

LA VENTE JUDICIAIRE

Colloque AAPPE – Lyon

19 janvier 2007

Après la langue de velours de mon confrère Draillard, je me dois d'aborder le thème de la vente forcée, laquelle, après les nombreux obstacles tendus par le nouveau texte, pourrait devenir une denrée rare.

En effet, ce n'est que si la vente amiable n'a pas été sollicitée ou si elle n'a pas pu se réaliser faute de respect des diligences imposées que le juge ordonnera la vente forcée par jugement non susceptible d'appel.

Cette décision fixera la date d'audience d'adjudication dans un délai compris entre deux et quatre mois.

C'est aussi le juge qui dans cette décision devra déterminer les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Pour que la vente puisse avoir lieu, le créancier poursuivant devra poursuivre la procédure en déposant au greffe l'état ordonné des créances, tout en effectuant les publicités dans les conditions déterminées par le décret qui reprend peu ou prou, mais nous le verrons, les dispositions actuellement en vigueur.

Comme le précise le texte en effet, la vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseur possible dans les conditions prévues.

La publicité doit être effectuée dans un délai compris **entre un et deux mois avant** l'audience d'adjudication.

Un avis est déposé au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction.

C'est l'article 64 du décret qui régit les modalités de cet affichage et les mentions qui doivent figurer dans l'avis.

Avec le décret du 23 décembre 2006, peut noter dans l'article 66 le retour du **procès-verbal d'huissier de justice (ou PV de placards)** qui avait été supprimé par l'ordonnance du 27 juillet 2006

Outre la publicité légale, des sommaires ou avis simplifiés doivent être publiés dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale au tarif des annonces ordinaires.

L'ancien texte prévoyait l'avis simplifié dans trois éditions périodiques.

Cela permettra de diminuer légèrement le coût de la publicité.

Toujours indiqué, le créancier poursuivant, ou tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites peut solliciter la vente (article 60 du décret).

Il conviendra toutefois, pour que la vente soit possible, que le créancier poursuivant ou subrogé, justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.

Le dernier alinéa de l'article 60 prévoit une sanction très sévère :

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

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

Désormais, la vente ne pourra être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement dans les conditions précisées par la Code de la Consommation.

Toutefois, pour éviter la caducité, peut-être sera-t-il possible d'utiliser les dispositions de l'article 12 du décret qui précisent :

*« Les délais prévus par les articles 18, 40, 44, 48 et 64 ainsi que les délais de deux et trois mois prévus
« par l'article 38 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie.*

*« Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant
« que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des
« hypothèques.*

« Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime.

*« La déclaration de la caducité peut également 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 ».*

En ce qui concerne les incidents, l'article 6 dispose :

*« A 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 ».*

Cela risque donc, il faut l'espérer de diminuer ce qui était communément appelé les incidents d'adjudication.

L'audience d'adjudication

Elle ressemblera à celle que nous connaissons.

Il y a toutefois quelques nouveautés.

Ainsi, les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat (article 73).

Pour éviter tout souci généré par une jurisprudence récente, l'avocat doit être inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Une nouveauté toutefois dans le dernier alinéa de l'article 73 du décret, l'avocat ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Cela résulte d'une décision normative du Conseil National des Barreaux dans le Règlement Intérieur National (article 12.1, alinéa 3).

Toutefois cela ne manquera pas de poser de nombreuses difficultés dans les petits barreaux où le nombre d'avocats inscrits risque d'être insuffisant, sauf extension de la multipostulation par la Loi.

Pour y répondre les rédacteurs, par le biais de la circulaire d'application du 14 novembre 2006 précisent que si le nombre d'avocats se révèle insuffisant pour représenter l'ensemble des enchérisseurs, il conviendra de faire application du mécanisme correctif de l'article 5 de la Loi du 31 décembre 1971 qui permet à un avocat établi auprès d'un autre tribunal de grande instance du ressort de la même cour d'appel à être autorisé par la Cour d'appel à diligenter les actes de procédure.

Très pratique.

Par ailleurs, cela posera également des problèmes pour les praticiens, lorsque l'avocat du créancier poursuivant et aussi mandaté par sa filiale marchand de biens.

Cela l'empêchera-t-il d'enchérir pour un tiers alors que le prix serait supérieur ?

Sur recours de plusieurs avocats du barreau de GRASSE contre certaines règles du règlement intérieur des barreaux, la Cour de Cassation avait estimé qu'il n'y avait pas d'interdiction pour l'avocat de disposer de plusieurs mandats dans la mesure où c'était dans l'intérêt des enchères.

