

La vente amiable

Mes amis m'ont demandé de vous parler aujourd'hui de la vente amiable dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

Cela démontre un certain courage de leur part car ils n'ignorent pas que je ne pratique pas la langue de bois ; le velours est tellement plus agréable.

Je vais donc vous faire part de mes réflexions sur les différentes étapes de la vente amiable sur autorisation judiciaire.

Sachez tout d'abord, mais je vais y revenir, que le Conseil National des Barreaux a saisi le Conseil d'Etat, section du contentieux, d'un mémoire tendant à l'annulation du décret du 26 juillet 2006, relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

La plus grande partie des critiques formulée par le Conseil National des Barreaux envers ce décret concerne justement la possibilité de vente amiable dont je dois vous parler aujourd'hui.

L'indisponibilité

La loi nouvelle réaffirme le principe de l'indisponibilité des biens saisis dès le jour du commandement à l'égard du débiteur (article 2198 du Code Civil) et du jour de sa publication au fichier immobilier pour les tiers (articles 2200 du Code Civil et 25 du décret).

Seule une vente permettant de payer l'intégralité des créanciers inscrits en principal intérêts et frais reste possible (article 2200 du Code Civil et 26 du décret).

L'article 2201 du Code Civil précise que "*Les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication.*"

Il n'y a donc pas d'autre alternative.

Notamment, "*Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière.*"

La demande

Par la délivrance du commandement, le débiteur est avisé qu'il peut chercher un acquéreur pour procéder à la vente amiable de l'immeuble saisi (article 15 du décret).

Le débiteur peut immédiatement solliciter le Juge de l'Exécution pour procéder à cette vente amiable même avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation (article 53 du décret).

Cet article trouvera cependant rarement à s'appliquer compte tenu des délais de la saisie immobilière.

Toutefois, comme le Conseil National des Barreaux en fait état dans son recours, suite aux observations de Jean Michel HOCQUARD dans la gazette du Palais des 22 et 23 novembre 2006, le débiteur sera-t-il à cette occasion dispensé du ministère d'Avocat ?

La question se pose.

En outre, si le débiteur choisissait cette voie, il lui faudrait mettre en cause les créanciers par voie d'assignation.

C'est une procédure lourde qu'un débiteur aux abois n'a aucune raison "honnête" de mettre en place, sauf peut-être pour éluder des délais de distance.

Enfin, la décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Comment s'articulera la reprise de la procédure ?

A titre personnel, je conseille au poursuivant de poursuivre jusqu'à l'audience d'orientation, où les demandes pourront être jointes dans des délais raisonnables.

Le plus souvent le débiteur sollicitera donc la vente amiable lors de l'audience d'orientation.

Cette demande peut être faite verbalement sans ministère d'avocat.

Cette disposition du Décret serait illégale selon le CNB.

En outre, il faut craindre que dans la plupart des cas, le poursuivant et de manière plus générale le créancier n'en soit avisé qu'au dernier moment lors de l'audience sans avoir pu préparer un quelconque argumentaire.

Cette technique semble très dangereuse tant pour les créanciers que pour les débiteurs.

a) Les créanciers

Sous l'empire de l'ancienne loi lorsqu'une vente amiable était envisagée, le notaire convoquait les créanciers et sollicitait de leur part l'autorisation de mainlevée.

Les créanciers non payés par le prix de vente pouvaient parfaitement refuser de donner mainlevée et si le notaire désirait néanmoins passer la vente, il était obligé d'établir un acte et de faire procéder à la procédure de purge permettant une surenchère du 10^{ème} par tout créancier inscrit.

La vente amiable sur autorisation judiciaire ne permet plus la surenchère du 10^{ème} par un créancier qui estimerait que le prix lèse ses intérêts et qu'il aurait quant à lui offert plus.

Puisque l'on ôte cette garantie aux créanciers, à tout le moins convient-il de leur donner des armes permettant de défendre leurs intérêts.

