



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

DIRECTION
DES AFFAIRES CIVILES ET DU SCEAU

NOTE DE PRÉSENTATION DE LA REFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

La lenteur, la complexité et le coût sont les défauts couramment relevés à l'encontre de la procédure de saisie immobilière et de la procédure de distribution du prix de vente.

Par ailleurs la saisie immobilière, qui entraîne l'expropriation d'un débiteur, présente une dimension économique et sociale indéniable et doit être combinée avec le droit de propriété et le droit au logement, tous deux de valeur constitutionnelle.

La loi n°2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie s'attache à remédier aux défauts du dispositif actuel en habilitant 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 présent projet de réforme de la saisie immobilière entend mettre en oeuvre ces lignes directrices en retenant les orientations suivantes :

- simplifier le dispositif de la saisie immobilière et 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 des acquéreurs ;
- accélérer la procédure en limitant les moyens dilatoires et en anticipant la procédure de distribution du prix de vente.

I - La partie législative de la réforme

A) La modification des dispositions du code civil relatives à l'expropriation forcée et à l'ordre entre les créanciers

L'article premier du projet d'ordonnance modifie les dispositions du code civil relatives à l'expropriation forcée et à l'ordre entre les créanciers figurant au titre XIX du livre troisième, consacré aux différentes manières dont on acquiert la propriété. Ce titre comprend les articles 2204 à 2218. Le nombre d'article est maintenu.

En revanche, le titre est remanié : il est intitulé "de la saisie immobilière et de la distribution du prix de vente de l'immeuble" et divisé en deux chapitres, "de la saisie immobilière" et "de la distribution du prix des immeubles". Le premier chapitre comprend trois sections, la première relative au créancier, la deuxième aux biens et droits saisissables et la troisième à la procédure de saisie immobilière.

Les principales dispositions insérées dans ce titre sont au nombre de trois.

1. L'article 2204 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.

Cet article renforce par ailleurs l'effet des décisions de justice en autorisant l'engagement d'une saisie immobilière sur le fondement d'une ordonnance de référé, dès lors qu'elle n'est plus susceptible de voie de recours.

2. Le juge décide de l'orientation de la procédure, soit qu'il autorise le débiteur à vendre son bien à l'amiable, soit qu'il en ordonne la vente forcée aux enchères publiques. Les articles 2213 et 2214 déterminent les principales caractéristiques de la vente forcée, dans la mesure où cette cession intervient sans le consentement du propriétaire du bien.

3. L'article 2216 renforce les effets de la consignation du prix de la vente.

D'une part, le transfert de la propriété n'intervient plus dès le stade de l'adjudication mais se trouve conditionné par la consignation du prix, qui doit intervenir dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat (deux mois à compter de la vente forcée).

D'autre part, cette consignation produit les effets d'un paiement à l'expiration d'un délai de six mois, libérant ainsi le débiteur de sa dette, nonobstant l'éventuel retard de la procédure de distribution du prix de la vente.

Le surplus des articles insérés dans ce titre reprend pour l'essentiel des dispositions existantes, soit qu'elles figurent déjà dans le Code civil, soit qu'elles sont contenues dans le code de procédure civile (ancien). L'article 2217 renvoie au décret le soin d'organiser la procédure de distribution du prix de vente.

B) Les dispositions relatives au champ d'application et à la compétence

Le projet d'ordonnance comprend dix-neuf autres articles, dont les principales dispositions sont au nombre de deux.

1. L'article 9 du projet d'ordonnance exclut l'application de la réforme aux départements d'Alsace-Moselle. En effet, ces départements bénéficient d'une procédure de saisie immobilière propre qui se caractérise par sa "déjudiciarisation" partielle et qui ne pose pas les difficultés observées pour la procédure de droit commun.

2. L'article 13 du projet d'ordonnance confie 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 telles que résultant des procédures civiles d'exécution mobilières. Il lui est donc conféré des pouvoirs spécifiques pour examiner l'ensemble des contestations pouvant être soulevées à l'occasion de la procédure de saisie immobilière, afin qu'un seul juge demeure saisi.

Ce transfert de compétence du tribunal de grande instance vers le juge de l'exécution permet, en outre, d'unifier les règles de compétence en matière de procédures civiles d'exécution. Le juge de l'exécution connaît désormais de l'ensemble de ces procédures, dont les règles sont par ailleurs harmonisées, par le renvoi fait par l'ordonnance aux dispositions non contraire de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Le projet d'ordonnance comporte pour le surplus des dispositions de coordination. II

II - La partie réglementaire de la réforme

Le décret est divisé en trois titres : le titre I est relatif à la procédure de saisie immobilière, le titre II à la distribution du prix de vente et le titre III aux dispositions diverses et transitoires.

A) La procédure de saisie immobilière

1. Les principales étapes de la procédure de saisie immobilière

Les principales étapes de la procédure de saisie immobilière sont au nombre de trois.

Les formalités précédant la mise en vente : la procédure est introduite par la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière au débiteur ou au tiers détenteur, dans le cas de l'exercice d'un droit de suite par un créancier hypothécaire. Ce commandement vaut également saisie des fruits.

La publication de ce commandement au bureau des hypothèques doit intervenir dans un délai de deux mois. Il rend l'indisponibilité du bien saisi opposable aux tiers.

Le créancier dispose d'un délai d'un mois à compter de la publication pour déposer un cahier des

conditions de vente au greffe. Pour y procéder, le créancier fait dresser un procès-verbal de description du bien saisi par un huissier de justice. Le cahier contient notamment le montant de la mise à prix et la désignation d'un séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations pour recevoir les fonds issus de la vente.

Dans les quinze jours suivants le dépôt du cahier, le créancier fait délivrer au débiteur et aux créanciers hypothécaires une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution, qui ne peut se tenir avant un délai d'un mois suivant la date de l'assignation.

La vente judiciaire ou amiable : à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution tranche les contestations ou les demandes incidentes et détermine les modalités de vente du bien.

Le juge peut autoriser le débiteur à vendre son bien à l'amiable dans un délai qui ne peut excéder quatre mois, pouvant être prorogé pour trois mois. Sur justification de la vente notariée, le juge constate l'extinction de l'instance.

A défaut, le juge ordonne la vente forcée à une audience devant se tenir dans un délai compris entre deux et trois mois. La vente est précédée de publicités légales, qui peuvent être aménagées par le juge. Elle a lieu aux enchères publiques, sur demande du créancier poursuivant ou des créanciers hypothécaires. Une surenchère du dixième du prix est possible dans les dix jours de la vente. Elle impose la réitération des publicités légales et de la vente aux enchères.

Le paiement du prix et la sanction de l'inexécution : l'acquéreur sur vente forcée doit payer le prix et les frais de la vente dans un délai de deux mois ; une fois ces sommes payées, l'acquéreur devient propriétaire et se voit délivrer le titre de vente, qu'il doit publier au bureau des hypothèques dans un délai d'un mois. La publication du titre de vente purge les privilèges et hypothèques.

A défaut pour l'acquéreur de payer le prix et les frais de la vente, le créancier poursuivant, un créancier hypothécaire ou le débiteur saisi peuvent poursuivre la "folle enchère", c'est-à-dire la remise en vente du bien, dans les délais et conditions de la vente forcée.

2. Les principales innovations du décret

- La refonte des règles de compétence et de procédure

Les règles de compétence et de procédure sont harmonisées avec celles applicables aux procédures civiles d'exécution mobilières, auxquelles le décret renvoie sauf disposition contraire.

Le juge de l'exécution compétent pour connaître de cette procédure est celui dans le ressort duquel se trouve le bien saisi. En cas de pluralité de biens saisis, la compétence géographique est aménagée pour favoriser la compétence du juge dans le ressort duquel se trouve l'immeuble dans lequel le débiteur a son domicile, afin d'assurer une protection accrue du logement de la famille.

La procédure écrite avec représentation obligatoire par avocat est maintenue, compte tenu de la technicité de la matière. Toutefois, pour faciliter l'accès au juge, le débiteur peut présenter certaines demandes verbalement et sans représentation, notamment celle tendant à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable et celle aux fins de suspension de la procédure en raison d'une procédure de surendettement, régie par l'article R331-14 du Code de la consommation.

Par ailleurs, les contestations et demandes incidentes que le décret autorise à former avant ou après l'audience d'orientation sont jugées selon une procédure simplifiée et encadrée. Les parties sont convoquées par le greffe, dans un délai d'un mois, à l'audience du juge de l'exécution.

Contrairement à la procédure actuelle, les décisions du juge de l'exécution statuant sur des contestations ou des demandes incidentes sont en principe susceptibles d'appel, dans un délai de 15 jours, en se conformant à la procédure à jour fixe. Toutefois pour éviter les moyens dilatoires, ces décisions sont exécutoires par provision et certaines ne sont pas susceptibles de recours.

