

INTERVENTION DU 16.02.2007 à MARSEILLE de Maître Yvette ROUSSEL-HEYER

Nous le savons la vieille, très vieille procédure de saisie immobilière n'est plus.

De même que le droit des sûretés et des successions, qui ont fait l'objet de bouleversements législatifs, la saisie immobilière n'est pas en reste.

L'entrée en vigueur est au 1^{er} janvier 2007 pour toute procédure n'ayant pas donné lieu au dépôt du cahier des charges au plus tard le 31/12/2006,

Les textes de références sont :

- Tout d'abord l'ordonnance 2006-461 du 21 avril 2006 qui a valeur législative et fait l'objet d'un titre XIX du livre III du Code Civil en ses articles 2190 à 2216,
- Ensuite nous avons le décret d'application 2006-936 du 27 juillet 2006 comportant 169 articles dont certains, il faut bien le dire, nous amènent à nous poser quelques questions quant à l'application pratique, pour d'autres il ne s'agit que d'un changement de vocabulaire,
- Le décret 2006-1805 du 23 décembre 2006 modifie sur certains points le décret précédent en augmentant ou diminuant des délais de procédure,

Il m'est offert l'avantage d'intervenir sur **la procédure avant l'audience d'orientation**,

LES DISPOSITIONS GENERALES :

La SI est poursuivie devant le JEX du TGI dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi
Ce qui est nouveau ce n'est pas la compétence territoriale, mais la juridiction car c'est désormais le JEX qui connaît de cette procédure,

La constitution d'avocat est obligatoire, sauf à l'audience d'orientation, mais cela sera vu plus loin,

La nouvelle procédure de saisie immobilière continue d'être initiée par

- un commandement qui s'affiche clairement sous la dénomination de « commandement de payer valant saisie »,
- suivi de divers actes préparatoires, selon des modalités et délais nouveaux quant à la publication, le PV descriptif, l'assignation au débiteur d'avoir à comparaître, la dénonciation du commandement valant assignation à comparaître délivrée aux créanciers, la déclaration de créance, le cahier des conditions de vente ;
 - et c'est peut-être là que s'arrêteront nos diligences puisque la vente amiable est fortement encouragée par le législateur,
 - alors notre rôle reprendra pour la distribution du prix,

I – LES FORMALITES TENDANT A LA SAISIE DE L'IMMEUBLE

A – LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

A) Conditions préalables à la délivrance :

1) conditions tenant au créancier

* exigence d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, - art. 2191 du CC « Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière »

ce qui nous renvoie aux conditions générales des procédures civiles d'exécution posées par la loi du 9 juillet 1991

- donc 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 (2192 al.2) (titre imparfait)
- nouveauté : la SI est impossible en vertu d'une décision rendue par défaut tant que le délai d'opposition n'est pas expiré (2191 al.3) (titre prohibé)

* conditions supplémentaires en cas de saisie par un créancier hypothécaire ou déjà saisissant, car l'art. 2192 al. 1 et 2 pose les principes suivantes:

* un créancier hypothécaire ne pourra saisir des biens non hypothéqués à son bénéfice qu'en cas d'insuffisance du et des immeubles qui lui sont hypothéqués (c'est le principe de la réalisation prioritaire du gage hypothécaire)

* le 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.

La possibilité de saisies simultanées par un même créancier sur plusieurs biens de son débiteur, ne semble dès lors pas exclue, (cas prévu par l'art. 2196 CC et art. 3 du décret (attention, si plusieurs TGI = lieu de l'immeuble où demeure le débiteur) art. 14 du décret (autant de commandements que de ressorts de conservation des hypothèques)

2) conditions tenant au débiteur

* cas du débiteur marié sous le régime de la communauté, l'art. 2195 précise que « la saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux ». Les actes de procédure sont dirigés contre les deux époux, même si l'un des époux n'est pas débiteur

3) quant aux formalités préalable à la délivrance du commandement : il n'est plus besoin de pouvoir aux fins de saisie immobilière, ni l'extrait cadastral,

Toutefois, il serait prudent de pouvoir détenir, ne serait-ce qu'au dossier du cabinet, l'un et l'autre Bien évidemment, il convient de lever un état hypothécaire hors formalités et les extraits cadastraux