La seule arme qui leur reste consiste à pouvoir discuter devant le Tribunal de la valeur de l'immeuble pour que la valeur retenue par le Juge obtienne l'agrément de tous et corresponde réellement au prix du marché.

Le débiteur pourrait en effet parfaitement trouver un tiers acquéreur complice qui offrirait un prix très bas de nature à spolier les droits de créanciers inscrits.

Si dans cette hypothèse le Tribunal, avec les éléments qui lui seraient alors remis par le débiteur, acceptait la vente amiable sur le prix proposé, les créanciers n'auraient aucun recours.

Il est donc absolument nécessaire que le débat sur le prix de vente amiable soit contradictoire avec l'ensemble des créanciers et permette une discussion la plus large possible afin que le prix de vente amiable corresponde à la réalité du marché.

L'exigence d'un débat contradictoire est quelque peu mise à mal avec la possibilité d'une demande verbale à l'audience alors que les créanciers peuvent être nombreux et qu'aucune pièce ne leur aura été préalablement communiquée.

Il appartiendra aux avocats des créanciers inscrits qui auront été saisis, notamment pour procéder à une déclaration de créance, d'être extrêmement vigilants lors de l'audience d'orientation pour surveiller si le débiteur ne vient pas former verbalement une demande de vente amiable et se tenir prêts à faire valoir le point de vue de leurs mandants lors de cette audience.

Les avocats devront donc interroger leurs mandants avant l'audience d'orientation pour connaître leurs instructions en cas de demande de vente amiable par le débiteur.

Cela obligera sans doute tous les créanciers à faire effectuer une estimation du bien dès lors qu'ils recevront une assignation à comparaître à l'audience d'orientation, ce qui engendrera des frais importants, inutiles et irrécupérables.

b) Les débiteurs

Si la situation peut se révéler très grave pour les créanciers, elle ne l'est pas moins pour le débiteur.

En effet, le législateur a permis au saisi de comparaître en personne à l'audience sans ministère d'avocat.

Il a ainsi autorisé le petit chaperon rouge à frapper à la porte du grand méchant loup.

Il l'a même autorisé à y venir avec un pot de beurre.

Il existe quelques juridictions, spécialement en région Parisienne qui sont amenées à juger des personnes en situation irrégulière sur le territoire Français, mais sont non expulsables pour diverses raisons juridiques ou humanitaires.

Ces individus ne sont pas non plus régularisables.

Des journalistes ont voulu s'intéresser au sort des hommes et des femmes qui comparaissaient devant ces tribunaux.

Ils se sont aperçus qu'à la sortie de la salle d'audience, ce n'était pas les services sociaux qui attendaient ces femmes et ces hommes en détresse mais le plus souvent des proxénètes ou des esclavagistes d'un nouveau genre qui offraient un toit et une soupe à ces êtres prêts à tout pour conquérir l'eldorado européen.

Certes, les audiences de saisie immobilière ne sont pas aussi sordides.

Toutefois, je ne peux m'empêcher de penser que des individus, qu'ils soient marchands de biens, professionnels de l'immobilier ou simples particuliers, ne seront tentés d'assister à ces audiences publiques que pour pouvoir repérer des victimes potentielles.

Dès l'audience terminée, rien n'interdira à ces personnes de contacter les débiteurs qui seront venus indiquer qu'ils souhaitaient procéder à une vente amiable pour leur proposer d'acheter eux-mêmes le bien à bas prix, au besoin avec une part occulte.

Ils feront miroiter de belles promesses à ces débiteurs aux abois qui seront immédiatement tentés d'écouter ce chant des sirènes.

Dans le recours qu'il a déposé, le CNB de son côté a également fustigé cette disposition, notamment suite à l'article de Jean Michel HOCQUARD dans la gazette du Palais.

Il y est indiqué que le débiteur qui se présente en personne n'a en effet pas le droit d'invoquer d'éventuels moyens de nullité.

