

REPUBLIQUE FRANCAISE
MINISTERE DE LA JUSTICE

DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES
Bureau des greffes
Bureau de l'informatisation des juridictions

Paris, le 11 DECEMBRE 2006

Circulaire ■ - Note □
Date d'application : 1^{er} janvier 2007

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice

à

Monsieur le premier président de la Cour de cassation
Monsieur le procureur général de ladite cour

Mesdames et messieurs les premiers présidents des cours d'appel
Mesdames et messieurs les procureurs généraux près lesdites cours
(Métropole et Outre-mer)

Messieurs les présidents des tribunaux supérieurs d'appel
Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux

Pour attribution

Monsieur le directeur de l'école nationale de la magistrature
Monsieur le directeur de l'école nationale des greffes

Pour information

Numéro de circulaire : SJ.06-019-B3/11.12.06.

Référence de classement :

Mots clés : Saisie immobilière ; juge de l'exécution ; procédure de distribution de prix ; procédure d'ordre ; procédures civiles d'exécution ; adjudication ; vente amiable.

Titre détaillé : Réforme de la procédure de saisie immobilière et de distribution du prix de vente d'un immeuble.

Texte(s) source(s) : Ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière.
Décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

Texte(s) abrogé(s) :

Texte(s) modifié(s) :

Publication : non si oui : B.O. J.O. INTERNET

INTRANET - permanente : - temporaire jusqu'au 9

Modalités de diffusion

Diffusion assurée par la direction des services judiciaires
aux chefs des cours d'appel en un exemplaire chacun

Pièce(s) jointe(s) :

REPUBLIQUE FRANCAISE
MINISTERE DE LA JUSTICE

DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES
Bureau des greffes
Bureau de l'informatisation des juridictions

PARIS, le 11 DECEMBRE 2006

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice

à

Monsieur le premier président de la Cour de cassation
Monsieur le procureur général de ladite cour

Mesdames et messieurs les premiers présidents des cours d'appel
Mesdames et messieurs les procureurs généraux près lesdites cours
(Métropole et Outre-mer)

Messieurs les présidents des tribunaux supérieurs d'appel
Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux

Pour attribution

Monsieur le directeur de l'école nationale de la magistrature
Monsieur le directeur de l'école nationale des greffes

Pour information

OBJET : Réforme de la procédure de saisie immobilière et de distribution du prix de vente d'un immeuble.

L'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière, modifie le titre XIX du livre III du code civil qui devient « de la saisie et de la distribution du prix de vente de l'immeuble ».

Les titres VI, XII, XIII et XIV du livre V de la première partie du code de procédure civile [ancien] sont abrogés. La saisie immobilière est désormais régie par les articles 2190 et suivants du code civil.

Le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 pris pour son application, abroge le titre IV du livre Ier de la deuxième partie du code de procédure civile, l'article R 312-6 du code de l'organisation judiciaire, le décret n° 67-167 du 1^{er} mars 1967 relatif à la saisie immobilière et à l'ordre ainsi que le décret n° 2002-77 du 11 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 697 du code de procédure civile (ancien) et réformant les modalités de la publicité en matière de saisie immobilière.

La circulaire de la Direction des Affaires Civiles et du Sceau, N° CIV/ 17/06. Réf.C3/1-6-4-3/EDL, N° NOR JUS C 06 20 848 C du 14 novembre 2006 relative à la réforme de la saisie immobilière présente ces nouvelles dispositions en exposant les règles générales applicables à la saisie immobilière et analyse les différentes étapes de la procédure. Il convient de s'y reporter pour toutes les questions portant sur le fond du droit.

La réforme s'inscrit dans le cadre de la simplification du droit. Elle tend également à accélérer la procédure en limitant les moyens dilatoires et à rapprocher la saisie immobilière des autres voies d'exécutions.

La simplification se traduit par l'utilisation d'un vocabulaire plus explicite : **le cahier des conditions de vente** se substitue au cahier des charges, **la distribution du prix** à la procédure d'ordre, **la vente forcée sur saisie immobilière** à l'expropriation forcée, **la réitération des enchères** à la folle enchère.

Une innovation procédurale d'importance pour les greffes réside dans le transfert de compétence pour connaître de la saisie immobilière et de la procédure de distribution du prix d'un immeuble, **au juge de l'exécution du tribunal de grande instance** (article 2 du décret et L.311-12-1 modifié du code de l'organisation judiciaire) qui connaît ainsi de l'ensemble des voies d'exécution.

Le juge de l'exécution connaît également des contestations qui s'élèvent à l'occasion d'une saisie immobilière et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit (article 12 de l'ordonnance modifiant l'art. L. 311-12-1 du Code de l'organisation judiciaire).

Lorsque les fonctions de juge de l'exécution sont déléguées à un juge d'instance, **le greffe du tribunal de grande instance demeure compétent** pour traiter ces dossiers (article 139 du décret modifiant l'art. R 811-6 du Code de l'organisation judiciaire).

La présente circulaire a pour objet de donner des instructions de gestion et informatiques aux greffes.

D'une part, des trames de convocations et de notifications concernant cette réforme sont annexées.

Par ailleurs, circulaire et trames ainsi que leur mode de téléchargement, sont disponibles sur le site intranet justice du ministère sous les rubriques « notes » et « informatique, option CIVIL \ Chaîne Civile ».

D'autre part, les nomenclatures des affaires civiles et des procédures particulières, des décisions et des actes de saisine, telles que réformées consécutivement à la promulgation de l'ordonnance réformant la saisie immobilière, sont disponibles sur le site intranet justice du ministère sous la rubrique « Informatique, option CIVIL \ RGC ».

LES CORRESPONDANTS CHANCELLERIE

Pour les questions d'ordre pratique et d'organisation dans les greffes :

Direction des services judiciaires – Sous-direction des greffes – Bureau des greffes

Tél : 01.44.77.64.64

Fax : 01.44.77.64.63

Mél : DSJ-B3@justice.gouv.fr

Pour les questions d'ordre informatique :

Direction des services judiciaires – Sous-direction de l'organisation judiciaire et de la programmation - Bureau de l'informatisation des juridictions

Logiciel WinCi TGI

Tél : 01.53.00.77.82 ou 01.53.34.23.44

Fax : 01.53.34.23.23

Je vous saurais gré de bien vouloir porter ces instructions à la connaissance des chefs de juridiction et des chefs de greffe des juridictions de votre ressort et de faire part au bureau des greffes de la sous-direction des greffes des éventuelles difficultés d'application.

Le Directeur des Services judiciaires

Léonard BERNARD de la GATINAIS

**ORDONNANCE n°2006-461 du 21 avril 2006
réformant la saisie immobilière**

**DECRET n°2006-936 du 27 juillet 2006
relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble**

INSTRUCTIONS DE GESTION

L'ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 et le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 pris pour son application entrent **en vigueur le 1^{er} janvier 2007**.

Ces dispositions, ainsi que celles non contraires du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pris pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, **régissent les procédures en cours** c'est à dire celles **pour lesquelles un commandement de payer valant saisie a déjà été signifié** en application de l'ancien article 673 du code de procédure civile, toutefois,

Le décret ne s'applique pas :

- aux **procédures de saisie immobilière** en cours **au 1^{er} janvier 2007** c'est à dire pour lesquelles le **cahier des charges** (article 688 du code de procédure civile) a été **déposé avant cette date**.
- aux **procédures de distribution** en cours **au 1^{er} janvier 2007** pour lesquelles la **réquisition de l'ouverture du procès-verbal d'ordre** (article 750 du code de procédure civile) est intervenue **avant cette date**.
- aux **procédures collectives ouvertes avant le 1^{er} janvier 2006**, ni aux ventes immobilières et aux procédures subséquentes de distribution du prix, lorsque ces **ventes** ont été **ordonnées** dans la période comprise **entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007**.