La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est alignée sur les règles de droit commun prévues par le nouveau code de procédure de civile, excluant le prononcé d'une annulation en l'absence de démonstration d'un grief

Les délais dans lesquels les actes du créancier poursuivant doivent être réalisés ne sont plus sanctionnés par la déchéance automatique, qui excluait toute souplesse, mais par la caducité du commandement de payer valant saisie, qui n'est prononcée qu'en l'absence de motif légitime à l'origine du retard.

Parallèlement à cette caducité, le délai à l'expiration duquel le commandement cesse de produire ses effets si un jugement de vente n'est pas intervenu est réduit de deux à trois ans, pour tirer les conséquences de la limitation des cas de reports de la vente : celle-ci ne peut plus intervenir que pour cause de force majeure, où à la demande de la commission de surendettement pour causes graves.

La création d'une audience d'orientation

En l'état du droit actuel, le juge peut n'intervenir qu'au stade de l'audience de vente forcée. La réforme fait intervenir le juge 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 possible et inévitable, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 9 juillet 1991, qui dispose que l'exécution des mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire au paiement de l'obligation.

D'autre part, ce dispositif évite autant que possible la vente aux enchères, facteur de vente à vil prix, en responsabilisant le débiteur pour l'inciter à vendre son bien à l'amiable.

Enfin, il permet de purger l'essentiel des contestations ou des demandes incidentes qui pourraient être soulevées, accélérant ainsi la procédure et évitant qu'elle ne dégénère en simple moyen de pression contre le débiteur.

En effet, après l'audience d'orientation ne sont plus recevables que trois types de contestations ou de demandes incidentes :

- les contestations liées aux actes de procédure postérieurs, dans les quinze jours de leur réalisation ;

- les contestations relatives aux enchères, qui doivent être soulevées et jugées à l'audience de vente forcée ;
- la demande de report de l'audience de vente forcée présentée par la commission de surendettement en application de l'article L331-5 du code de la consommation, au plus tard quinze jours avant l'audience de vente.

- L'autorisation de la vente amiable

Le projet de réforme ouvre la possibilité pour le débiteur de procéder à la vente amiable de son bien, à l'instar des procédures civiles d'exécution mobilières. Le dispositif actuel n'autorise qu'une conversion de la vente forcée en vente volontaire, qui constitue un simple aménagement de la vente judiciaire forcée.

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. Toutefois, pour accélérer la procédure et en réduire les coûts, cette demande peut être examinée dès avant, à la demande du débiteur.

Pour garantir le sérieux du projet du débiteur, le juge de l'exécution n'autorise la vente amiable que si elle 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. Le juge fixe par ailleurs le montant minimum du prix de la vente et le cas échéant les conditions essentielles de la vente.

Pour éviter un allongement inutile des délais, en cas de carence du débiteur, le créancier peut saisir le juge afin de voir reprendre la procédure de vente forcée.

Cette vente est réalisée et publiée dans les conditions d'une vente amiable de droit commun ; elle produit les mêmes effets.

Toutefois, le prix de vente ainsi que toute somme versée par l'acquéreur est consigné à la Caisse des dépôts et consignations, pour être distribué aux créanciers. Si l'acquéreur fait défaut les sommes versées restent acquises aux créanciers.

La publication de la vente purge les privilèges et hypothèques.

- La modernisation et la sécurisation des enchères

La vente aux enchères est effectuée après une large publicité diffusée à la diligence du créancier poursuivant, pour permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible. Les règles de la publicité sont issues du décret n°2002-77 du 11 janvier 2002, repris pour l'essentiel par le décret.

Les enchères doivent être portées par avocat, chaque avocat ne pouvant disposer que d'un mandat, pour éviter des conflits d'intérêts.

Pour écarter le risque d'enchérisseurs défaillants, l'avocat doit se faire remettre une caution bancaire ou un chèque de banque représentant 10% du montant de la mise à prix. Cette somme est

restituée à l'enchérisseur qui n'est pas déclaré acquéreur ; elle est conservée pour être distribuée avec le prix de vente si l'acquéreur fait défaut en ne payant pas le prix de vente et les frais taxés,

Les enchères sont modernisées : la vente à la bougie est abandonnée, le dernier enchérisseur étant déclaré acquéreur passé un délai d'une minute, décompté par tout moyen visuel ou sonore.

L'avocat du dernier enchérisseur qui emporte la vente est tenu de déclarer immédiatement l'identité de son mandant. Cette disposition, qui met fin à la déclaration d'adjudication dans les trois jours de la vente et à la déclaration de command dans les 24 heures, permet d'assurer la transparence de l'opération et de respecter le principe général "nul ne plaide par procureur", puisque l'acquéreur devient partie à la procédure.

La surenchère et la folle enchère sont maintenues. Il est nécessaire, en effet, de conserver les mécanismes qui permettent de vendre le bien au meilleur prix.

Toutefois, pour sécuriser la surenchère, l'avocat du surenchérisseur doit se faire remettre une caution bancaire ou un chèque de banque du montant de la surenchère.

Le surplus des règles applicables aux enchères ne fait pas l'objet de modification déterminante.

B) La procédure de distribution

Le décret réorganise la procédure pour accélérer le processus de distribution et favoriser la distribution amiable en la rapprochant de la procédure de distribution du prix de vente résultant d'une procédure civile d'exécution mobilière.

Il ouvre également cette procédure lorsqu'il y a lieu à distribution en dehors de toute procédure d'exécution. Dans ce cas, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de la distribution.

1. L'accélération du processus de distribution

En l'état actuel, la production des titres de créance a lieu après la publication du jugement d'adjudication. C'est le créancier le plus diligent qui requiert l'ouverture de l'ordre en présentant un état des inscriptions hypothécaires, ce qui peut nécessiter plusieurs mois.

Pour accélérer la distribution, le projet de décret impose l'introduction de la procédure de distribution dès le stade de la procédure de saisie immobilière, selon un triple moyen :

- le créancier poursuivant doit faire établir un état hypothécaire dès la publication du commandement de vente valant saisie ;
- les créanciers hypothécaires doivent déclarer leur créance au plus tard à l'audience d'orientation, à peine de déchéance de la sûreté ; il leur appartient ensuite d'actualiser, le cas échéant, leur créance ;
- le créancier poursuivant doit produire un état des créances ordonnées selon leur rang au plus tard au jour de la vente forcée ou, en cas de vente amiable, au jour de l'audience de constatation d'extinction de l'instance.

Par ailleurs, en l'absence de diligence du créancier poursuivant, tout créancier, voire le débiteur peut poursuivre la procédure de distribution, qui n'est ainsi plus laissée à l'arbitraire du créancier poursuivant.

2. Le développement de la distribution amiable

Le projet prévoit une procédure simplifiée en cas de créancier unique. 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 justificatif, dans un délai d'un mois suivant la demande formée par le créancier.

En cas de pluralité de créanciers, le créancier poursuivant établit un projet de distribution, qu'il communique aux créanciers et au débiteur. En l'absence de contestation, ce projet n'est soumis au juge que pour homologation.

En cas de contestation, le créancier poursuivant réunit les créanciers dans le but d'établir un procès-verbal d'accord.

Ce n'est qu'en l'absence d'accord que le juge de l'exécution est saisi pour établir la distribution par jugement.

Les créanciers, et le cas échéant le débiteur, sont payés par le séquestre ou le consignataire dans le mois de la notification, suivant le cas, du projet de distribution homologué, du procès-verbal d'accord entre les créanciers ou du jugement de distribution.

C) Les dispositions diverses et transitoires

Les dispositions diverses du titre III relatif sont essentiellement destinées à coordonner le nouveau dispositif avec les différentes procédures liées à la saisie immobilière, notamment la procédure de surendettement, les procédures civiles d'exécution et les diverses procédures partiellement calquées sur la saisie immobilière (la procédure de surenchère sur aliénation volontaire, le partage et la licitation, la vente sous bénéfice d'inventaire et la vente des immeubles et des fonds de commerce appartenant à un mineur ou à un majeur en tutelle).