Se pose en outre le problème de la communication de pièces et du contradictoire.

Le recours fustige également les difficultés que rencontrera le débiteur pour se plier aux règles de la procédure.

Il est donc peu probable qu'il bénéficiera d'un procès équitable.

L'intervention du juge

Certes, le législateur a-t-il prévu l'intervention des Juges pour autoriser la vente amiable.

Toutefois, le Tribunal n'aura pas un pouvoir d'inquisition et ne pourra se fier qu'aux éléments qui lui seront remis par les parties notamment par le débiteur. Il appartiendra donc aux avocats des créanciers d'être extrêmement vigilants sur les différents critères permettant au Juge de fixer le prix de vente.

L'article 49 du décret fait obligation au Juge de s'assurer que la vente amiable "peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."

a) Le prix du marché

En ce qui concerne les conditions du marché, celles-ci seront parfois très difficiles à établir surtout dans des périodes comme celle que nous venons de connaître où le prix de l'immobilier a connu une forte progression. Dans les périodes d'instabilité des prix, les erreurs sont fréquentes. Les professionnels eux-mêmes commettent des erreurs grossières qui leur coûtent d'ailleurs fort cher.

Comment les Magistrats, qui n'ont pas de formation spécifique en matière d'expertise immobilière, pourraient-ils avoir un jugement infaillible à ce titre ?

C'est l'un des moyens du recours du CNB, la norme n'étant pas intelligible.

Quel recours aura un débiteur et contre qui, si son bien est vendu pour un prix lésionnaire ?

b) Les diligences

Enfin et surtout, le Juge devra contrôler les diligences du débiteur. C'est peut-être sur ce point que les créanciers et leurs conseils auront le plus de choses à dire.

L'article 2202 du Code Civil précise que "la vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire".

La première diligence du débiteur est donc de libérer les lieux comme dans le cadre d'une vente volontaire. Dans la majorité des cas, cette condition ne sera pas offerte d'être remplie à bref délai par le débiteur. Le Magistrat pourra donc constater la carence du débiteur sur ce point et le débouter de sa demande.

Il me semble qu'il s'agit là du point le plus important du régime de la vente amiable sur autorisation judiciaire et la bonne foi ou la mauvaise foi du débiteur se constatera à sa volonté de libérer ou non les lieux dans des délais raisonnables.

c) La mise à prix

Enfin pour en terminer avec l'intervention du Juge, il est prévu à l'article 54 du décret que celui-ci fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. Rien n'interdit au Juge de fixer un prix inférieur à la mise à prix du créancier poursuivant.

J'ose espérer que dans ce cas, un recours sera bien évidemment formé par tout intéressé.

Les délais

Vis-à-vis du saisi, c'est la délivrance du commandement qui rend le bien indisponible comme il a été dit. Dès ce moment-là, le saisi peut demander la vente amiable.

La plupart du temps, le problème sera évoqué lors de l'audience d'orientation.

Le Juge peut refuser sur le siège la demande de vente amiable si elle ne lui paraît pas remplir les conditions posées par les textes.

S'il autorise la vente amiable, il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder 4 mois.

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et pour permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois (article 54 du Décret).

Si le débiteur n'accomplit pas les diligences qui lui incombent ou n'en rend pas compte au créancier poursuivant sur sa demande, il peut être assigné devant le Juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée (article 55 du décret).

Lorsque la vente amiable intervient dans les délais précités, le Juge s'assure lors de l'audience où l'affaire est rappelée que la vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé.

Dès lors que les conditions sont remplies, il ordonne la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur et ce jugement n'est pas susceptible d'appel.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le Juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues à l'article 55 (article 58 du décret).

Les diligences du notaire

Le notaire devrait être choisi par l'acquéreur et le débiteur. Il leur appartient de le saisir au plus vite.

A la demande de celui-ci, l'avocat poursuivant remet au notaire les documents lui permettant d'établir son acte. Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente (article 57 du décret).