Cependant, les actes régulièrement accomplis avant le 1^{er} janvier 2007 restent valables.

Vous trouverez ci-dessous les instructions relatives aux différentes étapes de la gestion de ces procédures, telles que délimitées par l'objet même de la saisie immobilière défini à l'article 2190 du code civil : **«La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou le cas échéant du tiers détenteur en vue de la distribution du prix ».**

Seuls les articles de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 et du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 impliquant des diligences de la part du greffe et ceux paraissant nécessaires à l'enchaînement et à la compréhension de la procédure, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Les contestations et demandes incidentes sont signalées par un astérisque*.

Les textes auxquels se réfèrent l'ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière et le décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble sont reproduits en annexe à la suite du tableau.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 1 □ / 41 □

Réforme de la saisie immobilière

Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes




	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 2 □ / 41 □

Table des Matières

1.TITRE 1ER - LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE.....	4
1.1.SHEMA	4
1.2.CHAPITRE 1ER – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1.2.1.SECTION 1 – LA COMPETENCE TERRITORIALE.....	5
1.2.2.SECTION 2 – LA PROCEDURE.....	5
1.3.CHAPITRE 2 – LES FORMALITES TENDANT A LA SAISIE DE L'IMMEUBLE.....	9
1.3.1.SECTION 1 – LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE.....	9
1.3.2.SECTION 2 – LA PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE	9
1.3.3.SECTION 3 – LA PLURALITE DE BIENS OU DE SAISIES	10
1.3.4.SECTION 4 – LES EFFETS DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE ET DE SA PUBLICATION.....	10
1.3.5.SECTION 5 – PEREMPTION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE.....	11
1.4.CHAPITRE 3 – LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE	11
1.4.1.SECTION 1 – LE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX.....	11
1.4.2.SECTION 2 – L'ASSIGNATION A COMPARAITRE	12
1.4.3.SECTION 3 – DEPOT AU GREFFE DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE ET DE L'ETAT HYPOTHECAIRE.....	13
1.4.4.SECTION 4 – LES DECLARATIONS DE CREANCES ET L'ETAT ORDONNE DES CREANCES	14
1.5.CHAPITRE 4 - L'AUDIENCE D'ORIENTATION.....	15
1.6.CHAPITRE 5 – LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE.....	16
1.7.CHAPITRE 6 – LA VENTE FORCEE	18
1.7.1.SECTION 1 – LA PUBLICITE	20
1.7.2.SECTION 2 – LES ENCHERES.....	21
1.7.3.SECTION 3 – LE PAIEMENT DU PRIX	22
1.7.4.SECTION 4 – LE JUGEMENT D'ADJUDICATION ET LE TITRE DE VENTE.....	23
1.7.5.SECTION 5 – LES EFFETS DE LA VENTE FORCEE	24
1.7.6.SECTION 6 – LA SURENCHERE.....	25
1.7.7.SECTION 7 – LA REITERATION DES ENCHERES.....	26
2.TITRE 2 – LA DISTRIBUTION DU PRIX	28
2.1.SHEMA	28
2.2.CHAPITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES	29
2.3.CHAPITRE 2 – LA DISTRIBUTION AMIABLE.....	29
2.4.CHAPITRE 3 – LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE.....	30
2.5.CHAPITRE 4 – DISPOSITION COMMUNE.....	31
3.TITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES.....	32
3.1.CHAPITRE 1ER – DISPOSITIONS DIVERSES.....	32
3.1.1.SECTION 1 – DISPOSITIONS MODIFIANT LE NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE.....	32
4.ANNEXE	34

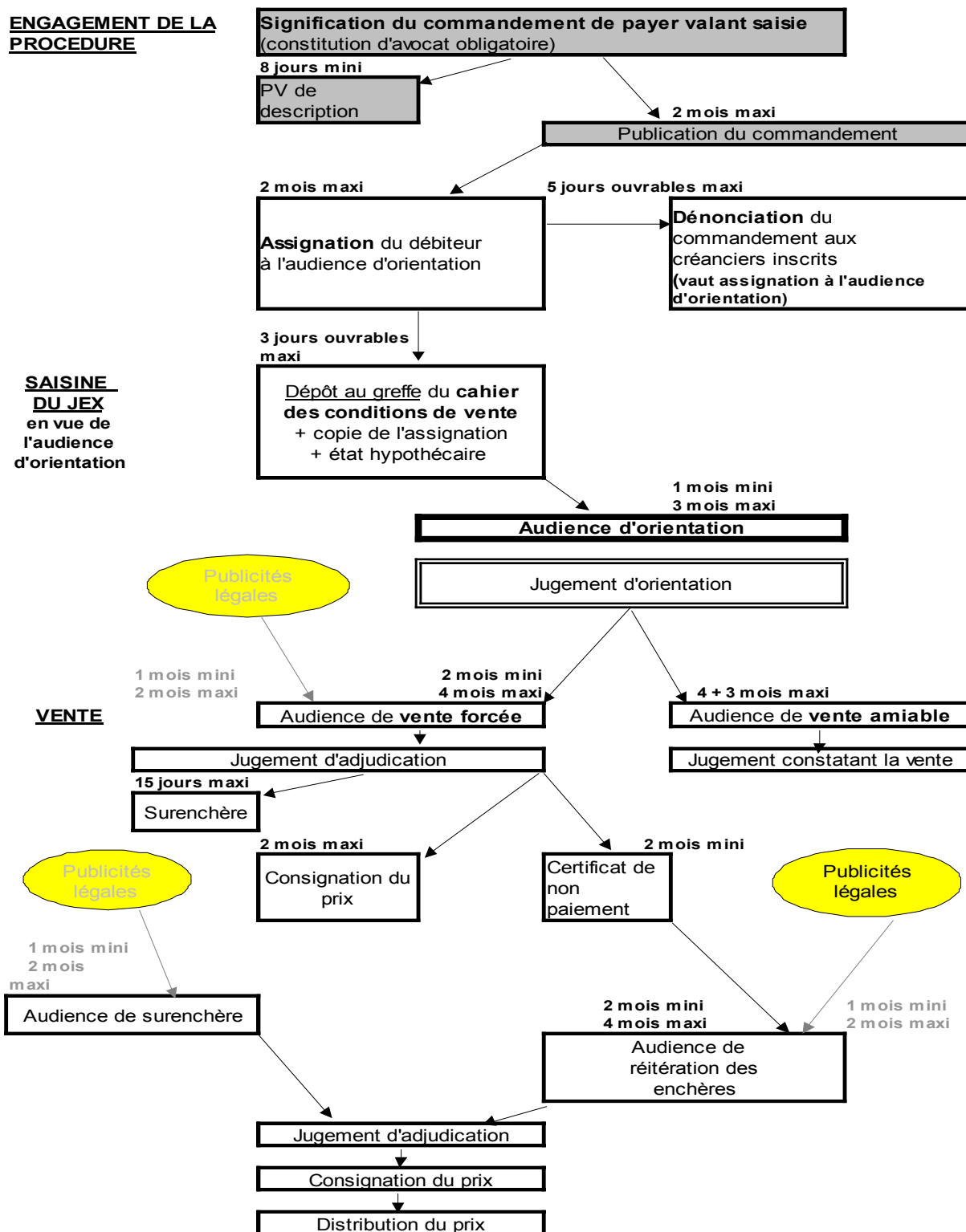
	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 3 □ / 41 □


4.1. TEXTES DE REFERENCE	34
4.1.1. CODE DE L'ORGANISATION JUDICIAIRE	34
4.1.2. DECRET N°92-755 DU 31 JUILLET 1992	35
4.1.3. DECRET N°55-1350 DU 14 OCTOBRE 1955	36
4.1.4. CODE DE LA CONSOMMATION	38
4.1.5. ORDONNANCE N°2006-346 DU 23 MARS 2006 RELATIVE AUX SURETES	39
 <u>5. HISTORIQUE DU DOCUMENT</u>	 <u>41</u>

1. TITRE 1ER - LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

1.1. SCHEMA

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE



	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 5 / 41

1.2. CHAPITRE 1ER – DISPOSITIONS GENERALES

Remarque liminaire : Un projet de décret en cours relatif à la procédure en matière successorale, prévoit de réduire la durée pour enchérir ainsi que certains délais :

- la durée fixée à l'article 78 du présent décret
- le délai fixé à l'article 67 du présent décret ...