Les dispositions transitoires prévoient l'entrée en vigueur de la réforme le premier jour du quatrième mois suivant la publication du décret. Quant à la procédure, le décret réserve les nouvelles dispositions aux saisies immobilières et aux procédures de distribution engagées postérieurement à son entrée en vigueur. Quant à la compétence, il prévoit que le tribunal de grande instance reste compétent pour connaître des procédures en cours.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

PROJET D'ORDONNANCE portant réforme de la saisie immobilière

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur le rapport du Premier ministre et du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code civil ;

Vu le code de la consommation ;

Vu le code de l'organisation judiciaire ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code de procédure civile ;

Vu la loi du 14 novembre 1808 relative à la saisie immobilière des biens d'un débiteur situés dans plusieurs arrondissements ;

Vu l'ordonnance du 3 juillet 1816 relative aux attributions de la caisse des dépôts et consignations créée par la loi du 28 avril 1816 ;

Vu la loi n° 66-948 du 22 décembre 1966 de finance récapitulative pour 1966 ;

Vu la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances ;

Vu la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Vu les avis ...

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

O R D O N N E :

TITRE I : DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE CIVIL

ARTICLE PREMIER - Le titre dix-neuvième du livre troisième du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

TITRE DIX-NEUVIEME : DE LA SAISIE IMMOBILIERE
ET DE LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Section 1. - Du créancier

Art. 2204 - Tout créancier, muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut poursuivre la saisie et la vente des immeubles de son débiteur dans les conditions fixées au présent chapitre et aux dispositions non contraires de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après qu'une décision est passée en force de chose jugée.

Toutefois, pendant le délai de l'opposition, aucune poursuite ne peut être engagée en vertu d'un jugement rendu par défaut.

Art. 2205 - La poursuite ne peut être annulée au motif que le créancier l'aurait engagée pour une somme supérieure à celle qui lui est due.

Art. 2206 - Toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière est nulle.

Section 2 - Des biens et de s droits saisissables

Art. 2207 - Sauf dispositions législatives particulières, la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles ou à leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession.

Art. 2208 - Le créancier qui a procédé à la saisie d'un immeuble de son débiteur ne peut engager une nouvelle procédure de saisie sur un autre bien immobilier de celui-ci que dans le cas d'insuffisance des biens premièrement saisis.

Le créancier ne peut saisir les immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.

Art. 2209 - La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

Art. 2210 – Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un majeur en curatelle ou en tutelle ne peuvent être saisis avant la discussion des meubles.

Toutefois, la discussion des meubles n'est pas requise avant la saisie des immeubles indivis en un majeur et un mineur ou un majeur en curatelle ou en tutelle, si la dette leur est commune, ni dans le cas où les poursuites ont été commencées contre un majeur qui n'était pas en curatelle ou en tutelle.

Section 3 : De la procédure de saisie immobilière :

Art. 2211 – Les biens saisis sont indisponibles. Ils ne peuvent être aliénés ni grevés de droits réels par le débiteur.

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure.

Les baux consentis par le saisi sont, quelle que soit leur durée, inopposables aux créanciers poursuivants comme à l'acquéreur.

Art. 2212 - Il est procédé à la vente amiable des biens sur autorisation judiciaire ou à leur vente forcée.

Art. 2213 – La vente forcée de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge de l'exécution.

Elle ne transmet à l'acquéreur d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Le débiteur saisi est tenu de la garantie d'éviction.

Art. 2214 – Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste de ce montant, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'acquisition, le poursuivant ne peut être déclaré acquéreur que pour la mise à prix initiale.

Art. 2215 - L'acquéreur doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la caisse des dépôts et consignations dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Passé ce délai, sans préjudice de toute autre condamnation, il est tenu au paiement des intérêts au taux légal sur le prix de la vente.

L'enchérisseur défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées. Il doit le paiement des intérêts au taux légal sur son enchère dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2216 — La consignation du prix de vente opère transfert de la propriété.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la consignation du prix, celle-ci produit, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remise aux créanciers après la distribution, si ce paiement n'est pas déjà intervenu.

CHAPITRE II : DE LA DISTRIBUTION DU PRIX DES IMMEUBLES :

Art. 2217 — Le prix de vente des immeubles saisis est insaisissable ; sa distribution est réglée par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2218 — Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente par la procédure de distribution le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de publication du commandement, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la vente et qui sont intervenus dans la procédure, ainsi que le cas échéant le syndicat des copropriétaires pour les créances bénéficiant du privilège conféré par l'article 2103.

ARTICLE 2 - A l'article 815-15 du même code, les mots « secrétariat-greffe » et « cahier des charges » sont respectivement remplacés par les mots « greffe » et « cahier des conditions de vente ».

ARTICLE 3 - A l'article 2166 du même code, les mots « colloqués et » sont supprimés.

ARTICLE 4 - L'article 2169 du même code est ainsi rédigé :

« Art. **2169** - Faute par le tiers détenteur de satisfaire à l'une de ces obligations, chaque créancier titulaire d'un droit de suite sur l'immeuble a le droit de poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble hypothéqué, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

ARTICLE 5 - A l'article 2173 du même code, les mots « jusqu'à l'adjudication » sont remplacés par les mots « jusqu'à la vente forcée. »

ARTICLE 6 - A l'article 2174 du même code, le mot « expropriations » est remplacé par les mots « saisies immobilières. »

ARTICLE 7 - A l'article 2177 du même code, les mots « l'adjudication faite sur lui » et « adjudé » sont remplacés respectivement par les mots « la vente forcée de l'immeuble » et « vendu ».

ARTICLE 8 - A l'article 2178 du même code, les mots « subi l'expropriation » sont remplacés par les mots « subi la vente forcée. »

TITRE II. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 9 - Les présentes dispositions ne sont pas applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

ARTICLE 10 — L'article L331-5 du code de la consommation est modifié comme suit : 1.

La deuxième phrase du premier alinéa est supprimée.

II. Au troisième alinéa les mots « par l'article 703 du code de procédure civile (ancien) » sont remplacés par les mots « par décret en Conseil d'Etat ».

ARTICLE 11 — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L332-6 du code de la consommation est supprimée.

ARTICLE 12 - A l'article L642-18 du code de commerce, les mots "tribunal de grande instance" sont remplacés par les mots "juge de l'exécution".

ARTICLE 13 - A l'article L311-12-1 du code de l'organisation judiciaire, il est ajouté un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Le juge de l'exécution connaît de la procédure de saisie immobilière, des contestations et demandes incidentes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même portant sur le fond du droit, lorsqu'elles sont de nature à exercer une influence directe sur son issue, et de la procédure de distribution qui en découle. »

ARTICLE 14 - A l'article 10 de la loi du 9 juillet 1991 susvisée, avant les mots : « devant le juge de l'exécution » sont insérés les mots : « Sous réserve des dispositions particulières applicables à la vente forcée des immeubles, ».

ARTICLE 15 — Il est ajouté un troisième et un quatrième alinéa à l'article 21 de la même loi, rédigé comme suit :

«Lorsque l'immeuble n'est pas occupé par le débiteur lui-même mais par un tiers, à quelque titre que ce soit, l'huissier de justice doit, à défaut d'accord de l'occupant, obtenir l'autorisation préalable du juge de l'exécution, saisi sur requête à cette fin.

L'ordonnance est exécutoire sur minute. »

ARTICLE 16 — A l'article 21-1 de la même loi, avant les mots : « l'article 21 » sont insérés les mots : « aux premier et deuxième alinéas ».

ARTICLE 17 - A l'article 31 de la même loi, la référence "2215" est remplacée par la référence "2204".

ARTICLE 18 - À l'article 25 de la loi du 22 décembre 1966 susvisée, les mots "cahier des charges" sont remplacés par "cahier des conditions de vente".

ARTICLE 19 — Au 10° de l'article 2 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 susvisée, après les mots « cahier des charges » sont ajoutés les mots « ou le cahier des conditions de vente ».

ARTICLE 20 - La deuxième phrase du septième alinéa de la loi du 15 juin 1976 susvisée est supprimée.

ARTICLE 21 - Sont abrogés:

1° - les titres sixième, douzième, treizième et quatorzième du livre cinquième de la première partie du code de procédure civile;

2° - la loi du 14 novembre 1808 susvisée ;

3° - l'article 88 de la loi du 9 juillet 1991 susvisée ;

4° - l'article 2092-3 du code civil.

Fait à Paris, le

Par le Président de la République :

Jacques CHIRAC

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Pascal CLEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

PROJET DE DÉCRET

relatif à la procédure de saisie immobilière
et à la procédure de distribution du prix d'un immeuble

LE PREMIER MINISTRE,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu le code de procédure civile ;

Vu le nouveau code de procédure civile ;

Vu le code de la consommation ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Vu le décret n° 67-167 du 1^{er} mars 1967 relatif à la saisie immobilière et à l'ordre ;

Vu le décret n° 77-742 du 30 juin 1977 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 ;

Vu le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant des nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Vu le décret n° 2002-77 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 ;

DECRETE :

TITRE PREMIER

LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GENERALES

Article Premier – La procédure de saisie immobilière est régie par le présent décret et par les dispositions non contraires du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992.