Cette obligation désormais réglementaire risque de générer de nombreuses difficultés et alors qu'aucune correction n'est envisagée malgré les observations formulées par la profession à la lecture de l'avant projet du décret.

L'article 74 fixe les règles que doit s'imposer l'avocat pour être dûment mandaté.

Cet article dispose :

*« Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et
« 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 dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise au créancier participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Ce formalisme est contestable.

L'obligation de se faire remettre une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente représentant seulement 10 % de la mise à prix n'est pas suffisant.

Autrefois, la pratique exigeait de se faire remettre un chèque de banque libellé à l'ordre de l'avocat, puisqu'il s'agissait de faire face aux frais de procédure, le montant de ce chèque devant couvrir le montant des frais de procédure, le montant évalué des droits de mutation, le montant évalué des émoluments et des frais postérieurs.

Dans 90 % des cas, le montant sollicité par les praticiens était largement supérieur à 10 % de la mise à prix.

L'avant dernière audience d'adjudication qui s'est déroulée le 7 septembre 2006 vient illustrer mes propos.

Un créancier poursuivant a sollicité la vente forcée d'un appartement situé à VALLAURIS, moyennant une mise à prix de 50 000 euros.

Pour participer aux enchères j'aurais exigé pour ma part, après examen de l'appartement et son évaluation, la remise d'un chèque de banque de 25 000 euros.

Le texte imposera à l'avocat de ne réclamer qu'un chèque de banque de 5 000 euros.

Or, le bien s'est finalement vendu 226 000 euros.

Cela a généré un total de frais, droit de mutation, émoluments et frais postérieurs, supérieur à 23 000 euros.

Cette disposition figurant dans le cadre réglementaire de la réforme, sera-t-il possible d'y déroger contractuellement dans le cahier des conditions de vente ?

Il faut espérer que nos cahiers des charges pourront effectivement prévoir une consignation supérieure, du moins tant que la Cour de Cassation ne juge pas, et elle le jugera certainement compte tenu de ses derniers arrêts, que c'est contraire au décret et que les conditions de la vente ne peuvent y déroger.

La question reste posée.

Par ailleurs, le décret fait état de la somme encaissée, ce qui signifierait que le séquestre ou la caution bancaire doit être encaissé.

Cela n'était pas le cas jusqu'à présent.

L'avocat qui participait aux enchères se faisait remettre un chèque de banque libellé à son ordre qu'il ne mettait à l'encaissement que si le client devenait définitivement adjudicataire à l'issue du délai de surenchère.

Désormais, à s'en tenir à la lettre du texte, cette somme devra impérativement être encaissée.

Ce qui est difficilement applicable en pratique car le texte prévoit également l'obligation, dès l'issue de l'audience d'adjudication de restituer la somme encaissée.

Or, il fait référence pour l'encaissement à la CARPA ou à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION puisque c'est le séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente.

Dès l'audience d'adjudication, la CARPA sera-t-elle en mesure si par exemple dix acquéreurs potentiels se sont manifestés d'établir immédiatement dix chèques en restitution ?

Sans invoquer la même obligation pour la CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATIONS.

Enfin, l'article 75 du décret prévoit qu'à l'audience, avant l'ouverture des enchères, le juge taxe et annonce publiquement les frais de poursuites dûment justifiés par le créancier poursuivant et la circulaire d'application du 14 novembre 2006 insiste sur le devoir de contrôle du juge sur ce point.

*

* *

Feue la bougie

C'est l'article 78, déjà modifié par le décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006 relatif à la procédure en matière successorale et modifiant certaines dispositions de procédure civile qui régit le déroulement des enchères.

Ce dernier dispose :

« Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes (à l'origine le texte prévoyait « trois minutes) se sont écoulées depuis la dernière enchère.

« Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

« Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle « emporte adjudication ».

Cette réglementation n'est pas sans poser de difficultés.

En effet, ni la loi (l'ordonnance du 21 avril 2006) ni le règlement (le décret du 27 juillet 2006) ne mentionnent la présence obligatoire de l'huissier de justice à l'audience.

Par conséquent, il est permis de s'interroger sur la personne qui sera chargée de décompter par tout moyen visuel ou sonore, la durée des enchères.

