

L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Introduction

La boussole fournit une direction de référence connue qui aide à la navigation terrestre. Une boussole peut être utilisée conjointement à une horloge pour fournir une estime de sa navigation.

Chez les chinois les boussoles ressemblaient au IIème siècle à leur cuillère à soupe, n'y voyez aucune allusion avec le potage dans lequel nous sommes depuis la réforme.

L'audience d'orientation devrait être la boussole de la navigation processuelle de la saisie immobilière.

Mais ici il n'y a pas d'utilisation conjointe avec l'horloge qui est réservée à l'audience d'adjudication.

La réforme avait pour but d'éviter la navigation à vue que constituait une audience purement éventuelle à laquelle seuls les contestations et incidents pouvaient être soulevés et visait à rapprocher les procédures de voies d'exécution immobilière de celles de voies d'exécution mobilière.

Les pouvoirs publics légiférant autoritairement par ordonnance et par décret ont donné la possibilité au débiteur de vendre son immeuble à l'amiable de manière systématique contrairement à l'ancienne conversion en saisie immobilière d'ailleurs peu utilisée.

Toutefois ils ne sont pas allés jusqu'à un parallélisme des formes procédurales puisqu'en matière de voies d'exécution mobilières c'est après le commandement qu'il est laissé un délai au débiteur pour vendre son bien à l'amiable et qu'il n'y a pas d'audience devant un Juge de l'Exécution pour orienter la procédure.

Par contre alors qu'il s'agit de l'expropriation forcée privée de la propriété immobilière garantie par la Convention Européenne des Droits de l'Homme en son protocole additionnel N°1, la Déclaration française des Droits de l'Homme et la Constitution, le Tribunal de Grande Instance en a normalement la compétence d'attribution.

Ce Juge va être donc l'aiguille magnétisée de la boussole. A nous d'avoir le magnétisme suffisant pour orienter cette aiguille lors de cette audience qui est le pivot de la procédure de saisie immobilière.

Il faut préalablement rappeler que cet instrument de navigation terrestre est précédé dans le cadre de la sauvegarde des entreprises d'un compas, instrument de navigation dans la mer des procédures collectives.

En effet le maître du navire de la liquidation judiciaire est le Juge Commissaire - sous le contrôle du Tribunal de la procédure collective pouvant être saisi sur premier recours puis de la Cour d'appel - et c'est lui qui décide des modalités de vente, des conditions de vente et de la mise à prix ou du prix de la vente.

De même c'est dans le cadre de la procédure collective qu'a été instituée la vérification des créances et des sûretés qui leur sont accessoires, or vous verrez ci-après qu'il y a une vérification des créances dans le cadre de la procédure de saisie immobilière avec des sanctions : ces deux procédures peuvent-elles se cumuler et les sanctions se surajouter ? Nous reprendrons ces questions ultérieurement.

De même encore le conjoint commun en biens n'est pas présent devant le juge commissaire mais reçoit le commandement de saisie, et doit-on dénoncer au séparé de biens cette ordonnance substitut du commandement ordonnant la vente de la résidence principale ?

L'audience d'orientation est une pièce classique puisque l'on retrouve l'unité de temps, de lieu et d'action.

Cela nous amène à envisager les acteurs, la mise en scène de la pièce et surtout le sujet de celle-ci qui sera en deux actes.

I – LES ACTEURS

Les personnes obligatoirement ou facultativement intéressées à l'audience d'orientation vont entrer successivement en scène et vont le faire soit directement, soit par le truchement d'un professionnel ou d'un organisme.

A – L'ENTREE EN SCENE

1. A tout seigneur (et non "saigneur") tout honneur : le créancier poursuivant la saisie immobilière qui, par l'assignation au débiteur et la dénonce aux créanciers inscrits, a convoqué les autres est présent à l'audience d'orientation pour soutenir les demandes qu'il souhaite quant à la validité de sa procédure, la taxation de ses frais et la fixation des modalités de la vente mais aussi défendre sur les contestations et incidents.
2. La principale partie, objet de toutes les attentions du législateur des voies d'exécution comme de celui du droit de la consommation c'est-à-dire le débiteur arrive à l'audience requis par l'huissier mandé par son créancier

qui lui a signifié préalablement un commandement de payer les sommes qui lui sont dues en l'avertissant qu'à défaut la saisie de l'immeuble aboutira à la vente.

