

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière

NOR : JUSX0600046P

Monsieur le Président,

La présente ordonnance réformant la saisie immobilière a été élaborée dans le cadre de l'habilitation de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, autorisant le Gouvernement « à réformer les dispositions du livre III du code civil relatives à l'expropriation et la procédure de distribution du prix de vente des immeubles, pour simplifier les procédures civiles d'exécution immobilières et les rapprocher des procédures civiles d'exécution mobilières, renforcer le contrôle du juge et favoriser la vente amiable ».

Le projet de réforme, comprenant un volet législatif et un volet réglementaire, met en œuvre ces orientations en retenant les principes suivants :

- instituer un socle commun de règles d'exécution ;
- garantir l'équilibre entre les droits du débiteur et les intérêts de ses créanciers en renforçant le rôle du juge et en maintenant la représentation obligatoire par avocat ;
- responsabiliser le débiteur en l'autorisant à procéder à la vente amiable de son bien ;
- sécuriser la procédure en imposant des garanties de paiement aux acquéreurs ;
- simplifier et accélérer la procédure en limitant les contestations dilatoires et en anticipant la procédure de distribution du prix de vente.

A cet effet, l'ordonnance comporte des dispositions modifiant le code civil (titre I^{er}), des dispositions diverses (titre II) et des dispositions finales (titre III).

*
* *

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE CIVIL

Conformément à l'article 1^{er} le code civil est modifié par les articles 2 à 11 du titre I^{er} de l'ordonnance.

1.1. *La modification du titre XIX du livre III du code civil relatif à la saisie immobilière*

L'article 2 de l'ordonnance remplace le titre XIX du livre III du code civil consacré aux différentes manières dont on acquiert la propriété. Ce titre qui comportait les articles 2204 à 2218 est désormais composé des articles 2190 à 2216.

Il est remanié : l'ancien intitulé : « de l'expropriation forcée et de l'ordre entre les créanciers » est remplacé par les termes : « de la saisie et de la distribution du prix de vente de l'immeuble », plus explicites et plus en cohérence avec la terminologie utilisée en matière de procédure civile d'exécution.

Le titre est introduit par un article 2190 ayant pour objet de définir la saisie immobilière : celle-ci tend à la vente forcée de l'immeuble d'un débiteur ou d'un tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. Il est divisé en deux chapitres, « de la saisie » et « de la distribution du prix », correspondant aux deux phases de la procédure d'exécution forcée en matière immobilière. Le premier chapitre comprend cinq sections, la première relative au créancier, la deuxième aux biens et droits saisissables, la troisième au débiteur, la quatrième aux effets de l'acte de saisie et la cinquième à la vente du bien saisi.

1.1.1. Les conditions préalables à la poursuite d'une saisie immobilière

Les trois premières sections du chapitre relatif à la saisie, portant sur les articles 2191 à 2197 du code civil, définissent les conditions préalables à la vente forcée des biens saisis.

1.1.1.1. Les conditions relatives au créancier

L'article 2191 harmonise les conditions de la saisie immobilière avec celles des procédures civiles d'exécution en disposant que la saisie ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible et en prévoyant que la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution sera applicable à la saisie immobilière, sauf dispositions contraires. Ainsi, l'ensemble des solutions dégagées en matière de procédure civile d'exécution mobilière trouvera à s'appliquer en matière de saisie immobilière.

Les deuxième et troisième alinéas de cet article précisent les conditions dans lesquelles l'exécution forcée d'une décision de justice peut être poursuivie. C'est ainsi que seule une décision définitive passée en force de chose jugée – ce qui exclut l'ordonnance de référé – pourra servir de fondement à une vente forcée, afin d'éviter que cette procédure qui porte atteinte au droit de propriété 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.

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 en cas de pluralité de saisies immobilières par le même créancier. Ainsi, le créancier qui a déjà saisi un bien immobilier du débiteur ou qui dispose d'une hypothèque sur un bien de son débiteur ne peut initier la saisie d'un autre bien immobilier, à moins que la valeur du bien déjà saisi ou hypothéqué ne suffise pas à l'indemniser de sa créance.

1.1.1.2. Les conditions relatives au bien saisi

L'article 2193 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 et, d'autre part, le bien doit pouvoir faire l'objet d'une cession. S'ajoutera à cette dernière condition celle résultant de l'article 14 de la loi du 9 juillet 1991, qui énumère les biens insaisissables.

En application du principe selon lequel l'accessoire suit le principal, l'article 2194 ajoute un second alinéa qui 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.

