

LA PROCEDURE AVANT L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Après la présentation globale mais dense de Madame le Professeur Leborgne, j'entrerai directement dans le vif du sujet qu'il m'est fait l'honneur et le plaisir d'avoir à vous exposer, qui concerne l'ensemble des formalités préparatoires à la vente, avant l'audience d'orientation et, éventuellement, l'audience d'adjudication... éventuellement, car il semblerait que désormais ce soit l'audience d'adjudication qui devienne... éventuelle, au regard de la volonté du Législateur de favoriser la vente amiable.

La procédure de saisie immobilière nouvelle continue d'être initiée par un commandement, qui ne porte plus le simple nom laconique de « commandement », mais s'affiche clairement sous la nouvelle dénomination de « commandement de payer valant saisie ». Il est suivi de divers actes préparatoires, selon des modalités et rythmes nouveaux.

I. LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

A. CONDITIONS PREALABLES A LA DELIVRANCE

1) Conditions tenant aux créanciers

*Exigence d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible

L'article 2191 du Code Civil dispose que « Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière », formulation qui renvoie aux conditions générales des procédures civiles d'exécution posées par la Loi du 09/07/1991

Maintien des anciennes solutions : Si le titre exécutoire est une décision de justice exécutoire seulement par provision, la vente ne pourra être ordonnée qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée (art.2191 al.2)

Nouveauté : Engagement d'une saisie immobilière impossible sur le fondement d'une décision rendue par défaut tant que le délai d'opposition n'est pas expiré (art.2191 al.3)

*Conditions supplémentaires en cas de saisie par un créancier hypothécaire où déjà saisissant

L'article 2192 CC al.1 et 2 fait implicitement une application particulière du principe de proportionnalité de l'art. 22 L. 09/07/1991 :

- un créancier hypothécaire ne pourra saisir des biens non hypothéqués à son bénéfice qu'en cas d'insuffisance du (des) immeuble (s) qui lui sont hypothéqués (alinéa 2)
- un créancier qui a déjà engagé une saisie sur un immeuble de son débiteur ne pourra saisir un autre immeuble qu'en cas d'insuffisance du bien déjà saisi (alinéa 1)

Cependant et quelque peu paradoxalement, cette règle ne semble pas exclure la possibilité de saisies simultanées par un même créancier sur plusieurs biens de son débiteur, cas prévu par l'article 2196 CC et les articles 3 et 14 du Décret du 27/07/2006

2) Conditions tenant au débiteur

*Cas des débiteurs mariés sous le régime de la communauté pour les biens communs :
L'art. 2195 CC dispose que « La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux ».

Tous les actes de la procédure devront donc être dirigés contre chacun des époux.

Cette disposition apparaît surprenante, voire choquante sur le plan des principes juridiques, puisqu'elle conduit à poursuivre une personne qui n'est pas débiteur et contre laquelle le créancier n'a pas de titre.

*Cas des débiteurs mineurs ou majeurs en tutelle ou curatelle : discussion préalable du mobilier (pas de changement)

B. SIGNIFICATION DU COMMANDEMENT

1) Destinataires de la signification

*Délivrance du commandement valant saisie au débiteur bien entendu dans les situations simplement bilatérales créancier/ débiteur

*Délivrance du commandement valant saisie au tiers détenteur (art. 16 et 17D) / à la caution réelle (avant dernier alinéa art. 15 D), doublée d'un simple commandement de payer au débiteur précisant la délivrance du commandement valant saisie au tiers détenteur ou à la caution réelle

*Dénonciation, le 1^{er} jour ouvrable suivant la délivrance du commandement valant saisie au débiteur, au conjoint du débiteur lorsque l'immeuble est un propre de celui-ci mais constitue la résidence familiale (art.13 al.3 D)

2) Cas de pluralité de commandements (art.14 D)

Nouveauté : le créancier qui saisit plusieurs immeubles situés dans des ressorts différents de Conservation des Hypothèques devra faire signifier autant de commandements valant saisie que de ressorts de Conservation des Hypothèques

C. MENTIONS DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE IMMOBILIERE

Art.15 D

Mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice (art. 648 Nouveau Code de Procédure Civile) + mentions particulières (mentions comparables à celles de l'ancien article 673 ACPC +7 mentions nouvelles)

Il est à noter que l'exigence d'un pouvoir spécial pour saisir n'est plus requise, de même que celle d'une copie de la matrice cadastrale.

D. PUBLICATION DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE IMMOBILIERE

Aucun minimum n'est expressément prévu, mais l'art. 15 D peut donner à penser qu'un délai de 8 jours (débiteur) ou 1 mois (tiers détenteur/ caution réelle) devra être observé puisqu'il est précisé aux intéressés qu'à défaut de paiement dans ce délai « la procédure à fin de vente se poursuivra »

Le délai maximum de publication est réduit de 90 jours à 2 mois (art. 18 D)

E. EFFETS DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE IMMOBILIERE

Pas de changements majeurs quant à la nature des effets du commandement qui restent classiquement l'indisponibilité du bien saisi, la restriction des droits du saisi, la saisie des fruits et le débiteur constitué séquestre (sauf en présence d'un tiers détenteur, c'est alors ce dernier qui est constitué séquestre).