Il conviendra de se reporter à ce décret lors de sa publication.

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 1er du décret du 27 juillet 2006	- Les dispositions du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution sont applicables, sauf dispositions contraires du décret		<u>Notamment, articles 15 alinéa 1er, 22 et 32 du décret du 31 juillet 1992</u> annexés ci-après

1.2.1. Section 1 – La compétence territoriale

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Articles 2, 3 et 139 du décret modifiant l'art. R. 811-6 alinéa 2 du COJ	- Compétence du juge de l'exécution du TGI dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi - En cas de pluralité d'immeubles saisis dans des ressorts différents, compétence du JEX du TGI du lieu de situation de l'immeuble saisi où demeure le débiteur, à défaut, du lieu de situation de l'un quelconque des immeubles		En matière de saisie immobilière <u>le greffe compétent demeure celui du TGI</u>



1.2.2. Section 2 – La procédure

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 4 du décret	- La procédure est engagée par la signification du commandement de payer valant saisie prévu par l'article 13.		L'assignation n'est pas encore délivrée ; à ce stade de la procédure le greffe n'a pas encore de dossier, néanmoins, - <u>le juge des saisies immobilières peut néanmoins être saisi d'une contestation</u>
Article 5 du décret	- Les parties sont sauf dispositions contraires tenues de constituer avocat		La constitution d'avocat du créancier est mentionnée dans le commandement de payer (voir art 15 1° du décret)
Article 6 du décret	- A peine d'irrecevabilité prononcée d'office aucune contestation ni demande incidente ne peut être formée après l'audience d'orientation (...)		- Le débiteur sera convoqué à l'audience d'orientation par assignation

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
	<p>[En principe, elles sont examinées à cette audience]</p> <p>-...à moins qu'elles portent sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de 15 jours à compter de la notification de l'acte.</p>		<p><u>- Les contestations et demandes incidentes ne donnent pas lieu à l'ouverture d'un nouveau dossier elle sont considérées comme des évènements du dossier</u></p>
<p>Article 7 du décret</p>	<p>- A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat</p> <p>- Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par LRAR dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande</p> <p>- L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure</p>	<p>➤Apposition de la date de réception sur les conclusions et remise d'un exemplaire composté à l'avocat</p> <p>➤Enregistrement des contestations et demandes incidentes</p> <p>➤Convocation des parties par LRAR dans <u>un délai de 15 jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande incidente.</u> (trame1)</p>	<p>- L'article 7 alinéa 1er ne s'applique que lorsque le JEX est déjà saisi par la remise au greffe d'une copie de l'assignation à l'au-dience d'orientation</p> <p>- Notifications aux avocats de la convocation selon les dispositions de l'article 652 du NCPC qui demeurent applicables</p>
<p>Article 8 du décret</p>	<p>- Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes sont, sauf dispositions contraires, susceptibles d'appel.</p> <p>- L'appel est formé dans un délai de 15 jours à compter de la notification du greffe. Il est jugé selon la procédure prévue au second alinéa de l'article 910 du NCPC</p> <p>- Les jugements rendus en dernier ressort ne sont pas susceptibles d'opposition</p>	<p>➤Notification des jugements aux parties par LRAR + copie par lettre simple (trame 2)</p> <p>➤Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2)</p> <p>➤Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)</p>	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- L'huissier instrumentaire est celui qui a délivré le commandement de payer</p> <p><u>- Procédure d'urgence devant la cour d'appel et représentation obligatoire</u></p>
<p>Article 9 du décret</p>	<p>- La demande en distraction* de tout ou partie des biens saisis peut être formée en tout état de cause</p>	<p>Diligences des articles 7 et 8 du décret</p> <p>➤Convocations (trame 1)</p> <p>➤Notifications (trame 2)</p> <p>➤Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2)</p> <p>➤Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)</p>	<p><u>Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC</u> qui demeurent applicables</p>

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 7 / 41

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 10 du décret	<p>- Les créanciers inscrits (...) peuvent à compter de la publication du commandement valant saisie et à tout moment de la procédure demander au juge de l'exécution leur subrogation* dans les droits du créancier poursuivant, par voie de demande incidente ou verbalement à l'audience d'adjudication.</p> <p>- La décision qui rejette la demande de subrogation n'est pas susceptible de recours à moins qu'elle mette fin à la procédure</p> <p>- S'il est fait droit à la demande, la subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixées au cahier des conditions de vente ...</p>	<p><u>En cas de demande avant assignation à comparaître à l'audience d'orientation,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement de l'assignation (art 15 du décret du 31/07/92) <p><u>En cas de demande par voie incidente</u> Diligences de l'article 7 du décret</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convocations (trame 1) <p><u>En cas de demande verbale à l'audience.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mention de la demande sur la note d'audience <p>➤ Notification aux parties du <u>jugement de rejet ne mettant pas fin à la procédure</u>, par LRAR et lettre simple (trame 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 3) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 3) ➤ Notification aux parties du <u>jugement de rejet mettant fin à la procédure</u> par LRAR + lettre simple (trame 4) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 4) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 4) 	<p>- En cas de pluralité de biens ou de saisies, la demande de subrogation est réalisée dans les mêmes conditions (voir l'art 21 alinéa 3 du décret)</p> <p>- <u>Notifications aux avocats</u> selon les dispositions des <u>articles 652, 673 et 678 du NCPC</u> qui demeurent applicables</p> <p>- Voir dans les instructions informatiques la gestion du « rôle » tenu par une partie</p>
Article 11 du décret	- La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par la section IV du chapitre II du titre V du livre premier du nouveau code de procédure civile.		Voir « Les exceptions de nullités » art 112 à 121 du NCPC

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 8 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 12 du décret	<p>- Les délais prévus par les articles 18, 40, 44, 48 et 64 du présent décret ainsi que les délais de 2 et 3 mois prévus par l'article 38 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie.</p> <p>- Toute partie intéressée peut demande 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.</p> <p>- Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime.</p> <p>- La déclaration de caducité peut également être rapportée si le créancier poursuivant fait connaître au greffe, dans un délai de quinze jours à compter du prononcé, le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile.</p>	<p>➤ Enregistrement de la demande Diligences de l'article 7 du décret</p> <p>➤ Convocations (trame 1) ➤ Avis aux parties du jugement de caducité par lettre simple (trame 5) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 5)</p> <p>Diligences de l'art 7 du décret</p> <p>➤ Convocations (trame 1) ➤ Notification du jugement aux parties, par LRAR + lettre simple (trame 6) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 6) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 6)</p>	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Le <u>délai de 15 jours</u> pour demander que soit rapportée la décision, court <u>à compter du prononcé ou de la mise à disposition au greffe</u></p> <p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Appel</p>