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 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 prévoit au contraire que la saisie immobilière doit être poursuivie contre les deux époux.

1.1.1.3. Les conditions relatives au débiteur

En cas de saisie simultanée de plusieurs immeubles du débiteur, l'article 2196 prévoit que celui-ci peut solliciter le cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque. Dans ce dernier cas, 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.

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

1.1.2. Les effets de l'acte de saisie

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. Tel est l'objet de l'article 2198 qui prévoit que la saisie rend le bien indisponible pour le débiteur et restreint ses droits de jouissance et d'administration. C'est ainsi que les biens ne peuvent être aliénés, ni grevés de droit réel, 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.

Par ailleurs, le second alinéa de cet article organise la conservation du bien dans l'attente de sa vente, en constituant le débiteur séquestre du bien saisi. Cette règle ne saurait toutefois s'appliquer 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 non plus être lui-même 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. Enfin, ce texte permet de constituer un tiers séquestre, voire d'expulser le débiteur pour cause grave lorsque les circonstances le justifient ; ces circonstances appréciées par le juge pourront résulter d'un irrespect par débiteur des obligations du séquestre.

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 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.

Pour donner toute sa portée au principe d'indisponibilité du bien, l'article 2200 dispose que la saisie immobilière est opposable aux tiers à compter de sa publication au fichier immobilier.

Les deuxième et troisième alinéas détaillent les effets de cette opposabilité : les aliénations et inscriptions non publiées ou publiées postérieurement à la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. 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. Ainsi, à 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 d'inscrire son privilège dans les deux mois du partage.

De facto, cette disposition revient à assimiler la saisie immobilière à l'inscription d'un droit d'hypothèque sur le bien, prenant rang à la date de la publication de la saisie. Cette assimilation s'explique par la possibilité qu'a tout créancier de solliciter l'inscription d'une hypothèque judiciaire ou de pratiquer une sûreté judiciaire. Elle permet ainsi d'éviter une multiplication des procédures et des frais qui s'en suivent.

Cette assimilation de la saisie à une hypothèque 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 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.

1.1.3. La vente du bien saisi

Les lignes directrices de la mise en vente du bien saisi relèvent de la matière législative et figurent par conséquent dans le code civil, dans la mesure où cette vente forcée porte atteinte au droit de propriété.

La seule issue effective de la saisie immobilière a été jusqu'à présent la vente aux enchères, qui débouche sur une adjudication. Pourtant une telle vente aux enchères peut être source de vil prix. Le rapport d'enquête conjointe de l'inspection générale des finances et de l'inspection des services judiciaires (*L'Hypothèque et le crédit hypothécaire*, novembre 2004, page 52), a ainsi relevé – après exploitation des données de plusieurs conservations d'hypothèques – qu'un quart des adjudicataires revendaient le bien moins de deux ans après l'avoir acquis, moyennant un prix en moyenne majoré de 70 % par rapport au prix d'acquisition ; le rapport tempère toutefois ses constatations en rappelant n'avoir pu vérifier si des travaux d'amélioration ont été réalisés.

Pour remédier à ce risque de vente à vil prix, l'article 2201 du code civil constitue 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 assure une garantie adéquate des intérêts des parties, en impliquant tout à la fois que la vente amiable ne puisse être ordonnée qu'à la demande du débiteur et après une appréciation sur le bien-fondé de cette solution.

La saisie d'un immeuble d'un débiteur porte atteinte au droit de propriété ainsi, le cas échéant, qu'au droit au logement, tous deux de valeur constitutionnelle. Il importe donc que cette expropriation respecte le cadre défini par l'ordonnance et son décret d'application, seuls 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 commissaire, autorisée sous certaines conditions par les articles 2458 à 2460 issus de l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés.

Cette section est divisée en trois paragraphes respectivement relatifs à la vente amiable, à l'adjudication et aux dispositions communes.

1.1.3.1. *La vente amiable*

La vente amiable sur autorisation judiciaire est assimilée dans ses effets à une vente volontaire par l'article 2202, rendant ainsi applicables à cette aliénation les dispositions relatives aux ventes de droit commun, notamment celles du code civil.

Par ailleurs, afin d'interdire toute vente à tempérament, l'article 2203 prévoit 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.

1.1.3.2. *L'adjudication*

Les articles 2204 à 2206 détaillent les conditions dans lesquelles se déroule la vente aux enchères, en reprenant pour l'essentiel les solutions actuellement en vigueur.

