant saisie est adaptée pour tenir compte de la possibilité de payer la dette ou d'abandonner le bien dans un délai d'un mois, conformément à l'article 2463 du code civil. Le débiteur principal est informé de la procédure par la délivrance d'un commandement de payer simple, qui précise que le commandement valant saisie est délivré au tiers détenteur.

##### *- La délivrance du commandement valant saisie à la caution réelle*

Le décret prévoit le cas particulier où le bien objet de la poursuite appartient à une caution réelle, définie à l'avant dernier alinéa de l'article 15 comme la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers. Cette disposition permet de clarifier la procédure de saisie immobilière du bien appartenant à la caution : la saisie est conduite directement à l'encontre de cette dernière, à laquelle est délivré le commandement valant saisie et non au débiteur principal puisque la caution réelle se rend directement débitrice du créancier hypothécaire. En revanche, pour permettre à la caution réelle de s'acquitter de cette dette, le délai de sommation est porté à un mois, à l'instar du délai imparti au tiers détenteur. En accroissant le délai de sommation, cette disposition ouvre à la caution un délai raisonnable pour s'acquitter de la dette.

##### *- La dénonciation du commandement valant saisie à l'époux lorsque le bien saisi constitue la résidence familiale*

Lorsque l'immeuble saisi appartient en propre au débiteur ou au tiers détenteur marié mais qu'il constitue la résidence de la famille, le commandement doit être dénoncé au conjoint non propriétaire, au plus tard le premier jour ouvrable suivant. Cette information apparaît en effet nécessaire pour permettre au conjoint de prendre toute disposition de nature à protéger le logement familial : ainsi, il pourra par exemple acquitter la dette sur ses propres derniers ou solliciter l'autorisation du juge compétent aux fins de prendre des décisions rendues nécessaires par la saisie, en application des articles 217, 219 et 1426 du code civil.

#### ***2.2.1.2. Les mentions du commandement valant saisie***

L'article 15 détaille les mentions devant figurer dans le commandement. S'agissant d'un acte d'huissier de justice, celui-ci doit contenir les mentions communes à tous les actes d'huissier de justice, énoncées à l'article 648 du nouveau code de procédure civile.

S'y ajoutent des mentions particulières au commandement de payer valant saisie, qui sont de deux types :

- celles liées au commandement lui-même : l'identification du titre servant de fondement à la délivrance du commandement ; l'avertissement d'avoir à payer, dans un délai de huit jours, la dette détaillée selon un décompte précis ; la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie et l'indication de leur indisponibilité et de la saisie de leurs fruits ; la sommation d'avoir à dénoncer les baux portant sur le bien saisi ;
- celles relatives à la procédure judiciaire découlant du commandement : la constitution d'avocat du créancier ; l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent ; l'information qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux pour établir un procès-verbal de description ; le rappel de la possibilité de vendre le bien à l'amiable sur autorisation judiciaire ; l'indication que le débiteur en situation de surendettement peut saisir la commission de surendettement ; l'indication de la possibilité de solliciter l'aide juridictionnelle.

Il convient en outre de noter que si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement doit viser l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable. L'huissier de justice instrumentaire doit donc en pratique se faire remettre au préalable l'acte de transmission pour s'assurer qu'il concerne la créance fondant les poursuites et l'identifier précisément dans son commandement. Ainsi, se trouve supprimée l'exigence d'une signification préalable de l'acte de cession - contenue à l'ancien article 2214 du code civil ; l'ordonnance en tire les conséquences en abrogeant une disposition se référant à cet ancien texte en matière d'acte notarié (la deuxième phrase du septième alinéa l'article 6 de la loi du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances).

Ces exigences sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, l'indication du montant de la créance dont le recouvrement est poursuivi est sans conséquence sur la validité de la procédure elle-même ; en effet, le montant n'affecte pas le principe même de la dette, qui doit pouvoir être recouvrée en recourant à une procédure d'exécution. Par ailleurs, il s'agit de nullités de forme, qui ne peuvent être prononcées qu'à la demande d'une partie, qui doit faire la démonstration d'un grief, conformément à l'article 114 du nouveau code de procédure civile, auquel il est renvoyé par l'article 11 du décret.

#### ***2.2.1.3. L'obligation d'établir plusieurs commandements valant saisie***

L'article 14 du décret précise les cas dans lesquels le créancier doit faire signifier plusieurs commandements valant saisie : en cas de pluralité de biens saisis, il conviendra de signifier autant de commandements que de ressorts de bureaux des hypothèques concernés, dans la mesure où le commandement doit être présenté en original à chaque bureau des hypothèques, en application combinée de l'article 34-1 du décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière et des articles 25 et 26 du décret du 29 février 1956 relatif aux huissiers de justice.

La pluralité de commandements est en revanche sans incidence sur la compétence juridictionnelle, qui reste dévolue à une seule juridiction, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret (*cf. supra p. 6*).

## **2.2.2. La publication du commandement valant saisie**

### ***2.2.2.1. Les règles générales de publication du commandement valant saisie***

En application des dispositions des articles 18 et 19 du décret la publication du commandement de payer au bureau des hypothèques doit être requise dans un délai de deux mois. Pour la clarté du dispositif, ces articles ont pour principal objet de rappeler les règles de la publicité foncière, auxquelles l'article 19 renvoie expressément, sauf à prévoir que le délai de publication est prorogé lorsque cette dernière a été retardée en raison d'un rejet de la formalité par le conservateur des hypothèques.

### ***2.2.2.2. Le cas particulier de la pluralité de créanciers***

Les articles 20 à 22 règlent le cas de la pluralité de créanciers poursuivant la saisie des mêmes immeubles. Ils reprennent pour l'essentiel les solutions du code de procédure civile (ancien). C'est ainsi que seul le commandement présenté en premier à la conservation des hypothèques est publié, à moins que les biens visés dans le second commandement ne soient plus nombreux, auquel cas ce second commandement est publié pour le surplus ; en cas de présentation au bureau des hypothèques le même jour de plusieurs commandements, l'article 20 organise un mécanisme de sélection du commandement qui sera publié : seul est publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne ; lorsque les titres portent la même date, seul le commandement le plus ancien est publié ; si les commandements sont de la même date, seul est publié celui dont la créance en principal est la plus élevée.

Dans cette hypothèse, le commandement qui n'est pas publié est mentionné en marge de la copie du commandement publié et le conservateur indique sur le commandement dont il refuse la publication les références des précédents commandements publiés et le juge de l'exécution compétent pour en connaître. Ce mécanisme permet ainsi d'interdire la radiation de la première saisie sans le consentement des créanciers poursuivants n'ayant pu faire inscrire leur commandement.

## **2.3. Les effets de l'acte de saisie et de sa publication**

### **2.3.1. Les effets du commandement à l'égard du débiteur et du tiers détenteur**

La signification du commandement valant saisie au débiteur produit à son égard plusieurs effets : elle rend le bien indisponible, emporte saisie des fruits du bien et constitue le débiteur séquestre.

Ces effets jouent non seulement à l'encontre du débiteur, mais également à l'encontre du tiers détenteur qui se voit délivrer un commandement valant saisie, en application de l'article 31 du décret. Cet article précise dans cette hypothèse que la procédure est poursuivie à l'encontre du tiers détenteur lui-même et non à l'encontre de son vendeur, qui ne se voit délivrer qu'un commandement de payer simple.

#### ***2.3.1.1. L'indisponibilité du bien saisi***

A l'effet de préparer le transfert forcé de propriété, il convient de rendre le bien indisponible pour le débiteur, qui ne doit pas pouvoir faire échec à la saisie en l'aliénant ou en le grevant de droits réels. Le premier alinéa de l'article 2198 du code civil prévoit à cet effet que la saisie rend le bien indisponible, règle qui figure au demeurant à l'article 29 de la loi du 9 juillet 1991.

L'article 2198 précise que les biens saisis ne peuvent être aliénés, ni grevés de droits réels, qu'il s'agisse de servitude ou d'hypothèque conventionnelle. En revanche, seul le débiteur est

affecté par ces dispositions : aussi, le bien pourra faire l'objet d'une servitude légale nouvelle ou d'une hypothèque judiciaire prise par un créancier.

Enfin, le fait de consentir un bail sur un immeuble peut en affecter la valeur vénale et détourner les acquéreurs potentiels. Pourtant il ne s'agit pas nécessairement d'un acte de disposition, certains baux relevant des actes d'administration. C'est pourquoi, pour assurer une protection des créanciers, l'article 2199 du code civil dispose que les baux, quelle qu'en soit la durée, consentis par le débiteur après l'engagement de la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. Les droits du preneur se prévalant d'un contrat antérieur à la saisie sont préservés par la possibilité de prouver par tout moyen l'antériorité du bail.

### ***2.3.1.2. La saisie des fruits***

En application du principe selon lequel l'accessoire suit le principal, l'article 2194 du code civil prévoit que la saisie d'un immeuble emporte également saisie de ses fruits, à moins bien sûr qu'une saisie antérieure ne porte déjà sur ces fruits. Les articles 28 à 30 du décret organisent cette saisie des fruits.

C'est ainsi que l'article 28 prévoit que les fruits sont immobilisés à compter de la signification du commandement de payer valant saisie. Ce texte précise que la distribution en sera faite selon le même ordre que pour la distribution du prix de l'immeuble.

A la différence de l'immeuble lui-même, l'application des règles du séquestre aux fruits de l'immeuble peut entraîner leur dégradation. Aussi, l'article 29 prévoit que le créancier poursuivant peut autoriser le saisi à vendre les fruits à l'amiable par dérogation aux règles du séquestre ou peut lui-même, sur autorisation du juge de l'exécution, faire procéder à la coupe et à la vente des fruits qui seront vendus aux enchères ou par tout autre moyen. Le prix de vente est déposé entre les mains d'un tiers séquestre désigné par le créancier poursuivant ou à la caisse des dépôts et consignations.

Si le plus souvent le séquestre ou le consignataire de ces sommes sera le même que le séquestre ou le consignataire du prix de vente de l'immeuble saisi, il pourra en être autrement notamment si la perception du prix de vente des fruits est antérieure au dépôt du cahier des conditions de vente, dans lequel est désigné le séquestre ou le consignataire du prix de vente de l'immeuble.

Pour les fruits particuliers que constituent les loyers et fermages - dans la mesure où ils prennent la forme d'une créance de somme d'argent -, l'article 30 dispose que le créancier poursuivant peut, par acte d'huissier de justice, faire défense au locataire de se libérer de ces sommes entre les mains du débiteur et lui faire obligation de les verser entre les mains d'un séquestre qu'il désigne ou de les consigner à la caisse des dépôts et consignations. A l'instar de la situation précédente, le séquestre ou le consignataire ne sera pas nécessairement le même que celui désigné dans le cahier des conditions de vente.

A défaut d'opposition par le créancier poursuivant, les paiements sont valablement faits au débiteur, qui en est alors séquestre.

### ***2.3.1.3. La mise sous séquestre du bien***

Le troisième alinéa de l'article 2198 du code civil organise la conservation du bien dans l'attente de sa vente, en constituant le débiteur séquestre du bien saisi. Celui-ci doit donc administrer et conserver la chose. Toutefois, cet alinéa autorise le juge à désigner un tiers en qualité de séquestre voire à ordonner l'expulsion du débiteur pour cause grave. La demande en est formée soit par assignation, lorsque le juge de l'exécution n'a pas encore été saisi, soit par conclusions d'avocat, lorsqu'elle intervient en cours de procédure. Il appartient au juge de l'exécution d'apprécier *in concreto* les circonstances justifiant une telle décision; elles pourront notamment résulter d'un irrespect par le débiteur des obligations du séquestre de nature à porter atteinte à la valeur vénale du bien.

Les règles du séquestre sont écartées lorsque l'immeuble est régulièrement donné à bail. En effet, dans cette hypothèse, le locataire est seul détenteur de l'immeuble saisi. Le locataire ne peut pas être séquestre du bien saisi, dans la mesure où il dispose de droits opposables au créancier saisissant, qui sont inconciliables avec les règles du séquestre. Pour mémoire, l'obligation de conservation du locataire se distingue en effet de celle du séquestre et le locataire dispose de droits de jouissance qui

ne sont pas conférés au séquestre. En tout état de cause, si le locataire ne respecte pas son obligation de conservation, telle qu'elle résulte des règles du bail, le débiteur saisi et, à son défaut, le créancier poursuivant sur le fondement de l'action oblique, pourra en imposer le respect ou obtenir la résiliation du bail. En revanche, il n'est pas nécessaire de réserver le cas où l'immeuble est occupé par un tiers sur le fondement d'un droit réel, tel l'usufruit, dans la mesure où seul le droit réel du débiteur fait l'objet d'une saisie.

Nonobstant la mise sous séquestre du bien, l'article 27 du décret prévoit que le saisi peut continuer à user de la chose. Cette disposition harmonise le régime de la saisie immobilière avec celui de la saisie vente, pour laquelle l'article 97 du décret du 31 juillet 1992 autorise un tel usage. Ce droit d'usage n'est accordé que sous la réserve de n'accomplir aucun acte matériel sur le bien susceptible d'en amoindrir la valeur, à peine de dommages et intérêts, sans préjudice s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du code pénal. Pour mémoire, cet article punit de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende « le fait, par le saisi, de détruire ou de détourner un objet saisi entre ses mains en garantie des droits d'un créancier et confié à sa garde ou à celle d'un tiers ». Dans une telle hypothèse, il sera également possible de saisir le juge de l'exécution aux fins d'expulsion du débiteur.

Les règles du séquestre pourront être écartées, en tant que de besoin, par le juge de l'exécution, à la demande du créancier poursuivant ou du débiteur, à l'effet d'accomplir certains actes sur le bien saisi. A titre d'illustration, il pourra s'agir d'autoriser le débiteur à réaliser des actes juridiques de disposition, tel la conclusion d'un bail rural pour remplacer un locataire.

### **2.3.2. Les effets du commandement à l'égard des tiers**

Pour donner toute sa portée au principe d'indisponibilité du bien, l'article 2200 prévoit que la saisie immobilière est opposable aux tiers à compter de la publication du commandement au fichier immobilier. Le deuxième alinéa de l'article 25 du décret précise qu'à compter de cette publication les effets du commandement à l'égard du débiteur jouent pareillement à l'égard des tiers.

Toutefois, en application de l'article 2199 du code civil, les baux consentis par le débiteur seul après la signification du commandement valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur, même s'ils l'ont été avant la publication du commandement ; pour éviter une remise en cause des baux en cours lors de la délivrance du commandement valant saisie le débiteur est sommé dans le commandement de déclarer à l'huissier de justice les baux en cours sur le bien saisi (article 15, 9° du décret) et le preneur peut établir l'antériorité du bail au commandement par tout moyen (article 2199 du code civil).

Par ailleurs, le troisième alinéa de l'article 25 du décret permet à un cocontractant du débiteur de se prévaloir de la nullité d'un contrat conclu en violation des effets attachés à un commandement, même si sa publication est postérieure à la conclusion du contrat.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 2200 détaillent les effets de cette opposabilité pour ce qui a trait aux actes de disposition : les aliénations et inscriptions non publiées ou inscrites ou publiées postérieurement à la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur dans le cadre de la procédure de saisie immobilière. Ce texte réserve toutefois le droit des créanciers titulaires du privilège du vendeur, du prêteur de deniers et du copartageant, qui bénéficient d'un effet rétroactif légal de leur inscription, en application des articles 2379 à 2381 du code civil, sous réserve d'une inscription dans les délais fixés pour ces sûretés. A titre d'illustration, le créancier d'un copartageant alloti d'un immeuble, qui diligente une saisie immobilière dans les deux mois du partage, se verra opposer le privilège du copartageant, créancier d'une soulte due par le débiteur, à la condition pour ce dernier d'inscrire son privilège dans les deux mois du partage. *De facto*, cette disposition rapproche la saisie immobilière d'une inscription d'un droit d'hypothèque sur le bien, prenant rang à la date de la publication de la saisie.

