



The illustration shows a large blue screen with the text "les Ateliers d'échanges" in white and blue. A man in a green shirt sits on the top left of the screen with a laptop. A man in a yellow shirt stands on the right side of the screen holding a document. Below the screen, a man in a dark suit walks from left to right, a woman in a white top and dark pants stands with arms outstretched, and a man in a green shirt and orange pants walks from right to left. A dashed orange line connects the people on the screen to the text on the right.



The AAPPE logo consists of a blue square icon with a stylized white plant or flame shape inside, and the lowercase text "aappe" in a blue sans-serif font below it.

MARDI 17 SEPTEMBRE 2024

**la distribution du prix de vente
en présence d'une sûreté sur
un immeuble par destination**

Intervenants:
Aude ALEXANDRE LE ROUX, avocate au Barreau
de Versailles, administratrice de l'AAPPE
Claire SEJEAN-CHAZAL, agrégée des facultés de
droit Université Sorbonne Paris Nord

I. Une nouvelle sûreté : le gage sur un immeuble par destination

Art. 2334 al. 1er du Code civil

Modifié par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés

« Le gage peut avoir pour objet des meubles immobilisés par destination. »

⚠ Attention à l'immobilisation par **affectation** à l'exploitation d'un fonds, qui est purement intellectuelle et non matérielle.



I. Une nouvelle sûreté : le gage sur un immeuble par destination

Finalités de la réforme :

→ permettre de tirer du crédit des biens d'équipement de grande valeur

EX: panneaux solaires, turbines d'éoliennes...

→ constituer une sûreté moins onéreuse qu'une hypothèque



I. Une nouvelle sûreté : le gage sur un immeuble par destination

Régime du gage de bien immobilisé :

- Validité:

- sur un bien déjà immobilisé : plus besoin de prendre une hypothèque sur l'ensemble immobilier
- sur un meuble par nature, qui sera immobilisé par la suite : le gage n'est plus caduc

- Opposabilité:

Art. 2337 al. 1 et 2 du Code civil

“Le gage est **opposable** aux tiers **par la publicité** qui en est faite.

Il l'est également par la **dépossession** entre les mains du créancier ou d'un tiers convenu du bien qui en fait l'objet ou du titre qui, tel un connaissance, le représente.”

→ sur un immeuble par destination, la publicité est donc nécessaire.





les Ateliers d'échanges



la distribution du prix de vente en présence d'une sûreté
sur un immeuble par destination

Aude ALEXANDRE LE ROUX,
Avocate au Barreau de Versailles, administratrice de l'AAPPE
Claire SEJEAN-CHAZAL,
Agrégée des facultés de droit Université Sorbonne Paris Nord

II- Un nouveau registre : le Registre des sûretés mobilières (RSM)

Article 2338 du Code civil

“Le gage est publié par une inscription sur un **registre spécial** dont les modalités sont réglées **par décret en Conseil d'Etat**.

Sauf s'il est soumis à l'article 2342, le gage portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculés est publié par une inscription sur un registre tenu par l'autorité administrative dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. L'inscription d'un tel gage fait obstacle à toute nouvelle inscription sur le même véhicule”.



II. Un nouveau registre : le RSM

Décret n°2021-1887 du 29 déc. 2021 relatif au registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes

Deux nouveaux outils :

- Un registre
- Un portail national pour consultation

Article R. 521-1 Code de commerce

"Il est institué au niveau de **chaque greffe compétent** dans les conditions définies par l'article R. 521-5, un registre dénommé " **registre des sûretés mobilières et autres opérations connexes** " dont l'objet est de centraliser leurs inscriptions.

Il est également institué, sous la responsabilité du Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce, un **portail national accessible par le réseau internet** permettant la consultation des informations inscrites dans les registres des sûretés mobilières tenus localement par chaque greffier.