Section première : La compétence.

Article 2 – La saisie immobilière est poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé le bien saisi.

Article 3 - Lorsqu'un créancier a procédé simultanément à la saisie de plusieurs immeubles d'un même débiteur, la procédure est portée devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se situe l'immeuble saisi dans lequel demeure le débiteur, à défaut devant le juge dans le ressort duquel est situé l'un quelconque des immeubles.

Section 2 : La procédure.

Article 4 – La procédure est engagée par la signification du commandement de payer valant saisie.

Article 5 – Le juge de l'exécution est saisi par voie d'assignation. Sauf disposition contraire, toute contestation ou demande incidente est formée par dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat.

Article 6 – En cas de contestation ou de demande incidente formée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, le greffe convoque par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les parties à une audience dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen de ces contestations et demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

¹ Inspiré de l'article 8 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 (PCE).

² Article 9-1 décret 31 juillet 1992.

³ Remplacement des déchéances automatiques (715 ACPC) par la caducité.

Sauf disposition contraire, les jugements statuant sur des contestations ou des demandes incidentes sont toujours susceptibles d'appel. L'appel doit être formé dans un délai de quinze jours, selon la procédure à jour fixe.

Article 7 - Sauf disposition contraire, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation.

Toutefois, les actes de procédure postérieurs à l'audience d'orientation peuvent être contestés dans un délai de quinze jours suivant leur réalisation et les contestations relatives aux enchères peuvent être formées dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 82.

Ces délais sont prévus à peine d'irrecevabilité prononcée d'office.

Sauf disposition contraire, les dispositions de l'article 6 s'appliquent en cas de contestation ou de demande incidente formée après l'audience d'orientation.

Article 8 – La demande en distraction peut être formée en tout état de cause, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 5.

Article 9 – Tout créancier inscrit peut à tout moment de la procédure demander au juge de l'exécution sa subrogation dans les droits du créancier poursuivant.

La subrogation 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.

La décision qui rejette la demande de subrogation n'est pas susceptible de recours, à moins qu'elle ne mette fin à la procédure.

La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixées au cahier des conditions de vente.

Le créancier poursuivant contre lequel la subrogation est prononcée est tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé qui en accuse réception. Tant que les pièces n'ont pas été remises, le poursuivant n'est pas déchargé de ses obligations.

Article 10 - La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par la section IV du chapitre II du titre V du livre premier du nouveau code de procédure civile.

Article 11, – Les délais prévus par les articles 18, 40, 42, 44, 48 et 53 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie.

Toute partie intéressée peut demander au juge de prononcer cette caducité et d'ordonner en tant que de besoin la mention de cette péremption en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

La caducité n'est pas prononcée si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime. La déclaration de caducité peut également être rapportée si le créancier poursuivant fait connaître au greffe, dans un délai de quinze jours à compter du prononcé, le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile. Dans ce cas les parties sont en tant que de besoin convoquées à une audience ultérieure.

CHAPITRE II

LES FORMALITES TENDANT A RENDRE LE BIEN INDISPONIBLE

Article 12 – L'engagement de la saisie immobilière est un acte de disposition, effectué aux risques du créancier.

Section 1^{ère} - Le commandement de payer valant saisie

Article 13 - A la requête du créancier, un commandement de payer valant saisie est signifié au débiteur.

Lorsque la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort de plusieurs bureaux des hypothèques, il est établi un commandement de payer par ressort.

Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint.

Article 14 - Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte, à peine de nullité :

1°- la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;

2°- la date et la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°- l'avertissement d'avoir à payer lesdites sommes dans un délai de huit jours et, qu'à défaut de paiement, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur la suite de la procédure;

5°- la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6°- l'indication que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification du commandement valant saisie et à l'égard des tiers à compter de la publication de cet commandement au bureau des hypothèques ;

7° l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur du bien saisi ou de donner mandat à cette fin, et la mention que la vente ne pourra néanmoins être réalisée qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège ;

10° l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes ;

Si le débiteur est une personne physique, le commandement comprend en outre :

11° l'indication que le débiteur en situation de surendettement a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du code de la consommation ;

12° l'indication que le débiteur peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une cession d'un titre exécutoire, le commandement vise l'acte de cession.

Section II : La délivrance du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur

Article 15 - La saisie immobilière diligentée par les créanciers mentionnés à l'article 2166 du code civil est poursuivie contre le tiers détenteur à l'encontre duquel ils peuvent exercer un droit de suite.

Article 16 - Le créancier fait signifier un commandement de payer au débiteur. Le commandement de payer valant saisie prévu à l'article 14 est signifié au tiers détenteur.

Cette signification produit à l'égard de ce dernier tous les effets attachés à la signification d'un commandement de payer valant saisie faite au débiteur.

Article 17 - Ce commandement comporte sommation de satisfaire à l'une des obligations visées à l'article 2168 du code civil dans un délai de huit jours et rappelle les dispositions de l'article 2169 du code civil.

À défaut, la vente est poursuivie à l'encontre du tiers détenteur selon les modalités prévues par le présent décret.

Section III - La publication du commandement de payer valant saisie

Article 18 – Le commandement de payer valant saisie est publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de la signification de cet acte.

Il est déposé, en double exemplaire, auquel est joint un état cadastral.

Article 19 - Les formalités de publicités sont réglées par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Article 20 - Lorsque l'exécution de la formalité de publication a été retardée en raison d'un rejet soulevé par le conservateur des hypothèques, le délai de deux mois prévu à l'article 18 est augmenté du nombre de jours écoulés entre le dépôt du commandement au bureau des hypothèques et l'exécution de la formalité.

La date du dépôt est constatée au registre prévu à l'article 2200 du code civil.

S'il est dans l'impossibilité d'y procéder à l'instant de la réquisition, le conservateur fait mention sur les copies du commandement qui lui sont déposées, de la date du dépôt.

Section IV : La procédure en cas de pluralité de biens ou de saisies :

Article 21 - Si la publication de plusieurs commandements valant saisie du même immeuble est requise simultanément, seul est publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne. Lorsque des titres mentionnent la même date, seul le commandement présenté le premier au bureau des hypothèques est publié ; si les commandements sont de la même date, est seul publié celui dont la créance en principal est la plus élevée.

Article 22 - Si un commandement de payer valant saisie a déjà été publié, il n'y a pas lieu de publier un nouveau commandement relatif au même bien.

Toutefois, si un second commandement présenté au bureau des hypothèques comprend plus d'immeubles que le premier, il est publié pour les biens non compris dans celui-ci. Le second créancier saisissant est tenu de dénoncer le commandement publié au premier saisissant qui poursuivra les deux procédures si elles sont au même état ; dans le cas contraire le premier créancier suspend la première poursuite et suit la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même état.

Faute pour le premier saisissant d'avoir poursuivi la seconde saisie qui lui a été dénoncée, le second saisissant pourra demander la subrogation dans les conditions fixées à l'article 9.

Article 23 - Dans les cas visés à l'articles 21 et au premier alinéa de l'article 22, le conservateur mentionne l'acte qui n'est pas publié en marge de la copie du précédent avec les nom, prénom et domicile du nouveau poursuivant ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège, ainsi que l'indication de l'avocat qui le représente.

Il constate également en marge ou à la suite du commandement présenté son refus de le publier. Il y mentionne en outre chacun des commandements antérieurement publiés ou mentionnés, avec les indications énoncées à l'alinéa précédent et celle du juge de l'exécution compétent.

Le désistement du premier créancier saisissant n'est parfait que par l'acceptation des créanciers saisissants postérieurs, dans les conditions prévues par le nouveau code de procédure civile pour le désistement d'instance.

Article 24 - En cas de jonction d'instances, la procédure est continuée par le créancier dont le commandement est le plus ancien.

Si les commandements ont été délivrés le même jour, la procédure est poursuivie par le créancier dont le commandement est le plus ancien et si les commandements ont été publiés le même jour, par celui dont la créance en principal est la plus élevée.

Article 25 - Lorsque la saisie porte sur plusieurs immeubles, le débiteur peut demander que les effets de la saisie soient provisoirement cantonnés à un ou plusieurs de ces immeubles en justifiant que la valeur de ceux-ci est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits.

La décision rendue indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront provisoirement suspendues. Après la vente définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser.

Section V - Le procès-verbal de description des lieux

Article 26 - A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prescrites par les articles 20 et 21 de loi n°91-650 du 9 juillet 1991.

Article 27 - Ce procès-verbal comprend :

1° la description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété,

4° tous autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant.