L'organisation des enchères doit être analysée à la lumière du double objectif poursuivi : attirer le plus grand nombre d'enchérisseurs, mis en concurrence selon une procédure transparente, tout en écartant les enchérisseurs insolvables, qui ne pourraient payer le prix d'adjudication.

C'est ainsi qu'en application de l'article 2204 les enchères se déroulent sous la direction du juge, à l'audience, qui pourra faire respecter le principe de liberté des enchères.

Par ailleurs, ce principe conduit l'article 2205 à affirmer le droit 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. En revanche, tout candidat aux enchères devra présenter des garanties de paiement, qu'un décret d'application précisera.

Enfin, l'article 2206 reprend, en l'étendant, le mécanisme issu de la loi n° 98-46 du 23 janvier 1998 : les enchères partent de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant, qui peut être déclaré acquéreur pour ce montant en l'absence d'enchère ; en cas d'insuffisance manifeste de la mise à prix, le débiteur peut demander au juge de majorer son montant, le poursuivant ne pouvant toutefois être déclaré acquéreur que pour la mise à prix initiale ; il s'agit d'éviter dans ce cas que l'acquéreur se voie imposer un transfert de propriété moyennant un prix auquel il n'aurait pas consenti, en vertu du principe de liberté contractuelle. Ce dispositif respecte les exigences constitutionnelles résultant de la décision du Conseil constitutionnel du 29 juillet 1998 portant sur la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (décision n° 98-403 DC, publiée au *Journal officiel* du 31 juillet 1998, page 11710).

L'article 707 du code de procédure civile autorisait jusqu'à présent l'adjudicataire à déclarer command dans les vingt-quatre heures de la déclaration d'adjudication. 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. Les soucis de transparence des enchères et de mise en concurrence des enchérisseurs conduisent à interdire cette déclaration de command à l'article 2207.

Les articles 2208 à 2212 définissent les effets de l'adjudication.

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

Le fait que la vente forcée soit conduite sous l'autorité de la justice ne doit pas conférer à l'acquéreur des droits qui excéderaient ceux détenus par le débiteur sur le bien, à l'exclusion de la purge des hypothèques ; aussi, l'article 2208 rappelle la règle générale issue de l'article 1599 du code civil selon laquelle la vente forcée ne transmet pas à l'acquéreur plus de droits que ceux appartenant au saisi ; en revanche, ce dernier restera tenu de la délivrance du bien et de la garantie d'éviction, ainsi que la jurisprudence l'a admis, cette garantie n'étant au demeurant qu'une conséquence normale de l'obligation de délivrance pesant sur le vendeur.

L'article 2209 prévoit une autre spécificité de cette vente : malgré le transfert immédiat de propriété, le titre de vente n'est remis à l'adjudicataire qu'après paiement des frais de la procédure : cette sécurité vise à limiter les effets d'une adjudication au profit d'un enchérisseur inconséquent ; elle est complétée par les dispositions issues du second alinéa de l'article 2211, ci-après examinées.

En l'état actuel du droit, l'adjudicataire est obligé de solliciter l'expulsion en justice du débiteur qui se maintient dans les lieux, la jurisprudence considérant en effet que le jugement d'adjudication n'est pas un titre d'expulsion (Cour de cassation, 2^e chambre civile, 7 mars 2002, publié au Bulletin civil 2002, II, n° 28). Pourtant, en pratique, l'obligation d'introduire une procédure d'expulsion se révèle inutilement complexe, coûteuse et ce faisant susceptible de dissuader les particuliers à participer à des ventes aux enchères. C'est pourquoi l'article 2210 prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion. Les conditions dans lesquelles le jugement pourra être utilisé à cette fin seront toutefois définies dans le décret d'application, conformément à l'article 23 de l'ordonnance.

Si, d'un point de vue juridique, le transfert de propriété résulte de l'adjudication, d'un point de vue économique, il est lié au versement du prix et des frais. Le premier alinéa de l'article 2211 dispose donc que le prix doit être consigné sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et les frais payés. 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.

Par ailleurs, pour sécuriser l'opération, le deuxième alinéa de l'article 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 démembrer ou consentir des droits réels. Toutefois, l'objectif de revalorisation de l'hypothèque poursuivie 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. Conformément aux dispositions de l'article 2125 du code civil, ce droit d'hypothèque sera consenti sous la condition résolutoire du versement du prix et des frais.