Article R. 521-2 Code de commerce

Le **registre** régi par le présent chapitre assure la publicité :

- 1° Des **gages sans dépossession** à l'exception des gages mentionnés au second al. de l'article 2338 du code civil ;
- 2° Des nantissements conventionnels de parts de sociétés civiles, de société à responsabilité limitée et de société en nom collectif ;
- 3° Du privilège du vendeur de fonds de commerce ;
- 4° Du nantissement du fonds de commerce ;
- 5° Des déclarations de créances en application de l'[article L. 141-22 du code de commerce](#) ;
- 6° Des hypothèques maritimes à l'exclusion de celles qui portent sur les navires enregistrés au registre mentionné à l'[article L. 5611-1 du code des transports](#) et de celles portant sur les drones maritimes enregistrés au registre mentionné à l'[article L. 5112-1-9 du même code](#) ;
- 7° Des actes de saisie sur les navires à l'exclusion de ceux qui portent sur les navires enregistrés au registre mentionné à l'[article L. 5611-1 du code des transports](#) et de ceux qui portent sur les drones maritimes enregistrés au registre mentionné à l'[article L. 5112-1-9 du même code](#) ;
- 8° De tout acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau au sens de l'[article L. 4111-1 du code des transports](#) ;
- 9° Des hypothèques fluviales ;
- 10° Des actes de saisie de bateaux ;
- 11° Parmi les mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal en application des articles L. 626-14 et L. 642-10 du présent code, de celles qui, le cas échéant, portent sur un bien ayant préalablement fait l'objet d'une inscription au présent registre conformément aux dispositions du premier alinéa des articles R. 626-25 et R. 642-12 du même [code](#) ou, à défaut, de celles pour lesquelles les débiteurs sont inscrits au registre du commerce et des sociétés ainsi que de celles qui portent sur des biens d'équipement en application des articles R. 626-26 et R. 642-13 du même [code](#) ;
- 12° Des contrats portant sur un bien qui ont fait l'objet d'une publicité, conformément aux dispositions de l'article L. 624-10 du présent code et dans les conditions fixées par l'article R. 624-15 du même [code](#) ;
- 13° Du privilège du Trésor ;
- 14° Des privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires prévus à l'[article L. 243-5 du code de la sécurité sociale](#) ;
- 15° Des warrants agricoles ;
- 16° Des opérations de crédit-bail en matière mobilière ;
- 17° Des saisies pénales de fonds de commerce ;
- 18° Des arrêtés pris en application des [articles L. 184-1](#) ou [L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation](#) portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce à des fins d'hébergement.

- Le portail de consultation: www.suretesmobilières.fr

Article R521-30 Code de commerce

“Le portail mentionné à l'article R. 521-29 est consultable gratuitement. Il permet de télécharger un document faisant apparaître les informations prévues à l'article R. 521-33.”



CONSEIL NATIONAL DES GREFFIERS
DES TRIBUNAUX DE COMMERCE

Portail de consultation des sûretés mobilières

régi par les articles R. 521-29 à R. 521-30 du code de commerce

Pour rechercher des hypothèques maritimes ou des actes de
saisie de navire, consultez notre portail dédié.

Découvrir

Rechercher un débiteur

avec SIREN sans SIREN

SIREN

000 000 000

Catégorie(s) de sûreté(s)

Toutes les catégories

Rechercher

La recherche répondra à la requête, selon les champs remplis et les mentions et
orthographe formulées.



les Ateliers d'échanges



la distribution du prix de vente en présence d'une sûreté
sur un immeuble par destination

Aude ALEXANDRE LE ROUX,

Avocate au Barreau de Versailles, administratrice de l'AAPPE

Claire SEJEAN-CHAZAL,

Agrégée des facultés de droit Université Sorbonne Paris Nord

Rechercher un débiteur

avec SIREN

sans SIREN

SIREN

000 000 000*

Catégorie(s) de sûreté(s)

Toutes les catégories

☐ Gages sans dépossession

☐ Nantissements de parts de sociétés

☐ Privilège du vendeur de fonds de commerce

☐ Nantissement du fonds de commerce

Rechercher un débiteur

avec SIREN

sans SIREN

Informations

☐ Personne morale

☒ Personne physique non-commerçante

Nom de famille*

Catégorie(s) de sûreté(s)

Toutes les catégories

Rechercher

La recherche répondra à la requête, selon les champs remplis et les mentions et orthographe formulées.

Article R521-33 Code de commerce

Chaque consultation fait apparaître **l'absence d'inscription ou, en présence d'inscription, les informations inscrites dans les registres des sûretés mobilières** tenus par chaque greffier ainsi que l'identification des greffiers qui tiennent ces registres. L'inscription radiée ou périmée n'apparaît plus dans les résultats des demandes de consultation du portail.



III. Un nouveau conflit : créancier gagiste / créancier hypothécaire

Deux cas de figure :

- un bien meuble **déjà** immobilisé par destination, sur lequel un créancier inscrit un gage
- un gage constitué sur un bien meuble par nature, dont l'assiette est **postérieurement** rattachée à un fonds immobilier

→ Dans les deux cas, si l'immeuble est également grevé d'inscriptions immobilières, **deux sûretés peuvent désormais entrer en conflit : GAGE et SÛRETE IMMOBILIERE**

→ Conflit qui était **impossible** jusqu'en 2022.

