

VOIES D'EXÉCUTION

Les voies d'exécution, le juge et l'avocat GPL476i3

L'essentiel

Alors que la Chambre nationale des commissaires de justice a formulé des propositions à la Chancellerie en matière de « simplification » de la saisie immobilière, les avocats qui exercent en voies d'exécution contestent le bien-fondé d'une déjudiciarisation en la matière qui serait confiée aux commissaires de justice, dont ne découleraient ni un gain de temps pour le juge, ni un gain financier pour le justiciable.



Libres propos par
**Jean-Michel
Hocquard**
Avocat au barreau
de Paris, président
de l'Association des
avocats et praticiens
des procédures et de
l'exécution (AAPPE)

Depuis le début de l'année 2025, les commissaires de justice revendiquent auprès des pouvoirs publics leur capacité à soulager le juge de l'exécution de ses tâches chronophages... en les prenant en charge ! Et ils proposent d'intervenir au beau milieu de la procédure de saisie immobilière pour constater l'adjudication des biens immobiliers vendus, à la place du juge.

Cette proposition repose d'entrée sur un postulat selon lequel, partant de la fusion des professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur

judiciaire, il conviendrait de faire intervenir les anciens huissiers de justice dans la procédure de saisie immobilière (confiée et réalisée par les avocats depuis l'ancien Code de procédure civile de 1810 sous le titre de « l'exécution des jugements ») pour y adjoindre une valeur ajoutée que les anciens commissaires-priseurs judiciaires auraient apportée aux huissiers par une expertise particulière dans « la valorisation des biens aux enchères » (comme si le fait de vendre à l'encan valoriserait les biens vendus, sauf l'art et les biens de qualité bien entendu !).

Ce postulat est inexact, les commissaires-priseurs judiciaires n'ayant pas de compétence particulière dans la valorisation des biens immobiliers.

La proposition des commissaires de justice tend essentiellement à l'extension de leurs missions à un marché nouveau, au détriment de la justice, de son efficacité et du justiciable.

Selon la proposition des commissaires de justice, celle-ci porterait uniquement sur la phase d'adjudication en confiant au commissaire de justice l'organisation et la gestion de la vente aux enchères en lieu et place du tribunal.

La proposition va même au-delà car ils s'intéressent aussi à la publicité de la vente, et offrent qu'elle se fasse sur une plateforme numérique unique contrôlée par la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ). Ces publicités viendraient compléter les publicités légales traditionnelles. Cette proposition signe une méconnaissance en matière de saisie immobilière car rares sont ceux qui lisent les publicités légales – lesquelles pourraient

utilement être supprimées même si elles représentent peu de frais, surtout depuis l'apparition de moyens plus modernes de publicité.

En revanche, la mise en place d'une plateforme numérique n'est pas une nouveauté puisque les avocats l'ont déjà fait avec Avoventes, géré et contrôlé depuis des années par le Conseil national des barreaux. La différence, c'est que les avocats ne défendent pas l'idée d'une plateforme unique qui serait imposée, mais une liberté de choix du poursuivant, sous contrôle du juge, en plus des sites spécialisés, en fonction de la nature, de la qualité des biens et de la clientèle qui doit être touchée pour arriver à un meilleur prix de vente : on n'annonce pas la mise en vente d'une chambre de bonne à Paris, d'un appartement sur la « Côte » ou d'un manoir dans le Périgord de la même manière !

Par ailleurs, la proposition n'aborde pas la publicité de « grande diffusion » dans la presse écrite, notamment quotidienne régionale, qui demeure un support d'annonce efficace en ciblant directement l'amateur. Il s'agit encore de véritable publicité, contrairement aux sites, qui ne relèvent que de la simple annonce.

Mais surtout la proposition est muette sur la vie de la procédure avant et pendant l'adjudication, et ne prévoit absolument rien en cas d'incident lors de l'audience d'adjudication. Les rédacteurs de ces propositions n'ont pas imaginé que cela puisse arriver, ni appréhendé les difficultés pratiques de faire intervenir deux professionnels de nature distincte sur une même procédure d'exécution judiciaire.