Article 28 - L'huissier de justice peut utiliser tout moyen utile à la description des lieux et se faire assister en cas de nécessité par tout professionnel qualifié.

Section VI - Effets du commandement de payer valant saisie et de sa publication

Article 29 - La signification du commandement de payer valant saisie rend le bien indisponible, vaut saisie des fruits et restreint les droits de jouissance et d'administration.

A l'égard des tiers, ces effets courent du jour de la publication du commandement.

Sous-section 1 : L'indisponibilité du bien saisi

Article 30 – L'interdiction d'aliéner et de grever de droit réel les immeubles est prescrite à peine de nullité des actes. Elle court à compter de la signification du commandement de payer valant saisie.

Article 31 - Sont inopposables au créancier saisissant, même non inscrit, les aliénations et constitutions de droits réels publiées après le dépôt du commandement au bureau des hypothèques, les hypothèques judiciaires, légales ou conventionnelles et les privilèges inscrits depuis la même époque, alors même que ces hypothèques et privilèges auraient été consentis ou seraient nés antérieurement, sans préjudice du droit pour le vendeur, le prêteur de deniers pour l'acquisition et le copartageant d'inscrire les privilèges qui leur sont conférés par l'article 2103 du code civil dans les délais prévus aux articles 2108 et 2109 du code civil.

Article 32 - Néanmoins, les aliénations ou les constitutions de droits réels visées à l'article précédent sont opposables au créancier saisissant si l'acquéreur, le titulaire du droit réel ou le saisi consigne, même sans avoir fait des offres réelles, une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation avant l'audience de vente. La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.

A défaut de consignation avant la vente forcée, il ne peut être accordé de délai pour l'effectuer.

Articles 21 et 50 al 2 de la loi PCE

Cet article permet dans la suite du texte de considérer le poursuivant parmi les « créanciers inscrits ».

⁶ Art. 686 al 1 acpc cf.

684 acpc

Sous section 2 - Saisie des fruits

Article 33 - Les fruits sont immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble à compter de la signification du commandement de payer valant saisie.

Article 34 - Le créancier poursuivant peut autoriser le saisi à vendre les fruits à l'amiable par dérogation aux règles du séquestre ou peut lui-même également 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 sera déposé entre les mains du séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente ou à la caisse des dépôts et consignations.

Article 35 - Pour les loyers et fermages, le créancier saisissant peut, par acte d'huissier de justice, faire défense au locataire de se libérer des fonds entre les mains du débiteur et lui faire obligation de verser les fonds entre les mains d'un séquestre qu'il désigne ou de les consigner à la caisse des dépôts et consignations.

A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables et celui-ci sera comptable comme séquestre des sommes reçues.

Sous section 3 - Restrictions aux droits de jouissance

Article 36 - Si le débiteur occupe l'immeuble saisi, il en est séquestre jusqu'à la vente, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le juge de l'exécution à la demande du créancier poursuivant.

Article 37 - Le saisi ne peut accomplir aucun acte matériel susceptible d'amoinrir la valeur du bien, à peine de dommages et intérêts, sans préjudice s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du code pénal.

Section VII : Péremption du commandement de payer valant saisie

Article 38 - Le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire effet si, dans les deux ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de sa copie un jugement de vente.

En cas de rejet de la demande de publication du commandement de payer valant saisie, le délai de deux ans commence à courir à compter de la régularisation de la demande.

⁸ cf. 683 acpc rédaction modernisée

Passé ce délai, toute partie intéressée peut demander au juge de constater la péremption du commandement, et d'ordonner la mention de cette péremption en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

Article 39 - Ce délai est suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente ou la prorogation des effets du commandement. La suspension des effets du commandement peut également être ordonnée en cas de décision ordonnant la réitération des enchères.

CHAPITRE III

LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE

Section Ière -

Le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l'état hypothécaire

Article 40 - Dans le mois suivant la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un état hypothécaire certifié à la date de la publication et un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif et les modalités de la vente.

Le cahier des conditions de vente contient notamment :

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ainsi que le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires;

2° l'énonciation du commandement avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

3° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur l'immeuble et le procès verbal de description ;

4° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant

5° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations consignataire des fonds.

Ces mentions sous prévues à peine de nullité.

Article 41, - Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant.

Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

Sous réserve des dispositions relatives au montant de la mise en vente, les stipulations du cahier des conditions de vente peuvent être contestées par tout intéressé.

Section. II - L'assignation à comparaître

Article 42 – Dans les quinze jours du dépôt du cahier des conditions de vente, le créancier saisissant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution aux fins de statuer sur les éventuelles contestations ou demandes incidentes, et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie soit par la vente amiable, soit par la vente forcée à la barre du tribunal.

Article 43 - Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau code de procédure civile, l'assignation comprend, à peine de nullité :

1° les lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution,

2° la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de ventes qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ;

3° l'indication du montant de la mise à prix tel que fixé dans le cahier des conditions de vente et l'indication qu'il peut faire l'objet d'une contestation ;

4° l'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier;

5° l'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie que la vente peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes hors la barre du tribunal ;

6° l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité toute contestation ou demande incidente doit être déposée par conclusions d'avocat, au plus tard lors de l'audience, au greffe du juge de l'exécution ;

7° le rappel des dispositions de l'article **50** ;

8° l'indication que le débiteur peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.

Article 44 – Au plus tard le premier jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation, le commandement de payer valant saisie est dénoncé aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement et, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires.

Article 45 - La dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution. Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau code de procédure civile, la dénonciation comprend, à peine de nullité :

1° les lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution,

2° la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ;

3° l'indication du montant de la mise à prix ;

4° la sommation aux créanciers de déclarer leur créance, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires et l'avertissement qu'à défaut, ils ne pourront pas se prévaloir de leur sûreté sur le prix de vente du bien saisi ;

5° l'indication qu'à peine d'irrecevabilité, toute déclaration de créance doit être faite au plus tard lors de l'audience par acte d'avocat du créancier, déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et de la justification de la sûreté garantissant la créance ;

6° l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité toute contestation ou demande incidente doit être déposée par conclusions d'avocat au greffe du juge de l'exécution, au plus tard lors de l'audience ;

En outre, lorsque la dénonciation est faite au vendeur de l'immeuble saisi, créancier du prix de vente, ou au coéchangiste, créancier d'une soulte, elle doit les aviser qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des conditions de vente, cinq jours au moins avant l'audience, une demande en résolution de vente ou de l'échange, ils seront déchus à l'égard de l'acquéreur de leur droit d'exercer cette action.

Article 46 - L'assignation et la dénonciation peuvent être faites aux héritiers collectivement sans désignation des noms et qualités respectifs, à domicile élu ou à défaut, au domicile du défunt.

La dénonciation aux créanciers peut être faite aux domiciles élus sur les bordereaux d'inscription.

Article 47 - Mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations est faite dans les huit jours de la date de la dernière signification, en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, le désistement du créancier poursuivant n'est parfait que par l'acceptation des créanciers inscrits, dans les conditions prévues par le nouveau code de procédure civile pour le désistement d'instance.

CHAPITRE - IV L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Article 48 - À peine d'irrecevabilité, l'assignation doit être délivrée un mois avant la date de l'audience.

A peine de caducité du commandement de payer valant saisie, l'assignation doit être délivrée trois mois au plus avant la date de l'audience.

Article 49 - A l'audience d'orientation, le juge après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2204 et 2207 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure par vente forcée ou par vente amiable sur autorisation judiciaire.

A défaut de demande du débiteur tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable, la procédure se poursuit en vente forcée.

A défaut de contestation par le débiteur du montant de la mise à prix, celui-ci est fixé par le cahier des conditions de vente.

Article 50 – La demande du débiteur tendant à l'octroi d'un délai de grâce, celle tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable de l'immeuble et celle visant au cantonnement de la saisie à un ou plusieurs des immeubles saisis sont formées par requête déposée ou adressée au greffe avant l'audience d'orientation.

La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement est formée dans les conditions prévues par l'article R331-14 du code de la consommation.

Ces demandes peuvent également être formées verbalement à l'audience.

Pour ces demandes, la représentation par avocat n'est pas obligatoire.

Article 51 – Le jugement d'orientation vise les créances produites dans les conditions prévues au 4° et 5° de l'article 45.

Article 52 – Le jugement est notifié par le greffe aux parties.

Il est susceptible d'appel dans les 15 jours de la notification.

Article 53 - Le créancier poursuivant ou tout créancier qui sera subrogé dans ses droits, se fait remettre par le greffe copie des créances produites et dresse un état des créances ordonnées selon leur rang qui devra être remis au juge un mois au plus avant l'audience de vente forcée ou de constatation d'extinction de l'instance après vente amiable.