La question se pose surtout en cas de liquidation judiciaire : le liquidateur représentant le débiteur dessaisi de son patrimoine ne peut s'assigner lui-même, le débiteur dessaisi de son patrimoine ne peut être assigné ; une seule issue consiste dans la nomination par la juridiction de la procédure collective d'un mandataire ad hoc qui représentera pour cette procédure le débiteur.

De même encore le conjoint commun en biens n'est pas présent devant le juge commissaire mais reçoit le commandement de saisie, et doit-on dénoncer au séparé de biens cette ordonnance substitut du commandement?

Quant aux héritiers le nouvel article 877 du Code Civil comme l'ancien prescrit qu'on ne peut les poursuivre que 8 jours après que la signification du titre exécutoire contre le défunt leur a été signifiée, ce qui n'empêche pas qu'il faut les connaître pour les poursuivre sans préjudice du privilège de séparation des patrimoines (qui est maintenant réciproque selon l'article 878 du même Code).

3. Arrivent ensuite sur la scène les créanciers inscrits avec ou sans leurs déclarations de créances :
 - avec leurs déclarations de créances si l'audience d'orientation a été fixée trois mois après l'assignation et trois mois moins cinq jours après la dénonce du commandement qui leur a été faite et qui ont deux mois pour déclarer leurs créances ;
 - sans forcément avec leurs déclarations de créances si l'audience d'orientation, pour des raisons de rapidité de procédure (souhaitée par le législateur), a été fixée un mois après l'assignation et un mois moins cinq jours après la dénonce du commandement aux dits créanciers avec sommation d'avoir à déclarer leur créance dans les deux mois.

Il s'agira des créanciers inscrits avant la publication du commandement comme de ceux qui ont été inscrits après la publication du commandement et sont intervenus dans la procédure dans les quinze jours de leurs inscriptions sous peine de ne pouvoir participer à la distribution.

4. Enfin arrivent, et je ne suis pas impertinent avec les Magistrats et les fonctionnaires pour penser qu'ils sont en retard, le Juge de l'Exécution délégué par le Tribunal de Grande Instance mais qui peut être attaché au Tribunal d'Instance, ce qui est redoutable en matière de propriété immobilière et contraire au texte précité et son Greffier qui lui est attaché exclusivement au Tribunal de Grande Instance selon le Code de l'Organisation Judiciaire.

B – LA REPRESENTATION

Il ne s'agit pas là d'autre chose que l'obligation pour l'acteur de ne pas venir directement sur scène dans certains cas mais d'être remplacé par un autre qui portera son masque.

En matière de Juge de l'Exécution le laxisme législatif a prévalu puisque l'article 10 de la Loi du 9 juillet 1991 a prévu que les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter selon les règles applicables devant le Tribunal d'Instance.

Mais ici l'article 5 du décret apporte une exception puisque **les parties sont, sauf dispositions contraires, tenues de constituer avocat.**

1. Le principe

Le ministère d'avocat est obligatoire tant pour la procédure de saisie immobilière que pour la procédure subséquente de distribution de prix dans toutes ses phases.

2. Les exceptions

a) le débiteur peut se présenter seul, nu sur la scène pour :

- demander la vente amiable de son immeuble sans préjudice des conditions à remplir qui seront vues ci-après, et passer tous les actes subséquents, (à l'audience d'orientation seulement?)
- solliciter la suspension des voies d'exécution diligentées contre lui et notamment de la saisie immobilière, cette suspension étant ordonnée par le Juge de l'Exécution. C'est donc le même Juge mais ce n'est pas à l'audience d'orientation.

b) la Commission de Surendettement

Le débiteur l'a informée de la délivrance de l'assignation aux fins de comparaître à l'audience d'orientation et elle peut saisir le Juge d'une demande de remise de l'adjudication quinze jours au moins avant l'audience de vente forcée.