La constitution d'un avocat contestant, ses conclusions, la réponse du poursuivant et/ou des créanciers inscrits... : autant de petits événements procéduraux dont la proposition ne semble pas avoir pris conscience à l'égard du commissaire préposé à l'adjudication. Qu'en fera-t-il ?

Les objectifs de cette proposition seraient de libérer du temps pour les greffes, libérer du temps pour les magistrats, réduire la charge financière sur le budget de la Justice, avoir un interlocuteur spécialisé et distinct, le commissaire de justice (pas celui qui signifie le commandement de saisie mais un autre, délégué à tenir l'audience d'adjudication), avec la garantie d'un juste prix donné par un accès numérique aux informations pour les enchérisseurs et l'encadrement du processus par un officier public et ministériel.

Ces objectifs prétendus ne résistent pas un examen sérieux :

- la libération de temps pour le greffe et pour le magistrat n'est pas significative. Ni le magistrat, ni le greffe

n'organisent, au sens où l'entendent les commissaires de justice, l'audience de vente. Ce sont les avocats qui organisent cette audience. Le juge la tient, assisté du greffier, pour trancher les incidents, ordonner des renvois et prononcer les adjudications. Il s'agit tout au plus d'une heure d'audience de temps en temps. La majeure partie du temps de magistrat et de greffe se passe bien avant, à l'audience d'orientation, sur les contestations et incidents des clients et des avocats, et après, pendant le délibéré avec la rédaction des décisions d'orientation ;

- la réduction des charges financières sur le budget de la Justice : à l'exception du très peu de temps gagné sur l'audience d'adjudication, il n'y a aucune réduction de charge ;
- la présence d'interlocuteurs spécialisés et distincts : les saisies ont déjà des interlocuteurs particulièrement spécialisés, il n'y a pas véritablement de raison d'en ajouter !
- la garantie d'un juste prix grâce à une publicité numérique nationale sur le site de la CNCJ : les avocats ont déjà créé Avoventes, et personne n'est empêché de publier une annonce dans la presse écrite ou sur les autres sites Internet qui existent ;
- un accès numérique aux informations : Avoventes existe depuis plusieurs années !
- un processus encadré par un officier public et ministériel : l'encadrement par un magistrat correspond plus à l'impérieux besoin des justiciables en matière de transparence et d'impartialité, et il garantit constitutionnellement le droit de propriété.

Les arguments en faveur de la compétence des commissaires de justice pour procéder aux adjudications immobilières n'apparaissent en rien pertinents : vendre un immeuble n'a pas de rapport avec les saisies mobilières, au demeurant de plus en plus rares, faites par les commissaires de justice. La connaissance approfondie du bien saisi est tout à fait contradictoire puisque la proposition évoque bien deux commissaires de justice distincts : l'un qui s'occupe de la procédure avec l'avocat du créancier poursuivant et l'autre qui procède à l'adjudication, et celui-ci n'a pas une connaissance particulière du bien qui rendrait la vente plus profitable !

L'argument selon lequel l'acte introductif de la procédure d'exécution est un acte d'huissier (le commandement) ne justifie pas pour autant une compétence dudit commissaire en matière judiciaire.

Les commissaires de justice auraient une expérience en matière d'enchères. Mais la vente d'une télévision ou d'une voiture n'est pas vraiment la même chose que la vente d'un bien immobilier (constituant souvent un domicile familial). En tout état de cause, elle n'emporte pas les mêmes conséquences en particulier pour le débiteur saisi ou pour l'acquéreur. En outre, l'impartialité du commissaire de justice ne remplacera jamais l'intervention d'un magistrat.

La proposition faite par les commissaires de justice est une proposition d'extension de leur marché qui n'a aucun rapport avec l'intérêt de la justice et du justiciable. Le droit de propriété est un droit inaliénable et sacré. Il est constitutionnellement protégé. On ne peut y attenter qu'avec des garanties extrêmement importantes qu'un commissaire de justice, tout officier public et ministériel qu'il soit, ne peut pas assurer. Il n'a pas le pouvoir d'un juge. Et le

contrôle du juge est indispensable en ces espèces, ne serait-ce qu'en vertu de la CEDH !.