Elle conduit également à aligner la situation de celui qui acquiert des droits réels sur le bien saisi sur celle du tiers acquéreur d'un bien hypothéqué, à savoir notamment le droit de purger les inscriptions en payant les créances inscrites. C'est ainsi que l'article 2200 du code civil prévoit une exception à l'inopposabilité lorsque l'acquéreur, le titulaire du droit réel ou le saisi consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant. Le texte précise bien évidemment que la somme ainsi consignée sera affectée

au paiement des créanciers inscrits et du créancier poursuivant. L'article 26 du décret précise que cette exception au principe d'inopposabilité ne peut jouer que pour autant que le paiement est intervenu et a été signifié aux créanciers poursuivant et inscrits avant l'audience d'adjudication, au cours de laquelle le bien est transféré à l'adjudicataire.

## **2.4. La suspension de la saisie immobilière du fait de la situation de surendettement**

Conformément à l'article L331-5 du code de la consommation, la saisie immobilière peut être suspendue dans le cadre d'une procédure de surendettement. Ainsi qu'il a été précédemment relevé, la compétence est dévolue au juge de l'exécution pour ordonner cette suspension. La demande est formée et jugée conformément à l'article R331-14 du code précité, modifié par le décret du 27 juillet 2006. La suspension ne remet pas en cause l'indisponibilité qu'entraîne la signification du commandement valant saisie, qui a déjà produit ses effets ; en revanche, cet effet d'indisponibilité ne peut pas s'étendre aux fruits postérieurs à la suspension.

### **Titre III - L'ORIENTATION DE LA PROCEDURE**

Une fois le bien saisi, il convient de préparer sa vente. La seule issue effective de la saisie immobilière a été jusqu'à présent la vente aux enchères. Pourtant une telle vente aux enchères peut être source de vil prix et ne permet pas au débiteur d'intervenir dans le processus de mise en vente de son bien.

Pour remédier à cette situation préjudiciable, l'article 2201 du code civil comporte l'une des innovations majeures de la réforme en prévoyant une alternative à la vente aux enchères publiques, à savoir la vente amiable sur autorisation judiciaire. Ainsi, le débiteur se trouvera responsabilisé en prenant une part active à la vente de son bien. Le principe d'une autorisation judiciaire garantit les intérêts des parties, en impliquant que la vente amiable ne puisse être ordonnée qu'à la demande du débiteur et qu'après une appréciation de l'opportunité de cette solution.

Pour garantir l'effectivité de cette alternative à la vente aux enchères, la réforme impose désormais la tenue d'une audience d'orientation avant toute vente du bien : le juge décide du sort de l'immeuble saisi à l'occasion de cette audience, à laquelle l'ensemble des parties intéressées est convoqué par assignation, à l'initiative du créancier poursuivant, qui doit également élaborer un cahier des conditions de vente.

## **3.1. L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation**

### **3.1.1. L'assignation délivrée au débiteur**

Le créancier poursuivant doit faire assigner le débiteur à comparaître à une audience d'orientation du juge de l'exécution dans un délai de deux mois suivant la publication du commandement valant saisie (article 38, premier alinéa du décret). L'article 12 du décret sanctionne le dépassement de ce délai de deux mois par la caducité du commandement.

La date de l'audience d'orientation est fixée par l'assignation ; elle doit se tenir dans un délai minimum d'un mois et maximum de trois mois suivant cette assignation (article 38, second alinéa du décret). Si le délai maximum est dépassé, la caducité du commandement est encourue en application de l'article 12 du décret, afin d'éviter un allongement inutile des délais de la procédure. Quant au délai minimum, il est rendu nécessaire par le respect des droits de la défense du débiteur et des créanciers inscrits. En l'absence de sanction spécifique dans le décret, la violation de ce délai constitue un fin de non recevoir, qui pourra toutefois être régularisée par un renvoi de l'affaire, conformément à l'article 126 du nouveau code de procédure civile.

L'assignation doit comporter les mentions communes à toute assignation (prescrites par l'article 56 du nouveau code de procédure civile), ainsi que certaines mentions spécifiques, énumérées à l'article 39 du décret, permettant au débiteur d'être informé de ses droits et obligations liés à cette audience :

- certaines des mentions sont relatives à la procédure judiciaire elle-même: les date et lieu de l'audience, son objet, les conséquences du défaut de comparution, les modalités de présentation d'une demande ou d'une contestation ;
- d'autres, au projet de vente aux enchères : la consultation du cahier des conditions de vente et le montant de la mise à prix ;
- enfin, des mentions détaillent les droits dont dispose le débiteur : la possibilité de contester le montant de la mise à prix, de solliciter l'autorisation de vente amiable et de bénéficier de l'aide juridictionnelle.

Ces informations sont prescrites à peine de nullité. Il s'agit toutefois d'une nullité de forme qui ne peut être prononcée qu'à charge pour la partie qui l'invoque de justifier d'un grief, conformément à l'article 114 du nouveau code de procédure civile, auquel il est renvoyé par l'article 11 du décret.

Le juge de l'exécution désigné dans l'acte est saisi de l'affaire par le dépôt à son greffe de la copie de l'assignation. Ce dépôt est réalisé en même temps que le dépôt du cahier des conditions de vente, dans les trois jours ouvrables suivants la délivrance de l'assignation au débiteur saisi<sup>1</sup>. Ce délai est sanctionné par la caducité du commandement (article 12 du décret).

### **3.1.2. L'assignation des créanciers hypothécaires et privilégiés**

Jusqu'à ce stade de la procédure de saisie, le créancier poursuivant et le débiteur ont été les seules parties de la procédure. L'assignation des créanciers inscrits - qui doit intervenir au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation du débiteur, en application de l'article 40 du décret, rend ces derniers parties à la procédure.

Les créanciers concernés sont ceux ayant inscrit une hypothèque ou un privilège sur le bien saisi, avant la date de la publication du commandement valant saisie. La liste de ces créanciers apparaît dans l'état hypothécaire levé par le créancier poursuivant à l'occasion de la formalité de publication du commandement.

Pour permettre aux créanciers de disposer d'une information complète, il est nécessaire de leur dénoncer le commandement de payer valant saisie. Ainsi que l'indique l'article 40, cette dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution.

Outre les mentions communes à toutes les assignations (article 56 du nouveau code de procédure civile), cet acte comprend diverses mentions :

- certaines sont relatives à la procédure judiciaire elle-même: les date et lieu de l'audience et les modalités de présentation d'une demande ou d'une contestation ;
- d'autres, au projet de vente aux enchères : la consultation du cahier des conditions de vente et le montant de la mise à prix ;
- enfin, des mentions détaillent les obligations des créanciers inscrits.

A l'instar de l'assignation au débiteur, ces informations sont prescrites à peine de nullité. Il s'agit toutefois d'une nullité de forme qui ne peut être prononcée qu'à charge pour la partie qui l'invoque de justifier d'un grief, conformément à l'article 114 du nouveau code de procédure civile, auquel il est renvoyé par l'article 11 du décret.

La dénonciation aux créanciers peut être faite aux domiciles élus sur les bordereaux d'inscription. Toutefois, conformément à l'article 689 du nouveau code de procédure civile, la signification pourra toujours être faite au domicile réel des créanciers.

Par ailleurs, la notification à domicile élu ne dispense pas l'huissier de justice, d'une part, de mentionner sur l'acte signifié le domicile ou le siège réel du destinataire, en application de l'article 648 du nouveau code de procédure civile (Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 17 janvier 1996, publié au bulletin 1996 II N° 5 p 3 ; 1<sup>er</sup> février 1995, bulletin 1995 II N° 38 p 22), d'autre part, de

<sup>1</sup> Il est projeté de remplacer ce délai en le calquant sur le délai d'assignation des créanciers inscrits (i.e. le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation du débiteur).

respecter les formalités de l'article 658 dudit code, à savoir l'envoi d'une lettre simple le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable, à l'adresse réelle du destinataire, comportant les indications relatives à la personne à laquelle l'acte a été remis et contenant une copie de l'acte de signification (Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 28 février 1990, publié au bulletin 1990 II N° 49 p 26). Ces formalités garantissent ainsi la parfaite information du créancier, qui pourrait invoquer la nullité de la signification si leur omission lui avait causé un grief.

Enfin, pour régler simplement la notification de l'assignation en cas de décès du destinataire, l'article 42 du décret autorise la délivrance de l'assignation et de la dénonciation aux héritiers collectivement, sans désignation de leurs noms et qualités, à domicile élu ou à défaut, au domicile du défunt, cette solution se justifiant par le caractère réel et non personnel des droits en cause.

La mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations devra être faite dans les huit jours de la date de la dernière signification, en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques, afin d'assurer la complète information des tiers (article 43 du décret). Du jour de cette mention, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée que du consentement des créanciers inscrits ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable, ce qui se justifie par le droit qu'a tout créancier participant à la procédure de solliciter sa subrogation dans les droits du créancier poursuivant.

### **3.2. La remise du cahier des conditions de vente au greffe du juge de l'exécution**

Le cahier des conditions de vente - appelé jusqu'alors cahier des charges - est l'élément indispensable à la réalisation d'une vente judiciaire. Il contient en effet tous les éléments d'information nécessaires à la réalisation de la vente, à l'instar des mentions figurant dans les actes notariés de vente amiable. C'est la raison pour laquelle ce cahier des conditions de vente doit être déposé au greffe du juge de l'exécution avant l'audience d'orientation, dans les trois jours ouvrables<sup>2</sup> suivant la délivrance de l'assignation au débiteur saisi, à peine de caducité du commandement (articles 44 et 12 du décret).

Le créancier poursuivant, qui est responsable de l'élaboration de ce cahier, doit préalablement faire procéder à un procès-verbal de description du bien et lever un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement, qui sont joints au cahier.

#### **3.2.1. L'établissement préalable du procès-verbal de description**

Pour procéder à la mise en vente du bien saisi, il convient de disposer d'éléments d'information sur ce dernier, qui aideront notamment à en évaluer la valeur. Tel est l'objet du procès-verbal de description des lieux saisis, prévu et organisé par les articles 35 à 37 du décret.

Ce procès-verbal doit être établi par un huissier de justice, qui pourra utiliser tout moyen utile à la description des lieux - notamment des plans et photographies - et se faire assister en cas de nécessité par tout professionnel qualifié, en particulier un géomètre expert, un métreur ou encore un agent immobilier.

L'huissier de justice ne pourra pénétrer dans les lieux saisis pour dresser le procès-verbal qu'à l'expiration du délai de huit jours de la sommation de payer faite par le commandement valant saisie, afin d'éviter l'engagement de frais qui se révéleraient inutiles en cas de paiement de la créance dans les délais impartis.

Lorsque la procédure est dirigée contre la caution réelle ou le tiers détenteur, le délai minimum est également de huit jours, pour laisser au créancier le temps nécessaire pour élaborer le cahier des conditions de vente. Toutefois, si la dette est payée dans le délai de sommation d'un mois, les frais de l'établissement du procès-verbal de description pourraient, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, rester à la charge du créancier poursuivant, en application de l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991.

L'huissier de justice peut pénétrer dans les lieux avec l'accord de son occupant. En cas d'opposition du débiteur qui les occupe, il conviendra de faire application des dispositions de

---

<sup>2</sup> Il est projeté de remplacer ce délai en le calquant sur le délai d'assignation des créanciers inscrits (i.e. le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation du débiteur)

l'article 21 de la loi 9 juillet 1991, qui autorise l'huissier de justice à pénétrer en présence d'un représentant de la commune, d'une autorité de police ou de gendarmerie ou de deux témoins. Cette protection apparaît toutefois insuffisante lorsque l'occupant du local n'est pas le débiteur saisi, mais un tiers disposant d'un droit opposable au débiteur, à savoir en pratique un locataire, un usufruitier ou tout bénéficiaire d'un contrat d'occupation. En application de la garantie d'éviction, l'occupant ne doit pas être troublé dans sa jouissance pour une cause imputable au propriétaire. C'est pourquoi dans cette hypothèse, l'article 17 de l'ordonnance a complété l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991, pour prévoir que l'huissier de justice doit obtenir l'autorisation préalable du juge de l'exécution requis à l'effet de pénétrer dans les lieux.

L'article 36 du décret liste les mentions qui doivent figurer dans le procès-verbal, à savoir :

- la description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété, pour vérifier l'existence d'une créance privilégiée du syndicat des copropriétaires ;
- tous autres renseignements sur l'immeuble fournis notamment par l'occupant.

### **3.2.2. Le contenu du cahier des conditions de vente**

L'article 44 du décret liste les indications que le cahier doit comporter. Ces indications sont de deux ordres.

D'une part, des informations sur la procédure de saisie immobilière :

- 1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
- 2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement.

D'autre part, des indications relatives à la vente envisagée de l'immeuble saisi :

- 4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description ;
- 5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;
- 6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

Ces derniers éléments sont en principe élaborés par le créancier poursuivant au vu des informations recueillies sur la situation juridique et matérielle du bien saisi, dans le procès-verbal de description et l'état hypothécaire, tous deux joints au cahier des conditions de vente.

L'état hypothécaire doit être certifié à la date de la publication du commandement. Sa production permet notamment de s'assurer de l'exactitude de la désignation de l'immeuble, de l'identité de son propriétaire et de l'état des inscriptions hypothécaires sur le bien.

Cette liste de mentions n'est pas exhaustive. Ainsi, à titre d'exemple, lorsque le bien saisi est donné à bail rural, ces mentions doivent être complétées conformément à l'article L. 411-69 du code rural : « Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés. »

En revanche, compte tenu de son importance, le cahier des conditions de vente, qui est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant, doit comporter les mentions sus énoncées, à peine de nullité. Cette nullité de forme peut être prononcée à charge pour la partie qui l'invoque

de justifier d'un grief, conformément à l'article 114 du nouveau code de procédure civile, auquel il est renvoyé par l'article 11 du décret.

### **3.2.3. La consultation du cahier des conditions de vente**

Le cahier des conditions de vente doit être rendu accessible aux personnes intéressées et, notamment, le débiteur, les créanciers hypothécaires et, ultérieurement, les éventuels acquéreurs. L'article 44 du décret prévoit à cet effet le dépôt de ce document au greffe du juge de l'exécution dans un délai de trois jours ouvrables<sup>3</sup> suivant la signification de l'assignation au débiteur et l'article 45 précise qu'il peut y être consulté.

Enfin, cet article ajoute qu'il peut être contesté par tout intéressé, sous réserve des dispositions relatives au montant de la mise à prix, qui font l'objet d'un dispositif spécifique, examiné à l'occasion du jugement d'orientation (*cf. infra p. 31*).

### **3.3. L'audience d'orientation**

En l'état du droit antérieur, le juge pouvait n'intervenir qu'au stade de l'audience de vente forcée pour procéder à l'adjudication du bien saisi. La réforme, qui place le juge au centre de la procédure, impose son intervention avant toute procédure de mise en vente, à l'occasion de l'audience d'orientation.

Ce dispositif a un triple objet.

D'une part, il renforce l'équilibre entre les parties par l'intervention du juge en amont de la vente. Le juge vérifie que la saisie pratiquée est nécessaire, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 9 juillet 1991, qui dispose que les mesures propres à assurer l'exécution ne peuvent excéder ce qui se révèle nécessaire au paiement de l'obligation.

D'autre part, il permet de décider, à la demande du débiteur, de la vente amiable du bien.

Enfin, il permet de purger l'essentiel des contestations ou des demandes incidentes qui doivent être soulevées au plus tard à l'occasion de cette audience.

#### **3.3.1. Le déroulement de l'audience d'orientation**

Le déroulement de l'audience est organisé par l'article 49 du décret. Conformément au droit commun résultant de l'article 440 du nouveau code de procédure civile, le juge de l'exécution entend les parties présentes ou représentées pour connaître leurs prétentions.

Les contestations et des demandes incidentes des parties doivent en principe être soumises au juge de l'exécution à l'occasion de l'audience d'orientation. C'est ainsi, par exemple que la demande du débiteur présentée en application de l'article 2206 du code civil et tendant à ce que la mise à prix fixée par le créancier poursuivant dans le cahier des conditions de vente soit revalorisée sera au plus tard formée à cette occasion.

Les articles 6 et 7 du décret imposent que les demandes et les contestations des parties soient formées par conclusions signées d'un avocat et déposées au greffe, sauf dispositions contraires.

L'article 50 du décret rappelle toutefois qu'en application de l'article L. 331-5 du code de la consommation, la demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée dans les conditions prévues par l'article R. 331-14 dudit code.