Article 54 – Les créanciers qui ont inscrit leur créance sur le bien après la publication du commandement, mais avant la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription, d'un état hypothécaire levé à l'inscription et de la justification de la sûreté garantissant la créance. La déclaration est dénoncée dans les mêmes formes le même jour à l'avocat du poursuivant.

Les créanciers ainsi déclarés participent à la procédure de saisie et à la distribution en qualité de créanciers inscrits.

CHAPITRE V

LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Article 55 - A l'audience d'orientation, le juge peut autoriser le débiteur, à sa demande, à procéder à la vente amiable du bien saisi, après s'être assuré qu'elle 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.

Lorsqu'il n'y a pas d'autre créancier inscrit sur le bien, le débiteur peut également former cette demande avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, pour être jugée selon la procédure prévue par le premier alinéa de l'article 6.

La décision qui fait droit à cette demande suspend le cours de la procédure.

Article 56 - Le juge fixe le montant minimum du prix de la vente et le cas échéant les conditions essentielles de la vente.

Il précise la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée. Le délai ne peut excéder quatre mois.

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge peut accorder un délai supplémentaire pour une durée maximale de trois mois, aux fins de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente, à condition que le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition.

Article 57 - Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la réalisation de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure de vente forcée.

Lorsque cette reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience de vente forcée, qui doit se tenir dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois ni supérieur à trois mois. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant et les créanciers inscrits en sont avisés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 58 - Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, est consigné et acquis aux créanciers, et le cas échéant au débiteur, pour leur être distribué.

Sous réserve des dispositions légales ou réglementaires relatives au droit de rétractation de l'acquéreur, en cas de défaut de réalisation de la vente du fait de l'acquéreur, tout versement de ce dernier reste consigné pour être ajouté au prix de vente dans la distribution.

Article 59 – 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 des créances ordonnées selon leur rang, constate l'extinction de l'instance.

A défaut le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article 57.

Article 60 - La décision constatant l'extinction de l'instance n'est pas susceptible de recours.

Article 61 - Les frais de la vente amiable et les honoraires du notaire sont payés directement au notaire par l'acquéreur en sus du prix.

Article 62 - Sous réserve des dispositions du présent chapitre, la vente amiable sur autorisation judiciaire est réalisée et publiée dans les conditions d'une vente amiable de droit commun. Elle produit les effets d'une vente de droit commun.

La publication de l'acte de vente produit les effets prévus par le second alinéa de l'article 97 et par les articles 100 et 101 relatifs à la vente forcée.

CHAPITRE - VI

LA VENTE FORCEEE

Article 63 - Lorsque le juge ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois, ni supérieur à trois mois à compter de sa décision.

A la demande du créancier poursuivant, il détermine les modalités de visite de l'immeuble.

Article 64 - Au jour indiqué, le créancier poursuivant et à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Celui qui sollicite la vente doit, à peine d'irrecevabilité constatée d'office, avoir déposé au greffe du juge de l'exécution, au plus tard le jour de l'audience, un état des créances ordonnées selon leur rang.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge prononce la caducité du commandement de payer valant saisie.

Dans ce cas, sauf décision contraire spécialement motivée, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés.

Article 65 – La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L331-5 du code de la consommation.

Article 66 - Lorsque la vente forcée aura été renvoyée à une audience ultérieure, il sera procédé à la nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

Section 1^{ère} - La publicité

Article 67 – La vente forcée est poursuivie après une large publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues aux articles **68 à 72**.

Lorsqu'il est saisi d'une requête en aménagement de la publicité, le juge de l'exécution du lieu de la vente peut restreindre ou compléter ces mesures dans les conditions prévues aux articles **73 à 75**.

Sous-section 1 : La publicité de droit commun.

Article 68 - La vente forcée est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant deux mois au plus tôt et un mois au plus tard avant l'audience de vente forcée.

A cette fin, le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du tribunal de grande instance du lieu de la vente pour qu'il y soit affiché et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis mentionne :

1° Les noms et domiciles 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 ;

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 du lieu de la vente ;

6° Le lieu de consultation du cahier des conditions de vente.

L'avis affiché doit être rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A 3 (40 x 29,7 cm).

Article 69 - Dans le délai mentionné à l'article **précédent** et à la diligence du créancier poursuivant, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans trois éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis simplifié mentionne :

1° La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;

2° Sa nature et son adresse ;

3° Le montant de la mise à prix ;

4° Les jour, heure et lieu de la vente ;

5° Le lieu où peuvent être consultés le cahier des conditions de vente.

L'avis simplifié ne doit pas faire apparaître le caractère forcé de la vente.

Le format et la taille des caractères de l'avis apposé sur l'immeuble sont identiques à ceux mentionnés à l'article 2.

Article 70 - Il est justifié de l'insertion des avis mentionnés aux articles **68 et 69** par un exemplaire du journal et de l'apposition de l'avis mentionné à l'article **69** par un procès-verbal d'huissier de justice.

Article 71 - Au premier jour ouvrable suivant la vente, 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.

L'extrait mentionne la description sommaire de l'immeuble telle qu'elle figurait dans l'avis initial, ainsi que l'indication du greffe compétent pour recevoir les offres de surenchère et du délai de dix jours suivant la vente pour les former. Ces mentions sont suivies du texte de l'article **102**.

Article 72 - En cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente forcée est précédée de la publicité de droit commun. Cette publicité peut être aménagée dans les conditions définies aux articles **73 à 75**.

Dans le cas de la surenchère, la nouvelle vente forcée ne donne pas lieu aux formalités prévues à l'article 71.

Sous-section II : L'aménagement judiciaire de la publicité.

Article 73 - Le juge de l'exécution du lieu de la vente peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie :

1° A l'audience d'orientation et au plus tard deux mois avant l'audience de vente forcée, d'une requête en aménagement de la publicité ;

2° Après la vente et au plus tard dans un délai de deux jours ouvrables, d'une requête tendant à ce que soit ordonnée une publicité complémentaire du prix de la vente aux enchères.

Article 74 - Lorsqu'il est saisi d'une des requêtes mentionnées à l'article précédent, le juge de l'exécution peut, par une ordonnance qui n'est pas susceptible de recours, aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité mentionnées aux articles 68 à 72 en tenant compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toutes autres circonstances particulières.

Il peut notamment ordonner :

1° Que soit adjoint aux mentions prévues aux articles **68 et 69** 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 **69 et 71** soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens.

Article 75 - Lorsque le juge ordonne des mesures de publicité complémentaires, celles-ci sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui a sollicité la vente.

En cas de surenchère, les frais résultant des mesures de publicité accomplies en application d'une ordonnance rendue après la première vente forcée sont taxés et inclus dans les frais de vente.

Section II - Les enchères

Sous section 1 . - La capacité d'enchérir

Article 76 - Toute personne qui a la capacité de disposer peut se porter enchérisseur.

Toute stipulation susceptible de limiter ou d'entraver la liberté des enchères est réputée non écrite, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 313-6 du code pénal.

⁹ Et non plus « dans les 40 jours », il faut permettre une saisine du juge avant la période de publicité, pour favoriser l'aménagement.

Sous-section 2. - Les modalités des enchères

Article 77 - Les enchères doivent être portées par ministère d'avocat.

L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Toutefois, si le nombre d'avocats est insuffisant, le juge peut à titre exceptionnel autoriser sur requête, par une décision insusceptible de recours, des avocats établis auprès d'un tribunal de grande instance du ressort de la cour d'appel à porter des enchères.

Article 78 - Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée immédiatement à l'issue de l'audience de vente forcée à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré acquéreur.

Lorsque l'acquéreur est défaillant, cette somme est acquise aux créanciers poursuivants pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 79 - Les enchères sont pures et simples.

Aucune enchère ne peut être portée sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Article 80 - Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou lors de l'audience d'orientation.

Il fixe le montant minimum de l'enchère.

Article 81 - Les dispositions qui précèdent sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la déclaration de surenchère selon le cas, toute nouvelle enchère régulièrement portée couvrant la nullité d'enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne la nullité de la vente ; le bien est immédiatement remis en vente.

Article 82 – Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, procède immédiatement à de nouvelles enchères.

Article 83 - Les enchères sont arrêtées lorsqu'une minute s'est écoulée depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

Sous-section 3 - L'issue des enchères

Article 84 - Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère laquelle emporte vente.

Article 85 – A peine de nullité de l'enchère, l'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer immédiatement l'identité de son mandant.

Article 86 - À défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré acquéreur d'office au montant de la mise à prix.

Toutefois, lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge à la demande du débiteur le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives du prix fixées par le juge, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale. A défaut de vente, le poursuivant est déclaré acquéreur pour la mise à prix initiale.