1.3. CHAPITRE 2 – LES FORMALITES TENDANT A LA SAISIE DE L'IMMEUBLE

1.3.1. Section 1 – Le commandement de payer valant saisie

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 13 du décret	<u>Délivrance du commandement de payer valant saisie au débiteur</u> - Signification d'un commandement de payer valant saisie au débiteur à la requête du créancier poursuivant		
Article 14 du décret	- Lorsque la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort de plusieurs bureaux des hypothèques, il est établi un commandement de payer par ressort		
Article 15 du décret	- Le commandement comporte notamment: 1° la constitution d'avocat du créancier poursuivant (...) 3° le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires 11° l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent (...) 12° l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier de l'aide juridictionnelle (...) Les mentions de l'art. 15 sont prescrites à peine de nullité - <u>Art. 2195 du Code Civil</u> : la saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux		
Articles 16 et 17 du décret	<u>Délivrance du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur par le créancier titulaire d'un droit de suite (...)</u>		

1.3.2. Section 2 – La publication du commandement de payer valant saisie

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Articles 18 et 19 du décret	- Publication au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de 2 mois à compter de sa signification. - Les formalités de publicité sont régies par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour son application		<u>Délai prévu sous peine de caducité (Art.12 du décret)</u>

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 10 □ / 41 □

1.3.3. Section 3 – La pluralité de biens ou de saisies

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 23 du décret	- En cas de jonction d'instance, la procédure est continuée par le créancier dont le commandement a été publié en premier - Si les commandements ont été publiés le même jour, la procédure est poursuivie par le créancier dont le commandement est le premier en date et si les commandements sont du même jour, par celui dont la créance en principal est la plus élevée		<u>Attention</u> cette règle déroge à la pratique des greffes en matière de jonction
Article 24 du décret	- Le JEX fait droit à la demande du débiteur tendant à ce que les effets de la saisie soient provisoirement cantonnés* à un ou plusieurs de ses immeubles lorsque celui-ci établit que la valeur de ces biens est suffisante pour désintéresser le créancier poursuivant et les créanciers inscrits. (...) - Lorsque, dans les mêmes conditions, le juge ordonne la radiation de la saisie (...) et l'inscription d'une hypothèque judiciaire, le créancier poursuivant (...) fait procéder à la publication du jugement en marge de la copie du commandement et à l'inscription de l'hypothèque, dans les conditions du droit commun	Diligences des art 7 et 8 du décret : > Convocations (trame 1) > Notifications (trame 2) > Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) > Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)	- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables - Lorsqu'il est fait application du 2 ^{ème} alinéa de l'art 24, <u>le greffe délivrera une copie revêtue de la formule exécutoire</u> conformément aux articles 54-1 et 76-1 du décret du 14/10/1955 annexés ci-après

1.3.4. Section 4 – Les effets du commandement de payer valant saisie et de sa publication

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 25 du décret	- (...) 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* .	Diligences des art 7 et 8 du décret : > Convocations (trame 1) > Notifications (trame 2) > Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) > Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)	Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables
Article 27 du décret	- (...) le débiteur conserve l'usage de l'immeuble saisi (...) - Si les circonstances le justifient, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant ou du débiteur* , autoriser l'accomplissement de certains actes sur le bien saisi	Diligences des art 7 et 8 du décret : > Convocations (trame 1) > Notifications (trame 2) > Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) > Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)	Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 29 du décret	- Le créancier poursuivant (...) peut faire procéder, sur autorisation du JEX* , à la coupe et à la vente des fruits (...) dans le délai que le juge aura fixé	Diligences des art 7 et 8 du décret : > Convocations (trame 1) > Notifications (trame 2) > Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) > Copie à l'huissier instrumentaire (trame 5)	Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652 et 678 du NCPC qui demeurent applicables

1.3.5. Section 5 – Péremption du commandement de payer valant saisie

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 32 du décret	- Péremption de plein droit du commandement de payer valant saisie si, dans les 2 ans de sa publication il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi.		
Article 33 du décret	- A l'expiration de ce délai et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée peut demander au JEX de constater la péremption du commandement* et d'ordonner la mention de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques	Diligences de l'art 7 du décret : > Convocations (trame 1) > Notification du jugement par LRAR + lettre simple (trame 7) > Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 7) > Copie à l'huissier instrumentaire (trame 7)	- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables - Appel
Article 34 du décret	- Ce délai est suspendu ou prorogé selon le cas par la mention en marge du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente ou la prorogation des effets du commandement. La suspension peut également être ordonnée en cas de décision ordonnant la réitération des enchères.		Au delà du délai de 2 ans (sauf suspension ou prorogation), <u>les dossiers non terminés pourront être soumis au juge</u> pour que soit éventuellement prise une décision de caducité et que les dossiers enregistrés puissent être archivés

1.4. CHAPITRE 3 – LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE

1.4.1. Section 1 – Le procès-verbal de description des lieux

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 35 du décret	- A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie		

1.4.2. Section 2 – L'assignation à comparaître

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Articles 38 et 39 du décret	<p><u>Assignation du débiteur</u></p> <p>- Dans les 2 mois qui suivent la publication du commandement de payer au bureau des hypothèques, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation</p> <p>- L'assignation doit être délivrée dans un délaï compris entre un et trois mois avant la date d'audience.</p> <p>- Les mentions de l'assignation sont prescrites à peine de nullité</p> <p>Elles comportent notamment :</p> <p>2° L'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie;</p> <p>9° L'indication que le débiteur qui en fait la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi du 10 juillet 1991 et le décret du 19 décembre 1991.</p>		<p>- Une copie de l' assignation accompagnée du cahier des conditions de vente sera déposée au greffe, au plus tard dans les 3 jours ouvrables après sa délivrance (voir art.44 du décret)</p> <p>- Il n'appartient pas au greffe de vérifier le contenu de l'assignation mais la plus grande <u>attention</u> doit être apportée à l'<u>enregistrement des données</u> afin de limiter les risques d'erreurs matérielles</p> <p>- Le cas échéant, les <u>mentions</u> concernant l'<u>aide juridictionnelle</u> doivent figurer sur le dossier et être enregistrées dès qu'elles sont connues.</p>
Articles 40 à 42 du décret	<p><u>Assignation des créanciers inscrits</u></p> <p>- Au plus tard le 5^{ème} jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur, le commandement de payer valant saisie est dénoncé aux créanciers inscrit au jour de la publication du commandement</p> <p>- La dénonciation du commandement de payer aux créanciers inscrits vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation</p> <p>- Mentions de l'acte de dénonciation, à peine de nullité :</p> <p>(...) 4° La sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi (...), par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription; (...)</p> <p>La dénonciation peut être faite aux domiciles élus, elle peut être faite aux héritiers collectivement.</p>		


1.4.3. Section 3 – Dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l'état hypothécaire

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 44 du décret	<p>- Dans les trois jours ouvrables suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.</p> <p>Le cahier des conditions de vente contient, notamment, à peine de nullité :</p> <p>1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;</p> <p>2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires</p> <p>3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;</p> <p>4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description ;</p> <p>5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;</p> <p>6° □ La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apposition de la date d'arrivée sur les documents ➤ Enregistrement de l'assignation ➤ Ouverture du dossier ➤ Enregistrement et mention au dossier des constitutions d'avocat ➤ Etablissement et remise d'un acte de dépôt à l'avocat (trame 8) 	<p>- <i>Délai de 3 jours susceptible d'être modifié (voir ci-dessus remarque liminaire)</i></p> <p>- Le JEX est saisi <u>dès la délivrance de l'assignation</u> au débiteur</p>
Article 45 du décret	<p>Le cahier des conditions de vente... peut être consulté au greffe.....</p> <p>- Sous réserve des dispositions de l'article 2206 du code civil relatives au montant de la mise à prix, les stipulations du cahier des conditions de vente peuvent être contestées par tout intéressé*.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise à disposition de tout intéressé <p>Diligences des art 7 et 8 du décret :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convocations (trame 1) ➤ Notifications (trame 2) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2) 	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Art 2 de l'ordonnance 2206 al 2 du code civil	(...)Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché* (...)	Diligences des art 7 et 8 du décret : ➤ Convocations (trame 1) ➤ Notifications (trame 2) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2)	- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables

1.4.4. Section 4 – Les déclarations de créances et l'état ordonné des créances

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 46 du décret	- Le délai dans lequel le créancier inscrit à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie doit déclarer sa créance est de deux mois à compter de la dénonciation. - Toutefois le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à la déclarer postérieurement au délai. Le juge statue par ordonnance sur requête qui doit être déposée à peine d'irrecevabilité 15 jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de vente amiable	➤ Enregistrement de la déclaration de créances accompagnée d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription ➤ Délivrance à l'avocat d'un acte de dépôt de déclaration des créances (trame 9) ➤ Enregistrement de la requête ➤ Enregistrement de l'ordonnance ➤ Classement d'une expédition au dossier	Déclaration des créances par <u>acte d'avocat</u> (voir art 41 4° du décret ci-dessus) Application de l'article 32 du décret du 31 juillet 1992 annexé ci-après
Article 47 du décret	- Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance (...) . A peine d'irrecevabilité , la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de quinze jours suivant l'inscription et est accompagnée : . d'une copie du titre de créance, . du bordereau d'inscription, . d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. - La déclaration est dénoncée dans les mêmes formes (...) au créancier poursuivant et au débiteur	➤ Enregistrement de la déclaration de créance par acte d'avocat ➤ Vérification des pièces qui doivent être jointes à la déclaration	

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 15 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 48 du décret	- Le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe copie des créances produites - Il dresse un état des créances ordonné selon leur rang, qui devra être remis au greffe quinze jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.	➤ Etablissement et remise des copies certifiées conformes au créancier poursuivant (éventuellement) ➤ Etablissement et remise d'un acte de dépôt à l'avocat (trame 10)	- A l'audience, l'avocat devra justifier de la remise au greffe de l'état des créances, en produisant cet acte de dépôt



1.5. CHAPITRE 4 - L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 49 du décret	- Le juge de l'exécution, (...) 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 (...)		Après notification de la décision le dossier sera classé à la date de l'audience fixée par le juge
Article 50 du décret Articles R.331-14 et 331-15 du code de la consommation	- La demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée dans les conditions prévues par l'article R. 331-14 du code de la consommation	➤ Enregistrement de la demande du débiteur accompagnée : - d'un état de ses revenus - relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine - de l'état de son endettement - de la liste des procédures d'exécution en cours ➤ Copie de la demande au créancier poursuivant par LRAR (trame 11) ➤ Notification de l'ordonnance aux créanciers poursuivants et aux agents chargés de l'exécution par LRAR (trame 12) ➤ Remise de l'ordonnance à l'avocat en double exemplaire (trame 12) ➤ Notification de l'ordonnance à la commission de surendettement d'une copie par lettre simple (trame 12 bis) ➤ Remise de l'ordonnance à l'avocat en double exemplaire (trame 12bis)	- La demande est formée par lettre simple adressée au greffe du JEX En application de l'article 50 du décret, <u>elle peut être examinée à l'audience d'orientation</u> Si la demande est examinée à l'audience d'orientation elle sera tranchée dans le jugement d'orientation - Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
	- 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.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Consignation de la demande sur les notes d'audience, le cas échéant ➤ Enregistrement de la demande 	
Articles 51 et 52 du décret	<p>- Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.</p> <p>- Il est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification par le greffe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Notification du jugement aux parties par LRAR + lettre simple (trame 13) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 13) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 13) 	<p>- Le greffier veillera à ce que les <u>mentions obligatoires</u> figurent dans le jugement et au respect des <u>délais prévus par l'art 59 du décret</u> pour la fixation de l'audience de vente forcée <u>ou par l'article 54 pour le rappel de l'affaire en cas de vente amiable</u></p> <p>- Notification aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Procédure d'urgence</p>

1.6. CHAPITRE 5 – LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 53 du décret	<p>- La demande tendant à la vente amiable du bien 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</p> <p>- La décision qui fait droit à cette demande suspend le cours de la procédure</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement de la demande ➤ Communication au débiteur, sur sa demande, de la première date d'audience utile ➤ Enregistrement de l'assignation délivrée par le débiteur à l'encontre du créancier poursuivant et des créanciers inscrits 	<p>- La représentation n'est pas obligatoire pour présenter cette demande (Art.50 du décret)</p> <p>- <u>cette demande saisit le JEX</u></p> <p>- Application de l'art 15 alinéa 1^{er} du décret du 31/07/1992 annexé ci-après</p> <p>- <u>L'affaire reste inscrite au répertoire général et elle devra être rappelée à l'audience dans un délai qui ne peut excéder 4 mois</u> (art.54 du décret)</p>



	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 17 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 54 du décret	<p>- Le juge de l'exécution, . fixe le montant du prix minimum et, le cas échéant, les conditions particulières de la vente, . taxe les frais de poursuite . fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai maximum de 4 mois</p> <p>- Il peut accorder un nouveau délai de 3 mois maximum à condition que le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition avec pour objectif de rédiger l'acte authentique de vente.</p>	<p>➤ Notification du jugement autorisant la vente amiable aux parties, par LRAR + lettre simple (trame 14) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 14) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 14)</p> <p>➤ Notification du jugement aux parties, par LRAR + lettre simple (trame 15) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 15) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 15)</p>	<p>- Appel</p> <p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Appel</p>
Article 55 du décret	<p>- Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable (...) <u>A défaut :</u> - le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.</p> <p>- Cette décision n'est pas susceptible d'appel</p>	<p>➤ Communication au créancier poursuivant, sur sa demande, de la première date d'audience utile ➤ Enregistrement de l'assignation</p> <p>➤ Notification du jugement ordonnant la reprise de la procédure, au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits par LRAR + lettre simple (trame 16) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 16) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 16)</p> <p>➤ Notification du jugement rejetant la demande, au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits par LRAR + lettre simple (trame 17) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 17) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 17)</p>	<p>- <u>Assignation</u> : application de l'art 15 alinéa 1^{er} du décret du 31/07/1992, annexé ci-après</p> <p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Appel</p>


Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
	- 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 2 et 4 mois .		
Article 58 du décret	<u>Audience de renvoi après décision autorisant la vente amiable</u> - Jugement constatant la vente amiable et ordonnant la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur - Jugement ordonnant la vente forcée dans les conditions prévues aux alinéas 3 et 4 de l'article 55	➤ Notification aux parties par LRAR + lettre simple (annexe 18) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 18) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 18) ➤ Délivrance de la <u>copie exécutoire pour publication</u> au bureau des hypothèques (article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955), au moyen de l'imprimé 32-65 actuellement utilisé ➤ Notification au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits par LRAR + lettre simple (trame 19) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 19) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 19)	- <u>Ce jugement n'est pas susceptible d'appel</u> - pourvoi immédiat - Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables - <u>Ce jugement n'est pas susceptible d'appel</u> (art 55 al 4 du décret)

1.7. CHAPITRE 6 – LA VENTE FORCEE

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 59 du décret	- Lorsque le juge ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision (.....)	➤ Notification au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits par LRAR + lettre simple (trame 19) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 19) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 19)	- Notification aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables


	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 19 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 60 du décret	<p>- Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.</p> <p>- A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48</p> <p>- Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie.</p>	<p>➤ Visa des conclusions déposées à l'audience par l'avocat</p> <p>➤ Notification du jugement aux parties par LRAR + lettre simple (trame 5)</p> <p>➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (annexe 5)</p> <p>➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 5)</p>	<p>- Le justificatif est l'acte de dépôt remis par le greffe à l'avocat (voir art.48 du décret)</p> <p>- Le <u>délai de 15 jours</u> pour demander que soit rapportée la décision de caducité, court à <u>compter du prononcé ou de la mise à disposition au greffe</u></p> <p>- Notification aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>
<p>Article 61 du décret</p> <p>Articles L 331-5 alinéa 3 et R 331-14 II du code de la consommation</p> <p>Articles 142 du décret et R 331-15 alinéa 5 du code de la consommation</p> <p>Article 62 du décret</p>	<p>- La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure...</p> <p>- ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L331-5 du code de la consommation.</p> <p>- La commission peut, pour causes graves et dûment justifiées, saisir le juge aux fins de remise de l'adjudication, par LRAR ou remise contre émargement au greffe, 15 jours au moins avant la date prévue pour la vente</p> <p>- le jugement statuant sur la remise de la vente forcée est notifié par LRAR par le greffe à la commission, au débiteur, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits</p> <p>- Dans le cas d'un report de l'audience, il est procédé à une nouvelle publicité.</p>	<p>➤ Enregistrement de la demande de report Le cas échéant, ➤ Avis aux parties d'une nouvelle date d'audience</p> <p>➤ Enregistrement de la demande de la commission précisant les causes graves et dûment justifiées invoquées et accompagnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un état des revenus du débiteur - d'un relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine - de l'état de son endettement - de la liste des procédures d'exécution en cours. <p>➤ Avis au débiteur et au créancier poursuivant par L.R.A.R (trame 20)</p> <p>➤ Notification par LRAR (trame 21)</p> <p>➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 21)</p>	<p>- Cette demande doit être formulée <u>15 jours au moins avant la date de l'audience d'adjudication</u></p> <p>- Le jugement n'est <u>susceptible ni d'appel ni d'opposition</u> (art R 331-15 du code de la consommation annexé ci-après)</p> <p>- Notification aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 20/41

1.7.1. Section 1 – La publicité

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 64 du décret	<u>Droit commun (art 64 à 69)</u> - La vente forcée est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication. - A cette fin le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il y soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi. - L'avis affiché doit être rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A 3 (40 x 29,7 cm).	➤Affichage de l'avis sans délai dans les locaux de la juridiction ➤Enregistrement de la date à laquelle il a été procédé à l'affichage.	La publication dans un journal d'annonces légales est faite par le créancier poursuivant
Articles 65 et 66 du décret	- (...) un avis simplifié est apposé sur l'immeuble et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale (...) - L'apposition de l'avis sur l'immeuble sera justifiée par une attestation de l'avocat du créancier poursuivant.		
Article 67 du décret	- Au premier jour ouvrable suivant la vente , et hors les cas où celle-ci est réalisée après surenchère, un extrait du procès verbal d'audience (...) est affiché par le greffe à la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée. - L'extrait mentionne la description sommaire de l'immeuble telle que figurant dans l'avis initial, le prix de la vente et des frais taxés ainsi que l'indication du greffe compétent pour recevoir les offres de surenchère et du délai de quinze jours suivant la vente pour les former.	➤Affichage à la porte de la salle d'audience d'un extrait du procès-verbal de l'audience de vente (trame 22)	- Cet extrait demeurera <u>affiché pendant 15 jours</u> (délai pour surenchérir) - <i>Délai susceptible d'être modifié (voir ci-dessus remarque liminaire)</i>
Article 68 du décret	- En cas de nouvelle vente sur surenchère ou réitération des enchères, nouvelle publicité	Diligences des articles 64 à 66 du décret	
Article 70 du décret	<u>Aménagement judiciaire</u> - Le juge de l'exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie, d'une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité prévues aux articles 64 à 68. - La requête est formée selon le cas, à	➤Enregistrement de la requête déposée par avocat ➤Enregistrement de l'ordonnance ➤Classement d'une expédition au dossier	- Application de l'art 32 du décret du 31/07/1992 annexé ci-après - Voie de recours : rétractation

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 21 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
	l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de 2 jours ouvrables à compter de la vente (...) <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel 		- Si la demande est examinée à l'audience d'orientation elle sera tranchée dans le jugement d'orientation



1.7.2. Section 2 – Les enchères

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 72 du décret	<u>Sous-section 1 : La capacité d'enchérir</u> - Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : <ol style="list-style-type: none"> 1° Le débiteur saisi ; 2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ; 3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie. 		Le greffier du JEX, qui concourt à la procédure ne peut se porter enchérisseur
Article 73 du décret	<u>Sous-section 2 : Le déroulement des enchères (art 73 à 80 du décret)</u> - Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat . - L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. - Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.		Le greffier notera scrupuleusement le déroulement de l'audience afin d'éviter toute contestation, et à défaut, de permettre au juge de trancher
Article 74 du décret	- Le mandant doit remettre contre récépissé à l'avocat une caution bancaire ou un chèque de banque représentant 10% du montant de la mise à prix, à son avocat		
Article 75 du décret	- Les frais de poursuite (...) sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères (...)	➤ Mention sur les notes d'audience	
Article 76 du décret	- Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil	➤ Mention du montant de la mise à prix sur le procès-verbal d'audience	
Art. 2 de l'ordonnance (Article 2206 al 2 du code civil)	(...) Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble* et les conditions du marché (...)	Diligences des art 7 et 8 du décret : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convocations (trame 1) ➤ Notifications (trame 2) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2) 	- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPD qui demeurent applicables

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 78 du décret	- Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère laquelle emporte adjudication.	➤Prise de notes du déroulement de l'audience	- <i>Délai susceptible d'être modifié (voir ci-dessus remarque liminaire)</i> - A titre d'exemple : un chronomètre à installer sur ordinateur. Lors de la réception de la présente circulaire, vous pourrez faire la demande d'installation de ce chronomètre à votre SAR.
Article 79 du décret	L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier , avant l'issue de l'audience l'identité de son mandant .	➤Mention de la déclaration au PV d'audience	
Article 80 du décret	À défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant , le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale	➤Mention de la nouvelle mise à prix au PV d'audience	
Articles 81 et 82 du décret	Sous-section 3 : La nullité des enchères - Les dispositions de cette section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office (...) - Les contestations sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat Le juge statue sur le champ (...)	➤Mention des contestations au PV d'audience	

1.7.3. Section 3 – Le paiement du prix

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 2 de l'ordonnance, (2211 à 2213 du code civil) Article 83 du décret	- L'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente (...) - La consignation du prix doit être opérée dans le délai de 2 mois à compter de la date d'adjudication définitive , à peine de réitération des enchères. (...) - A défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit (...) - 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.		
Article 86 du décret	- Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité (...) Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. - Toute stipulation contraire est réputée non écrite.	➤Établissement et remise à l'avocat d'un acte de dépôt au greffe du justificatif du paiement des frais taxés (trame 23)	Le greffier ne peut refuser un acte hors délai