B : LA DELIVRANCE DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

1) les destinataires :

- le débiteur (et son épouse nous l'avons vu, s'il s'agit d'immeubles communs)
- le tiers détenteur (art. 16 et 17 D) – doublé d'un simple commandement de payer préalable au débiteur
- la caution réelle (avant dernier alinéa de l'art. 15 D) – double d'un simple commandement de payer au débiteur
- dénonciation du commandement de payer valant saisie le 1^{er} jour ouvrable suivant la délivrance du commandement de payer valant saisie au conjoint du débiteur, lorsque l'immeuble est un propre de celui-ci, mais constitue la résidence de la famille (art. 13 al.3 D) . Cependant, l'article 13 ne prévoit pas de sanction (Quid pour le conjoint de faire prévaloir l'inopposabilité ?)

2) Si la saisie porte sur plusieurs immeubles : autant de commandement de payer valant saisie que de ressort de conservations des hypothèques,

C : MENTIONS DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

(prescrites à peine de nullité)

Les mentions des actes d'huissiers NCPC 56 et 648

Les mentions de l'art. 15 D

- 1) constitution d'avocat
- 2) titre exécutoire
- 3) décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires (important car l'art. 51 précise que « le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires »)
- 4) l'avertissement d'avoir à payer dans un délai de huit jours
- 5) la désignation des biens
- 6) l'indication que le commandement vaut saisie (indisponibilité à l'égard du débiteur à cette date)
- 7) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits (débiteur séquestre)
- 8) nouveau : indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable (avec autorisation du JEX)
- 9) sommation, si bail, d'avoir à indiquer à l'huissier les nom, adresse du preneur,
- 10) indication que l'huissier pourra pénétrer dans les lieux sans autorisation afin de dresser le PV
- 11) indication que le JEX est compétent pour connaître des contestations et demandes incidentes
- 12) indication du droit à l' AJ
- 13) indication relative à la procédure de surendettement

Pour le tiers détenteur ou la caution réelle le délai d'avoir à payer est de UN MOIS

D : PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Aucun délai minimum n'est prévu,

Toutefois, compte tenu du délai donné au débiteur pour payer (8 jours) ou au tiers détenteur (1 mois), on ne pourra pas publier avant l'expiration de ce délai,

Le délai maximum étant de deux mois (art. 18 D) à peine de caducité du commandement,

Sauf à ce que ce délai soit augmenté en cas de rejet de la conservation des hypothèques, du délai écoulé entre la date du dépôt et l'exécution de la formalité rejetée,

E : EFFETS DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Pas de changement majeur 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 est constitué séquestre (c'est le tiers détenteur, si la procédure est engagée à l'encontre du tiers détenteur, ou la caution réelle)

Nouveauté : A l'égard du débiteur, les effets commencent au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, (art. 25 al 1 D)

A l'égard des tiers, les effets commencent à la date de la publication dudit commandement à la conservation des hypothèques,

Nouveauté quant au régime des baux : les baux consentis par le débiteur après la saisie sont inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur, mais l'antériorité du bail peut être prouvée par tout moyen,

En matière de demandes relatives au séquestre, c'est le JEX qui statue (et non plus le Pt du TGI en référé)

F : PEREMPTION

Le délai de péremption du commandement de payer 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,

Alors il est prévu que ce délai peut être suspendu ou prorogé (art. 34 D) et on nous dit « par la mention en marge d'une décision de justice :

- ordonnant la suspension des procédures d'exécution,
- le report de la vente,
- la prorogation des effets du commandement
- ou la décision ordonnant la réitération des enchères,

II – LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE :

A) LE PV DE DESCRIPTION DES LIEUX

(dans les conditions des art. 20 et 21 loi 9.07.1991)

LE PV DESCRIPTIF (art. 37 D): Après l'expiration d'un délai de huit jours, l'huissier peut retourner sur les lieux, sans autorisation (car il détient à l'encontre du débiteur un titre exécutoire) et dresser un PV descriptif, qui contient :

- description des lieux,
- leur composition et leur superficie (loi Carrez)
- condition d'occupation des biens (identité des occupants et mention des droits dont ils se prévalent,
- les coordonnées du syndic de copropriété
- et « tous autres renseignements utiles sur l'immeuble »