Par ailleurs l'article 50 vient apporter une exception au principe de la procédure écrite pour la demande du débiteur tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable de l'immeuble qui peut être formée verbalement à l'audience, sans ministère d'avocat. Cette exception se justifie par

<sup>3</sup> Le projet de décret relatif aux successions prévoit de remplacer ce délai en le calquant sur le délai d'assignation des créanciers inscrits (i.e. le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation du débiteur).

l'absence de technicité de cette demande et par la forme amiable de la vente. Cette dispense est logiquement étendue aux actes consécutifs à la vente amiable (*cf. infra p. 37*). En cas de demande de vente amiable formée verbalement par le débiteur, le créancier poursuivant doit être en mesure de débattre de cette demande, notamment parce qu'il connaît précisément la valeur vénale du bien pour avoir élaboré le cahier des conditions de vente. Si tel n'était pourtant pas le cas, le juge de l'exécution dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour renvoyer l'orientation de l'affaire à une audience ultérieure, afin d'assurer le respect du principe de la contradiction, conformément à l'article 16 du nouveau code de procédure civile.

A l'occasion des débats, le juge recueille les observations des parties sur la réunion des conditions soumises à sa vérification d'office, à savoir, d'une part, que le créancier dispose d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, d'autre part, s'il s'agit d'une décision de justice, qu'elle est définitive et passée en force de chose jugée (article 2191 du code civil), et enfin que la saisie porte sur un bien ou un droit immobilier (article 2193 du code civil).

### **3.4. Le jugement d'orientation de l'affaire**

A l'issue de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution se prononce par un jugement sur l'orientation de l'affaire. Les articles 51 et 52 du décret précisent que le jugement d'orientation vise le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires et qu'il est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification. Sur ce dernier point, il convient de rappeler que la notification sera effectuée par le greffe.

Le jugement ordonne en principe la vente du bien, à l'amiable ou par adjudication forcée.

Ce jugement peut également mettre fin, suspendre ou interrompre la procédure d'exécution.

#### **3.4.1. Le jugement ordonnant la vente des biens saisis**

En principe le jugement a pour objet d'ordonner la vente du bien saisi en déterminant les conditions selon lesquelles il y sera procédé. A cet effet, il est précisé que la procédure se poursuit en vente aux enchères, sur la mise à prix fixée par le créancier, sauf demande contraire du débiteur.

Ainsi, le juge ne pourra pas d'office ordonner la vente amiable ou l'augmentation du montant de la mise à prix, ces décisions n'ayant de sens que pour autant qu'elles sont demandées par le débiteur saisi.

##### ***3.4.1.1. Le jugement autorisant la vente amiable***

Pour autoriser le débiteur à vendre son bien à l'amiable, l'article 49 du décret impose au juge de s'assurer que la vente amiable peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. La motivation du jugement autorisant la vente amiable du bien doit ainsi constater que le projet du débiteur remplit ces conditions, en se fondant notamment sur les éléments de preuve qu'il appartient à ce dernier de produire aux débats en application de l'article 9 du nouveau code de procédure civile. Il pourra s'agir, par exemple, d'attestations ou d'estimations de professionnels de l'immobilier, agent immobilier ou notaire. A l'audience d'orientation, ces informations pourront être complétées par le cahier des conditions de vente puisque ce dernier doit être déposé par le créancier avant l'audience d'orientation.

Ces différents éléments doivent également conduire le juge, dans sa décision, à fixer le montant du prix de vente en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu en ayant égard aux conditions économiques du marché, en application de l'article 54 du décret. En tant que de besoin, le juge peut également imposer dans sa décision certaines conditions particulières de la vente.

Par ailleurs, si le créancier poursuivant en fait la demande chiffrée lors de l'audience d'orientation, le juge dans sa décision taxe ses frais de poursuite, ce qui permet au créancier poursuivant d'en être directement remboursé lors de la conclusion ultérieure de la vente.

Enfin, le jugement doit fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, pour vérifier la réalisation de la vente. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction de la situation qui lui

est soumise, la durée devant être accordée au débiteur pour procéder à cette vente amiable, sans pouvoir, dans un premier temps, excéder un renvoi à quatre mois.

#### ***3.4.1.2. Le jugement ordonnant la vente forcée par adjudication***

A défaut de contestation ou de demande fondée interdisant la vente ou imposant la vente amiable, le juge ordonne, dans son jugement d'orientation, la vente forcée du bien par adjudication judiciaire.

Dans cette hypothèse, en application de l'article 59 du décret, le juge de l'exécution doit fixer la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision. Le délai minimum s'impose par la nécessité de procéder aux formalités de publicité, qui, en application de l'article 64, sont effectuées deux mois au plus tôt et un mois au plus tard avant l'audience de vente forcée. Le délai maximum de quatre mois est dicté par l'impératif de célérité.

Par ailleurs, le jugement ordonnant la vente forcée détermine, à la demande du créancier poursuivant, les modalités de visite de l'immeuble. Sur le fondement de cette décision et dans l'hypothèse où le débiteur s'opposerait à ces visites, un huissier de justice, chargé de l'exécution du jugement d'adjudication, pourrait faire pénétrer des acquéreurs potentiels dans les lieux selon les modalités fixées par la décision.

Enfin, si la mise à prix du bien fixée par le créancier poursuivant dans le cahier des conditions de vente fait l'objet d'une contestation par le débiteur, elle doit être tranchée dans le jugement d'orientation. A cet égard, si, jusqu'à présent, cette demande ne pouvait concerner que le logement principal du débiteur, elle peut désormais être présentée pour quelque bien saisi que ce soit. Conformément au deuxième alinéa de l'article 2206 du code civil, le juge fonde sa décision sur le critère de l'insuffisance manifeste ou non du montant de la mise à prix.

### **3.4.2. Les autres orientations possibles**

Les contestations qui doivent être tranchées dans le jugement d'orientation peuvent conduire à interdire tout ou partie de la vente, ou à suspendre ou interrompre la procédure. La diversité des contestations et des demandes susceptibles de conduire à de telles issues interdit d'en dresser une liste exhaustive. Trois catégories de demandes ou de contestations justifient toutefois un examen particulier : les contestations et demandes incidentes emportant mainlevée de la saisie ; la demande de cantonnement ou de conversion de la saisie ; la demande d'octroi de délais de paiement.

#### ***3.4.2.1. Le jugement de mainlevée de la saisie immobilière***

De nombreuses contestations peuvent conduire le juge à ordonner la mainlevée de la saisie immobilière, à commencer par le défaut de réunion de ses conditions préalables. Outre la caducité ou la péremption du commandement, qui sont spécialement régies par le décret, l'audience d'orientation peut être l'occasion d'invoquer la nullité du commandement, d'une assignation ou encore du cahier des conditions de vente. Une demande en distraction produira le même effet.

Pour l'ensemble de ces hypothèses, l'article 26 du décret du 31 juillet 1992 prévoit que la décision de mainlevée emporte dans la limite de son objet suspension des poursuites dès son prononcé et suppression de tout effet d'indisponibilité dès sa notification, à la seule exception du cas particulier de la péremption du commandement, qui opère de plein droit.

#### ***3.4.2.2. Le cantonnement de la saisie immobilière ou sa conversion en hypothèque***

En cas de saisies simultanées par un même créancier de plusieurs immeubles du débiteur, l'article 2196 du code civil prévoit que celui-ci peut solliciter le cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque. Cette situation doit être distinguée de celle régie par l'article 2192, qui concerne des saisies successives (*cf. supra p. 16*). Cette demande peut être formée au plus tard à l'occasion de l'audience d'orientation.

L'article 24 du décret organise ces mécanismes.

- Les conditions pour solliciter le cantonnement ou la conversion

Le débiteur doit établir que la valeur des immeubles sur lesquelles la saisie pourrait être limitée est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits. Il lui appartient à cet effet d'apporter des éléments d'appréciation de la valeur des immeubles (actes de vente, estimation de professionnels, expertises, etc.) Le jugement rendu doit indiquer précisément les immeubles concernés.

- Les effets du cantonnement et de la conversion

Le cantonnement entraîne la suspension provisoire des poursuites, ce qui doit s'analyser en un cas de sursis à statuer, réglé par les articles 378 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Il s'ensuit qu'après la vente définitive, le créancier pourra reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser. A défaut de diligence du créancier pour faire rappeler l'affaire, et en l'absence de rappel d'office de l'affaire par le juge, l'instance encourra la péremption après un délai de deux années suivant la vente des biens non exceptés par le cantonnement.

La conversion en hypothèque correspond à une double opération : le juge ordonne dans sa décision la radiation de la saisie sur les immeubles qu'il désigne et l'inscription en lieu et place d'une hypothèque judiciaire. Pour ne pas nuire aux intérêts du créancier poursuivant, l'ordonnance prévoit que l'hypothèque prend rang au jour de la publication de la saisie, sous réserve d'être inscrite dans le mois de la notification de la décision ordonnant la conversion. Cette inscription est à la diligence du créancier poursuivant. Elle est réalisée dans les conditions du droit commun : ainsi, le créancier devra faire inscrire son hypothèque à la conservation des hypothèques, à défaut son droit d'hypothèque sera inopposable. Ce mécanisme permet de ne pas faire perdre au créancier le bénéfice résultant de la saisie, sans toutefois porter atteinte aux droits des tiers, puisque le commandement publié produit des effets similaires.

#### ***3.4.2.3. L'octroi d'un délai de grâce***

Jusqu'à présent, la compétence exclusive du juge de l'exécution pour accorder un délai de grâce après un acte de saisie (article 510 du nouveau code de procédure civile) et la compétence exclusive du juge de la saisie immobilière pour connaître des incidents de cette procédure à compter de la publication du commandement avaient conduit la jurisprudence à retenir qu'aucune demande de délai de grâce ne pouvait plus être formée après la publication du commandement aux fins de saisie immobilière.

Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, le transfert de compétence vers le juge de l'exécution de la saisie immobilière pourrait amener la jurisprudence à remettre en cause son analyse en retenant la possibilité de présenter une demande de délai de grâce jusqu'à l'audience d'orientation. Cette faculté rapproche donc la saisie immobilière des autres procédures civiles d'exécution dénuées d'effet attributif. A l'instar de ces dernières procédures, il appartient au juge de l'exécution d'apprécier le bien-fondé d'une telle demande et d'énoncer dans sa décision les motifs justifiant un tel délai. Au stade avancé d'une telle mesure d'exécution, et au regard de la faculté ouverte au débiteur de disposer d'un délai pour vendre lui-même son bien, seule une cause grave et étayée invoquée par le débiteur devrait pouvoir justifier l'octroi d'un délai de grâce. Au surplus, en application de l'article 512 du nouveau code de procédure civile, un tel délai ne peut être accordé au débiteur dont les biens sont saisis par d'autres créanciers, ce qui sera souvent le cas, la procédure de saisie immobilière étant habituellement l'ultime mesure d'exécution auquel les créanciers ont recours. La lecture de la décision accordant des délais devra permettre de s'assurer que le juge de l'exécution a procédé à cette vérification.

## Titre IV - LA VENTE DU BIEN SAISI

### 4.1. La vente amiable du bien

L'article 2201 du code civil, placé en tête de la section relative à la vente, pose le principe de la vente de l'immeuble saisi soit à l'amiable par le débiteur sur autorisation judiciaire, soit par adjudication, le second alinéa de l'article interdisant la clause de voie parée selon laquelle le créancier procède lui-même à la vente du bien.

Le chapitre consacré dans le décret à cette vente amiable (chapitre V du titre Ier, articles 53 à 58) organise cette nouvelle faculté pour le débiteur, inspirée des procédures civiles d'exécution mobilières (pour la saisie vente : articles 107 à 109 du décret susvisé du 31 juillet 1992 ; pour la saisie par immobilisation de véhicule : article 175 dudit décret ; pour la saisie des droits d'associés et des valeurs mobilières : articles 187 et 189 ; pour la saisie des biens placés dans un coffre-fort : article 272).

Cette faculté remplace ainsi le mécanisme de la conversion de la vente forcée en vente volontaire, qui constituait un simple aménagement de la vente judiciaire forcée. Symboliquement cette nouvelle issue de la saisie immobilière est placée avant la vente forcée, pour marquer l'ambition de la réforme de favoriser cette solution amiable.

#### 4.1.1. Le moment pour former une demande d'autorisation de vente amiable du bien

Ainsi qu'il a été dit, la demande du débiteur tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable du bien est en principe examinée à l'audience d'orientation, conformément à l'article 49 du décret. Toutefois cette audience intervient plusieurs mois après la signification du commandement valant saisie. Le débiteur qui entend se désendetter dans les meilleures conditions peut préférer accélérer ce processus en étant autorisé à vendre son bien dès avant l'audience d'orientation ; ce faisant, il évite au surplus l'accroissement de la dette par des intérêts et des frais de poursuite, notamment ceux liés à l'élaboration du cahier des conditions de vente.

A cette fin, l'article 53 prévoit que le débiteur peut prendre l'initiative de présenter cette demande dès avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation. Il lui incombe toutefois alors de mettre lui-même en cause les créanciers inscrits sur le bien. En effet, un débat avec les créanciers inscrits s'impose puisque la vente amiable sur autorisation judiciaire prive ces derniers du droit de surenchérir qu'ils tiennent pour les ventes amiables de droit commun de l'article 2480 du code civil.

Lorsqu'il est ainsi saisi, le juge statue sans attendre l'audience d'orientation. S'il fait droit à la demande, sa décision suspend le cours de la procédure, contrairement au droit commun issu de l'article 7. En effet, si cette autorisation débouche sur une vente amiable, elle rend inutile la réalisation des actes de procédure subséquents. Si le juge rejette la demande, elle ne peut plus être présentée à l'occasion de l'audience d'orientation, la décision de rejet ayant autorité de chose jugée.

#### 4.1.2. La réalisation extra-judiciaire de la vente amiable

##### *4.1.2.1. La préparation de la vente par le débiteur*

L'article 55 du décret précise les obligations pesant sur le débiteur autorisé à procéder à la vente amiable de son bien : il doit accomplir les diligences nécessaires à sa réalisation dans les délais impartis par le juge de l'exécution dans son jugement d'autorisation et rendre compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin. C'est ainsi qu'il incombe au débiteur de faire les démarches pour mettre en vente son bien, rechercher un acquéreur, un notaire, etc.

Le débiteur peut signer des contrats préparatoires de quelque type que ce soit, compromis de vente ou promesse unilatérale. Toutefois, si une somme est promise par l'acquéreur à l'occasion d'un avant-contrat, l'article 56 du décret prévoit qu'elle doit être consignée pour être incluse dans la distribution ; concrètement, il pourra s'agir d'une indemnité d'immobilisation en cas de promesse

unilatérale, d'un acompte en cas de compromis ou encore d'arrhes ou d'une somme à titre de dédit en cas de vente sous condition.

Le second alinéa de l'article 56 précise que toutes les sommes versées par l'acquéreur restent acquises aux créanciers si la vente n'est pas réalisée du fait de l'acquéreur. En effet, dans cette hypothèse, le droit commun de la vente conduirait à remettre ces sommes au débiteur. Du fait de la saisie, les sommes doivent être affectées aux créanciers. En cas de contestation sur cette question, il appartiendra à l'acquéreur, par voie de conclusions, de la soumettre au juge de l'exécution compétent en application du nouvel article L213-6 du code de l'organisation judiciaire. Toutefois, cette attribution ne saurait faire échec à la faculté de rétraction d'ordre public prévue par l'article L271-2 du code de la construction et de l'habitation, qui impose le remboursement de toute somme versée par l'acquéreur qui exerce cette faculté dans le délai imparti par ce texte.

#### ***4.1.2.2. La conclusion de la vente devant le notaire***

Conformément au droit commun, la vente amiable est passée devant un notaire, librement choisi par les parties.

Pour éviter une répétition des diligences, l'article 57 du décret prévoit que le notaire est autorisé à se faire remettre les pièces recueillies par le poursuivant pour l'élaboration du cahier des conditions de vente. Il pourra s'agir par exemple de certificats d'urbanisme ou de métrés du bien.