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 23 □ / 41 □



1.7.4. Section 4 – Le jugement d'adjudication et le titre de vente

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 87 du décret	<p>- Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication,</p> <ul style="list-style-type: none"> . vis le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. . désigne le créancier poursuivant, et le cas échéant le créancier subrogé dans ses droits, . mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjugé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. . comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche. 		<p>- Ce jugement <u>sera porté en minute à la suite du cahier des conditions de vente et sera publié</u> (voir art 89 du décret ci-dessous).</p> <p>- Il convient de porter une attention particulière aux différentes mentions ainsi qu'aux visas qu'il doit contenir (se reporter à la circulaire DACS du 14/12/06 1.5 « La publicité foncière des actes et décisions en matière de saisie immobilière » p. 14 § 4.</p>
Article 88 du décret	<p>- Le jugement d'adjudication est notifié par le greffe au créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.</p> <p>- 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Notification du jugement d'adjudication par LRAR + lettre simple (trame 24) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 24) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 24) <p>➤ Notification du jugement d'adjudication statuant sur une contestation par LRAR + lettre simple (trame 25)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 25) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 25) <p><u>Dans les deux cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Transmission de la <u>minute</u> au service des impôts pour enregistrement dans le délai d'un mois 	<p>- Pas d'appel</p> <p>- Pourvoi immédiat</p> <p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p>- Appel</p>
Article 89 du décret	<p>- Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apposition de l'exécutoire sur le cahier des conditions de vente ➤ Transcription du jugement en suite de l'expédition du cahier des conditions de vente 	<p>L'ensemble de ces documents constitue la minute conservée au greffe à laquelle sera annexée la quittance des frais</p>
Article 2 de l'ordonnance, (2209 du Code Civil)	<p>- Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés</p>	<p><u>Sur présentation de la quittance du paiement des frais taxés et à l'expiration du délai pour former surenchère.</u></p>	

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 90 du décret	<p>- Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.</p> <p>- En tout état de cause, une copie du titre de vente est adressée au débiteur et au créancier poursuivant.</p> <p>- Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.</p> <p>- La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.</p>	<p>➤ Délivrance à l'adjudicataire et, à sa demande, au créancier poursuivant, du titre de vente auquel est annexée la quittance du paiement des frais taxés (trame 26)</p> <p>➤ Copie au débiteur et au créancier poursuivant du titre de vente auquel est annexée la quittance du paiement des frais taxés par lettre simple (trame 26)</p>	
Article 91 du décret	<p>- Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution</p>	<p>➤ Délivrance de la <u>copie exécutoire pour publication</u> au bureau des hypothèques (article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955), au moyen de l'imprimé 32-65 actuellement utilisé</p>	<p>Sauf prorogation, cette <u>publicité</u> doit intervenir <u>dans les 2 ans de la publication du commandement</u> de payer valant saisie</p>

1.7.5. Section 5 – Les effets de la vente forcée


Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 2 de l'ordonnance, (2210 Code Civil) Article 92 du décret	<p>- Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.</p> <p>- Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion (...) à compter du paiement du prix et du paiement des frais taxés.</p>		
Article 93 du décret	<p>- Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution, qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel</p>	<p>➤ Enregistrement de la requête</p> <p><u>Sur demande de toute personne intéressée</u></p> <p>➤ Délivrance d'une attestation de non dépôt de surenchère (trame 27)</p>	<p>Pourvoi immédiat</p>

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 25 □ / 41 □

1.7.6. Section 6 – La surenchère

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 95 du décret	<p>A peine d'irrecevabilité elle doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du dixième au moins du prix principal de la vente. - formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les quinze jours suivant l'adjudication - vaut demande de fixation d'une date d'audience de surenchère - l'avocat doit fournir une attestation de remise par son mandant d'une caution bancaire ou d'un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente <p>La déclaration de surenchère ne peut être rétractée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement de la déclaration de surenchère ➤ Recueil de l'attestation de l'avocat 	<p>En l'absence de contestation, la date de dépôt fait courir le délai pour audier prévu à l'art 97 du décret</p> <p>- <i>Délai de 15 jours susceptible d'être modifié (voir ci-dessus remarque liminaire)</i></p>
Article 96 du décret	<ul style="list-style-type: none"> - Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi - Contestation de la validité de la surenchère* dans les quinze jours de sa dénonciation 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement de la dénonciation ➤ Vérification de la présence de l'attestation de l'avocat (art 95 al 2) <p>Diligences des art 7 et 8 du décret :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convocations (trame 1) ➤ Notifications (trame 2) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 2) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 2) 	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>
Article 97 du décret	<ul style="list-style-type: none"> - L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère - En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. - Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement de la date d'audience ➤ Avis de la date d'audience aux parties par LRAR (trame 28) 	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions de l'article 652 du NCPC qui demeurent applicables</p>
Article 98 du décret	<ul style="list-style-type: none"> - Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère. - Les frais qu'elle engendre sont taxés et inclus dans le prix de vente. 		<p>Voir ci-dessus les articles 64 à 66, 68 et 69 du décret</p>

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
--------	-----------	----------------------	--------------

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 26 □ / 41 □

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 99 du décret	<p>- Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les <u>conditions prévues par les articles 72 à 82</u>, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.</p> <p>- Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.</p> <p>Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.</p>	Diligences des art 72 à 82 du décret	

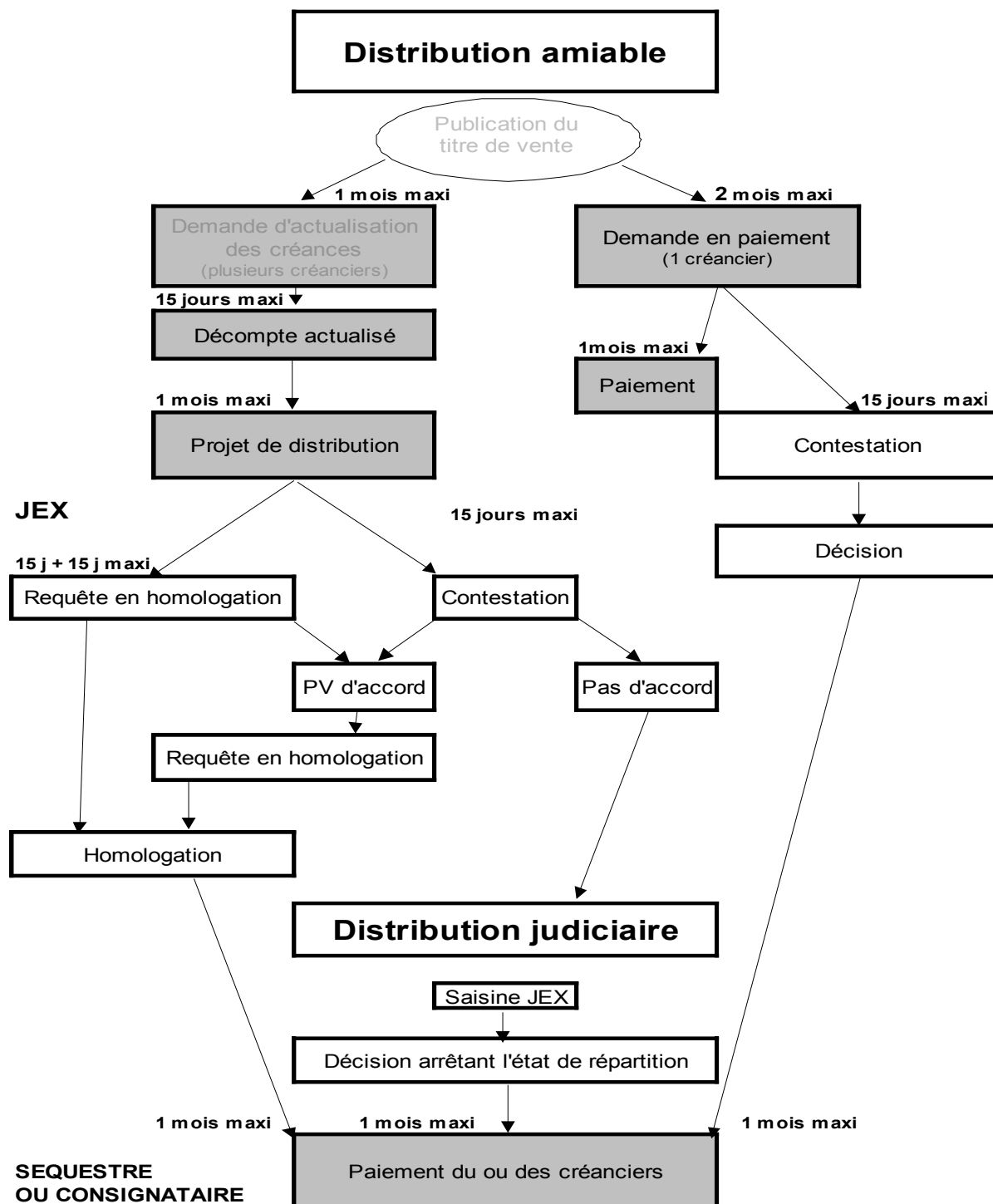
1.7.7. Section 7 – La réitération des enchères