L'huissier peut se faire assister e tout autre professionnel qualifié (constats amiante, plomb, état parasitaire, analyse économie d'énergie) et pourquoi pas, un agent immobilier qui pourra évaluer les biens ? ce qui aurait pour avantage d'être prêt pour l'audience d'orientation en cas de demande de vente amiable de la part du débiteur, (qui risque de venir sans élément d'évaluation)

Si la procédure est engagée contre le tiers détenteur : il faudra une autorisation pour pénétrer (car pas de titre exécutoire contre lui)

B) L'ASSIGNATION AU DEBITEUR A COMPARAITRE (tiers détenteur/ caution réelle)

C'est la délivrance d'une assignation au débiteur en vue de l'audience d'orientation (c'est une innovation)

L'acte d'huissier contient les mentions du NCPC art. 56 et 648 – art. 38 et 39 du décret du 27.07.2006

Il est précisé que le débiteur devra comparaître à l'audience par ministère d'avocat, à moins qu'il entende seulement solliciter l'autorisation de vendre son bien à l'amiable, auquel cas cette demande peut être formée verbalement par lui à l'audience d'orientation,

Délai : l'assignation doit être délivrée dans les deux mois qui suivent la publication du commandement de payer valant saisie (sinon caducité du commandement de payer valant saisie) et dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience d'orientation ;

La date de cette assignation est le point de départ du délai de cinq jours pour la dénonciation du commandement valant assignation aux créanciers inscrits, ainsi que pour déposer, dans le même délai, le cahier des conditions de vente ;

Mentions :

- 1°) indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du JEX
- 2°) indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, statuer sur les contestations et demandes incidentes, déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie,
- 3°) information que si le débiteur n'est pas présent, ou représenté par un avocat, la procédure sera poursuivie en vente forcée,
- 4°) avec SOMMATION de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard avec l'assignation,
- 5°) la mise à prix qu'il peut contester
- 6°) l'avertissement que le débiteur peut demander à être autorisé à vendre son bien à l'amiable,
- 7°) l'indication qu'à peine d'irrecevabilité toute contestation doit être déposée au greffe du JEX par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience (et non plus par dire) (principe du contradictoire malmené)
- 8°) le report des dispositions de l'article 50 (surendettement)
- 9°) indication que le débiteur peut bénéficier de l'AJ,

Je me demande s'il ne faudrait pas rajouter le contenu de l'article 6 du décret du 27.7.2006 qui dit :

« qu'à peine d'irrecevabilité, prononcée d'office, aucune contestation, ni aucune demande incidente ne
« peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49 à moins
« qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la
« demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte »

SAISINE DU JEX : par dépôt au greffe de cette assignation . Ce dépôt doit intervenir au plus tard le 5^{ème} jour ouvrable après l'assignation, (puisque dépôt du cahier des conditions de vente)

Ce n'est plus le dépôt du cahier des conditions de vente qui saisi la juridiction, comme avant (le dépôt du cahier des charges)

C : DENONCIATION AUX CREANCIERS INSCRITS DU
COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE,
VALANT ASSIGNATION A COMPARAITRE A
L'AUDIENCE D'ORIENTATION

L'Art. 40 D prévoit la dénonciation du commandement valant saisie, aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement, (délai prévu à peine de caducité du Commandement valant saisie)

Cette dénonciation doit intervenir au plus tard le 5^{ème} jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur,

(DESORMAIS LES CREANCIERS INSCRITS SONT PARTIES A LA PROCEDURE)

Elle vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation,

Cet acte d'huissier reprend, bien sûr, les mentions des art. 56 et 648 outre les mentions de l'article 41, à peine de nullité :

- 1) indication lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du JEX
- 2) sommation de prendre connaissance du CCV au greffe où il est déposé cinq jours au plus tard après la date de l'assignation au débiteur,
- 3) indication de la mise à prix
- 4) sommation d'avoir à déclarer les créances (Ppal, frais, int. échus ? avec taux des intérêts moratoires) par acte d'avocat dans les deux mois
- 5) reproduction de l'article 46 (déclaration dans les 2 mois et possibilité relevé de forclusion)
- 6) reproduction de l'article 7 (relatif aux contestation ou demande incidente examinée à l'audience d'orientation sans suspendre le cours de la procédure)