Elle se présente en personne.

Peut-elle le faire à l'audience d'orientation alors que l'article L 331-5 du Code de la Consommation 3^{ème} alinéa prévoit toujours "*qu'elle peut intervenir lorsqu'en cas de saisie immobilière la date d'adjudication a été fixée*" et alors que le mot "*adjudication*" a disparu du nouveau texte et qu'à l'audience d'orientation la date de vente n'est pas connue puisque la procédure a changé ...?

II – LA MISE EN SCENE C'EST-A-DIRE LA PROCEDURE

La pièce doit être mise en scène par une expression des acteurs qui peut être soit la même, soit différente, le tout se déroulant dans un temps qui est peut être unique mais avec des amodiations ou des silences.

A – L'ACTE DE PROCEDURE

1. La parole

L'oralité des débats s'attachant aux procédures ordinaires devant le Juge de l'Exécution les auteurs du décret ont permis au débiteur seul de s'exprimer verbalement pour demander la vente amiable de son immeuble à l'audience d'orientation (il faut rappeler ici que, s'il le demande avant la délivrance de l'assignation de comparaître à l'audience d'orientation, il lui faut une assignation conformément à l'article 15 du décret du 31 juillet 1992 outre un exploit de dénonce aux créanciers inscrits dont il aura dû requérir l'état et que Mme Anne LEBORGNE pense alors que la dispense du ministère d'avocat ne joue pas en raison des emplacements respectifs des articles 50 et 53 qui ne sont pas dans la même section).

2. La lettre

La Commission de Surendettement elle-même ou son Président, son délégué, ou le représentant local de la Banque de France ou encore le débiteur lui-même peuvent saisir le Juge de l'Exécution d'une demande de suspension des poursuites à l'audience d'orientation (sous la réserve exprimée ci-dessus).

3. Les conclusions

C'est le mode procédural d'échange des arguments et des répliques entre avocats dans les formes prévues aux articles 672 et 673 du NCPC et à l'article 7 alinéa 1^{er} du décret du 27 juillet 2006.

Ce mode opératoire sera obligatoire pour les contestations, les incidents, les déclarations de créances et la procédure subséquente de distribution du prix.

Ce mode d'expression sera facultatif si le débiteur n'a pas utilisé la possibilité de se présenter seul pour la demande de vente amiable.

B- LES DELAIS

Le temps est variable sur l'exécution immobilière surtout dans le triangle des Bermudes que constitue l'audience d'orientation.

1. Le temps supprimé

Désormais il y a une absence totale de délai pour soulever les contestations et incidents qui peuvent l'être jusqu'au jour de l'audience.

Il en est de même pour la demande de vente amiable.

2. Le temps suspendu

L'article 7 du décret prévoit le renvoi de l'examen des contestations et incidents pour le cas où ils ne pourraient être jugés à l'audience d'orientation afin de respecter le contradictoire en conformité avec l'article 16 du NCPC et l'article 6-1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Ce renvoi n'est prévu que pour les contestations et incidents, mais, s'il y en a comment éviter de renvoyer l'audience pour l'orientation elle-même?

3. Le temps accordé

La suspension des poursuites peut intervenir du chef d'une décision du Juge de l'Exécution sur demande de la Commission de Surendettement.

L'obtention de délais de grâce est reconnue possible par la circulaire ministérielle du 14 novembre 2006 mais c'est contraire à la lettre et à l'esprit du texte (d'ailleurs la disposition prévue dans l'avant projet de décret a été supprimée dans le décret).

4. Le temps incertain

Il doit se déduire littéralement du décret du 27 juillet 2006 qu'il n'y a pas de renvoi possible pour l'orientation elle-même puisqu'il n'est prévu que pour les contestations. La circulaire ministérielle du 14 novembre 2006 exprime toutefois une opinion contraire sans motivation ce qui ne convainc pas.