Par ailleurs, les parties sont libres d'insérer dans leur contrat les clauses qu'elles souhaitent, sous les réserves suivantes. D'une part, ces stipulations doivent respecter les conditions particulières de la vente imposées par le juge de l'exécution dans son jugement autorisant la vente. D'autre part, l'article 2203 du code civil interdit toute vente à tempérament en prévoyant que l'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais de procédure taxés. Il appartient au notaire qui procède à la vente de s'assurer du respect de ces conditions, à défaut la vente pourrait être remise en cause par le juge de l'exécution.

#### ***4.1.2.3. Les effets de la vente amiable***

La vente amiable sur autorisation judiciaire est assimilée dans ses effets à une vente volontaire par l'article 2202 du code civil, rendant ainsi applicable à cette aliénation l'ensemble des dispositions relatives aux ventes de droit commun, notamment celles du code civil. C'est ainsi que le débiteur est tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur. Le transfert de propriété, pour être opposable aux tiers, impose la publication de la vente au bureau des hypothèques.

En application de l'article 2213 du code civil, cette vente amiable produit toutefois un effet inédit de purge de plein droit de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur, dès consignation du prix et paiement des frais de vente. Un tel effet s'impose pour ne pas dissuader les personnes intéressées par l'acquisition du bien et éviter d'ajouter à la procédure de saisie immobilière une procédure de purge par le tiers détenteur. En conséquence de cette purge, le juge lorsqu'il constate la vente amiable ordonne la radiation des inscriptions correspondantes (article 58, *cf. infra p. 37*).

### **4.1.3. Le contrôle judiciaire de la réalisation de la vente amiable**

#### ***4.1.3.1. Le contrôle et la sanction des diligences du débiteur avant la conclusion de la vente***

En cas de carence du débiteur, le créancier poursuivant peut saisir le juge afin de voir reprendre la procédure de vente forcée sans attendre l'expiration du délai accordé. Pour permettre au créancier poursuivant de constater cette carence, l'article 55 du décret prévoit que le débiteur lui rend compte, sur sa demande, des démarches accomplies.

Le texte précise que le juge de l'exécution est saisi par assignation par le créancier du débiteur. Cette assignation est délivrée pour la première audience utile du juge de l'exécution, en application du premier alinéa de l'article 15 du décret du 31 décembre 1992.

Si le juge fait droit à la demande du créancier poursuivant, il ordonne la reprise de la procédure de vente forcée, par une décision non susceptible d'appel. Un pourvoi immédiat est également à exclure en application de l'article 609 du nouveau code de procédure civile.

Les effets de cette reprise de la procédure doivent être distingués selon le moment auquel a été rendu le jugement autorisant la vente amiable.

1° Soit la vente amiable a été autorisée par le jugement d'orientation. Dans cette hypothèse, les parties ne sont plus autorisées à soulever de nouvelles contestations ou demandes incidentes. La procédure ne peut donc que se poursuivre par la vente aux enchères du bien saisi. C'est pourquoi l'article 55 prévoit que le juge fixe la date de l'audience de vente forcée, conformément aux règles applicables en cette matière, c'est-à-dire un délai compris entre 2 et 4 mois suivant sa décision. Par ailleurs, il est précisé que la décision du juge est notifiée non seulement au débiteur saisi et au créancier poursuivant, mais également aux créanciers inscrits, qui connaîtront ainsi la date de l'audience de vente.

2° Soit la vente amiable a été autorisée avant l'audience d'orientation (*cf. supra p. 34*). Dans cette hypothèse, cette décision met fin à la suspension de la procédure et impose au créancier poursuivant de reprendre la procédure au stade où elle a été suspendue. L'affaire donnera donc lieu à une audience d'orientation, au cours de laquelle le juge de l'exécution statuera sur l'ensemble des contestations et demandes incidentes, à l'exclusion d'une demande d'autorisation de vente amiable, puisque un précédent jugement ayant autorité de chose jugée aura déjà été rendu sur ce point. L'audience d'orientation n'en demeurera pas moins utile pour statuer sur les autres contestations, telles une demande de mainlevée de la procédure ou de révision de la mise à prix.

#### **4.1.3.2. Le contrôle a posteriori de la réalisation de la vente amiable**

En application du troisième alinéa de l'article 54 du décret, l'affaire doit être rappelée dans un délai fixé par le juge, pour permettre à ce dernier de contrôler la réalisation de la vente amiable conformément à ses prescriptions.

Ce délai, fixé dans le jugement ayant autorisé la vente amiable, ne peut excéder quatre mois suivant ce jugement. A cette audience, le juge ne peut accorder au débiteur un délai supplémentaire, dans la limite de trois mois, qu'à la seule fin de permettre la rédaction de l'acte authentique de vente et à condition que le débiteur justifie d'un engagement écrit d'acquisition. Cette dernière exigence permet de s'assurer que le débiteur a effectivement mis à profit le délai qui lui a été accordé pour rechercher un acquéreur. Par ailleurs, les formalités préalables à l'établissement d'un acte notarié de vente expliquent que le délai supplémentaire puisse être porté à trois mois. En application de l'article 50 du décret, le débiteur n'a pas l'obligation d'être représenté pour formuler cette demande de report.

En application de l'article 58 du décret, à l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge, sur présentation de l'acte de vente conforme aux conditions qu'il a fixées, de la justification de la consignation du prix et de l'état ordonné des créances, constate la vente et ordonne de plein droit la radiation des inscriptions prises du chef du débiteur. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel ; en revanche, il peut faire l'objet d'un pourvoi immédiat, conformément à l'article 606 du nouveau code de procédure civile. Enfin, lorsqu'il est procédé à sa publication, le conservateur des hypothèques doit le mentionner en marge de la publication du commandement et procéder aux radiations correspondantes, pour informer les tiers de la situation du bien et de l'état de la procédure.

Du fait de la purge, cette vente amiable n'ouvre pas droit pour les créanciers hypothécaires à une surenchère sur aliénation volontaire.

Le décret envisage le cas où le juge refuserait de constater la vente, en raison notamment d'un irrespect des conditions qu'il a posées. Dans ce cas particulier de carence du débiteur, il est renvoyé aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55, en application desquels le juge devra ordonner la reprise de la procédure de vente forcée (*cf. supra p. 36*). A cette fin, quoique l'hypothèse soit improbable, si la vente a été passée devant notaire en violation des exigences posées par le juge de l'exécution, celui-ci pourrait être amené à prononcer la nullité du contrat

puisque'il est investi des plus larges pouvoirs en vertu du troisième alinéa de l'article L213-6 du code de l'organisation judiciaire.

Par ailleurs, ainsi qu'il a été précédemment exposé (*cf. supra p. 35*) si la vente n'a pu être réalisée du fait de l'acquéreur, les sommes que ce dernier a pu verser dans un avant-contrat restent acquises aux créanciers pour leur être distribuées, conformément à l'article 56 du décret. En cas de contestation sur cette question, il appartient à l'acquéreur d'intervenir à la procédure pour soumettre cette contestation au juge de l'exécution, compétent en application de l'article L213-6 précité. L'audience au cours de laquelle le juge ordonne la reprise de la procédure pourra être l'occasion de statuer sur ce point.

## **4.2. La vente forcée aux enchères publiques**

La vente aux enchères publiques à l'audience du juge reste l'une des issues de la saisie immobilière. Les lignes directrices de cette vente, qui reprennent pour l'essentiel les solutions légale ou jurisprudentielles actuellement en vigueur, sont insérées dans le code civil, dans un paragraphe consacré à la vente par adjudication et regroupant les articles 2204 à 2212. Le décret, qui traite de la procédure de vente par adjudication dans le chapitre VI du titre II (articles 59 à 106), apporte des améliorations destinées à moderniser la vente aux enchères et à en sécuriser l'issue, tout en maintenant les grandes lignes de la procédure actuelle.

C'est ainsi que la vente a lieu aux enchères publiques judiciaires, après une phase de publicité.

### **4.2.1. La publicité préalable à la vente**

Pour permettre la vente au meilleur prix possible, la vente aux enchères doit attirer le plus grand nombre d'enchérisseurs possible. Tel est l'objet des formalités de publicité prévues par le décret, ainsi qu'il est expressément indiqué dans l'article 63 du décret. Ces formalités sont pour l'essentiel la reprise des dispositions du décret du 11 janvier 2002, pris pour l'application de l'article 697 du code de procédure civile (ancien) et réformant les modalités de la publicité en matière de saisie immobilière, qui est donc abrogé par le décret du 27 juillet 2006 (article 166, 4°).

Il est prévu un droit commun de la publicité des ventes aux enchères, pouvant être aménagé par décision judiciaire.

#### ***4.2.1.1. La publicité de droit commun***

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du créancier poursuivant, dans un délai compris entre deux et un mois avant l'audience de vente forcée (article 64 du décret). Il s'en suit que le créancier poursuivant est responsable de la bonne exécution de ces formalités dont il choisit librement les modalités d'exécution, dans le cadre défini par les articles 64 à 69. Il justifie de la bonne réalisation de ces formalités par une attestation de son avocat (article 66).

##### ***- L'affichage et la publication de l'avis détaillé***

Le cadre défini par l'article 64 impose la publication d'un avis dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi et le dépôt de cet avis au greffe du juge de l'exécution du lieu de la vente pour affichage. Cet affichage est effectué sans délai par le greffe dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public. La publication est réalisée par le créancier poursuivant dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

Les mentions de l'avis ont pour objet d'apporter les éclaircissements sur le projet de vente. C'est ainsi que l'avis indique :

1° Les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;

- 2° La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- 3° Le montant de la mise à prix, tel qu'il résulte soit du cahier des conditions de vente, soit du jugement ordonnant l'adjudication ;
- 4° Les jour, heure et lieu de la vente ;
- 5° L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
- 6° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

La taille de l'affiche et le corps d'impression utilisé sont par ailleurs imposés à l'effet d'assurer une lisibilité suffisante : l'avis affiché doit être rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3 (40 x 29,7 cm).

L'avis ne doit comporter aucune autre mention. En revanche, la mise en forme et la présentation de ces informations sont laissées à la libre appréciation de l'avocat du créancier poursuivant ; elles doivent être les plus attractives possibles, conformément à l'article 63 du décret.

*- L'affichage et la publication de l'avis simplifié*

En sus des précédentes formalités, le créancier poursuivant fait publier dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale un avis simplifié. La publication de cet avis ne saurait donner lieu à une tarification spéciale, l'article 65 précisant qu'il est publié au tarif des annonces ordinaires. Une tarification excessive ne pourrait être que partiellement taxée par le juge de l'exécution (article 75 du décret, *cf. infra p. 44*).

Cet avis simplifié est également apposé sur l'immeuble saisi.

Il indique :

- 1° La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
- 2° La nature de l'immeuble et son adresse ;
- 3° Le montant de la mise à prix ;
- 4° Les jour, heure et lieu de la vente ;
- 5° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

En revanche, l'avis ne peut faire ressortir le caractère forcé de la vente ni indiquer l'identité du débiteur, afin de ne pas présenter de caractère infâmant pour ce dernier et également de ne pas dissuader de potentiels acquéreurs.

Le format et la taille des caractères de l'avis apposé sur l'immeuble sont identiques à ceux de l'avis détaillé.

*- Les moyens complémentaires d'information à la discrétion des parties*

L'objectif de large publicité justifie que le créancier puisse utiliser d'autres formes de publicité. Tel est au demeurant l'objet de l'aménagement judiciaire de la publicité. Toutefois, l'autorisation préalable du juge ne se justifie que pour éviter que des frais excessifs ne soient mis à la charge finale du débiteur.

Aussi, l'article 69 du décret apporte une innovation par rapport à l'ancien décret du 11 janvier 2002 en autorisant le créancier poursuivant à réaliser toute autre publicité annonçant la vente aux enchères, sous la double condition de sa gratuité pour le débiteur et de l'absence de mention du

caractère forcé de la vente. Cet article permet ainsi de donner un cadre légal aux nombreuses initiatives prises au plan local, notamment par les barreaux, pour assurer une information conforme aux canons des annonces publicitaires de ventes d'immeubles. Elle permet également une diffusion par les nouvelles techniques d'information et de communication, spécialement via l'Internet.

Cet article autorise également les créanciers inscrits à réaliser cette publicité complémentaire dans la mesure où ils peuvent y avoir intérêt et sont le plus souvent des organismes institutionnels qui sont à même de systématiser des méthodes de diffusion de ces informations.

*- L'information spécifique de l'occupant du local saisi*

Pour mémoire, certains textes prévoient une information spécifique de l'occupation d'un immeuble saisi. Ainsi, le décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation prévoit à son article 7 que lorsque la vente d'un appartement ou de ses locaux accessoires a lieu par adjudication forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence du créancier poursuivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication. Cet texte précise que la convocation indique le montant de la mise à prix, les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le juge de l'exécution devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le juge par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée, qui prévoit le droit de substitution du locataire ou de l'occupant de bonne foi qui n'a pas été destinataire de la convocation.

L'article L412-11 du code rural prévoit également une information spécifique du preneur à bail rural.

#### **4.2.1.2. L'aménagement judiciaire de la publicité**

A défaut d'être gratuit pour le débiteur, l'aménagement de la publicité devra être autorisé par le juge de l'exécution, en prenant en considération la nature, la valeur, la situation de l'immeuble et toutes autres circonstances particulières. Il s'agira d'aménager, de restreindre ou de compléter les mesures de publicité de droit commun. L'article 70 donne une liste indicative d'aménagements possibles ; le juge peut ainsi ordonner :

- 1° Que soit adjoint aux mentions prévues aux articles 64 et 65 toute autre indication ou document relatif à l'immeuble ;
- 2° Que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique ;
- 3° Que les avis mentionnés aux articles 65 et 67 soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de situation des biens.

Conformément à cet article, la requête aux fins d'aménagement est formée par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits, voire la partie saisie. Elle doit être présentée soit à l'occasion de l'audience d'orientation, soit au plus tard deux mois avant l'audience de vente forcée lorsqu'il s'agit d'aménager la publicité de la vente aux enchères.

Pour ne pas fragiliser la procédure, il est précisé que lorsque le juge statue par ordonnance - c'est-à-dire lorsque la demande est formée sur requête, en dehors de l'audience d'orientation - sa décision n'est pas susceptible d'appel. Un pourvoi immédiat ne sera pas non plus possible, en application de l'article 608 du nouveau code de procédure civile.

Enfin, en application de l'article 71, les publicités complémentaires sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite, ce qui dissuade les demandes injustifiées.

#### **4.2.2. L'audience de vente forcée par adjudication**

L'article 2204 du code civil prévoit que les enchères se déroulent sous la direction du juge, à l'audience.

Le décret a supprimé l'article R312-6 du code de l'organisation judiciaire qui prévoyait que les adjudications sur saisie immobilière avaient lieu à une audience particulière, dite audience des criées. Dès lors, les tribunaux de grande instance peuvent intégrer les adjudications aux audiences générales du juge de l'exécution, ou maintenir des audiences spécialement consacrées à la saisie immobilière voire aux seules adjudications.

#### **4.2.2.1. La fixation et le report de la date de l'adjudication**

La date de l'audience d'adjudication est fixée par le juge de l'exécution dans son jugement ordonnant la vente forcée par adjudication. Toutefois, l'adjudication peut être reportée à une audience ultérieure sous certaines conditions.

Si, en droit commun, le report d'une audience relève du pouvoir discrétionnaire du juge, il ne saurait en être de même en matière d'audience d'adjudication : en effet, la vente est précédée de publicités coûteuses qui devront être réitérées en cas de report, ainsi que l'indique l'article 62 du décret. Par ailleurs, il convient d'éviter que le report de l'audience ne dérive en un moyen de pression sur le débiteur.

Aussi, l'article 61 limite les cas de report de l'audience à deux hypothèses. Première hypothèse, la force majeure, condition plus restrictive que l'ancienne exigence contenue à l'article 703 du code de procédure civile (ancien) qui visait des « causes graves et dûment justifiées ». La force majeure devra être caractérisée par le juge de l'exécution ; à titre d'illustration, celle-ci pourrait résulter de la destruction partielle de l'immeuble saisi, imposant la modification du cahier des conditions de vente.