La circulaire du 11 décembre 2006 adressées au greffe précise à titre d'exemple qu'un chronomètre pourra être installé sur ordinateur..

Les circulaires des 14 novembre et 11 décembre 2006 ne font pas référence à l'huissier de justice, cependant, il est permis de penser que ces derniers seront toujours présents.

Les magistrats y sont favorables...qu'en est-il des Huissiers ?

Dans cette hypothèse, ce n'est peut être pas la mort complète de la bougie car cela restera un moyen visuel permettant de mesurer la durée, quant au moyen sonore pour annoncer la fin de chaque minute, la voix de ces auxiliaires de justice sera suffisante.

*

* *

La déclaration d'adjudicataire

Jusqu'à présent, dans un souci pratique et de bonne administration de la justice, l'avocat adjudicataire disposait d'un délai de trois jours pour déposer la déclaration d'adjudicataire au greffe de la juridiction.

L'article 79 du décret met fin à cette pratique.

Désormais :

« L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant ».

La profession s'est bien sûr insurgée contre ce texte en essayant de l'aménager et en proposant de laisser un délai de 24 heures pour déposer la déclaration d'adjudicataire.

En effet, en cas d'erreur, cela aura des conséquences difficiles puisque ce sont les noms et coordonnées de l'adjudicataire qui seront repris dans le procès verbal d'adjudication, lequel sera publié à la conservation des hypothèques.

Cette déclaration à l'audience risquant de générer des erreurs et pour répondre aux premières critiques, le décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006 relatif à la procédure en matière successorale et modifiant certaines dispositions de procédure civile est venu apporter certaines corrections puisque l'article 89 du décret s'est accru d'un second alinéa ainsi rédigé :

« Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge, qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel. »

Au surplus, lors d'une vente en plusieurs lots, comme cela est déjà arrivé, il faudra que le greffier, avant l'issue de l'audience note, en fonction du nombre de lots, toutes les déclarations d'adjudicataires.

Si la vente a lieu en 40 lots, cela promet beaucoup de difficulté pour le greffe et les avocats.

De la même façon, comment sera organisée cette déclaration d'adjudicataire. La circulaire du 11 décembre indique simplement que le Greffier fera mention de la déclaration d'identité au PV d'audience.

Si un avocat est adjudicataire lors de la première vente et que la dernière vente s'achève à midi et demi, devra-t-il rester jusqu'à cette heure tardive simplement pour communiquer sa déclaration d'adjudicataire ?

Ces soucis et complications auraient pu être évités simplement en prévoyant un délai de 24 heures.

En effet, la réduction du délai était inspirée par les rédacteurs en charge de la réforme par leur suspicion à l'égard des avocats et de leurs clients.

C'est aussi pour cette même raison que la déclaration de command a été supprimée par l'article 2207 du Code Civil.

Cela est choquant et quelque part vexant pour la profession d'avocat dans la mesure où cette déclaration de command est maintenue dans le droit commun.

Par conséquent, en poussant un peu loin l'analyse, si la vente amiable est autorisée, et s'effectue par devant Notaire, l'acquéreur pourra déclarer command.

En revanche, si la vente a lieu par adjudication, la déclaration de command sera interdite.

Autre source de difficultés, celles que risquent de provoquer les dispositions de l'article 81 du décret :

« Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

« Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

« La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication ».

Et l'article 82 ajoute :

*« 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, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76 ».

Cela signifie-t-il que toute contestation relative à la validité des enchères donnera lieu à un jugement ? La réponse est positive car la circulaire d'application précise que le juge statue sur le champ.

Plusieurs jugements peuvent-ils intervenir au cours de l'audience ? Vraisemblablement

Chaque contestation générera-t-elle une interruption des enchères ? Oui

La décision à intervenir sera-t-elle susceptible de recours ?

Question qui reste sans réponse.

*

* *

La surenchère

La surenchère du dixième est maintenue.

Le formalisme est moins rigoureux qu'il ne l'était et le délai est augmenté.

En effet, la surenchère devait intervenir dans les dix jours de l'adjudication, désormais, l'article 95 précise que la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution, dans les dix jours (modification du décret du 23.12.2006) suivant l'adjudication.

Ce dépôt d'acte vaut demande de fixation d'une audience de surenchère alors qu'autrefois c'est l'avocat formant la surenchère qui, en respectant les délais, fixait la date d'audience sur surenchère.

Cette déclaration de surenchère devra être dénoncée par acte d'huissier de justice, au plus tard le troisième jour ouvrable (suivant la déclaration de surenchère), au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité (article 96).