Mais pratiquement comment éviter un renvoi s'il y a contestation ou incident notamment de nullité ou de caducité sans savoir s'il sera accueilli et peut-on se payer le luxe d'un appel non suspensif et être obligé de continuer une vente forcée aux risques et périls du créancier, sachant que s'il ne la requiert pas il encourt la caducité de son commandement ? (même si l'arrêt de la Cour de Cassation du 21 décembre 2006 évoque une exécution sur la base d'un titre exécutoire à titre provisoire).

III – LE SUJET DE LA PIECE : L'OBJET DE L'AUDIENCE

Cette audience sert d'après son nom à orienter mais ce n'est pas une audience à objet unique. Il n'y a pas un seul acte dans cette pièce.

Il se déroule parallèlement sur le même plateau une autre action dramatique car c'est également une audience pour purger les vices qui constitue un autre acte de la pièce.

A – LES CONTESTATIONS ET INCIDENTS

Il y a plusieurs monologues juxtaposés provenant de chacun des acteurs.

1. Par le débiteur

a) les nullités

Le décret du 27 juillet 2006 soumet au régime de droit commun la nullité de forme qui doit faire grief pour être prononcée et la nullité de fond relative notamment à la capacité ou au titre de créance.

Il est précisé qu'en ce qui concerne le montant de cette créance l'article 15 décret dernier alinéa précise comme l'ancien article 2207 du Code Civil qu'une saisie n'est pas nulle si elle est faite pour les sommes non réellement dues.

Attention : si les contestations ne peuvent être examinées à l'audience le Greffe convoquera à une audience ultérieure dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande. Cela veut-il dire qu'il peut dans ce cas convoquer d'office à une audience ultérieure même si l'audience d'orientation n'a pas encore eu lieu ou seulement qu'il y aura renvoi de celle-ci à une audience ultérieure pour le respect du contradictoire?

b) la caducité

C'est la sanction du non respect de certains délais prévus par les textes. Elle peut être prononcée à tout moment par le Juge de l'Exécution sauf si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime.

Certes toute partie intéressée peut la soulever mais ce sera certainement le débiteur le plus intéressé.

Elle concerne les articles suivants du décret :

- ♦ 18: publication du commandement,
- ♦ 40: dénonce dudit commandement aux créanciers,
- ♦ 44: dépôt du cahier des conditions de vente,
- ♦ 48: dépôt de l'état ordonné des créances,

- ♦ 64: délai de la publicité,
- ♦ 38: le délai de deux mois pour assigner et le délai de trois mois maximum pour l'audience d'orientation (le minimum d'un mois n'est pas sanctionné).

La déclaration de caducité peut être rapportée si le créancier poursuivant fait connaître au Greffe du Juge de l'Exécution dans un délai de quinze jours à compter du prononcé de celle-ci le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile.

c) la péremption du commandement

Elle peut être également prononcée à tout moment.

Là aussi toute partie intéressée peut demander au Juge de constater la péremption du commandement mais c'est le débiteur qui a un intérêt principal.

d) la modification de la mise à prix

Elle est possible en cas d'insuffisance manifeste pour tous les immeubles. Le débiteur peut saisir le Juge de l'Exécution pour voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble ou les conditions du marché (articles 2906 alinéa 1 du Code Civil et 39-5° du décret).

e) la pluralité de saisies

- ♦ En cas de saisies multiples sur plusieurs immeubles, le Juge peut ordonner la suspension des poursuites sur certains immeubles si le débiteur établit que la valeur des biens restant est suffisante pour désintéresser le créancier poursuivant et les créanciers inscrits.

La vente pourra reprendre si le prix des biens adjugés ne suffit pas.

- ♦ Mais le Juge peut également ordonner la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis qu'il désigne et l'inscription d'hypothèque judiciaire qui prendra rang à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Le texte de l'article 24 alinéa 2 renvoie au droit commun mais quel est le droit commun ? Est-ce celui de l'hypothèque judiciaire de l'article 2412 du Code Civil, auquel cas il n'y a pas de délai pour la prendre ou est-ce celui des dispositions du décret du 31 juillet 1992 article 263, auquel cas il y a un délai de deux mois à compter du jugement pour la prendre ?