Section III - Le paiement du prix

Article 87 - L'acquéreur est tenu à la consignation de la totalité du prix, des frais et autres accessoires, dans un délai de deux mois à compter de la date de vente définitive, à peine de réitération des enchères.

A défaut, le taux de l'intérêt auquel l'acquéreur est tenu est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois après la vente.

Article 88 – Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêts à un taux qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt garanti par la caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers, et le cas échéant au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Article 89 – Après la publication de la vente et au vu d'un état hypothécaire correspondant, le créancier de premier rang figurant dans l'état des créances ordonnées peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

¹⁰ Art 706 al 4 tel que résultant de la loi 98-46 du 23 janvier 1998.

Article 90 - Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant sont taxés par le juge et il ne peut rien être exigé, pour cette catégorie de frais au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite,

Le juge peut exclure les frais manifestement disproportionnés eu égard à la valeur du bien. Dans ce cas, le juge indique la partie qui devra les supporter.

Le montant des frais taxés est publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères et reproduit dans le jugement.

Article 91 - Les frais de poursuite sont toujours payés par privilège en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de vente définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Section IV - Le jugement et le titre de vente

Article 92 - Outre les mentions prescrites pour les jugements, le jugement de vente forcée contient visa du jugement d'orientation, du cahier des conditions de vente, la désignation du créancier poursuivant ou subrogé dans ses droits, les date et lieu de la vente forcée, les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé et l'identité de l'acquéreur.

Article 93 - Le jugement de vente forcée comporte le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Le jugement de vente forcée est signifié par l'acquéreur au débiteur, ainsi qu'aux parties ayant soulevé une contestation tranchée par le jugement.

Seul le jugement de vente forcée qui statue sur une contestation est susceptible de recours, de ce chef.

Article 94 - Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle sont transcrits les jugements rendus.

Article 95 - Le titre de vente est délivré par le greffier à l'acquéreur et, à sa demande, au créancier poursuivant.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

Article 96 - Le titre n'est délivré qu'en ce qui concerne les lots pour lesquels il est justifié de la consignation du prix, des frais de poursuite et de l'accomplissement de celles des conditions du cahier des conditions de vente qui doivent être exécutées avant cette délivrance.

La quittance et les pièces justificatives demeurent annexées à la minute du jugement et sont copiées à la suite de l'expédition.

Article 97 - Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires dans le mois de sa délivrance, ou en cas d'appel dans le mois de l'arrêt confirmatif; à la requête de l'acquéreur, ou à son défaut du créancier poursuivant la distribution du prix de vente.

Mention de cette publication est faite d'office par le conservateur en marge de la copie du commandement publié.

Section V - Les effets de la vente forcée

Article 98 - Le transfert de propriété n'est opposable aux tiers que du jour de la publication du titre de vente.

Article 99 – Sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, le jugement de vente forcée emporte de plein droit obligation pour le débiteur ou le tiers détenteur de libérer les lieux et constitue un titre d'expulsion à leur encontre.

Article 100 - La publication du titre de vente purge l'immeuble de toute hypothèque ou de tout privilège, même ceux qui ont été inscrits postérieurement à la délivrance des états d'inscription. Les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Article 101 - La purge emporte mainlevée des inscriptions d'hypothèque ou de privilège sur l'immeuble.

Le conservateur des hypothèques procède de plein droit à la radiation de ces inscriptions lors de la publication du titre de vente.

Section VII – La surenchère

Article 102 - Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. A peine d'irrecevabilité, cette surenchère doit être faite dans les dix jours qui suivent la vente. Elle ne peut être rétractée.

La surenchère est faite par acte d'avocat au greffe du juge de l'exécution qui a procédé à la vente.

L'avocat doit attester s'être fait remettre une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du montant de la surenchère.

Article 103 – Au plus tard le premier jour ouvrable suivant cette déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice, au créancier poursuivant, à l'acquéreur et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions des articles 5 et 7 et du second alinéa du présent article.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article 104 – L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution sur requête du surenchérisseur, à une date qui ne peut être inférieure à deux mois ni supérieure à trois mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'acquéreur et le surenchérisseur sont avisés de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 105 – Les formalités de publicité sont réitérées sur la mise à prix modifiée par la surenchère, à la diligence du surenchérisseur.

Article 106 – Le jour de l'audience, il est procédé à la vente dans les conditions prévues par les articles 76 à 85, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré acquéreur.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde vente forcée.

Section VIII : la réitération des enchères

Article 107 - A défaut pour l'acquéreur de payer le prix ou les frais de la vente, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Article 108 - Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'enchérisseur n'a pas justifié du paiement du prix ou des frais de la vente.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat du greffe au saisi, à l'acquéreur et, le cas échéant, au créancier ayant requis la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;

2° rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2215 du code civil et des articles **5, 87, 109, 110 et 113**.

Article 109 - Dans le délai de 15 jours de cette signification, l'acquéreur peut contester ce certificat. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article 110 – Faute pour l'acquéreur de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle vente forcée.

La nouvelle audience vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête du créancier qui poursuit la réitération des enchères, à une date qui ne peut être inférieure à deux mois ni supérieure à trois mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat visé à l'article **108**, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'acquéreur défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 111 – La publicité est réitérée dans les formes et conditions des articles **68 à 72**, à la diligence de la personne qui poursuit la réitération des enchères.

Elles comportent en outre, les nom et domicile de l'enchérisseur défaillant, le montant de la vente, le montant de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ou le juge et le jour auquel aura lieu la nouvelle vente forcée selon les modalités du cahier des conditions de vente.

Article 112 - Le jour de l'audience, il est procédé à la vente dans les conditions prévues par les articles **76 à 86**.

Article 113 – L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente forcée. Il est tenu des intérêts au taux légal passé un délai de deux mois suivant la première vente aux enchères. Le taux de l'intérêt est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois.

L'acquéreur sur seconde vente forcée doit les frais de la seconde vente forcée.

Article 114 - La surenchère du dixième est admise après la vente forcée sur réitération des enchères.

TITRE - II

LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

Article 115 – La distribution du prix de vente est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.

Article 116 – Il est également fait application des dispositions du présent titre lorsqu'il y a lieu de répartir le prix de vente d'un immeuble entre des créanciers, en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente. Le juge désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le juge de l'exécution.

Article 117 – La section 2 du chapitre premier du titre premier du présent décret est applicable à la procédure de distribution.

Le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière demeure compétent pour connaître de la procédure de distribution.

Article 118 - Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par préférence à tous autres.

CHAPITRE PREMIER

LA DISTRIBUTION AMIABLE :

Article 119 – Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours suivant la publication du titre de vente.

La demande est motivée. Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire postérieur à la vente, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, du jugement de vente forcée ou du jugement constant la fin de l'instance à laquelle est annexée la copie du contrat de vente amiable, d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier non inscrit à la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure postérieurement et le cas échéant d'une attestation d'absence de créance privilégiée établie pour le syndicat des copropriétaires par le syndic de copropriété.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêts au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Il ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier. Le juge de l'exécution est saisi par le poursuivant ou le débiteur en cas de contestation.

Article 120 - Lorsqu'il existe plusieurs créanciers, dans les quinze jours suivant la publication du titre de vente, le poursuivant notifie une demande d'actualisation de créance aux créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires.

La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'article 670-1 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat.

A défaut de production d'un décompte complété dans les quinze jours suivant la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la créance est arrêtée à son montant en capital et accessoires tel que publié au bureau des hypothèques.

Article 121 - Les créanciers sommés de déclarer avant l'audience d'orientation et qui auraient omis de le faire peuvent déclarer leur créance au requérant, dans les formes prévues pour l'actualisation de la créance. Ils sont toutefois, déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble.

Article 122 - Pour l'élaboration du projet de distribution, le poursuivant peut convoquer les créanciers en cas de difficultés.

Article 123 - Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers visés à l'article 120 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

La notification est faite dans les formes prévues au deuxième alinéa de l'article 120. L'article 652 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Article 124 — À peine de nullité, la notification mentionne :

1° qu'une contestation motivée peut-être formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée de l'avocat du créancier ou du débiteur ou par acte d'avocat à avocat, accompagnée des pièces justificatives nécessaires, auprès du poursuivant ;

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.

Article 125 - À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, le poursuivant, et à son défaut toute partie au projet de distribution, sollicite sur requête l'homologation par le juge de l'exécution du projet de distribution dans le délai de quinze jours, à peine d'irrecevabilité.