Elle est délivrée (art. 42 D) à domicile élu sur les bordereaux d'inscription (ou à domicile réel)

En résumé, cette DENONCIATION aux créanciers inscrits du commandement de payer valant saisie, vaut dans le même temps : ASSIGNATION à comparaître à l'audience d'orientation JEX,

+ SOMMATION de prendre connaissance du CCV

+ SOMMATION de déclarer sa créance

Publication à la conservation des hypothèques

Notons l'obligation de porter mention de la délivrance de l'assignation au débiteur et des dénonciation aux créanciers inscrits en marge de la publication du commandement de payer valant saisie auprès de la conservation des hypothèques dans les huit jours de la dernière signification en date (art.43 D)

La déclaration de créance :

Art. 46 al. 1 et 2 D : Les créanciers inscrits auxquels a été dénoncé le commandement de payer valant saisie doivent déclarer leurs créances dans les deux mois de la dénonciation, (par avocat)
Une possibilité de relevé de forclusion est toutefois ouverte au créancier défaillant qui justifiera que « sa défaillance n'est pas de son fait »

J'attire tout de suite votre attention sur les disposition de l'art. 47 D qui dit que « les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal, frais et intérêts échus au jour de la déclaration. A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat dans un délai de quinze jours suivant l'inscription, accompagné d'une copie du titre, et dénoncée le même jour ou le 1^{er} jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur,

Ce qui implique nécessairement qu'à chaque fois que nous allons déposer un bordereau d'inscription d'hypothèque, il faudra lever une réquisition hypothécaire sur formalité, à la conditions, toutefois, que les conservations des hypothèques puissent nous délivrer cette réquisition à l'intérieur du délai de quinzaine..... sinon relevé de forclusion,

On peut dire que cette déclaration de créance est le premier acte de la procédure de distribution du prix.

Le créancier se fait remettre par le Greffe copie des créances produites et dresse un état ordonné des créances à déposer 15 jour avant l'audience d'adjudication et de constatation de la vente amiable (art. 48 D à peine de caducité du commandement de payer valant saisie)

DEPOT AU GREFFE DE L'ASSIGNATION AU DEBITEUR

D : DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
+ ETAT HYPOTHECAIRE SUR FORMALITE

Art. 44 et 45 D

Déposé dans les cinq jours ouvrables suivant l'assignation au débiteur saisi avec l'assignation au débiteur, (à peine de caducité du commandement valant saisie)

Il comporte l'état descriptif (on ne peut plus le déposer par la suite par dire comme avant)
et les modalités de la vente,

OUTRE classiquement :

- 1) énonciation du titre exécutoire
- 2) énonciation du commandement de payer valant saisie avec mention de publication
- 3) désignation de l'immeuble, origine de propriété, servitudes, baux et PV description
- 4) conditions de vente judiciaire , mise à prix fixée

Nouveau : * Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal,
frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

- la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente, (ou désignation de la caisse des dépôts et consignations) consignataire des fonds,

Il convient d'inclure dans les clauses et conditions du CCV les obligations de l'enchérisseur (art. 2205 CC et art. 74 D) : remise d'une « caution bancaire irrévocable ou chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire, représentant 10 % du montant de la mise à prix

La question du montant de la garantie est importante, car nous savons que la mise à prix est variable dans son mode de fixation :

- parfois basée sur la valeur du bien, (ce qui devrait être la norme)
- parfois sur le montant de la créance (ce qui ne veut rien dire)
- parfois sur le montant des créances hypothécaire si le poursuivant vient en 2^{ème} ou 3^{ème} rang (ce qui peut être trop élevé eu égard à la consistance du bien)
- parfois mise à prix fantaisiste (mise à prix de 10.000 € pour une propriété)

Avec des mises à prix trop basse pour un bien immobilier d'une certaine valeur, surtout dans notre région, il est difficile d'avoir la preuve de la crédibilité et de la solvabilité de celui qui souhaite se porter adjudicataire,

Et nous arrivons à l'audience d'orientation dont Me Alain PROVANSAL va brillamment vous parler . Merci.