Enfin, l'article 2212 prévoit qu'à défaut de versement du prix et des frais, la vente est résolue de plein droit : elle sera réputée ne pas avoir eu lieu. Dans cette hypothèse, il conviendra de réitérer la vente aux enchères aux frais de l'adjudicataire dont la défaillance impose cette réitération : à cet effet, le second alinéa prévoit que si le prix qui résulte de cette seconde adjudication est inférieur à l'enchère de l'adjudicataire défaillant, celui-ci est tenu de la perte qui en résulte, ce qui n'est qu'une application du principe contenu à l'article 1149 du code civil, selon lequel les dommages et intérêts correspondent notamment au gain dont le créancier a été privé ; par ailleurs, les sommes versées par l'adjudicataire défaillant seront conservées pour être distribuées aux créanciers.

1.1.3.3. *Les dispositions communes à la vente*

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, en application des articles 2461 à 2474 du code civil. En cas de vente sur saisie immobilière, quelles qu'en soient les modalités, 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. Aussi, l'article 2213 prévoit que la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque ou de tout privilège du chef du débiteur.

1.1.4. **La distribution du prix de vente**

Conformément à l'article 38 de la loi du 9 juillet 1991 réformant les procédures civiles d'exécution, la distribution des deniers provenant de l'exécution forcée sera réglée par le décret d'application de l'ordonnance.

Toutefois, la détermination des personnes pouvant prétendre au bénéfice de cette distribution est fixée par l'article 2214 du code civil, s'agissant d'une question de fond. Peuvent participer à cette distribution le créancier poursuivant et les créanciers ayant inscrit une hypothèque ou un privilège sur l'immeuble avant la vente, ainsi que 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°]) et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles (article 2375).

Les articles 2215 et 2216 entendent garantir l'efficacité et la rapidité de la procédure de distribution.

L'efficacité de la distribution impose que les créanciers susceptibles de participer à cette distribution déclarent leurs créances en temps voulu, sans que leur négligence ne paralyse les opérations. A cet effet, l'article 2215 dispose que les créanciers ayant fait l'objet d'une sommation de déclarer leur créance au cours de la procédure de saisie immobilière sont déchus de leur sûreté en cas de carence.

Les créanciers sont incités à la célérité dans le cadre des opérations de distribution par l'article 2216. En l'état actuel de la procédure de saisie immobilière, tant que la distribution n'est pas finalisée, les intérêts des créances continuent à courir puisque le débiteur n'est pas libéré par la consignation du prix de vente. Pourtant, il n'est pas responsable de la durée de cette procédure de distribution. C'est ainsi que les procédures de distribution peuvent se prolonger de nombreux mois, voire plusieurs années. Pour remédier à ce défaut, l'article 2216 adopte un mécanisme s'inspirant de la procédure de l'offre réelle de paiement, de l'article 1257 du code civil : à l'expiration d'un délai qui sera fixé par décret en Conseil d'Etat, la consignation par l'acquéreur du prix produira tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente distribué, si le paiement n'est pas déjà intervenu.

1.2. *Les autres modifications affectant le code civil*

Les articles 3 à 11 de l'ordonnance apportent des modifications purement formelles au code civil, afin de tenir compte des nouvelles terminologies employées, ainsi que du regroupement des dispositions relatives à la saisie immobilière dans le titre XIX du livre III.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

2.1. *Le transfert de compétence 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 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'article 12** 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.

Il est toutefois apparu nécessaire d'étendre le champ de ses compétences qui résulte des procédures civiles d'exécution mobilières, 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. Il est donc prévu que le juge de l'exécution dispose du pouvoir d'examiner l'ensemble des contestations pouvant être soulevées à l'occasion de la procédure de saisie immobilière, ainsi que les demandes s'y rapportant directement, afin qu'un seul juge demeure saisi.

Le juge de l'exécution connaît désormais de l'ensemble des procédures d'exécution, dont les règles sont par ailleurs harmonisées par le renvoi aux dispositions non contraires de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Les articles 13, 14 et 16 tirent les conséquences de ce transfert de compétence, dans la procédure de surendettement et dans les procédures collectives. L'article 16 réserve toutefois l'application de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1991 – qui détermine les personnes pouvant représenter une partie devant le juge de l'exécution – afin de maintenir pour la saisie immobilière le principe de la représentation obligatoire par avocat.

2.2. La majoration du taux légal en cas de défaillance de l'acquéreur

Dans un souci d'effectivité du jugement d'adjudication, **l'article 15** étend à ce dernier la majoration du taux de l'intérêt prévue par l'article L. 313-3 du code monétaire et financier en cas de condamnation pécuniaire prise par une décision de justice exécutoire : cette majoration sera également attachée de plein droit au jugement d'adjudication, en portant le délai à quatre mois suivant son prononcé pour tenir compte du délai de consignation.