Nouveauté en revanche quant au moment auquel ces effets se produisent : toujours à compter de la date de publication pour les tiers, mais dès la signification du commandement en ce qui concerne le débiteur (art.25 al. 1 D)

Nouveauté également quant au régime des baux : les baux consentis par le débiteur après la saisie sont inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur, l'antériorité du bail pouvant être prouvée par tous les moyens (l'exigence de la date certaine est abandonnée)

Enfin, en matière de demandes relatives au séquestre, c'est le Juge de l'Exécution qui statuera, et non plus bien sûr le Président du Tribunal de Grande Instance en référé.

F. PEREMPTION

Le délai de péremption du commandement valant saisie est réduit de 3 ans à 2 ans à compter de la publication (art. 32 D), pour tenir compte de l'accélération voulue de la procédure.

Ce délai peut être suspendu ou prorogé (art. 34 D)

II. LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE

A. PV DE DESCRIPTION DES LIEUX

Art. 35 à 37 D

*Principe

Le principe général de l'établissement d'un PV descriptif est posé, pour toute saisie d'immeuble, et non plus seulement dans le cas d'immeubles situés « en dehors de l'arrondissement où le commandement est signifié ».

Il ne sera donc plus nécessaire de requérir une autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance.

*Délai

Un délai de 8 jours à compter de la délivrance du commandement est instauré.

*Mentions

Le PV comprendra « la description des lieux, leur composition et leur superficie », ce dernier terme impliquant en pratique l'application de la Loi Carrez, jusqu'alors inapplicable en matière de saisie immobilière.

Il comportera également l'indication des conditions d'occupation de l'immeuble, avec l'identité des occupants et la mention des droits dont ils se prévalent, ainsi que le cas échéant les coordonnées du syndic de copropriété et « tous autres renseignements utiles sur l'immeuble ».

Il est précisé que l'huissier de justice pourra se faire assister de tout autre professionnel qualifié, de sorte que l'ensemble des diagnostics (amiante, plomb...) pourra être fait à cette occasion.

B. ASSIGNATION A COMPARAIRE (débiteur / tiers détenteur / caution réelle)

*Délai (art. 38 D) : Dans les 2 mois de la publication du commandement + Entre 1 et 3 mois avant l'audience d'orientation

*Mentions : art. 39 D (4^e modifié par D 23/12/2006)

Soulignons l'indication que le débiteur peut demander à être autorisé par le Juge de l'Exécution à vendre le bien saisi à l'amiable

Les différentes mentions sont prescrites à peine de nullité (de forme)

*Saisine du Juge de l'Exécution : par dépôt au greffe de la copie de l'assignation au plus tard le 5^e jour ouvrable après l'assignation

C. ACTES CONCERNANT LES CREANCIERS

1) Dénonciation du commandement valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation

*Observation préalable

Il semble qu'il existe une discordance entre l'article 40 du décret, qui prévoit la dénonciation du commandement, et l'article 149 qui vise pour sa part la dénonciation de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation...

*Délai et lieu

Au plus tard le 5^e jour ouvrable après signification de l'assignation au débiteur (art. 40 D) / Domicile élu (devenu une simple faculté- art. 42 D) ou réel

*Mentions : voir art. 41 D

Soulignons l'indication de l'obligation d'avoir à déclarer leurs créances inscrites sur le bien saisi dans les deux mois de la dénonciation, par acte d'avocat, au greffe du Juge de l'Exécution, accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription

NB L'assignation au débiteur et les dénonciations aux créanciers inscrits doivent être mentionnées en marge du commandement dans les 8 jours de la dernière des significations (art.43 al.1 et 2 D)

2) Déclaration de créance

Art. 46 al. 1 et 2 D

Les créanciers inscrits auxquels a été dénoncé le commandement valant saisie doivent déclarer leurs créances dans les 2 mois de la dénonciation.

Une possibilité de relevé de forclusion est toutefois ouverte au créancier défaillant qui justifiera que « sa défaillance n'est pas de son fait », ce qui augure de nombreuses interprétations jurisprudentielles.

C.DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Art. 44 et 45 D

Le CCV, succédant au cahier des charges, est de facture classique, si ce n'est que le décompte des sommes dues au créancier doit figurer en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts.

Il désigne par ailleurs un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la CDC, consignataire des fonds.

Il doit être accompagné de la copie de l'assignation délivrée au débiteur, ainsi que d'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie.

Ce dépôt doit s'effectuer dans les 5 jours ouvrables de l'assignation délivrée au débiteur (ce délai a été augmenté de 3 à 5 jours par l'art. 9-2^e Décret 23/12/2006).

La consultation du CCV au greffe du Juge de l'Exécution est expressément prévue (contrairement à la possibilité de le consulter auprès de l'Avocat poursuivant, qui n'est toutefois pas interdite...)