→ C'est ce conflit qu'il faut résoudre pour pouvoir procéder valablement à la distribution.



IV. Un nouveau créancier admis dans la distribution

- Le principe de participation des créanciers gagistes

Le créancier titulaire d'une sûreté **sur l'immeuble par destination** peut faire valoir sa préférence dans la distribution du prix de vente.

Article **L331-1** CPCE dans sa version modifiée par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 30

*« Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure, les créanciers énumérés à l'article 2377 et au 3° de l'article 2402 du code civil ainsi que les créanciers titulaires **d'une sûreté publiée sur les immeubles par destination saisis avant la publication du titre de vente.** »*

- **La recherche de l'information quant à l'existence des créanciers gagistes**

Avant l'ordonnance du 15 septembre 2021 (EEV le 1er janvier 2022) :

La partie poursuivant la distribution (qu'il s'agisse du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur R,331-1 du CPCE) devait se munir d'un **état hypothécaire** postérieur à la publication du titre de vente et somrait uniquement **les créanciers hypothécaires et les créanciers privilégiés** d'actualiser leurs créances dans le délai d'un mois suivant la publication du titre de vente

Depuis le décret du 29 décembre 2021 (EEV le 1er janvier 2023)

La partie poursuivant la distribution doit immédiatement à l'ouverture de la phase de distribution **également consulter [le registre des sûretés mobilières](#)**.





- **La recherche de l'information quant à l'existence des créanciers gagistes**

L'information obtenue via le portail national est sans valeur probante.

Pour obtenir une **information certifiée**, il faut déposer une **requête au greffe** compétent.

→ **Article R. 521-31 Code de commerce**

Le greffier auprès duquel une des inscriptions mentionnées à l'article R. 521-1 a été prise délivre sur simple demande un état mentionnant les numéros de ces inscriptions qu'il constate ainsi que leur date et le lieu de leur inscription. Cet état est daté et signé du greffier.

Le greffier dans le registre duquel se trouve une ou plusieurs des inscriptions mentionnées à l'article R. 521-1 délivre, sur simple demande, **l'état certifié des inscriptions inscrites** à son registre mentionnant pour chacune toutes les informations inscrites.

Chacune des demandes mentionnées aux deux alinéas précédents ne peut porter que sur une seule personne et une ou plusieurs catégories d'inscription parmi celles qui sont mentionnées à l'article R. 521-1.

Elles sont formées dans les conditions de l'article R. 521-32, à l'exception des demandes concernant une personne physique non commerçante, qui doivent impérativement mentionner son adresse.

- **La sommation du créancier gagiste de déclarer sa créance**

→ **Article R. 331-4 al. 1er du CPCE**

Dans le même délai d'un mois à compter de la publication du titre de vente, la partie poursuivante doit **sommer les créanciers titulaires d'une sûreté sur un immeuble par destination** de déclarer leur créance.

→ **Article R. 331-4 al. 2 du CPCE:**

Cette **sommation** contient à peine de nullité

- 1° La copie du commandement de payer valant saisie immobilière ;
- 2° La sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné de la copie du bordereau d'inscription ou tout élément justifiant d'une inscription au registre mentionné à l'article R. 521-1 du code de commerce et à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification ;
- 3° La reproduction, en caractères très apparents, des articles L. 331-2 et R. 331-5.





Quelques remarques :

- Les créanciers gagistes sont sommés de déclarer leurs créances, car contrairement aux créanciers hypothécaires, ils ne sont pas encore parties à la procédure, le commandement valant saisie ne leur ayant pas été dénoncé.
- Il s'agit d'une déclaration de créance et non de conclusions régularisées entre avocats comme pour l'actualisation des créances des créanciers hypothécaires.
- Cette déclaration est donc déposée au greffe du juge de l'exécution, alors que le greffe comme le JEX sont habituellement absents de cette phase de la procédure (R.331-4 et 5 CPCE)
- **La déclaration de créance devra être dénoncée par notification entre avocats ou signification au débiteur dans le délai d'un jour ouvrable comme pour la déclaration de créance initiale (R.331-4 et 5 CPCE).**



- **La déclaration de créance du créancier gagiste sur un immeuble par destination**

Art. R. 331-5 CPCE

[La déclaration] contient à peine de nullité :

- 1° Le montant des créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 2° La copie du contrat constitutif de la sûreté, ainsi que toute précision utile permettant l'identification des biens sur lequel elle porte ;
- 3° La copie du bordereau d'inscription ou tout élément justifiant d'une inscription au registre mentionné à l'article R. 521-1 du code de commerce ;
- 4° La copie du titre exécutoire constatant la créance, le cas échéant.