Seconde hypothèse, la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L331-5 du code de la consommation. Cette demande a pour objet de permettre à la Commission de surendettement de faire adopter des mesures globales de désendettement du débiteur, ce qui peut être préférable à une adjudication dans le cadre de la saisie immobilière. Conformément à l'article L331-5 du code de la consommation, tel que modifié par l'ordonnance, cette demande doit être fondée sur des causes graves et dûment justifiées. Les articles R331-14 et R331-15 dudit code, qui précisent la procédure pour solliciter le report de l'audience, ont également été modifiés à des fins de coordination (articles 141 et 142 du décret). C'est ainsi que la demande de report doit désormais être formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans ces deux hypothèses, pour lesquelles le juge ne dispose pas de pouvoir discrétionnaire, le report devra être décidé par un jugement motivé.

En cas de report de l'audience de vente, les formalités de publicité doivent être répétées et l'information de l'occupant d'un local saisi réitérée, conformément à l'article 7 du décret n° 77-742 du 30 juin 1977 tel que modifié par l'article 150 du décret.

#### **4.2.2.2. La demande d'adjudication**

Nonobstant la décision ordonnant la vente forcée, le créancier poursuivant peut toujours abandonner les poursuites, en application du principe dispositif. Toutefois la procédure de saisie immobilière présente plusieurs spécificités qui imposent de déterminer les conditions dans lesquelles les poursuites peuvent être abandonnées : d'une part, l'abandon des poursuites n'entraîne pas en tant que telle la cessation des effets du commandement ; d'autre part, les créanciers inscrits peuvent être subrogés dans les droits du créancier poursuivant ; enfin, la procédure de saisie immobilière peut rendre le créancier propriétaire du bien saisi, ce qui justifie d'autoriser son désistement au-delà du droit commun (article 395 du nouveau code de procédure civile).

A cet effet, l'article 60 du décret inverse le principe de droit commun en prévoyant que le créancier poursuivant doit réitérer son intention de poursuivre la procédure, en sollicitant la vente forcée lors de l'audience d'adjudication. A défaut, tout créancier inscrit peut solliciter la vente ; il est renvoyé dans cette hypothèse aux règles relatives à la subrogation. La réitération de la demande de vente forcée ne sera recevable que pour autant que l'état des créances aura été préalablement remis conformément à l'article 48 du décret (*cf. infra p. 57*). Cette irrecevabilité pourra être constatée d'office.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate l'extinction de la procédure et déclare caduc le commandement valant saisie, mettant ainsi fin à ses effets.

Si l'abandon des poursuites emporte en principe - conformément au droit commun de l'article 399 du nouveau code de procédure civile - soumission de payer les frais de l'instance, l'article 60 du décret permet au juge, par une décision spécialement motivée, de prendre une décision contraire. Cette disposition entend favoriser la recherche d'une solution alternative à la vente forcée dans la mesure où le créancier poursuivant n'acceptera bien souvent une telle issue qu'à la condition d'être remboursé de ses frais.

#### ***4.2.2.3. La préparation des enchères publiques***

L'organisation des enchères doit être analysée à la lumière du double objectif poursuivi. D'une part, assurer le respect de la liberté des enchères d'ordre public qui se trouve pénalement protégée par l'article 313-6 du code pénal, qui prohibe « le fait, dans une adjudication publique, par dons, promesses, ententes ou tout autre moyen frauduleux, d'écarter un enchérisseur ou de limiter les enchères ou les soumissions », ou « d'entraver ou de troubler la liberté des enchères ou des soumissions, par violences, voies de fait ou menaces ». D'autre part, il convient d'écarter certains enchérisseurs, qui ne présentent pas la capacité ou les garanties pour se porter acquéreur.

- *Les conditions préalables pour se porter enchérisseur (incapacité, incompatibilité et garanties de paiement)*

- *Les incapacités et incompatibilités :*

L'article 2205 du code civil pose le principe de la liberté pour toute personne de participer aux enchères, sous réserve des incapacités résultant des fonctions qu'elle exerce, ce qui vise à éviter tout conflit d'intérêts.

L'article 72 du décret prévoit trois incompatibilités procédurales interdisant de se porter adjudicataire : d'une part, le débiteur saisi, pour éviter des enchères inconsidérées risquant de déboucher sur une résolution de l'adjudication ; d'autre part, les magistrats du tribunal, pour interdire toute collusion ; enfin, les auxiliaires de justice intervenant dans la procédure, pour éviter des conflits d'intérêts. L'auxiliaire de justice est celui qui par profession concourt de manière habituelle et principale au fonctionnement de la justice.

Il convient d'ajouter à cette liste, les incompatibilités de fond résultant de l'article 1596 du code civil, affectant les tuteurs, mandataires, administrateurs et officiers publics, relativement aux biens qui leurs sont confiés.

L'enchérisseur doit jouir de la capacité de disposer. Ainsi, un majeur en tutelle ne pourra se porter acquéreur que représenté par son tuteur, lui-même autorisé par le conseil de famille ou le juge des tutelles.

- *Les garanties de paiement :*

L'article 2205 du code civil prévoit que tout candidat aux enchères doit présenter des garanties de paiement. L'article 74 du décret précise cette notion par un critère objectif : avant de porter les enchères, l'avocat de l'enchérisseur doit se faire remettre une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Si cette garantie est versée par chèque, celui-ci est encaissé par le séquestre ou le consignataire, qui le restitue immédiatement à l'issue de l'audience de vente forcée à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré acquéreur. Autre intérêt d'une telle garantie, en cas de défaillance de l'adjudicataire, la somme en cause est acquise aux créanciers poursuivants pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble. L'avocat remet à l'enchérisseur un récépissé contenant ces informations, afin que ce dernier soit pleinement informé de ses droits et surtout de ses obligations.

Il appartient au juge de l'exécution de s'assurer que les avocats des enchérisseurs ont satisfait à l'obligation de recueillir ces garanties.

- *La taxation des frais de poursuite*

L'article 75 du décret prévoit qu'à l'audience, avant l'ouverture des enchères, le juge taxe et annonce publiquement les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant. En effet, les enchérisseurs doivent être en mesure de connaître le montant de ces frais qui s'ajouteront au prix de l'adjudication.

Pour ne pas vider cette règle de son contenu, le texte ajoute, par une disposition d'ordre public, qu'il ne peut rien être exigé, pour cette catégorie de frais, au-delà du montant de la taxe. Conformément aux articles 22 et 32 de la loi du 9 juillet 1991, il appartient au juge de l'exécution d'écarter du montant de la taxe les éventuels frais manifestement inutiles, qui restent à la charge du créancier poursuivant.

#### ***4.2.2.4. Les enchères publiques***

##### *- La représentation par avocat des enchérisseurs*

Pour assurer le bon déroulement des enchères, l'article 73 maintient la représentation obligatoire des enchérisseurs par un avocat, qui doit être inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. Mais pour garantir la transparence et la pleine concurrence entre enchérisseurs, ce texte interdit désormais à un avocat d'être porteur de plusieurs mandats d'enchérir. Cette règle est essentielle car la pluralité de mandats contient intrinsèquement un conflit d'intérêts. Au demeurant, l'article 12.1 troisième alinéa du règlement intérieur national des barreaux de France, adopté par une décision normative n°2005 - 003 du Conseil national des barreaux interdit aux avocats de porter des enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants. L'insertion de cette même interdiction dans le décret sur la saisie immobilière, outre qu'elle pérennise cette disposition, permet d'en sanctionner l'inexécution par la nullité des enchères.

Si le nombre d'avocats se révèle insuffisant pour représenter l'ensemble des enchérisseurs - ce qui peut être le cas de barreaux de petite taille - il convient de faire application du mécanisme correctif de l'article 5 de la loi du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques : un avocat établi auprès d'un autre tribunal de la cour d'appel peut être autorisé par la cour à diligenter de actes de procédure, soit, en l'occurrence à représenter un enchérisseur.

##### *- Le déroulement des enchères*

Le juge commence par rappeler le montant de la mise à prix à partir duquel partiront les enchères, qui a été fixée, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou, en cas de contestation fondée du débiteur, dans le jugement d'orientation (article 76). Puis les enchères sont portées sous le contrôle du juge qui assure en effet la police de l'audience.

Le mécanisme même de l'adjudication interdit de porter des enchères sous une condition de quelque nature que ce soit. L'article 77 prévoit à cet effet que les enchères sont pures et simples. Il ajoute que chaque enchère doit couvrir l'enchère précédente, s'agissant d'un système d'enchères montantes.

En application de l'article 78, les opérations sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère<sup>4</sup>. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public l'écoulement du délai. Ce nouveau décompte remplace ainsi le mécanisme obsolète des trois bougies devant chacune durer approximativement une minute. Il appartient aux tribunaux de grande instance de prévoir l'acquisition d'un mécanisme adapté, qui devra être en place pour l'entrée en vigueur de la réforme. Dès que ce temps est écoulé, le juge constate le montant de la dernière enchère laquelle emporte adjudication.

Lorsque aucune enchère n'est portée, l'article 2206 prévoit que le créancier poursuivant est acquéreur de plein droit pour le montant de sa mise à prix. L'article 80 du décret organise le mécanisme d'adjudication forcée lorsque le montant de la mise à prix a été augmenté par le juge à la demande du débiteur. Dans cette hypothèse, le texte prévoit que le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives du prix fixée par le juge, le cas échéant jusqu'au montant de la

<sup>4</sup> Il est envisagé de réduire ce délai à 90 secondes.

mise à prix initiale. A défaut d'offre, le poursuivant est alors déclaré acquéreur pour la mise à prix initiale.

L'article 79 du décret met fin au délai de déclaration d'adjudication qui était ouvert par l'article 707 du code de procédure civile (ancien), en imposant désormais à l'avocat du dernier enchérisseur de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant, qui est l'enchérisseur définitif<sup>5</sup>.

Par ailleurs, l'article 2207 du code civil écarte désormais la faculté de déclarer command dans les vingt-quatre heures de la déclaration d'adjudication, qui était ouverte par l'article 707 précité. Ce droit revenait à conférer à l'adjudicataire une faculté de se substituer un tiers qui n'avait pas participé aux enchères, sans pour autant être soumis à un double droit de mutation ou à l'obligation de faire surenchère. Le souci de mise en concurrence des candidats à l'acquisition a conduit à supprimer cette déclaration de command.

#### ***4.2.2.5. La nullité des enchères***

Les règles régissant les enchères doivent impérativement être respectées. Aussi l'article 81 du décret sanctionne-t-il de nullité l'enchère portée en violation des règles figurant dans la section relative aux enchères.

En revanche, le texte prévoit que la nullité d'une enchère se trouve couverte par les enchères suivantes, cette règle évitant de réitérer les enchères et favorisant l'augmentation du prix d'adjudication.

Si l'enchère nulle est la dernière qui ait été portée, elle entraîne la nullité de l'adjudication et impose de remettre le bien en vente en procédant immédiatement à de nouvelles enchères. Afin de lever toute interrogation sur la nature et le régime de cette sanction, le texte précise que cette nullité est prononcée de plein droit. Tout pouvoir d'appréciation du juge - notamment sur l'existence d'un grief - est donc écarté.

Pour éviter une remise en cause tardive des enchères, qui imposerait la réorganisation de publicités coûteuses, l'article 82 du décret impose que les contestations relatives à la validité des enchères soient formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, procède à de nouvelles enchères.

#### ***4.2.2.6. La publicité faisant suite à la précédente adjudication***

Dans le but de susciter une surenchère, l'article 67 du décret prévoit la publicité de l'adjudication qui a eu lieu, pour permettre le cas échéant à une personne n'ayant pas participé aux enchères de faire une déclaration de surenchère.

Cette publicité est exclue lorsque l'adjudication qui a eu lieu résulte déjà d'une surenchère, puisqu'il est interdit de surenchérir sur une surenchère (article 99 du décret). En revanche, cette publicité devra être effectuée en cas de réitération des enchères (ex-folle enchère, *cf. infra p. 52*), contrairement au droit antérieur, puisqu'il est possible de faire une surenchère sur l'adjudication consécutive à une réitération des enchères.

Au premier jour ouvrable suivant la vente par adjudication, un extrait du procès verbal d'audience avec mention du prix de vente et des frais taxés est affiché à la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée. Cet extrait mentionne la description sommaire de l'immeuble telle que figurant dans l'avis initial de l'article 64 (*cf. supra p. 38*), le prix de la vente et des frais taxés ainsi que l'indication du greffe compétent pour recevoir les offres de surenchère et du délai de quinze jours suivant la vente pour les former.

Cet extrait peut donner lieu à des aménagements conformément à l'article 70 du décret. Une demande en ce sens doit être présentée au plus tard dans les deux jours ouvrables suivant l'adjudication. Le juge de l'exécution statue par une ordonnance non susceptible d'appel. Un pourvoi immédiat apparaît exclu par l'article 609 du nouveau code de procédure civile. Les frais résultant de ces publicités sont taxés et inclus dans les frais de vente.

---

<sup>5</sup> Il est envisagé de permettre à l'avocat de l'adjudicataire de compléter les renseignements d'identité par une déclaration déposée au greffe et annexée au titre de vente.

### 4.2.3. La surenchère

La surenchère est un mécanisme permettant de reprendre les enchères après l'audience d'adjudication. Elle est maintenue par le décret dans la mesure où elle permet, dans l'intérêt commun des créanciers et du débiteur, d'obtenir un meilleur prix de vente. Par ailleurs, elle répond au souci de pleine concurrence entre les enchérisseurs.

#### 4.2.3.1. La déclaration de surenchère

Le droit actuel, repris par l'article 94 du décret, n'autorise que la surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. L'article 95 ajoute à cette condition l'obligation de remettre une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du montant principal de la précédente adjudication. Cette obligation est ainsi calquée dans son principe sur celle des enchérisseurs en général, tout en étant accrue dans son quantum, pour s'assurer du sérieux de la surenchère.

La personne qui entend faire surenchère doit présenter une déclaration à cet effet, dont les conditions sont fixées par l'article 95 du décret. A peine d'irrecevabilité, cette déclaration doit être faite par acte d'avocat au greffe du juge de l'exécution compétent. Le délai pour former surenchère est porté de dix à quinze jours<sup>6</sup>. Enfin, ce texte énonce que la déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Le surenchérisseur doit dénoncer sa déclaration au créancier poursuivant, au précédent adjudicataire et au débiteur saisi, en application de l'article 96, afin de permettre à ces derniers de contester une déclaration qu'ils estimeraient irrégulière. Cette dénonciation est faite par acte d'huissier de justice au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère. Elle est accompagnée d'une copie de l'attestation de garantie de l'avocat du surenchérisseur, pour permettre aux parties de s'assurer de la régularité de la surenchère.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation, dans les conditions prévues par l'article 7 du décret, ce que rappelle la dénonciation, c'est-à-dire par dépôt au greffe de conclusions d'avocat. Si une telle contestation est formée, les parties sont convoquées par le greffe à une audience du juge de l'exécution.

La déclaration vaut demande de fixation d'une audience de surenchère (article 95). A cet effet, le juge de l'exécution fixe l'audience de surenchère dans le délai habituel de deux à quatre mois, suivant la déclaration de surenchère (article 97). Toutefois, en cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai ne court qu'à compter de la date de la décision de rejet. En pratique, le juge de l'exécution, à l'issue du délai de contestation - quinze jours après le troisième jour ouvrable suivant le dépôt de la déclaration - fixe la date de l'audience d'adjudication, dont les parties sont avisées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; les parties sont le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur.

Une fois l'audience de surenchère fixée, le surenchérisseur procède aux formalités de publicité, conformément à l'article 98 du décret. Ce faisant, le décret clarifie l'état du droit, qui laissait subsister un doute sur la partie devant procéder aux opérations de publicités.

Les formalités de publicité que le surenchérisseur effectue sont celles du droit commun (article 68 du décret), sauf à modifier le montant de la mise à prix qui doit partir du montant de la surenchère (article 98 du décret). Pour mémoire, le locataire ou l'occupant de bonne foi du local saisi doit être avisé de l'audience de surenchère, dans les conditions prévues par l'article 7 du décret précité du 30 juin 1977.

Un aménagement ou une restriction de cette publicité de droit commun peut être sollicité, conformément à l'article 70 du décret (*cf. supra p. 46*). Si le surenchérisseur n'a en pratique aucun intérêt à prendre l'initiative de mesures de publicités complémentaires, celles-ci peuvent en revanche être réclamées et réalisées aux frais avancés du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur.

#### 4.2.3.2. L'audience d'adjudication sur surenchère

---

<sup>6</sup> Il est toutefois envisagé de rétablir le délai de dix jours.