Le notaire établit son acte de façon classique en précisant toutefois les conditions de sa saisine et la nécessité d'une constatation judiciaire destinée notamment à purger les hypothèques.

Son acte n'est donc pas parfait par lui même.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution (article 56 du décret).

Le séquestre est celui qui est désigné par le créancier poursuivant ou à défaut, la Caisse des dépôts et consignations.

La purge

L'article 2213 du Code Civil précise que "*La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.*"

L'article 58 du décret précise que le Juge ordonne la radiation des inscriptions d'hypothèques et de privilèges prises du chef du débiteur.

Cette rédaction restrictive ne manque pas d'interpeller le lecteur.

Ainsi donc si une vente intervient, que ce soit sur saisie immobilière ou sur vente amiable ou sur autorisation judiciaire, et que l'immeuble est grevé d'une inscription du chef du précédent propriétaire, cette inscription ne sera pas purgée par la vente, même si le bénéficiaire de cette inscription est admis à concourir sur le prix de vente.

Il y a là manifestement une difficulté susceptible de mettre en cause la responsabilité de nombreux professionnels intervenant dans le cadre de la procédure.

Toutefois, les inscriptions du chef d'un précédent propriétaire sont assez peu nombreuses et ne poseront pas un grand nombre de difficultés.

Par contre, le problème va se poser quasiment quotidiennement lorsque le bien saisi ne sera pas celui du débiteur mais celui d'un tiers détenteur, qu'il s'agisse d'un vrai tiers détenteur ou d'une caution réelle.

Pour le tiers détenteur, la vente, qu'elle soit amiable ou sur autorisation judiciaire ou sur saisie immobilière, ne vaudra pas purge des inscriptions.

Il faut donc craindre que les créanciers hésitent à poursuivre contre les tiers détenteurs ou que les adjudicataires hésitent à acheter de tels biens.

Manifestement, l'intervention de la loi à ce titre serait nécessaire au plus vite.

La purge hors saisie

J'avais caressé l'espoir, lorsque la réforme a été envisagée, que soit réformée la procédure permettant de purger les hypothèques dans le cadre d'une vente amiable.

Malheureusement, le régime de la surenchère sur purge, s'il a été renuméroté dans le Code Civil aux articles 2475 à 2487 et dans le Nouveau Code de Procédure Civile aux articles 1281-13 à 1281-19, n'a pas été modifié en profondeur.

Le créancier qui désire faire une surenchère de 10^{ème} est toujours soumis à de nombreuses formalités extrêmement contraignantes et pour l'essentiel inutiles dans des délais relativement brefs.

La transaction homologuée

Bien que les textes ne semblent pas prévoir d'autres alternatives à la vente amiable sur autorisation judiciaire ou à l'adjudication, une troisième voie semble a priori possible.

En effet, dès lors qu'une saisie est engagée et qu'un débiteur souhaite vendre son bien pour payer ses dettes, une transaction tripartite entre les créanciers, le débiteur et l'acquéreur est toujours envisageable.

Cette transaction comporte une partie valant acte de vente.

Toutefois, sa fonction n'est pas qu'un acte de vente mais une relation plus complexe aisément qualifiable de transaction compte tenu des concessions réciproques des parties.

Le créancier quant à lui accepte de renoncer à sa saisie pour faciliter une vente amiable.

L'acquéreur accepte de payer un prix correspondant à la valeur du bien qu'il acquière et de participer à l'accord.

Le débiteur accepte de payer ses créanciers immédiatement au vu du prix de vente et renonce à contester les poursuites et les créances réclamées en tout ou partie.

D'autres concessions peuvent bien entendu être formulées dans le cadre d'une transaction globale qu'il faudra envisager pour chaque dossier.

Une telle transaction peut être ensuite soumise à l'homologation du Tribunal, soit dans le cadre de la saisie immobilière sur le fondement de l'article 384 du Nouveau Code de Procédure Civile, soit en dehors même du cadre de toute procédure sur le fondement de l'article 1441-4 du Nouveau Code de Procédure Civile (Cass. 1^{ère} Civ, 16 mai 2006).