2.3. La protection du tiers occupant l'immeuble saisi

La mise en vente du bien aux conditions déterminées par le créancier poursuivant (montant de la mise à prix, publicité, établissement des documents obligatoires, etc.) impose de permettre à ce dernier de pénétrer dans les lieux pour connaître le bien saisi. Le projet de décret organise à cet effet l'établissement d'un procès-verbal de description par un huissier de justice. Pour pénétrer dans les lieux, en cas d'opposition du débiteur qui les occupe, il conviendra de faire application des dispositions de l'article 21 de la loi 9 juillet 1991, qui autorise l'huissier de justice à y procéder 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. Aussi, il convient de prévoir une procédure particulière pour pénétrer dans les lieux en cas d'opposition de son occupant. Tel est l'objet de **l'article 17** qui insère un alinéa dans l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991, prévoyant que l'huissier de justice doit obtenir l'autorisation préalable du juge de l'exécution requis à cette fin. Cette procédure est inspirée de l'article 50 de la loi du 9 juillet 1991 relatif à la saisie-vente d'un bien du débiteur détenu par un tiers.

2.4. Les dispositions de coordination

Le II de l'article 17 ainsi que **les articles 18 à 20** de l'ordonnance sont des dispositions de coordination, qui tirent les conséquences de changements de références (articles 17-II et 18) et de modifications terminologiques (**articles 19 et 20**).

2.5. Le maintien du droit local alsacien mosellan

En matière de saisie immobilière, les départements d'Alsace et de Moselle appliquent le droit local. C'est ainsi que le code civil et le code de procédure civile ne sont applicables à ces départements que dans la mesure où la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle – et spécialement son titre V relatif aux procédures de saisie immobilière – le prévoit. Le droit local alsacien mosellan – qui confie l'essentiel de la procédure de saisie immobilière à un notaire – présente ainsi un équilibre propre que l'ordonnance préserve, d'autant que l'habilitation du Gouvernement ne lui permet que la modification du code civil, à l'exclusion du droit local. Cette restriction est expressément prévue par **l'article 21**.

2.6. Les dispositions d'abrogation

L'article 22 abroge les dispositions remplacées par le projet de réforme, ou devenues inutiles : les titres de l'ancien code de procédure civile relatifs à la saisie immobilière, dont la nature hybride impose une abrogation

de niveau législatif ; l'article 88 de la loi du 9 juillet 1991 qui renvoie à l'ancien code de procédure civile l'organisation de la saisie immobilière ; la loi du 14 novembre 1808 relative à la saisie des biens d'un débiteur situés dans plusieurs arrondissements ; enfin, une disposition de la loi du 15 juin 1976 faisant référence à l'article 2214 du code civil, dont le contenu, inutile, n'est par repris par l'ordonnance.

TITRE III

DISPOSITIONS FINALES

3.1. *Le renvoi à un décret d'application*

L'article 23 de l'ordonnance renvoie à un décret le soin de définir les conditions d'application nécessaires à l'entrée en vigueur de la réforme. Une liste des principaux domaines concernés est donnée à titre indicatif et non exhaustif.

3.2. *L'application à l'outre-mer*

En application des dispositions de l'article 2508 du code civil, les dispositions du titre XIX du livre III sont applicables à Mayotte. Il est donc nécessaire de rendre l'ordonnance applicable dans son ensemble à Mayotte, sous réserve des adaptations nécessaires. Tel est l'objet du premier alinéa de **l'article 24**.

Le second alinéa prévoit des mesures transitoires, destinées à coordonner l'entrée en vigueur de la réforme de la saisie immobilière à Mayotte avec celle de l'ordonnance du 28 juillet 2005 portant adaptation de diverses dispositions relatives à la propriété immobilière à Mayotte et modifiant le livre IV du code civil et de l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés.

3.3. *L'entrée en vigueur de l'ordonnance*

L'article 25 reporte l'entrée en vigueur de l'ordonnance à la date de l'entrée en vigueur de son décret d'application, qui devra intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2007. Cette disposition spécifique est nécessaire dans la mesure où certaines dispositions de l'ordonnance ne nécessitent pas de décret d'application : il s'agit essentiellement du transfert de compétence vers le juge de l'exécution, qui est pourtant lié au changement de règles applicables en matière de saisie immobilière.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.