En application de l'article 99, l'audience de surenchère se déroule exactement de la même façon que les précédentes enchères, qui sont reprises en partant du montant modifié par la surenchère, après que le juge a taxé et annoncé publiquement les frais de poursuite, qui incluent notamment les frais de la réitération des formalités de publicité. Si aucune enchère ne couvre la surenchère, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Pour éviter un allongement excessif de la durée de la procédure de saisie immobilière, l'article 99 exclut qu'une nouvelle surenchère puisse être formée sur l'adjudication sur surenchère. Conséquence de cette exclusion, la publicité faisant suite à l'adjudication sur surenchère est également exclue (article 67 du décret).

#### **4.2.4. Le paiement du prix et des frais taxés**

Le mécanisme de vente aux enchères impose de différer le paiement du prix de l'adjudication. Le décret maintient, dans son article 83, le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive pour acquitter le prix et les frais taxés. Ce délai est en effet jugé raisonnable pour réunir les fonds nécessaires à une acquisition immobilière, y compris par la souscription d'un prêt immobilier.

Au demeurant, pour faciliter l'obtention d'un tel prêt, l'adjudicataire peut constituer une hypothèque accessoire à un contrat de prêt. En effet, l'interdiction faite à l'adjudicataire par l'article 2211 du code civil d'effectuer un acte de disposition sur le bien avant la consignation du prix et le paiement des frais taxés, ne joue pas pour la constitution d'une hypothèque destinée à financer l'acquisition du bien. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 2414 du code civil, ce droit d'hypothèque sera consenti sous la condition résolutoire du versement du prix et des frais.

Le prix principal doit être remis au séquestre ou à la caisse des dépôts et consignations, désigné dans le cahier des conditions de vente, conformément au premier alinéa de l'article 2211 du code civil et à l'article 44 6° du décret. Le prix de la vente ne peut en effet être payé au débiteur puisqu'il constitue le gage du créancier poursuivant et des créanciers hypothécaires.

Si le prix de vente n'est pas acquitté dans le délai de deux mois, il est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix. Ces intérêts sont majorés de plein droit quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication, en application de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance.

Par ailleurs, une fois les fonds consignés à la caisse des dépôts et consignations ou versés sur le compte séquestre, ils produisent des intérêts de plein droit, qui viennent donc accroître les sommes à distribuer. Ainsi, le séquestre doit servir des intérêts à un taux qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt garanti par la caisse des dépôts et consignations, en application de l'article 84 du décret.

En sus du prix de vente, l'adjudicataire est tenu au paiement des frais de l'adjudication taxés par le juge. L'article 86 du décret en prévoit le paiement direct en sus du prix. En effet, ces frais avancés par les acteurs de la procédure doivent leur être remboursés et non pas versés au séquestre ou à la caisse des dépôts et consignations. L'ancien délai de vingt jours pour y procéder est abandonné, l'adjudicataire disposant du même délai que pour acquitter le prix principal et ayant intérêt à un règlement rapide des frais pour se voir délivrer le titre de vente (*cf. infra p. 50*). Le greffe s'assure du paiement des frais par la remise, par l'adjudicataire d'un justificatif de ce paiement, dans le délai de deux mois. Il ne peut pas être dérogé à cette disposition.

#### **4.2.5. Le jugement d'adjudication et le titre de vente**

Le transfert de propriété en cas d'adjudication ne résulte pas d'un accord de volonté mais d'un jugement d'adjudication qui emporte vente forcée conformément à l'article 2208 du code civil. Cette vente est constatée dans un acte établi par le greffe, le titre de vente.

##### ***4.2.5.1. Le jugement d'adjudication***

Le jugement d'adjudication doit comporter diverses mentions (article 87), pour l'essentiel rendues nécessaires par les règles de la publicité foncière :

- le visa du jugement d'orientation, des jugements tranchant les contestations et du cahier des conditions de vente ;
- la désignation du créancier poursuivant et, le cas échéant, du créancier subrogé dans ses droits ;
- l'indication des formalités de publicité et de leur date ;
- la désignation de l'immeuble adjudgé ;
- les date et lieu de la vente forcée ;
- l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés.

Le jugement comporte par ailleurs, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Pour éviter toute interrogation sur la liste des destinataires du jugement, il est précisé à l'article 88 qu'il est notifié au créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée dans le jugement : les enchérisseurs qui auraient soulevé une contestation sur la validité des enchères doivent en effet en être destinataires, pour leur permettre d'interjeter appel.

Pour mémoire, l'article 7 II du décret du 30 juin 1977 relatif à l'information de l'occupant d'un local saisi prévoit également la notification par le greffe du jugement d'adjudication au locataire ou à l'occupant de bonne foi, entre le dixième et le quinzième jour suivant cette adjudication. Le texte impose que cette notification comporte diverses mentions d'information.

Ce jugement n'est susceptible d'appel que s'il statue sur une contestation. Dans ce cas, l'appel est limité à ce seul chef. Il doit être interjeté dans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement. Un pourvoi immédiat peut être formé sur le chef non susceptible d'appel.

#### ***4.2.5.2. Le titre de vente***

Le titre de vente est établi par le greffe. Il consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle sont transcrits les jugements rendus et annexés les justificatifs du paiement des frais (articles 89 et 90, 4<sup>e</sup> alinéa).

A la lecture de cet acte, le conservateur des hypothèques pourra disposer de l'ensemble des informations nécessaires pour procéder à la publication de l'acte et, notamment, de l'identification du bien dont la propriété est transférée et de l'identité du cédant et de l'acquéreur. Il ne sera donc plus nécessaire de publier la déclaration d'adjudicataire.

Le titre est délivré à l'acquéreur, pour lui permettre de procéder à sa publication, qui rendra opposable aux tiers son droit de propriété. Cette publication au bureau des hypothèques est faite dans les formes prévues pour les ventes judiciaires, ce qui permet d'éviter à l'acquéreur l'obligation de faire dresser une partie normalisée, exigée dans les ventes extrajudiciaires (article 91 du décret ; articles 34-1 et 34 du décret susvisé du 4 janvier 1955). La publication est mentionnée par le conservateur en marge de la copie du commandement publié, afin d'informer de l'état de la procédure de saisie immobilière.

Si l'adjudication comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition du titre de vente par acquéreur.

Le titre n'est toutefois délivré par le greffe que sur justification du paiement des frais, conformément à l'article 2209 du code civil. Ce mécanisme limite ainsi les effets d'une adjudication au profit d'un enchérisseur inconséquent puisque l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de sa qualité de propriétaire et donc disposer du bien avant d'avoir payé les frais de la vente. Par ailleurs, elle apporte une sécurité au créancier poursuivant : en l'absence de consignation du prix, le paiement des frais lui restera acquis ce qui lui permettra de poursuivre la réitération des enchères sans accroître le montant de ses avances.

Le titre de vente peut également être délivré au créancier poursuivant en cas de carence de l'adjudicataire pour la publication : le créancier poursuivant a en effet intérêt à la publication du titre pour pouvoir poursuivre les opérations de distribution (article 91 du décret). Le créancier, comme le débiteur, reçoivent en tout état de cause du greffe une copie de ce titre pour être informés du cours des opérations (article 90 du décret).

#### **4.2.6. Les effets de la vente par adjudication**

Les effets de la vente par adjudication sont définis par les articles 2208 à 2212 du code civil et précisés par les articles 92 et 93 du décret.

Conformément à l'article 2208, cette adjudication est assimilée à une vente, bien qu'il n'y ait pas d'accord du débiteur, et opère donc transfert de propriété.

Il s'en suit que le débiteur est tenu de la délivrance du bien et de la garantie d'éviction. En revanche, l'article 2208 rappelle que le fait que le transfert de propriété soit effectué sous l'autorité de la justice ne confère pas à l'acquéreur plus de droits sur le bien que n'en a le débiteur, sous réserve des dispositions ci-après examinées.

D'une part, l'article 2213 prévoit que les hypothèques et les privilèges sur le bien du chef du débiteur sont purgés de plein droit par le versement du prix et le paiement des frais de la vente. En effet, si en droit commun le créancier hypothécaire dispose d'un droit de poursuivre l'acquéreur d'un bien hypothéqué, sur le fondement de son droit de suite (articles 2461 à 2474 du code civil), en cas de vente sur saisie immobilière l'acquéreur du bien ne peut pas être soumis à ce droit de suite, puisqu'il acquitte un prix de vente affecté aux créanciers privilégiés et censé correspondre à la valeur vénale du bien. Pour rendre cette purge effective, il faut procéder aux radiations des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques. A cet effet, l'article 93 du décret prévoit qu'une fois la purge opérée le juge de l'exécution peut être saisi sur requête de l'adjudicataire pour ordonner la radiation des inscriptions au bureau des hypothèques. Il est prévu que cette ordonnance n'est pas susceptible d'appel, ce qui répond à l'exigence posée par l'article 2440 du code civil d'une décision en dernier ressort. Un pourvoi est en revanche possible immédiatement. Cette ordonnance devra être publiée au bureau des hypothèques pour que le conservateur procède à cette radiation.

D'autre part, l'article 2210 prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi, contrairement au droit actuel. L'article 92 du décret précise que l'adjudicataire ne peut mettre à exécution ce titre d'expulsion à l'encontre du débiteur saisi avant la consignation du prix et le paiement des frais taxés. Ce titre d'expulsion peut être invoqué tant à l'encontre du débiteur qu'à l'encontre de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit opposable à l'acquéreur, ce qui exclut le locataire, l'usufruitier ou tout autre titulaire d'un droit de jouissance et d'occupation à quelque titre que ce soit. En revanche, le cahier des conditions de vente peut écarter cet effet du jugement d'adjudication, par exemple dans l'hypothèse où il serait prévu le maintien dans les lieux du débiteur en qualité de locataire.

A l'opposé, le deuxième alinéa de l'article 2211 restreint provisoirement le droit de propriété de l'adjudicataire pour tenir compte du report du paiement : avant ce paiement l'adjudicataire ne peut disposer du bien - c'est-à-dire le céder, le démembler ou consentir des droits réels. Toutefois, l'objectif de revalorisation de l'hypothèque poursuivi par l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés, ainsi que la volonté d'inciter le plus grand nombre de personnes à participer aux ventes aux enchères, conduisent à réserver le cas de la constitution d'une hypothèque accessoire au prêt souscrit pour l'acquisition du bien.

Compte tenu de la publication au bureau des hypothèques de la saisie immobilière et du caractère légal de cette restriction du droit de disposer du bien acquis sur adjudication forcée, cette restriction est opposable aux tiers. C'est pourquoi le transfert de propriété du bien ou l'octroi de droit réel s'y rapportant fait en violation de cette disposition pourrait être déclaré inopposable aux parties en cas de résolution de la vente par adjudication pour défaut de paiement.

#### **4.2.7. La résolution de la vente par adjudication et la réitération des enchères en cas de défaillance de l'adjudicataire**

##### ***4.2.7.1. La résolution de la vente par adjudication et la sanction de l'enchérisseur défaillant***

L'article 2212 prévoit qu'à défaut de versement du prix et des frais, la vente est résolue de plein droit. En application de l'article 2414 du code civil, le droit d'hypothèque éventuellement consenti sur le bien sera également résolu.

La résolution de la vente crée un préjudice pour les personnes participant à la distribution du produit de la saisie. Pour indemniser ce préjudice, le second alinéa de l'article 2212 du code civil

prévoit que si le prix qui résulte de la seconde adjudication est inférieur à l'enchère de l'adjudicataire défaillant, celui-ci est tenu au paiement de la différence.

Par ailleurs l'article 106 du décret ajoute que l'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication, puisque ceux-ci sont rendus inutiles par sa faute.

Enfin, l'adjudicataire défaillant est tenu des intérêts au taux légal après le délai de consignation de deux mois jusqu'à la nouvelle vente, étant rappelé que ces intérêts sont majorés dans les conditions prévues par l'article L. 313-3 du code monétaire et financier quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication (*cf. supra p. 49*).

Pour garantir le paiement de cette dette de l'enchérisseur défaillant, l'article 2212 prévoit que les sommes versées par l'adjudicataire défaillant - à savoir la garantie de 10 % et, le cas échéant, les frais et partie du prix acquittés - ne peuvent lui être restituées. Ces sommes seront donc incluses dans les sommes à distribuer. Lorsque les frais n'auront pas été acquittés par l'enchérisseur défaillant, le montant en sera payé par priorité au créancier les ayant avancés, conformément au privilège prévu à l'article 86.

#### **4.2.7.2. La réitération des enchères**

La résolution de la vente impose de recommencer les enchères pour obtenir un nouvel acquéreur. Le mécanisme diffère de la surenchère en ce qu'il ne s'agit pas d'une continuation des enchères mais d'une réitération à l'identique de la mise en vente aux enchères. L'expression « réitération des enchères » est ainsi préférée à celle employée jusqu'à présent de « folle enchère », qui apparaissait désuète.

La réitération des enchères est poursuivie à la demande de toute partie diligente, à savoir, le créancier poursuivant, un créancier inscrit, voire le débiteur saisi (article 100 du décret). La partie qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'enchérisseur n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés (article 101). En effet le greffe centralise l'information et peut seul avoir connaissance de la carence de l'adjudicataire.

Le poursuivant fait signifier ce certificat à l'adjudicataire avec la sommation, à peine de nullité de la notification, d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours, et rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret. L'acquéreur peut contester ce certificat en application de l'article 102, qui précise que la décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel. Cette décision n'apparaît pas non plus susceptible de pourvoi immédiat, en application de l'article 609 du nouveau code de procédure civile.

A défaut de régularisation par l'adjudicataire de ses obligations dans le délai imparti, l'immeuble est remis en vente par voie d'adjudication (article 103).

La date de la nouvelle audience d'adjudication est fixée par le juge statuant sur requête de la partie poursuivante et notifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire défaillant. Elle doit avoir lieu dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur ou, en cas de contestation de ce certificat, suivant la date de la décision de rejet. Dans cette dernière hypothèse, la date de l'adjudication gagnera en pratique à être fixée dans la décision de rejet elle-même.

Les formalités de publicité de droit commun doivent être recommencées par la personne qui poursuit la réitération des enchères, sauf à ajouter la mention du montant de la première adjudication (articles 68, 104 et 105). Le locataire ou l'occupant de bonne foi du local est convoqué au moins un mois avant l'audience d'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 7 IV du décret du 30 juin 1977 relatif à l'information de l'occupant d'un local saisi tel que modifié par l'article 150 du décret.

Le jour de l'audience d'adjudication, les enchères sont réitérées dans les mêmes conditions que pour la première audience d'adjudication (article 105). Notamment, le juge annonce les frais taxés ; ces frais n'incluent pas les frais précédemment taxés lors de la première adjudication, qui restent à la charge de l'adjudicataire défaillant, en application de l'article 106 du décret.

Une déclaration de surenchère est possible sur cette adjudication. C'est pourquoi, à l'issue de cette audience d'adjudication, le greffe devra procéder à la publicité prévue à l'article 67 (*cf. supra p. 46*), contrairement à la solution précédemment retenue par le décret susvisé du 11 janvier 2002.

## Titre V - LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La saisie immobilière est dénuée d'effet attributif. Plusieurs créanciers peuvent donc venir en concours, ce qui impose de prévoir une procédure de distribution du prix. Celle-ci est pour l'essentiel régie par le titre II du décret (articles 107 à 125), conformément à l'article 38 de la loi du 9 juillet 1991 réformant les procédures civiles d'exécution qui prévoit que la distribution de deniers est régie par décret. Seuls trois articles de fond ayant trait à la distribution sont insérés dans le code civil, les articles 2214 à 2216, réunis dans le chapitre II du titre relatif à la saisie immobilière.

Le décret réorganise en profondeur la distribution à l'effet d'en accélérer et d'en simplifier le processus, tout en favorisant le règlement amiable.

A cet effet, l'une des innovations consiste à faire de la distribution une phase de la procédure de saisie immobilière et non plus une procédure distincte comme l'était la procédure d'ordre. Cette fusion des deux procédures permet d'accélérer l'issue de la saisie immobilière, à savoir l'attribution au créancier poursuivant des sommes provenant de la saisie. Les conséquences, du point de vue de la nomenclature statistique et de l'outil informatique, seront examinées dans les instructions qui seront diffusées à destination des greffes.