Malgré sa rétroactivité ce n'est pas une hypothèque définitive puisqu'il n'y a pas de provisoire à moins de considérer que la publication du commandement est l'hypothèque provisoire.

f) sursis ou non sursis

L'avant-projet de décret prévoyait qu'à l'audience d'orientation le débiteur pouvait demander des délais mais le décret définitif a supprimé cette possibilité.

On en a tiré peut-être un peu vite que la demande de délai ne pouvait plus être formée devant le Juge de l'Exécution juridiction de la saisie immobilière, comme elle ne pouvait être formée auparavant devant le Juge de la saisie immobilière or la circulaire du 14 novembre 2006 indique que le transfert de compétence devant le Juge de l'Exécution pourrait amener la jurisprudence à retenir la possibilité de présenter une demande de délai jusqu'à l'audience d'orientation.

La circulaire modère toutefois elle-même son propos en indiquant que seule une cause grave et étayée invoquée par le débiteur devrait pouvoir justifier l'octroi d'un délai de grâce.

Au surplus comme la circulaire rappelle que l'article 512 du NCPC prescrit qu'un tel délai ne peut être accordé au débiteur dont les biens sont saisis par d'autres créanciers, et comme la saisie immobilière est souvent l'ultime mesure d'exécution à laquelle les créanciers ont recours après toutes les autres, ces délais ne pourront sans doute pas être octroyés.

2. Par les tiers

a) les tiers créanciers : la subrogation

Cet incident est tiré de la procédure elle-même.

La subrogation est la sanction de la négligence du créancier poursuivant ou la conséquence d'une saisie plus ample dans laquelle le premier créancier n'attendrait pas que la seconde saisie en soit au même stade que la sienne et ne poursuivrait pas les deux.

b) les tiers non créanciers

1- la résolution de la vente ou de l'échange nous renvoie au droit commun puisqu'il n'y a plus de texte correspondant à l'ancien article 692 du Code de Procédure Civile

2- la prétention de servitude : servitude de passage, de vue, non aedificandi, non altius tollendi par exemple.

c) le tiers co-contractant

La nullité de l'acte de disposition par le débiteur alors que le commandement de saisie a été signifié mais non encore publié est déclarée par le Juge de l'Exécution **à la demande du co-contractant (article 25 dernier alinéa).**

L'on peut considérer que cela peut se faire à l'audience d'orientation notamment.

3. Par l'occupant : la reconnaissance de son droit

L'occupant peut demander la reconnaissance de son droit au bail, son droit au maintien dans les lieux, et bientôt de son droit au logement opposable.

4. Par tout intéressé

L'on a déjà vu la possibilité pour tout intéressé de faire prononcer la caducité et la péremption du commandement qui intéressent plutôt le débiteur.

Par contre les clauses et conditions de la vente générales et particulières sont soumises à la critique de tout intéressé, ce qui fragilise particulièrement les ventes aux enchères publiques sur saisie immobilière.

Surtout que la Cour de Cassation a très vivement critiqué les clauses des cahiers des charges types des Ordres des Avocats qui, selon elle, entraînaient une restriction à la liberté des enchères en imposant aux avocats ou aux adjudicataires des obligations non prévues par la Loi.

Seules ne seront pas critiquables les clauses qui reproduisent les termes de l'ordonnance du 21 avril 2006 ou du décret du 27 juillet 2006 ou les clauses qui reproduisent les autres textes applicables s'ils le sont : Loi CARREZ, Code de la Construction et de l'Habitation sur les diagnostics etc. ...

B – L'ORIENTATION

Quels que soient les contestations et incidents l'objet principal est bien l'orientation c'est-à-dire d'amener le scénario vers la conclusion finale qui est la vente de l'immeuble.

Ici délibérément nous allons inverser l'ordre du texte qui prévoit toujours la vente amiable avant la vente forcée. C'est l'inverse pour les meubles dans la loi du 9 juillet 1991.