- La déclaration de créance du créancier gagiste sur un immeuble par destination

→ Le **délai** pour déclarer sa créance est de deux mois à compter de la sommation (**Art. R. 331-5 CPCE**)

→ **Quid en cas de dépassement des délais ?**

-L'irrespect du **délai d'un jour** pour dénoncer n'est vraisemblablement pas sanctionné.

-⚠ Le créancier gagiste qui omettrait de déclarer sa créance dans le **délai de deux mois** de l'article R.331-5 du CPCE se verra frappé par la sanction prévue à l'article **L331-2 du CPCE**:

« Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont **déchus** du bénéfice de leur sûreté **pour la distribution** du prix de vente de l'immeuble. »



V. L'établissement du projet de distribution



Dès lors que le créancier gagiste aura déclaré sa créance, il conserve “le bénéfice de sa sûreté pour la procédure de distribution du prix de vente de l'immeuble”.

Il faut donc déterminer l'**ordre** entre les différents créanciers appelés à la distribution.

Article 2334 al. 2 du Code civil:

“L'ordre de préférence entre le créancier hypothécaire et le créancier gagiste est déterminé conformément à l'article 2419”.

Article 2419 du Code civil:

“L'ordre de préférence entre les créanciers hypothécaires et les créanciers gagistes, dans la mesure où leur gage porte sur des biens réputés immeubles, est déterminé **par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés**, nonobstant le droit de rétention des créanciers gagistes.”

→ ⚠️ Principe de classement **par ordre chronologique des publications, quel que soit le registre.**



- Exemples de classements chronologiques simples

- Classement simple n° 1 :

- 1er janvier : inscription d'une hypothèque sur un ensemble immobilier par un **créancier H**
- 1er avril : inscription d'un gage sur un immeuble par destination intégré au fonds par **un créancier G**
→ **H prime G**, en application de l'ordre des publications
→ **Indifférence à la valeur du bien**

- Classement simple n° 2 :

- 1er janvier : inscription d'un gage sur un bien meuble par nature par un **créancier G**
- 1er avril : **immobilisation** du bien meuble dans un fonds immobilier
- 1er juin : inscription d'une hypothèque sur l'ensemble immobilier par un **créancier H**
- la valeur de l'immeuble suffit à désintéresser les deux créanciers inscrits
→ **G prime H**, en application de l'ordre des publications



- **Exemples de classements complexes - quand la chronologie ne suffit pas**

- Classement complexe n°1 :

- 1er janvier : inscription d'un gage sur un immeuble par destination par un **créancier G**, pour 50.000€
- 1er avril : inscription d'une hypothèque sur un ensemble immobilier par un **créancier H**, pour 200.000€
- le prix de vente est de 150.000€

→ **G prime H** ⚠️ mais **uniquement sur la valeur correspondant à l'immeuble par destination !**

→ on ne peut pas distribuer 50.000€ à G, puis le reliquat à H !

→ si l'immeuble par destination ne vaut que 30.000€, **G** ne doit pas être intégralement désintéressé même s'il est 1er en rang.



- **Exemples de classements complexes - quand la chronologie ne suffit pas**

- Classement complexe n°2 :

- 1er janvier : inscription d'une hypothèque par un **créancier H**, hypothécaire de **rang 1**
- 1er avril : inscription d'un gage sur un bien **meuble par nature** par un **créancier G**, gagiste de **rang 1**
- 1er juin : immobilisation du bien meuble dans l'ensemble immobilier

→ **par application stricte de 2419 : H prime G**, alors que **G** était initialement un créancier de 1er rang !

⚠ En amont, de cette situation, il est judicieux de négocier, au moment de l'immobilisation du meuble, une cession d'antériorité entre **G** et **H** à hauteur de la valeur du bien immobilisé par destination.

A défaut d'une telle cession d'antériorité, l'application stricte de 2419 peut aboutir à une situation de blocage.