Un commissaire n'est pas un juge ! La proposition ne tient pas compte de l'hypothèse de l'incident (ou contestation) lors de l'adjudication.

Dès lors, la manœuvre sera beaucoup trop simple pour un débiteur de ralentir la procédure si à chaque audience d'adjudication, le commissaire de justice est contraint de la stopper pour renvoyer l'incident au juge, ne pouvant de lui-même apprécier l'incident et le juger, ni même apprécier un renvoi. Quelle cacophonie prévisible ! Très rapidement, tout le monde aura compris qu'il suffit d'élever un incident à l'audience d'adjudication afin d'éviter que la vente intervienne. Cela deviendra le sport national des débiteurs saisis qui pourront repousser sans cesse la vente de leur bien immobilier, et créera de nouvelles procédures augmentant l'encombrement du service public de la Justice, sans compter l'augmentation des frais ce qui se retournera contre leurs intérêts.

“ Le juge doit trancher les incidents. Le commissaire de justice ne le peut pas ”

De la même manière, c'est au juge et à lui seul de pouvoir vérifier la procédure pour protéger le droit de propriété en général et le débiteur saisi en particulier. Le juge doit pouvoir trancher les incidents de nullités d'enchères (ce qui n'est pas un cas d'école), mais aussi vérifier avec les avocats, la capacité des parties, les informations fournies pour l'adjudication, voire le régime fiscal de l'acquisition.

Enfin et surtout, le juge doit trancher les incidents. Le commissaire de justice ne le peut pas. Il n'a même pas le pouvoir juridictionnel d'ordonner un renvoi ; dès lors on frise l'impossible !

L'audience d'adjudication doit permettre :

- de traiter à la fois dans la même audience l'incident (qui donne lieu à confirmation de la vente par le juge dans 99,9 % des cas) puis la vente, sans qu'il soit alors besoin de reporter ladite vente ce qui serait obligatoire si l'adjudication était tenue par un commissaire de justice qui ne peut pas juger et trancher les incidents ;
- d'éviter une prolongation artificielle et anormale des procédures qui n'est évidemment pas satisfaisante, un accroissement de la dette, une absence d'entretien des immeubles inoccupés qui aura un effet négatif sur le prix de vente, une augmentation des frais, ne serait-ce que par la nécessité de renouveler les publicités, au détriment du débiteur.

Enfin, quelle valeur juridictionnelle aurait le jugement d'adjudication d'un commissaire ? Aucune ! Un constat tout au plus. Les commissaires de justice ne peuvent prononcer une sentence constatant la vente qui a valeur de titre exécutoire pour permettre l'expulsion de l'occupant.

Dès lors, l'adjudicataire devra, si l'occupant se maintient, engager une nouvelle procédure afin d'obtenir une décision ordonnant l'expulsion. Cela ne semble en faveur ni d'un allègement du travail des juges, ni du justiciable qui inaugurera son droit de propriété par une procédure

judiciaire avec un coût supplémentaire – ce qui n'est pas favorable non plus pour la valeur des biens mis en vente !

Le commissaire de justice ne saurait avoir un pouvoir juridictionnel tel que son constat d'adjudication puisse être exécuté, faire l'objet d'un enregistrement judiciaire et d'une publication au service de la publicité foncière.

En conclusion, il s'agit d'une proposition totalement inadaptée sur un plan processuel, et susceptible de rendre inefficace la procédure de saisie immobilière ainsi que de priver *de facto* les parties, et plus singulièrement le saisi,

de la protection de ses droits, voire en définitive lui coûter très cher.

Cette proposition est même totalement contreproductive, car elle ouvre la porte à tous les moyens de paralysie possibles en imposant le retour devant le juge.

Pire encore, elle élude un point d'effet central de la procédure de saisie immobilière : l'expropriation du saisi du bien dont il est propriétaire et, partant, la contrainte.

Pourtant ce qui est contraint et forcé est du domaine des juges, donc des avocats.

AUJOURD'HUI, TOUS LES EMBALLAGES ET LES PAPIERS SE TRIENT.

Cet encart d'information est mis à disposition gratuitement
au titre de l'article L. 541-10-18 du code de l'environnement.

Cet encart est élaboré par CITEO.