1. La vente forcée

a) les demandes préalables

- Le créancier doit solliciter du Juge de l'Exécution de déclarer la conformité de sa procédure aux articles 2191 et 2192 du Code Civil.

- Le créancier doit demander au Juge de mentionner le montant de sa créance retenue, ce qui est une vraie-fausse vérification.

b) la demande principale

C'est la demande par le créancier au Juge de l'Exécution d'ordonner la vente forcée aux clauses du cahier des conditions de la vente s'il n'y a pas de demande de vente amiable ou si les conditions pour ordonner celle-ci ne sont pas remplies.

Il faut rappeler que la vente amiable peut être demandée si le débiteur justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, ces conditions cumulatives étant **la situation du bien, les conditions économiques du marché et les diligences du débiteur**. Seules ces dernières pourront être in concreto appréciées par le Juge qui n'a pas la formation d'expert évaluateur immobilier.

Cela nécessite par contre que le créancier donne à son avocat un dossier complet relatant avec preuves à l'appui toutes les démarches précontentieuses ou amiables faites et contenant une estimation expertale du bien.

c) les demandes subséquentes

- la demande d'autorisation de visiter les biens (non pas les jour et heure mais le principe des temps de visite),
- la demande d'aménagement judiciaire de la publicité qui peut porter sur les moyens de publicité ou le contenu des publicités et évitera d'avoir à déposer une requête ultérieurement,
- la demande d'autorisation pour un expert de pénétrer dans les lieux pour les diagnostics si besoin est en faisant attention toutefois aux durées de validité de ceux-ci récemment précisées dans un décret du 21 décembre 2006,
- la demande préventive de mettre la rémunération de l'avocat poursuivant la future procédure de distribution à la charge de tous les créanciers au même titre que les frais (articles 110 et 111 du décret du 27 juillet 2006 comme modèles).

2. L'autorisation de vente amiable

a) la vérification des conditions

Il faut rappeler ici que le Juge doit apprécier la situation du bien, les conditions économiques du marché et les diligences du débiteur. La situation du bien ne semble pas avoir une influence déterminante sur le

choix de la vente, ce qui peut par contre être le cas des conditions économiques du marché. Encore faudrait-il que le Juge y soit formé ou que le poursuivant ou le débiteur l'en informe.

Quant aux diligences du débiteur, le créancier devra apporter la preuve de l'échec de toutes les démarches ou pourparlers, de la rétractation ou de l'annulation de ventes amiables ainsi que de la valeur de l'immeuble.

b) l'acceptation et le renvoi à une audience de contrôle fixée à quatre mois

Si la vente amiable est ordonnée et qu'une promesse synallagmatique est signée le Juge peut à l'audience qu'il a déjà fixée dans le jugement d'orientation prévoir une prorogation de trois mois pour la seule réalisation de l'acte authentique. A défaut il devra ordonner la vente forcée.

Cela pose la question du problème des conditions suspensives mises par l'acquéreur à son achat et de la rétractation que la Loi lui octroie.

Ici les demandes subséquentes sont :

- la demande de taxe des frais préalables exposés jusqu'au jour de l'audience d'orientation, car s'il y a vente amiable le notaire devrait payer préalablement les frais et justifier de la consignation du prix pour que la vente puisse être constatée par le Juge comme conforme aux conditions qu'il a imposées.

Cela pose la question de l'application du tarif de la postulation et de l'émolument applicable, taxable et partageable avec le notaire et non des 3/8^{ème} de l'émolument global voire plus mais c'est le SILLARD du soir qui nous le dira.

- la demande de reprise des poursuites du créancier contre le débiteur défaillant autorisé à vendre à l'amiable par un jugement du Juge de l'Exécution avant l'audience d'orientation et avant même l'assignation à comparaître à cette audience (la circulaire précise ici le texte en empêchant alors une nouvelle autorisation de vente amiable à l'audience d'orientation, ce qui est bien l'esprit du texte).
- La demande là aussi que la vente respecte les clauses du cahier des conditions de la vente (séquestre, émoluments...).