Dans les deux cas cette transaction, qui devra comporter toutes les mentions nécessaires à sa publication ainsi qu'à la radiation du commandement et des inscriptions, sera ensuite publiée à la conservation des hypothèques après passage par les services de l'enregistrement comme dans le cadre d'une vente constatée par autorité de justice.

Cette transaction pourra notamment être homologuée lors de l'audience d'orientation si le débiteur a fait connaître assez tôt son souhait de procéder à une vente amiable ou lors de toute audience ultérieure justifiée par quelque cause que ce soit.

Le contrat d'enchères

Enfin, si l'acquéreur se manifeste au dernier moment alors que la vente judiciaire est déjà ordonnée et que l'audience en est fixée, rien n'interdit à l'acquéreur et au débiteur de convenir entre eux d'un contrat d'enchère.

En échange par l'acquéreur de mettre une enchère immédiate au montant de son acquisition amiable, le débiteur s'engage à libérer les lieux et à remettre les clés immédiatement à l'acquéreur quel qu'il soit, dans les mêmes conditions qu'une vente amiable.

Cela permet au débiteur de garantir un prix minimum pour son adjudication et à l'acquéreur de garder un aspect amiable à son achat même si la forme en est judiciaire.

Toutes ces techniques existaient avant la réforme de la saisie immobilière et restent parfaitement valables après.

C'est sur ces quelques idées que je vous propose de terminer mon exposé.

TEXTES APPLICABLES

Code Civil

Article 2198

La saisie rend l'immeuble indisponible et restreint les droits de jouissance et d'administration du débiteur.

Le bien ne peut être aliéné ni grevé de droits réels par le débiteur sous réserve des dispositions de l'article 2201.

A moins que le bien soit loué, le débiteur en est constitué séquestre sauf à ce que les circonstances justifient la désignation d'un tiers ou l'expulsion du débiteur pour cause grave.

Article 2200

La saisie immobilière est opposable aux tiers à partir de sa publication au fichier immobilier. Les aliénations non publiées ou publiées postérieurement sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur dans les conditions prévues à l'article 2201, sauf consignation d'une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au créancier poursuivant ; la somme ainsi consignée leur est affectée spécialement.

Sont pareillement inopposables les inscriptions du chef du débiteur qui n'ont pas été prises antérieurement à la publication de la saisie, sous réserve du droit pour le vendeur, le prêteur de deniers pour l'acquisition et le copartageant d'inscrire, dans les délais prévus par les articles 2379 à 2381, le privilège qui leur est conféré par l'article 2374.

Article 2201

Les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication.

Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière.

Article 2202

La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire.

Article 2203

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés.

Article 2213

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

Décret 2006-936 du 27 juillet 2006**Article 15**

Le commandement de payer valant saisie comporte :

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

Article 25

L'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration du débiteur courent, à l'égard de celui-ci, à compter de la signification du commandement de payer valant saisie.

Ces effets courent, à l'égard des tiers, du jour de la publication du commandement.

Dans le cas où une convention a été conclue antérieurement à la publication du commandement par le débiteur saisi en violation des effets attachés à la signification du commandement, sa nullité est déclarée par le juge à la demande du cocontractant.

Article 26

Pour rendre opposable une aliénation publiée postérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie, la consignation prévue au deuxième alinéa de l'article 2200 du code civil doit être signifiée au créancier poursuivant ainsi qu'aux créanciers inscrits avant l'audience d'adjudication sans qu'il puisse être accordé de délai pour y procéder.

Article 49

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Article 50

La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.

Chapitre V : La vente amiable sur autorisation judiciaire

Article 53

La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.

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

Article 54

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article 55

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion 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 sur vente forcée.

Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

Article 56

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Article 57

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article 58

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.