Une autre des innovations consiste à rapprocher fortement la distribution « immobilière » de la procédure de distribution des deniers « mobilière », telle qu'elle ressort des articles 283 à 293 du décret susvisé du 31 juillet 1992 ou des articles 1281-1 à 1281-12 du nouveau code de procédure civile. C'est ainsi que la distribution est introduite par une phase amiable et ne débouche sur une phase contentieuse qu'en cas de désaccord ou de carence de la phase amiable.

Enfin, ces règles de distribution sont applicables non seulement lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, mais également lorsqu'il est nécessaire de procéder à la répartition du prix d'un immeuble en dehors de toute procédure d'exécution, après que la purge des inscriptions est intervenue (article 111). Le décret procède toutefois, dans cette hypothèse, à quelques adaptations.

### 5.1. Les dispositions générales

#### 5.1.1. Les personnes pouvant participer à la distribution dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière

La détermination des personnes pouvant prétendre au bénéfice de la distribution des sommes provenant de la saisie immobilière est fixée par l'article 2214 du code civil, s'agissant d'une question de fond. Peuvent participer à cette distribution :

- 1° le créancier poursuivant ;
- 2° les créanciers ayant inscrit une hypothèque ou un privilège sur l'immeuble avant la vente, pourvu qu'ils soient intervenus à la procédure ;
- 3° les créanciers privilégiés dispensés de toute inscription, à savoir le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété (article 2374 1° du code civil) et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles (article 2375 dudit code).

Ces créanciers peuvent prétendre à l'allocation de sommes en tenant compte du rang conféré par leur sûreté, sous les précisions suivantes.

D'une part, le créancier qui a exposé des frais de poursuite pour conduire la procédure de saisie immobilière est payé par priorité, conformément à l'article 2375 du code civil, dont l'article 86 du décret fait une application particulière pour les frais de poursuite de la vente et l'article 110 pour les frais de distribution. C'est ainsi que dans l'hypothèse d'une réitération des enchères, le

créancier poursuivant est privilégié pour le recouvrement des frais à la charge de l'enchérisseur défaillant qui n'aurait pas acquitté cette dette, sans préjudice du droit de poursuivre directement le recouvrement de cette somme contre cet enchérisseur défaillant.

D'autre part, l'hypothèque ou le privilège qui a été inscrit après la publication du commandement valant saisie n'est pas opposable au créancier poursuivant, en application du troisième alinéa de l'article 2200 du code civil. Concrètement, cela signifie que les créances de ces parties intervenantes prendront rang après celle du créancier poursuivant.

Ensuite, un créancier est déchu du rang conféré par sa sûreté, en application de l'article 2215 du code civil, s'il n'a pas déclaré sa créance en temps voulu malgré une sommation à cet effet, pour éviter que sa négligence ne paralyse les opérations (sur la procédure de déclaration de créance, *cf. infra p. 57*). Dans cette hypothèse, le créancier déchu participe à la distribution mais passe après les autres créanciers participant à cette distribution.

Enfin, s'il reste un solde, il revient au débiteur, ainsi que le rappelle l'article 125 du décret. C'est entre autre la raison pour laquelle il est prévu la participation du débiteur à la distribution. Ce solde revenant au débiteur peut en revanche toujours faire l'objet d'une saisie attribution ou d'une procédure d'exécution équivalente (paiement direct, avis à tiers détenteur, etc.) par les autres créanciers du débiteur, qui ne sont pas autorisés à participer à la distribution.

### **5.1.2. Les sommes à distribuer dans le cadre de la procédure de saisie immobilière**

Les sommes à distribuer sont constituées à titre principal du prix de vente de l'immeuble. Mais il peut s'y ajouter d'autres sommes :

- les fruits du bien saisi (article 28 du décret) ;
- dans la vente amiable, toute somme versée par un acquéreur potentiel, spécialement à l'occasion d'un avant-contrat de vente, y compris en cas de défaut de réalisation de la vente par le fait de l'acquéreur (article 56 du décret) ;
- dans la vente par adjudication, les intérêts dus par le séquestre ou la caisse des dépôts et consignations (article 84 du décret), ainsi que, en cas de défaillance de l'adjudicataire, les sommes versées ou recouvrées contre ce dernier (articles 2212 du code civil, 74 et 95 du décret).

### **5.1.3. Les règles générales de compétence et de procédure**

#### ***5.1.3.1. La distribution intervenant dans une procédure de saisie immobilière***

La distribution est poursuivie à l'initiative du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent, voire du débiteur. Ainsi, la distribution n'est pas laissée à l'arbitraire du créancier poursuivant et il peut être passé outre la carence de ce dernier (article 107 du décret).

Le décret tire les conséquences du fait que la distribution est désormais une phase de la saisie immobilière : le juge de l'exécution qui a connu de la procédure de saisie immobilière demeure compétent pour connaître de la distribution (article 108 du décret) ; les règles générales en matière de procédure de saisie immobilière - c'est-à-dire les articles 5 à 12 du décret (*cf. supra p. 7 et suivantes*) - sont applicables à la distribution (article 109 du décret) ; enfin, l'article 110 étend aux frais de la procédure de distribution, les règles d'avance et de recouvrement des frais taxés au cours de la phase de saisie immobilière : ces frais sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

#### ***5.1.3.2. La distribution en dehors de toute procédure d'exécution***

Lorsque la distribution est une procédure autonome, qui intervient en dehors de toute mesure d'exécution, l'article 111 énonce des règles particulières de compétence et de procédure : en l'absence de motif de compétence du juge de l'exécution, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance, à l'initiative de la partie la plus diligente, qui appliquera toutefois les règles de procédure résultant des articles 5 et 12 du décret.

En revanche, les articles 2214 à 2216 du code civil, qui ne concernent que la distribution de sommes provenant de la saisie immobilière, ne sont pas applicables.

Autre particularité dans cette hypothèse, il convient d'organiser en tant que de besoin la consignation ou la séquestration des fonds. A cet effet, il est prévu que le tribunal désigne un séquestre des fonds ou ordonne la consignation ; le séquestre est rétribué par priorité sur les fonds à répartir, aux frais des créanciers ; en l'absence d'accord le tribunal fixe cette rétribution.

## **5.2. La préparation de la distribution avant la vente du bien saisi : les déclarations de créance et l'état ordonné des créances**

La distribution étant conçue comme une composante de la procédure de saisie immobilière, il est possible de la préparer dès avant la vente du bien et le versement des sommes à distribuer, pour accélérer le processus de distribution. La réforme prévoit ainsi une déclaration de créance des créanciers inscrits sur les biens et la remise d'un état ordonné des créances par le créancier poursuivant.

Cette innovation est insérée dans le titre relatif à la procédure de saisie immobilière, aux articles 46 à 48 du chapitre III, relatif aux actes préparatoires à la vente.

### **5.2.1. Les déclarations de créance par les créanciers inscrits**

Les créanciers inscrits doivent déclarer leur créance dans les deux mois de leur assignation, en application de l'article 46 du décret. Cette obligation est rappelée dans l'assignation de chaque créancier inscrit (article 41 du décret). La tardiveté pour procéder à la déclaration de créance est sanctionnée par l'article 2215 du code civil par la déchéance du bénéfice de la sûreté dans le cadre de la distribution du prix de vente du bien saisi (sur l'effet de cette sanction voir *supra p. 55*).

Au regard de l'importance de cette sanction, le second alinéa de l'article 46 du décret prévoit un mécanisme de relevé de forclusion : lorsque le créancier justifie que sa défaillance n'est pas due à son fait. Ce relevé de forclusion étant inspiré des procédures collectives (article L622-26 du code de commerce), les solutions dégagées dans cette matière par la jurisprudence pourraient trouver à s'appliquer pour la saisie immobilière.

Pour ne pas alourdir la procédure, l'article 46 prévoit que la demande en relevé de forclusion est formée et instruite selon la procédure de l'ordonnance sur requête et doit en tout état de cause être exercée au plus tard quinze jours avant la date fixée pour l'audience de vente forcée ou de constatation de la vente amiable. Conformément à l'article 7 du décret, la requête en relevé de forclusion et l'éventuel recours contre l'ordonnance statuant sur cette demande ne suspendent pas le cours de la procédure de saisie immobilière.

L'article 47 du décret règle le sort des créanciers ayant inscrit leur sûreté sur le bien après la publication du commandement, mais avant la publication de la vente. En effet, ces créanciers n'apparaissent pas sur l'état hypothécaire levé par le créancier poursuivant lors de la publication du commandement. Pourtant, conformément au droit commun des sûretés immobilières, ils disposent d'un droit réel opposable au débiteur et aux tiers à compter du jour de l'inscription de la sûreté. Il est donc nécessaire de prévoir leur participation à la procédure de saisie et de distribution.

A cet effet, cet article impose à ces créanciers d'intervenir à la procédure, au sens des articles 66 et 325 à 330 du nouveau code de procédure civile, en déclarant leur créance par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de quinze jours suivant l'inscription de la sûreté et accompagné d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à l'inscription, le tout à peine d'irrecevabilité régularisable. La déclaration est dénoncée dans les mêmes formes le même jour ou le premier jour ouvrable suivant au créancier poursuivant et au débiteur. Pour mémoire, ces créanciers participent à la distribution mais leur sûreté n'est pas opposable au créancier poursuivant, en application du troisième alinéa de l'article 2200 du code civil (*cf. supra p. 22*).

### **5.2.2. La remise de l'état ordonné des créances par le poursuivant**

Au vu des déclarations de créance, le créancier dresse l'état ordonné des créances selon leur rang.

Pour élaborer cet état, le créancier poursuivant ou tout créancier qui sera subrogé dans ses droits, peut se faire remettre par le greffe la copie des créances produites (article 48). Toutefois, en pratique, cette faculté est rendue inutile par le fait que la déclaration de créance est dénoncée avec les pièces justificatives au créancier poursuivant (article 47). Par ailleurs, le poursuivant n'a évidemment pas à inclure dans son état les créances qui ont pu être déclarées postérieurement au délai normal, en raison d'un relevé de forclusion ou d'une intervention en cours de procédure.

Le créancier poursuivant doit remettre cet état quinze jours au moins avant l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente après vente amiable, à peine de caducité du commandement. En cas d'orientation vers une adjudication, compte tenu des délais minimum prévus entre la date des déclarations de créance et celle de l'audience d'adjudication, le créancier poursuivant disposera toujours au moins d'un délai de quinze jours pour finaliser l'état ordonné. En cas d'orientation vers la vente amiable, le juge fixe lui-même le délai minimum de rappel de l'affaire, qui devra en pratique être suffisant pour permettre au créancier poursuivant d'exécuter cette formalité.

### **5.3. La phase de distribution amiable**

Le titre consacré dans le décret à la distribution examine la distribution amiable avant la distribution judiciaire. Si cet ordre marque la volonté de développer la voie amiable, il suit également la chronologie, la phase judiciaire n'intervenant qu'en cas d'échec de la phase amiable.

#### **5.3.1. L'attribution des fonds en cas de créancier unique**

Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier répondant aux conditions pour participer à la distribution, le décret ne prévoit pas de phase judiciaire mais uniquement une procédure simplifiée d'attribution des fonds séquestrés ou consignés. Dans cette hypothèse, l'article 112 dispose que le séquestre ou la caisse des dépôts et consignations remet les fonds revenant au créancier et le cas échéant le solde revenant au débiteur, sur demande motivée du créancier, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

Le créancier présente sa demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque la demande fait suite à une saisie immobilière, le créancier y joint :

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,
- une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable,
- un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure.

Ce certificat appelle les observations suivantes : il ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente. Pour permettre au greffe de vérifier le respect de ce délai, il appartient au créancier de justifier de cette publication. En effet, conformément à l'article 47, un créancier ayant inscrit une hypothèque postérieurement à la publication du commandement mais antérieurement à la publication de la vente peut participer aux opérations de distribution, sous réserve d'être intervenu à la procédure dans les quinze jours de l'inscription.

Le séquestre ou le consignataire doit procéder au paiement dans le mois de la demande, les sommes dues portant intérêt au taux légal après cette date. Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil.

En cas de contestation de quelque nature que ce soit, elle est tranchée par le juge de l'exécution, saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

### **5.3.2. La distribution amiable en cas de pluralité de créanciers**

En cas de pluralité de créanciers, les articles 113 à 121 du décret organisent une procédure amiable destinée à aboutir à un accord sur la distribution des fonds. Cette procédure conduite entre avocats permet de réactualiser les créances, de discuter des difficultés et, en cas d'accord, tacite ou exprès, d'obtenir son homologation par le juge. Elle est conduite par le créancier poursuivant et à son défaut par toute partie à la distribution, y compris le débiteur. Quoique amiable, cette distribution est encadrée, pour impartir des délais d'accomplissement des actes dans un souci de célérité, sanctionner la carence éventuelle des parties et fixer des règles de formes garantissant le respect de la contradiction entre les parties.

#### **5.3.2.1. Le projet de distribution homologué**

La procédure débute par la notification, par la partie poursuivante, d'une demande d'actualisation de leur créance aux créanciers inscrits - auxquels est assimilé le créancier saisissant s'il n'est plus le créancier poursuivant - ainsi que, s'il en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil (à savoir les créanciers privilégiés dispensés de l'obligation d'inscription, *cf. supra p. 55*), dans le mois de la publication du titre de vente. Lorsque la distribution ne fait pas suite à une saisie immobilière, il s'agit en réalité d'une demande de déclaration actualisée de créance.

Les créanciers, sommés de procéder à cette déclaration, fournissent au créancier poursuivant un décompte actualisé, par conclusions d'avocat. Le défaut de réponse dans les quinze jours suivant la réception de la demande est sanctionné par la déchéance des intérêts postérieurs à la première déclaration de créance, sans préjudice pour le débiteur de pouvoir établir une diminution du montant de la créance.

Les créanciers qui n'ont pas procédé à cette première déclaration de créance, malgré la sommation qui leur a été faite, peuvent également fournir un décompte de créance pour participer aux opérations de distribution, mais sont irrecevables à se prévaloir du rang normalement conféré par leur sûreté, conformément à la sanction prévue à l'article 2215 du code civil (*cf. supra p. 55*).

Au vu de l'état ordonné des créances et des décomptes actualisés, la partie poursuivante élabore un projet de distribution, qu'elle doit notifier aux parties intervenant à la distribution dans le mois suivant l'expiration du délai de déclaration. En cas de difficulté, elle peut convoquer les parties.

La notification mentionne, à peine de nullité :

- 1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;
- 2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

A défaut de contestation, la partie poursuivante et à son défaut toute partie au projet de distribution, sollicite l'homologation du projet. A peine d'irrecevabilité cette requête est formée dans les quinze jours suivant l'expiration du délai de contestation. En cas de dépassement de ce délai, la distribution doit être judiciaire.

#### **5.3.2.2. Le procès-verbal d'accord homologué**

En cas de contestation du projet de distribution dans le délai imparti, la partie poursuivante réunit les créanciers dans le but d'établir un procès-verbal d'accord. Si les parties y parviennent, le procès-verbal est soumis au juge de l'exécution pour qu'il lui confère force exécutoire, après avoir vérifié sa régularité.

### **5.3.2.3. Les règles communes**

L'article 120 du décret prévoit que l'ensemble des courriers auxquels donnent lieu la distribution amiable est adressé conformément aux règles de la notification entre avocats (articles 671 et 672 du nouveau code de procédure civile). La procédure impose en effet la constitution préalable d'avocat. Conformément à l'article 652 du nouveau code de procédure civile auquel il est également renvoyé, les notifications sont adressées aux seuls avocats des parties.

Par ailleurs la requête aux fins d'homologation du projet de distribution ou du procès-verbal d'accord doit être accompagnée des pièces justificatives listées à l'article 121, à savoir :

- 1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;
- 2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;
- 3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

Lorsque le prix de vente provient d'une procédure de saisie immobilière, il est joint en outre :

- 1° Le cahier des conditions de vente ;
- 2° Le jugement d'orientation ;
- 3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

Le juge est saisi sur requête. Il statue par une ordonnance non susceptible d'appel. Un pourvoi immédiat contre la décision homologuant le projet ou le procès-verbal est possible en vertu de l'article 606 du nouveau code de procédure civile. En cas de refus d'homologuer le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord, il convient d'introduire la distribution judiciaire.