Désormais, il appartiendra au Juge de l'Exécution de fixer cette date d'audience.

A l'appui de l'acte, l'avocat devra remettre une attestation précisant qu'il est en possession d'une caution bancaire irrévocable ou d'un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Là encore, je ferai les mêmes observations que celles que j'ai formulées sur l'article 74 du décret imposant à l'avocat susceptible d'enchérir d'être en possession d'un chèque de banque représentant 10 % de la mise à prix.

Le montant prévu par le texte est insuffisant.

L'article 95, dernier alinéa précise que la déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

A la suite de ce dépôt, le surenchérisseur doit dénoncer la déclaration de surenchère par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur, à peine d'irrecevabilité.

Cela viendra alourdir les frais de la procédure car autrefois, la dénonce se faisait par acte du palais.

Désormais il semblerait qu'il s'agisse d'un acte extra judiciaire et qu'au surplus, il conviendra de le signifier au domicile réel du créancier poursuivant, de l'adjudicataire et du débiteur saisi, puisqu'il n'est pas prévu de dérogation.

Sauf si on rapproche ce texte de celui concernant l'assignation à l'audience d'orientation qui prévoit la possibilité d'assigner à domicile élu.

Cet acte devra rappeler les dispositions de l'article 7 qui rappelle les conditions de la contestation par dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat, devra y être joint une copie de l'attestation prévue à l'article précédent, c'est-à-dire de la remise par le mandant d'une caution bancaire irrévocable ou d'un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Devra également y figurer la disposition du dernier alinéa de l'article 96, savoir :

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

Comme je l'ai précisé c'est le juge de l'exécution qui fixera la date d'audience de surenchère à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation, le délai commencera à courir à compter de la date de la décision de rejet.

C'est le greffe encore une fois, nouvelle tâche, qui sera chargé d'aviser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur.

Là encore, le texte n'apportant aucune précision, on ignore si ces lettres recommandées avec demande de réception seront adressées à domicile élu ou au domicile réel.

En tout état de cause, compte tenu des délais, et de la charge de travail qui va peser sur le greffe, cela risque de poser des difficultés.

Que se passera-t-il s'il n'est pas rapporté la preuve que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'a pas touché dans les délais l'une des personnes visées par l'article 97 ?

L'article 98 précise que les formalités de publicité sont réalisées à l'exigence du surenchérisseur sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Dans une phrase sibylline et curieuse le même texte ajoute dans son alinéa 2 :

« Les frais qu'elle engendre sont taxés et inclus dans le prix de vente ».

Cela signifie-t-il que c'est en sus du prix de vente ou en déduction du prix de vente ?

Il est difficile de penser que c'est en déduction du prix de vente puisque celui-ci ne sera connu qu'après, sauf à utiliser la formule que la pratique utilise dans les licitations à savoir que les frais de surenchère sont prélevés sur le prix de vente et seul le solde est distribué.

Je pense qu'il faut l'entendre comme étant plutôt faisant partie du prix de vente mais une réponse ministérielle serait bienvenue.

Il sera rappelé que dans la pratique, selon les usages des tribunaux, c'était bien souvent le créancier poursuivant, puisqu'il disposait de toutes les pièces nécessaires pour l'établissement de la publicité, qui se chargeait des formalités de publicité sur surenchère.

Cette pratique dérogeait au texte qui prévoyait déjà qu'il appartenait au surenchérisseur d'effectuer les modalités de publicité.

Peut être que cette pratique fort utile pourra être reconduite.

A défaut, ne faudra-t-il pas prévoir que si les formalités de publicité ne sont pas réalisées par le surenchérisseur la subrogation pourra être utilisée et le créancier poursuivant initial le faire ou faire un incident de subrogation ?

Lors de l'adjudication sur surenchère, les mêmes règles que lors de la première audience d'adjudication s'appliquent à la différence près que comme sous l'ancien texte, à défaut d'enchères c'est le surenchérisseur qui est déclaré adjudicataire.

Le texte confirme l'adage selon lequel « surenchère sur surenchère ne vaut » puisque le dernier alinéa de l'article 99 dispose qu'aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

*

* *

La réitération des enchères

C'est la nouvelle et curieuse dénomination donnée à la folle enchère.

Elle est régie par les articles 100 à 106 du décret.