Lorsque la chronologie ne suffit pas, il faut **ventiler le prix** de vente, entre la valeur de l'immeuble par destination et le reste, afin de distribuer la somme pertinente entre les différentes catégories de créanciers, selon l'assiette de leur sûreté.

Une difficulté majeure à ce stade : **éviter le blocage** de la procédure faute d'éléments de nature à déterminer la ventilation à retenir entre la valeur de l'ensemble immobilier et la valeur du seul bien immobilisé par destination.

Proposition :

1- Faire application de l'**article R.332-3 du CPCE** et réunir les créanciers afin de **trouver un accord** sur la valorisation à envisager entre l'immeuble et l'immeuble par destination.

2 - A défaut d'accord, envisager le recours à une **expertise amiable** afin de les déterminer.

→ Quid de la charge des frais d'une telle expertise ?

Il pourra être envisagé de faire application des dispositions de l'article **R331-2 CPCE** : « *Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres* ».



Ces frais pourraient être par suite intégrés au projet de distribution.

Quid de l'absence d'accord du débiteur sur la charge définitive de ces frais?

Si le pourvoi en cassation est ouvert à l'encontre de l'ordonnance d'homologation du projet de distribution (Civ. 2^e, 18 oct. 2012, n° 11-20.314), encore faut-il que le JEX ait commis un excès de pouvoir. Les débiteurs qui n'auraient pas contesté le projet de distribution dans les 15 jours de sa notification (R.332-5 du CPCE) ne sont plus recevables à élever devant la Cour de cassation un moyen contraire à l'accord qu'ils avaient donné par leur silence (Civ. 2^e, 18 oct. 2012, n° 11-20.314,).

En l'absence de contestation du projet de distribution amiable du prix d'adjudication et après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont bien été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations, le juge de l'exécution ne peut refuser de conférer force exécutoire audit projet sans commettre un excès de pouvoir. (Civ. 2^e, 17 sept. 2020, n° 19-10.366)



Rappel

⚠ Attention la requête afin d'homologation du projet de distribution (R.332-6 du CPCE) ou de l'accord intervenu après contestation du projet (R.332-8 du CPCE) doit désormais comporter :

[...]4° *Des états des inscriptions prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 521-31 du code de commerce.*[...]

Remarque : aucune date pour cet état n'est exigé dans cette hypothèse mais il est évidemment indispensable qu'il soit postérieur à la date de publication du titre de vente.

Une disposition similaire est prévue dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de distribution à créancier unique. Ainsi la demande de déconsignation adressée par LRAR à la CDC ou au séquestre (R.332-1 du CPCE)

[...] *Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, des états des **inscriptions prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 521-31 du code de commerce à la date de la publication du titre de vente**, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente.* [...]



les Ateliers d'échanges



la distribution du prix de vente en présence d'une sûreté
sur un immeuble par destination

Aude ALEXANDRE LE ROUX,

Avocate au Barreau de Versailles, administratrice de l'AAPPE

Claire SEJEAN-CHAZAL,

Agrégée des facultés de droit Université Sorbonne Paris Nord

Si contestation après l'établissement du projet de distribution il sera encore possible de réunir les créanciers afin de tenter de trouver une issue amiable dans un délai compris entre quinze jours et un mois de la première contestation (R.322-7 du CPCE)

Faute d'accord à l'issue, saisi dans le cadre de la procédure judiciaire le JEX, à *"la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert dépose son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée. » (R.333-2 du CPCE)*



les Ateliers d'échanges



la distribution du prix de vente en présence d'une sûreté
sur un immeuble par destination

Aude ALEXANDRE LE ROUX,

Avocate au Barreau de Versailles, administratrice de l'AAPPE

Claire SEJEAN-CHAZAL,

Agrégée des facultés de droit Université Sorbonne Paris Nord

Une dernière remarque :

Le texte régissant la demande de paiement provisionnel pour le créancier de premier rang au JEX n'a pas été modifiée (R.334-1 du CPCE). Au vu de ce qui précède il apparaît désormais indispensable de joindre, en sus de l'état hypothécaire, l'état des inscriptions prévu aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 521-31 du code de commerce à la date de la publication du titre de vente.



les Ateliers d'échanges

la distribution du prix de vente en présence d'une sûreté
sur un immeuble par destination

Aude ALEXANDRE LE ROUX,

Avocate au Barreau de Versailles, administratrice de l'AAPPE

Claire SEJEAN-CHAZAL,

Agrégée des facultés de droit Université Sorbonne Paris Nord

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 21 janvier 2024
pour le prochain atelier.