Les conditions des ventes amiables et des ventes forcées seront traitées respectivement par Michel DRAILLARD et Frédéric KIEFFER tous deux du Barreau de GRASSE.

Il faut préciser ici que le jugement rendu en premier ressort sera signifié d'avocat à avocat conformément à l'article 678 du NCPC avant d'être notifié par le greffe aux parties (article 52 du décret du 27 juillet 2006).

Mais en conclusion il faut rappeler la terrible incohérence des dispositions de la Loi de sauvegarde avec les textes sur la saisie immobilière :

➤ Tout d'abord vis-à-vis du débiteur :

Celui-ci est dessaisi en cas de liquidation judiciaire de son patrimoine qui doit être réalisé par le mandataire de justice.

La juridiction compétente pour ordonner la vente, les modalités de celle-ci et le prix ou la mise à prix est le Juge Commissaire de la procédure collective et son Tribunal sur recours. La voie de l'appel n'est pas possible mais la voie de la cassation l'est. Certes les appels nullité se multiplient mais la Cour de Cassation en a réduit le champ à l'excès de pouvoir.

Comment le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation pourrait-il revenir sur la décision du Juge de la procédure collective ? Il ne peut que constater la chose qui a été jugée avec autorité.

Peut-être au pire peut-on admettre que si un projet sérieux de vente amiable lui est présenté il peut surseoir (mais sur quel fondement ?) et renvoyer la décision au Juge Commissaire ?

Qui le mandataire judiciaire va-t-il assigner à comparaître à l'audience d'orientation ?

Dans l'ancienne procédure la sommation n'avait pas à être faite au débiteur saisi, la Cour de Cassation l'avait jugé.

L'assignation ne peut donc être faite au débiteur puisqu'il est dessaisi. Pragmatiquement mais cela complique tout et ne sert à rien il faudrait donc faire désigner préalablement par le Tribunal de la procédure collective un mandataire ad hoc qui représenterait le débiteur dans cette procédure : mais que pourra-t-il dire ?

➤ Le deuxième aspect de l'incohérence concerne les créanciers :

- d'abord le créancier poursuivant qui poursuivrait en cas d'inaction du mandataire judiciaire et obtiendrait l'autorisation de vendre aux enchères publiques du Juge Commissaire. **Ce créancier peut être contesté dans le cadre de la liquidation judiciaire même s'il est inscrit ou avoir omis de déclarer mais est-ce du ressort du JEX d'en juger ?**

- ensuite les autres créanciers inscrits : la vérification des créances des sûretés se fait dans le cadre de la procédure collective. Or ceux-ci se voient dénoncer l'ordonnance du Juge Commissaire substituant le commandement et assignés à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution et sommés d'avoir à déclarer leurs créances à nouveau.

Le non respect du délai de deux mois entraînera-t-il la perte de leur sûreté alors que celle-ci a été admise avec leur créance dans le cadre de la procédure collective qui est d'ordre public?

Il ne faut pas oublier que la procédure de distribution du prix n'est pas faite en l'espèce par un créancier poursuivant représenté par son avocat mais par le mandataire de justice et que cette procédure est spécifique : le mandataire de la procédure collective ne peut appliquer que les règles d'ordre public de celle-ci ; devra-t-il si un créancier n'a pas déclaré dans la procédure de saisie immobilière lui supprimer le bénéfice de sa sûreté, le traiter comme un chirographaire alors qu'il aura lui-même ou la juridiction, admis la créance et la sûreté ?

Aucune disposition non plus ne punit le créancier qui ne réactualise pas sa créance en cas de demande d'actualisation de la créance dans le cadre de la Loi de sauvegarde alors que dans la procédure de distribution de prix d'immeuble après saisie immobilière il perd les intérêts.

Et voilà donc qu'à l'issue de l'étude de cette audience d'orientation nous sommes tous désorientés.

Et sachez que perdre le Nord pour un homme du Sud comme moi c'est gravissime car plus encore au Sud il y a la mer ... dans laquelle au vu de ces textes on pourrait se noyer.

Alain PROVANSAL