L'article 100 dispose :

*« A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits, le prix et
« les frais taxés, 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 ».*

Cette procédure ressemble à l'ancienne procédure de folle enchère.

La personne qui poursuit la réitération des enchères obtiendra du greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Ce certificat devra être signifié au saisi, à l'adjudicataire et le cas échéant au créancier ayant sollicité la vente.

Il faudrait se poser la question de savoir comment doit être signifié le certificat au saisi, à l'adjudicataire et au créancier ayant sollicité la vente et surtout pour le saisi qui n'a plus de domicile.

Et peut-on prévoir un acte du Palais pour l'avocat de l'adjudicataire et du créancier qui a requis la vente ?

Cet acte comportera les mentions habituelles pour les actes d'huissier mais également :

*« 1- la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai
« de 8 jours.
« 2- le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du Code
« Civil (qui précise à défaut de consignation du prix et de paiement des
« frais, la vente est résolue de plein droit).
« L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son
« enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre.
« Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées ».*

Et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret.

Le certificat pourra être contesté par l'adjudicataire dans un délai de 15 jours suivant sa signification.

Le juge de l'exécution statuera sur cette contestation dans une décision insusceptible d'appel (article 102).

Si l'adjudicataire ne satisfait pas à la sommation qui lui a été faite ou si ses contestations ne sont pas valablement reçues, l'immeuble sera remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

C'est encore le juge de l'exécution qui fixera sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, la date de l'audience dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de signification du certificat du greffe.

Bien sûr, comme en matière de contestations lors de l'audience d'adjudication, en cas de contestations du certificat, le délai commencera à courir à compter de la date de la décision de rejet.

Nouvelle obligation pour le greffe qui sera chargé, toujours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'aviser le débiteur saisi, le créancier poursuivant et les créanciers inscrits, mais également l'adjudicataire défaillant, de la date de l'audience.

Là encore, avec les mêmes risques et complications que ceux qui ont été précédemment relevés.

En ce qui concerne la publicité, elle doit être à l'identique de celle de droit commun en comportant en outre le montant de l'adjudication.

Les enchères respectent les mêmes formes que le droit commun.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de la première adjudication.

Or, l'adjudicataire est défaillant. Il va conserver à sa charge les frais taxés par la première adjudication. Cela veut dire que c'est le créancier qui va les garder à sa charge car le texte comme dans l'ancien Code ne prévoit que l'hypothèse d'un adjudicataire défaillant qui a payé les frais mais pas celui d'un adjudicataire défaillant qui ne les a pas payés.

L'article 106 dispose, dans son alinéa 2, que l'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle – ci.

Cependant il y a ici une discordance avec les dispositions du deuxième alinéa de l'article 98 qui prévoit en matière de surenchère que les frais de publicité de la surenchère sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Mais la comparaison est peut-être audacieuse.

Le paiement du prix d'adjudication

Le nouveau texte a créé un transfert de propriété spécifique.

Les règles sont édictées dans les dispositions du Code Civil tirées de l'ordonnance du 21 avril 2006, complétée par le décret du 27 juillet 2006.

Ainsi, l'article 2208 du Code Civil dispose :

*« L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la
« la propriété à l'adjudicataire.*

« Elle ne confère à celui – ci d'autre droit que ceux appartenant au saisi.

*« Ce dernier est tenu à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien
« et à la garantie d'éviction ».*

Comme auparavant, le transfert de propriété intervient donc du seul fait de l'adjudication.

Cependant, ce transfert de propriété est spécifique dans la mesure où l'article 2209 du Code Civil précise :

*« Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du
« paiement des frais taxés ».*

C'était déjà le cas dans la pratique puisque ce n'est qu'à la remise de la quittance et après le paiement des droits de mutation (la Recette des Finances faisant valoir son droit de rétention sur le procès verbal d'adjudication) que la copie spéciale du procès verbal d'adjudication a été remise à l'adjudicataire.

Cependant, cette spécificité est accrue à la lecture de l'article 2211 du Code Civil, puisque désormais l'adjudicataire doit consigner le prix sur le compte séquestre ou à la CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATION et payer les frais de la vente.

Tant qu'il n'a pas consigné ces sommes, il lui est interdit d'accomplir un acte de disposition sur le bien.

Toutefois, pour permettre de respecter l'objectif de revalorisation de l'hypothèque qui a été poursuivie par l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés, tout comme la volonté exprimée par les rédacteurs du texte d'inciter le plus grand nombre de personnes à participer aux ventes aux enchères, une exception a été prévue, permettant la constitution d'une hypothèque accessoire au prêt souscrit pour l'acquisition du bien.