## **5.4. La phase de distribution judiciaire**

En application de l'article 122 du décret, la procédure de distribution judiciaire est introduite en l'absence d'homologation. Cette hypothèse recouvre également la situation dans laquelle la partie poursuivante ne respecterait pas les délais qui lui sont impartis pour conduire la distribution amiable.

La juridiction est saisie par une requête aux fins de distribution judiciaire par la partie poursuivante et, en cas de carence de celle-ci, par toute partie intéressée. Lorsque la saisine émane de la partie poursuivante, il y est joint le projet de distribution ainsi qu'un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées et tous documents utiles.

Lorsque la distribution s'inscrit dans une procédure de saisie immobilière, la requête aux fins de distribution judiciaire constitue une demande incidente, présentée par conclusions d'avocat déposées au greffe, conformément à l'article 7 du décret. Les parties sont convoquées par le greffe à une audience du juge de l'exécution. En revanche, lorsque la procédure de distribution est formée en dehors de toute procédure d'exécution, le tribunal de grande instance est saisi par assignation.

Conformément à l'article 124 du décret, le juge établit l'état des répartitions, statue sur les frais de distribution et, en tant que de besoin ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges prises du chef du débiteur. Préalablement, l'article 123 rappelle que la juridiction peut ordonner une mesure d'expertise dans l'hypothèse particulière où une ventilation du prix à distribuer doit être opérée entre plusieurs immeubles vendus simultanément.

La juridiction statue par un jugement susceptible d'appel. Le délai d'appel est de quinze jours s'il s'agit d'une décision du juge de l'exécution, notifiée par le greffe. Il est d'un mois pour une décision du tribunal de grande instance, suivant la signification à l'initiative de la partie la plus diligente.

## **5.5. Le paiement des fonds séquestrés ou consignés**

En cas de pluralité de créanciers, la libération des fonds intervient sur présentation, selon le cas, du projet de distribution ou du procès-verbal d'accord homologué ou du jugement arrêtant l'état des répartitions. Toutefois une attribution provisionnelle peut intervenir en amont.

#### **5.5.1. Le paiement provisionnel du principal de la créance au créancier de premier rang**

Dès la consignation du prix et avant toute distribution définitive, il est techniquement possible d'accorder une provision au créancier de premier rang, dont le droit ne souffre d'aucune contestation : en effet, d'une part, cette créance a été déclarée et a pu faire en tant que de besoin l'objet d'une contestation, d'autre part, le rang de cette créance figure sur l'état des créances ordonnées.

L'article 85 du décret prévoit ainsi que le créancier de premier rang peut prétendre au paiement à titre provisionnel du principal de sa créance, après la publication du titre de vente. Cette demande est présentée au séquestre ou au consignataire sur justificatif d'un état hypothécaire.

Ce paiement provisionnel permet ainsi d'apurer plus rapidement l'endettement du débiteur sans préjuger de la distribution. Il ne concerne que le principal de la créance, à l'exclusion de ses accessoires, en l'absence d'urgence attachée au règlement de ces sommes, qui ne produisent en principe pas d'intérêts. Aussi, ces accessoires ne seront-ils payés qu'une fois le projet de distribution devenu définitif. Le créancier bénéficiant du paiement provisionnel n'est ainsi pas dispensé de la participation à la procédure de distribution.

Cette disposition est d'ordre public.

#### **5.5.2. Le paiement des fonds par le séquestre ou le consignataire**

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et, le cas échéant, du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution ou du procès-verbal d'accord homologué ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition (article 125).

L'article R518-34 du code monétaire et financier, relatif à la caisse des dépôts et consignations, est modifié par l'article 146 du décret, pour tenir compte de cette procédure de libération des fonds : la caisse pourra procéder au décaissement des sommes conformément aux procédures prévues aux articles 112 (attribution en cas de créancier unique, voir *supra* p. 58) et 125 du décret.

### **5.6. La libération du débiteur**

En droit commun, le débiteur est libéré par le versement des sommes séquestrées ou consignées à ses créanciers, à raison des montants versés à ces derniers. Ainsi, en théorie, tant que la distribution n'est pas achevée, les intérêts des créances continuent à courir ; pourtant, d'une part, il n'est pas responsable de la durée de cette procédure de distribution, d'autre part les créanciers sont indemnisés de l'éventuel prolongement de la distribution par les intérêts servis par le séquestre ou la caisse des dépôts et consignations (*cf. supra* p. 49, article 84).

C'est pourquoi l'article 2216 du code civil prévoit une libération anticipée du débiteur : à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, si le paiement des créanciers n'est pas déjà intervenu, la consignation par l'acquéreur du prix produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remis aux créanciers dans le cadre de la distribution. Le projet de décret relatif aux successions, qui doit être publié avant la fin de l'année 2006, fixe ce délai à 6 mois.

## **Titre VI - LES DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

### **6.1. Les dispositions diverses**

L'ordonnance comme le décret comportent de nombreuses dispositions, destinées pour l'essentiel à coordonner la réforme de la saisie immobilière avec les nombreuses dispositions qui s'y réfèrent. C'est ainsi, par exemple, que les articles 128 et 129 modifient les références faites à la saisie immobilière dans le chapitre du nouveau code de procédure civile relatif à la vente des immeubles et des fonds de commerce appartenant à un mineur ou à un majeur en tutelle (articles 1278 et 1279 du code précité).

Seules les principales dispositions qui n'ont pas été examinées dans les précédents développements, sont ici exposées.

### **6.1.1. La purge des hypothèques et privilèges par le tiers détenteur**

L'article 131 du décret insère un nouveau chapitre VI relatif à « la purge des hypothèques et privilèges par le tiers détenteur » au titre II du livre III du nouveau code de procédure civile, consacré aux dispositions particulières en matière de biens. Ce chapitre contient les articles 1281-13 à 1281-19. Il organise la procédure imposée par l'article 2478 du code civil et remplace, ce faisant, l'ancienne procédure dite de « surenchère sur aliénation volontaire », prévue aux articles 832 à 838 de l'ancien code de procédure civile, abrogées par l'article 166, 1° du décret.

La procédure est rapprochée de la surenchère de droit commun, notamment quant aux garanties que doit présenter le créancier poursuivant la surenchère, au déroulement des enchères et à ses effets. C'est ainsi que le tiers acquéreur fait signifier aux créanciers titulaires d'un droit de suite l'information prévue à l'article 2478 du code civil (article 1281-13 du nouveau code de procédure civile), qui peuvent poursuivre la surenchère par la signification de l'acte de réquisition prévu à l'article 2480 du code civil. A l'instar de la déclaration de surenchère, cet acte comporte l'attestation de l'avocat poursuivant de la constitution de la caution bancaire irrévocable ou de toute garantie équivalente (article 1281-14). Cette réquisition peut être contestée en portant l'affaire devant le tribunal de grande instance par assignation délivrée dans les quinze jours suivant la notification de la réquisition (article 1281-15).

A défaut de contestation ou d'annulation de l'acte de réquisition, l'audience de vente aux enchères est fixée par le président sur requête, dans un délai compris entre 2 et 4 mois (article 1281-16), afin de permettre au créancier surenchérisseur de procéder aux formalités de publicité selon les modalités prévues pour la saisie immobilière (article 1281-17). De la même façon, les enchères se déroulent selon la procédure prévue au décret du 27 juillet 2006.

L'adjudication n'ouvre pas la voie à une nouvelle surenchère mais peut faire l'objet d'une réitération des enchères en cas de défaut de l'adjudicataire (article 1281-18). Enfin, l'article 1281-19 prévoit la sanction d'un tiers détenteur ou d'un créancier poursuivant non diligent, en permettant la subrogation des créanciers inscrits conformément à l'article 10 du décret du 27 juillet 2006.

### **6.1.2. Les dispositions modifiant les procédures collectives**

Certaines dispositions relatives aux procédures collectives contenues dans le code de commerce (L642-18 du code de commerce) et le décret du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises sont modifiées (articles 94, 268, 269, 271, 273 à 281, 295 et 298).

D'une part, la réforme de la saisie immobilière procède à la coordination du nouveau dispositif avec les dispositions relatives à la liquidation judiciaire, qui renvoient en effet pour les modalités d'adjudication des biens aux règles de vente prévues pour la saisie immobilière.

C'est ainsi notamment qu'est tiré la conséquence du transfert de compétence vers le juge de l'exécution : le juge de l'exécution est compétent pour statuer sur les contestations en matière d'ordre (L642-18 du code de commerce), l'article 298 du décret du 28 décembre 2005 précisant désormais les modalités selon lesquelles ces contestations sont formées et jugées. En cas d'adjudication devant notaire, ce juge est également compétent pour connaître des contestations et de la validité des surenchères, ainsi que de la réitération des enchères (articles 277 et 279 dudit décret) ; de façon générale, le juge de l'exécution connaîtra des demandes de radiation des inscriptions hypothécaires dans le cadre des opérations de liquidation (articles 295 du décret du 28 décembre 2005) ; en revanche, le tribunal de grande instance reste compétent pour connaître de la

radiation des inscriptions présentée en application du troisième alinéa de l'article 94 du décret du 28 décembre 2005, c'est-à-dire à la demande de l'acquéreur dans le cadre d'une procédure de distribution en cours lors du prononcé du jugement d'ouverture mais n'ayant pas encore produit d'effet attributif. Sur ce point, le décret du 27 juillet 2006 complète l'article 94 du décret du 28 décembre 2005 en détaillant la procédure tendant à la radiation des inscriptions, calquée sur celle déjà prévue à l'article 295 dudit décret.

D'autre part, le décret du 27 juillet 2006 apporte quelques modifications aux articles 278 à 281 relatifs à la procédure d'adjudication renvoyée devant un notaire, dite adjudication amiable, de façon à la rapprocher de l'adjudication en matière de saisie immobilière. La modification la plus notable est l'obligation faite aux enchérisseurs de remettre au notaire une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque correspondant à 10% du montant de la mise à prix.

### **6.1.3. Les mentions exigées pour la requête ou la déclaration au greffe**

Le décret procède à la rectification d'une omission matérielle affectant le décret du 28 décembre 2005 relatif à la procédure civile, à certaines procédures d'exécution et à la procédure de changement de nom. Ce texte, qui a modifié l'article 58 du nouveau code de procédure civile pour y introduire une définition de la déclaration au greffe et de la requête ainsi que les mentions devant figurer dans ces actes, a omis d'imposer l'obligation de mentionner les prénoms du défendeur. Cette erreur est réparée par l'article 127 du décret.

### **6.1.4. Les dispositions modifiant le code de procédure civile (ancien)**

Les procédures de partage et de licitation et de vente sous bénéfice d'inventaire, qui restaient régies par le code de procédure civile (ancien) sont modifiées par les articles 133 à 138 du décret dans un souci de coordination avec le nouveau dispositif de la vente aux enchères judiciaires. Toutefois ces articles n'entreront pas en vigueur puisque, entre temps, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités (article 39 2°) est venue abroger les dispositions correspondantes, avec une date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

### **6.1.5. La distribution des deniers en matière mobilière**

Dans un souci de coordination l'article 130 du décret circonscrit expressément le chapitre du nouveau code de procédure civile relatif à la distribution des deniers en dehors de toute procédure d'exécution aux distributions de deniers ne provenant pas d'une vente d'immeuble. En effet, conformément à l'article 111 du décret, la procédure de distribution faisant suite à une vente d'immeuble est régie par le décret, y compris en dehors de toute procédure d'exécution.

Pour rapprocher cette procédure de distribution en matière immobilière de la distribution de deniers faisant suite à une procédure d'exécution, les articles 151 et 152 du décret suppriment la disposition au terme de laquelle le créancier qui ne se présente pas à la tentative de conciliation est réputé accepter l'accord entre les parties à l'accord. Un accord nécessitera donc la participation de toutes les parties intéressées à la distribution. C'est pourquoi, à défaut d'accord, le procès-verbal des points de désaccord est remplacé par un procès-verbal de difficultés, ce qui inclut le cas du défaut de comparution de l'un des créanciers.

## **6.2. Le champ d'application territorial de la réforme**

### **6.2.1. Les collectivités d'outre-mer**

L'article 24 de l'ordonnance et l'article 167 du décret prévoient l'application de la réforme à Mayotte, à l'exclusion des autres collectivités d'outre-mer. Les dispositions générales d'adaptation résultant de l'article 2508 du code civil, de l'article 101 de la loi du 9 juillet 1991, de l'article 303 du décret du 31 juillet 1992 et de l'article 1509 du nouveau code de procédure civile s'appliquent en tant que de besoin. L'article 167 du décret contient d'autres dispositions d'adaptation propres à la saisie immobilière.

En revanche, l'application à Mayotte des dispositions de la réforme intéressant le surendettement est exclue, par le premier alinéa de l'article 24 de l'ordonnance et par l'article 167 du décret.

### **6.2.2. Les départements d'Alsace et de Moselle**

En application de l'article 21 de l'ordonnance, la réforme de la saisie immobilière ne modifie pas le droit local applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Ces départements continueront donc à appliquer le droit local en matière de saisie immobilière.

En revanche, dans la mesure où l'application du droit général n'est écartée qu'en cas de disposition contraire du droit local, la réforme de la saisie immobilière devra recevoir une application résiduelle dans les départements d'Alsace et de Moselle.

### **6.3. L'entrée en vigueur**

En application combinée des articles 25 de l'ordonnance et 168 du décret, ces deux textes entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Les nouvelles dispositions s'appliquent aux procédures de saisie immobilière en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2007, à moins que le tribunal de grande instance n'en ait déjà été saisi par le dépôt du cahier des charges prévu à l'article 688 du code de procédure civile (ancien). Ainsi, à titre d'illustration, un commandement aux fins de saisie signifié avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 mais n'ayant pas donné lieu au dépôt du cahier des charges avant cette date, devra être publié dans un délai de deux mois suivant sa notification et non plus de quatre-vingt-dix jours ; la difficulté pour respecter cette formalité en présence d'un délai raccourci pourrait cependant constituer un motif légitime, au sens de l'article 12 du décret, pour éviter la caducité du commandement.

Le décret s'applique aux procédures de distribution à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, à moins bien sûr que l'ouverture de l'ordre ait été requise, au sens de l'article 750 du code de procédure civile (ancien), avant cette date. Cette application immédiate du décret ne concerne pas l'article 2214 du code civil, qui n'édite pas une règle de procédure mais de fond, tendant à déterminer les personnes susceptibles de participer à la distribution du produit de la saisie ; cet article ne s'appliquera qu'aux saisies immobilières postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Pour les procédures collectives, qui connaissent un nouveau régime depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le décret exclut son application aux procédures ouvertes avant cette date et prévoit son application aux ventes d'immeubles ordonnées postérieurement à l'entrée en vigueur du décret.

De façon générale, pour éviter toute remise en cause des actes de procédure réalisés avant l'entrée en vigueur de la réforme, cet article ajoute que les actes régulièrement réalisés n'auront pas à être réitérés.

Il s'ensuit par exemple que la délivrance du « commandement aux fins de saisie » de l'article 673 du code de procédure civile (ancien) restera valable, quand bien même l'article 13 du décret prévoit désormais la signification d'un commandement valant saisie, comportant des exigences différentes. De même, la publication du commandement régulièrement faite dans le délai de 90 jours avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 sera valable, nonobstant le nouveau délai de deux mois. Enfin, cette disposition conduit à adapter la terminologie employée : c'est ainsi, à titre d'illustration, que la référence au jugement d'orientation aux articles 112 et 121 du décret, s'entend pour une saisie immobilière effectuée sous l'empire de l'ancien code de procédure civile de la référence à un jugement ayant tranché les contestations à l'occasion de l'audience éventuelle.

Le correspondant suivant se tient à votre disposition pour répondre aux questions d'ordre juridique :

Direction des affaires civiles et du Sceau – Sous Direction du droit civil – Bureau du droit processuel et du droit social.

**Tél.** : 01-44-77-65-38 ou 01-44-77- 62-40

**Fax** : 01-44-77-60-70

Vous voudrez bien informer la chancellerie, sous le timbre Direction des affaires civiles et du Sceau, des difficultés que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

Pour le garde des sceaux, ministre de la justice,  
le directeur des affaires civiles et du sceau

Marc GUILLAUME