A cette fin, il joint à sa requête :

1° un état hypothécaire postérieur à la vente,

2° les justificatifs de réception du projet de répartition,

3° le projet de répartition contenant autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

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

4° le jugement de vente forcée ou le jugement constant la fin de l'instance à laquelle est annexée la copie du contrat de vente amiable,

5° le jugement d'orientation,

6° le cahier des conditions de vente.

Article 126 - Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié au vu des pièces déposées, que tous les créanciers concernés et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article **125**.

Article 127 - Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers intéressés et le débiteur dans les formes prévues au deuxième alinéa de l'article **120**. Les parties doivent être réunies dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours ni supérieur à un mois suivant la première contestation.

Article 128 - Si les créanciers et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé procès-verbal signé des créanciers.

Une copie en est remise ou adressée par lettre simple au débiteur et aux créanciers convoqués.

CHAPITRE - II

LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE

Article 129 - À défaut de procès-verbal d'accord, le poursuivant saisit le juge de l'exécution dans un délai de huit jours suivant la réunion des créanciers, en lui transmettant le projet de répartition, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

Toute partie intéressée peut également saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire en cas de carence du créancier poursuivant.

Article 130 — Les demandes sont formées, instruites et jugées selon la procédure prévue par les articles 5 et 7.

Article 131 - Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut nommer par simple ordonnance un expert et fixe le délai dans lequel il devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Article 132 - Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution.

Le jugement est notifié par le greffe aux parties et au séquestre ou au consignataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce jugement est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de la notification:

Article 133 - Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification du procès-verbal de répartition revêtue de la formule exécutoire, du procès-verbal de conciliation ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement arrêtant l'état de répartition de vente forcée.

TITRE - III

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

CHAPITRE - I

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 134 - Le présent décret est applicable à Mayotte et aux îles Wallis et Futuna.

Article 135 – Aux titres quatrième du livre premier et septième du livre deuxième du code de procédure civile, le mot « avoué » est remplacé par le mot « avocat ».

Article 136 - L'article 838 du même code est modifié ainsi qu'il suit :

I. Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sont applicables à la procédure de surenchère sur aliénation volontaire les dispositions du décret n°... du ... dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent titre ».

II. Le troisième et le huitième alinéas sont supprimés.

Article 137 - A l'article 970 du même code, les références « 954 » et « 955 » sont respectivement remplacées par les mots « 1272 du nouveau code de procédure civile » et « 1273 du nouveau code de procédure civile ».

Article 138 – L'article 971 du même code est modifié ainsi qu'il suit :

1. Au premier alinéa, les termes «, qui prêteront serment comme il est dit en l'article 956 » sont supprimés.

II. Le deuxième alinéa est supprimé.

Article 139 – Le premier alinéa de l'article 972 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« La vente est réalisée dans les conditions prévues par le chapitre IV du titre II du livre troisième du nouveau code de procédure civile, en ajoutant dans le cahier des charges : ».

Article 140 — L'article 973 du même code est modifié ainsi qu'il suit :

I. Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les finales et délais prescrits par l'article 6 du décret n°... du ... »

II. Les sixième et septième alinéas sont remplacés par l'alinéa suivant :

« La surenchère pourra intervenir dans les conditions prévues par l'article 1279 du nouveau code de procédure civile ».

Article 141 — L'article 973 du même code est modifié ainsi qu'il suit :

1. Au premier alinéa les mots « au titre De la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs » sont remplacés par les mots « au chapitre IV du titre II du livre troisième du nouveau code de procédure civile ».

II. Le deuxième alinéa est supprimé.

Article 142 — A l'article 1278 du nouveau code de procédure civile, les mots « les articles 701, 705 à 707, 711 à 713, 733 à 741 b et 742 du code de procédure civile », sont remplacés par les mots « les dispositions du décret n°... du ... relatives au déroulement et à l'issue des enchères, au jugement et au titre de vente, à la folle enchère et aux frais de poursuite. »

Article 143 — À l'article 1279 du même code, les mots « par les articles 708 à 710 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots « par les dispositions du décret n°... du ... relatives à la surenchère sur vente forcée, sous réserve des dispositions des alinéas suivants ».

Article 144 — Le deuxième alinéa de l'article 289 du décret du 31 juillet 1992 susvisé est supprimé.

Article 145 — Au premier alinéa de l'article 290 du même décret les mots « dresse acte des points de désaccord » sont remplacés par les mots « établit un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ».

Article 146 — L'article R331-14 du code de la consommation est modifié de la façon suivante :

1. Au premier alinéa du I, les mots « ou, postérieurement à la publication d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière, au greffe du juge de la saisie immobilière » sont supprimés ;

II. Au premier alinéa du II, les mots « la sommation prévue à l'article 689 du code de procédure civile (ancien) » sont remplacés par les mots « l'assignation aux fins de comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution » ;

III. Le deuxième alinéa du II est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si celle-ci estime opportun de faire application du troisième alinéa de l'article L. 331-5, elle saisit le juge de l'exécution qui connaît de la saisie immobilière d'une demande de remise de la vente adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement au greffe, quinze jours au moins avant la date prévue pour la vente. Cette demande comporte les indications prévues au second alinéa du I ci-dessus et précise en outre les causes graves et dûment justifiées invoquées à l'appui de la demande. »

Article 147 – Le cinquième alinéa de l'article R 331-15 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le jugement statuant sur la remise de la vente forcée est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe du juge de l'exécution qui connaît de la saisie immobilière à la commission, au débiteur ainsi qu'au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits. »

Article 148 – Le premier alinéa de l'article R 332-26 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« La vente sur saisie immobilière est soumise aux dispositions du décret n°... du ..., dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente section. »

Article 149 – L'article R 332-27 du même code est modifié de la façon suivante :

1. Au deuxième alinéa, les mots « au quatrième alinéa de l'article 706 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots « au second alinéa de l'article **86** du décret n°... du ... » suivis du numéro et de la date du présent décret.

II. Au troisième alinéa, les mots « aux 4°, 5°, 6° et 7° du deuxième alinéa de l'article 673 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots « aux **1°, 5° et 10°** du **premier alinéa** de l'article 14 du décret n° ... du ... ».

Article 150 – Le premier alinéa de l'article R 332-29 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le jugement prononcé en application de l'article R. 332-27 se substitue au commandement de payer valant saisie et est publié à la diligence du liquidateur, au bureau des hypothèques du lieu de situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement. »

Article 151 – A l'article 37 du décret du 14 octobre 1955 susvisé, les mots « sommation de payer ou délaisser » sont remplacés par les mots « commandement de payer ou délaisser », les termes «, ou de la sommation en tenant lieu, » « ou sommation » sont supprimés et les mots « l'article 680 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots « l'article 23 du décret n°... du ... ».

Article 152 – A l'article 79 du même décret, les mots « prescrite par l'article 674 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots « du commandement de payer valant saisie ».

Article 153 – A l'article 80 du même décret, les alinéas deuxième à sixième sont remplacés par les alinéas suivants :

« 1° Le refus du conservateur de publier un autre commandement en application de l'article 23 du décret n°... du ... ;

2° L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation et sa dénonciation aux créanciers ;

3° Le jugement prorogeant le délai d'adjudication ;

4° Le jugement d'orientation ;

5° La formalité de publicité du titre de vente forcée ou de l'acte de vente amiable ; ».

Article 154 – L'article 7 du décret du 30 juin 1977 susvisé est modifié de la façon suivante :

1. Le second alinéa du paragraphe I est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »

II. Au paragraphe V, les mots « dans les délais prévus à l'article 736 du code de procédure civile et dans les formes fixées », sont remplacés par les mots « dans les délais et formes prévus ».

Article 155 – L'article R518-34 du code monétaire et financier est modifié de la façon suivante :

I. Au premier alinéa, les mots « par suite d'ordre » sont remplacés par les mots « sur le fondement d'une procédure de distribution judiciaire »

II. Au dernier alinéa, les mots « de l'article 773 du code de procédure civile relative aux consignations » sont remplacés par les mots « des articles 119 et 133 du décret n°... du... ».

Article 156 — Sont abrogés :

1° le décret du 11 janvier 2002 ;

2° le décret du 1^{er} mars 1967 ;

3° l'article R312-6 du code de l'organisation judiciaire.

CHAPITRE - II DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 157 — Le présent décret entrera en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant sa publication.

Il ne sera pas applicable aux saisies immobilières et aux procédures de distribution de prix de vente d'immeubles engagées avant son entrée en vigueur.

Le tribunal de grande instance reste compétent pour statuer sur les procédures en cours au moment de l'entrée en vigueur du présent décret.

Fait à Paris, le

Par le Premier ministre :

Dominique de VILLEPIN

Le garde des sceaux, ministre de la justice

Pascal CLEMENT