Ainsi, l'adjudicataire devient propriétaire du seul fait de l'adjudication.

Il ne sera en possession de son titre que sur justification du paiement des frais taxés.

Il ne pourra pas réaliser ce bien (en disposer) tant que le prix et les frais n'auront pas été payés, sauf pour constituer une hypothèque lui permettant d'obtenir un prêt pour régler ce prix.

Bien sûr, dans la logique de la réitération des enchères, à défaut de consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit (article 2212 du Code Civil).

L'article 2213 ajoute que la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble ou tout hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

C'est le décret du 27 juillet 2006 qui régit les modalités de consignation du prix.

L'article 83 dispose :

*« La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de
« l'article 2212 (ici il s'agit d'une erreur car cela ne peut être en réalité
« que l'article 2211) du Code Civil doit être opérée dans un délai de deux mois
« à compter de la date de l'adjudication définitive, à peine de réitération des « enchères.*

*« Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au
« taux légal jusqu'à la consignation complète du prix ».*

Ce qui signifie donc que le prix est en franchise d'intérêt de la date de l'adjudication définitive jusqu'à deux mois.

Passé le délai de deux mois, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal.

L'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier prévoit également la majoration des intérêts au taux légal de 5 points, quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication.

En effet, le premier alinéa de cet article est complété par la phrase suivante :

*« Cet effet est attaché de plein droit au jugement d'adjudication sur
« saisie immobilière, quatre mois après son prononcé ».*

La majoration de 5 points serait donc applicable (puisque issue d'une Loi générale incluse dans le Code Monétaire et Financier aux liquidations judiciaires).

L'article 84 précise que :

*« Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé
« par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur
« au taux d'intérêt servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION.*

*« Les intérêts sont acquis au créancier et, le cas échéant au débiteur, pour
« leur être distribués avec le prix de l'immeuble ».*

Cela risque parfois de poser des difficultés car jusqu'à présent, la CARPA ne servait pas d'intérêts.

Or, aujourd'hui, le taux d'intérêt servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION est d'environ 1,25 % l'an.

Enfin, l'article 85 du décret officialise la possibilité règlement provisionnel du créancier hypothécaire de premier rang.

*

* *

Le jugement d'adjudication

Il constituera le titre de propriété.

Toutefois il présente lui aussi certaine nouveauté.

L'article 87 du décret précise qu'il :

*« vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant des contestations
« et le cahier des conditions de vente.*

*« Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé
« dans ses droits.*

*« Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de
« l'immeuble adjugé, les dates et lieu de la vente forcée, l'identité de
« l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés.*

« Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche ».

Une nouvelle tâche est encore mise à la charge du greffe qui doit notifier au créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision, le jugement d'adjudication.

Lorsqu'on connaît le volume que peut représenter un jugement d'adjudication, cette notification est encore une lourde charge pour le Greffe.

Le dernier alinéa de l'article 88 précise :

*« Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est
« susceptible d'appel, de ce chef, dans un délai de quinze jours à
« compter de sa notification ».*

Par conséquent c'est la notification du jugement d'adjudication par le greffe qui fera courir le délai d'appel.

Une autre innovation majeure touchant le jugement d'adjudication, figure dans le nouvel article 2210 du code civil :

« Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi ».

Cet article est complété par l'article 92 du décret qui dispose :

« Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux des débiteurs saisis, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi et de tous occupants de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés ».

Par conséquent, il ne sera plus nécessaire d'assigner en référé expulsion, le jugement d'adjudication se suffira à lui-même à la condition de rapporter la preuve de la consignation du prix et du paiement des frais.

CONCLUSIONS

Quel sera l'avenir de ce texte ?

Connaîtra-t-il le même succès dans la durée que le décret-loi de 1938 (69 ans) ?

Il est permis d'en douter car son examen à la lumière de la pratique laisse en penser que les objectifs recherchés, savoir :

- « - 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 aux*
- « acquéreurs ;*
- « - simplifier et accélérer la procédure en limitant les contestations dilatoires*
- « et en anticipant la procédure de distribution du prix de vente ».*

(Rapport du Président de la République lors de la présentation de l'ordonnance du 21 avril 2006), ne seront pas facile à atteindre par la seule application de ce texte.

Puis transition pour la distribution du prix de vente de l'immeuble