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 100 du décret	- A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou 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	➤ Enregistrement de la demande	Voir ci-dessus les art 59 et suivants du décret
Article 101 du décret	<p>- Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.</p> <p>- La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant requis la vente.</p> <p>- Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :</p> <p>1° la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;</p> <p>2° le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du présent décret</p>	➤ Délivrance du certificat attestant de la non consignation du prix (trame 29)	
Article 102 du décret	<p>- L'adjudicataire peut contester le certificat* dans un délai de quinze jours suivant sa signification.</p> <p>- La décision du JEX n'est pas susceptible d'appel</p>	Diligences de l'art 7 du décret ➤ convocations (annexe 1) ➤ Notification du jugement (trame 30) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 30) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 30)	- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 103 du décret	<p>- Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.</p> <p>- La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.</p> <p>- En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet</p> <p>- Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.</p>	<p>➤ Enregistrement de la requête déposée par l'avocat</p> <p>➤ Convocations par LRAR (annexe 31)</p> <p>➤ Notification du jugement d'adjudication par LRAR + lettre simple (trame 24 bis)</p> <p>➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 24 bis)</p> <p>➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 24 bis)</p>	<p>- Audiencement dans le délai de <u>2</u> à <u>4</u> mois suivant la date de signification du certificat à l'adjudicataire, <u>ou</u> à compter de la date de la décision de rejet</p> <p>- Dans cette hypothèse, la date de l'adjudication pourra utilement être fixée dans la décision de rejet elle-même</p> <p>- Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 652, 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>
Article 104 du décret	<p>- Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles 64 à 69.</p> <p>- Elles comportent en outre, le montant de l'adjudication</p>	Diligences des art 64 à 69 du décret et notamment, affichage d'un extrait du PV de l'audience de vente (art 67 du décret)	
Article 105 du décret	- Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82	Diligences des art 72 à 82 du décret	

2. TITRE 2 – LA DISTRIBUTION DU PRIX

2.1. SCHEMA



2.2. CHAPITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 107 du décret	La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur		
Article 12 de l'ordonnance et 108 du décret	- Attribution de compétence au juge de l'exécution saisi de la procédure de saisie immobilière		
Article 109	- Les art 5 à 12 relatifs à la procédure de saisie immobilière sont applicables.		Notamment, <u>représentation obligatoire</u> (art 5 du décret)
Article 111 du décret	- La procédure de distribution du prix est applicable à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution après purge des inscriptions - En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal de grande instance - La juridiction désigne un séquestre à moins que la consignation ne soit ordonnée (...) - En cas de contestation la rétribution du séquestre est fixée par le tribunal.		<u>greffe du TGI</u>

2.3. CHAPITRE 2 – LA DISTRIBUTION AMIABLE

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 112 alinéas 1 à 4 du décret	<u>Un seul créancier admis</u> - Demande en paiement motivée adressée par le créancier au séquestre ou au consignataire par LRAR dans un délai de 2 mois suivant la publication du titre de vente		
Article 2 de l'ordonnance et 2214 CC	- Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée de : . un état hypothécaire certifié . une copie exécutoire du jugement d'orientation . une copie du jugement d'adjudication ou constatant la fin de l'instance . un certificat du greffe du JEX attestant la non intervention dans la procédure d'aucun créancier inscrit après la date de publication du commandement.		

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 112 alinéa 6	<p>Ce certificat <u>ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la publication du titre de vente</u></p> <p>- Paiement dans le mois de la demande</p> <p>- Cas de contestation* (sur le paiement) le JEX est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur</p>	<p>➤ Délivrance du certificat (trame 32)</p> <p>Diligences de l'art.7 du décret :</p> <p>➤ Convocations (trame 1)</p>	<p>- La justification de la publication du titre de vente par le créancier permettra au greffe de <u>vérifier que le délai de 15 jours est bien expiré</u></p> <p>- Notification aux avocats selon les dispositions de l'articles 652 du NCPC qui demeurent applicables</p>
Article 120 du décret Article 119 du décret	<p>Les notifications et les convocations auxquelles donnent lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du NCPC est applicable</p> <p>- En cas d' accord sur le projet de distribution et, dans le cas de répartition du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution , sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un PV signé des créanciers et du débiteur. (...)</p> <p>- A la requête de la partie la plus diligente, le JEX confère force exécutoire au PV d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.</p>	<p>➤ Enregistrement de la requête en homologation du PV d'accord</p> <p>➤ Vérification des pièces qui doivent être jointes à la requête (art 121 du décret ci-dessus)</p> <p>➤ Remise à l'avocat de l'ordonnance sur requête</p>	<p><u>Les ordonnances</u> statuant sur les requêtes en homologation (articles 117 et 119) sont <u>notifiées par acte d'avocat à avocat</u> <u>Elle ne sont pas susceptibles d'appel</u> Elle sont susceptibles d'un <u>pourvoi immédiat</u> (art 606 du NCPC) <u>Elles mettent fin à l'affaire</u></p> <p>Une <u>copie de l'ordonnance</u> et des pièces est conservée <u>au dossier</u></p>



2.4. CHAPITRE 3 – LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 122 du décret	<p>A défaut de PV d'accord revêtu de la formule exécutoire,</p> <p>- Saisine du JEX par la partie poursuivante</p>	<p>- Enregistrement de la requête (conclusions signées d'un avocat) aux fins de distribution judiciaire, accompagnée du projet de distribution, d'un PV exposant les difficultés et de tous documents utiles</p>	

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
	<p>A défaut de diligence de la partie poursuivante Le JEX peut être saisi par toute personne intéressée d'une requête aux fins de distribution*</p> <p>- Lorsque la distribution porte sur des sommes ne provenant pas d'une saisie immobilière, elle est formée par assignation.</p>	<p>- Enregistrement de la requête (conclusions signées d'un avocat) ➤ Convocations des parties par LRAR (trame 1)</p>	<p>- Notifications aux avocats selon les dispositions de l'article 652 du NCPC qui demeurent applicables</p> <p><u>- Compétence du TGI</u> Dans ce cas le délai d'appel de la décision est d'un mois</p>
Article 123 du décret	<p>- Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance</p> <p>- Jugement statuant sur la ventilation du prix</p>	<p>➤ Diligences propres à l'expertise</p> <p>➤ Notification par LRAR + lettre simple aux parties de la décision statuant sur la ventilation du prix (trame 33) □ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 33) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 33)</p>	<p>- Appel - Notifications aux avocats selon les dispositions des articles 673 et 678 du NCPC qui demeurent applicables</p>
Article 124 du décret	<p>- Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution Le cas échéant, il ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises par le débiteur.</p>	<p>➤ Notification du jugement aux parties, par LRAR + lettre simple (trame 34) ➤ Remise du jugement à l'avocat en double exemplaire (trame 34) ➤ Copie à l'huissier instrumentaire (trame 34)</p>	<p>- Appel - <u>Jugement mettant fin à l'affaire</u></p>

2.5. CHAPITRE 4 – DISPOSITION COMMUNE

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 125 du décret	Paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification, selon le cas, du projet de distribution ou du PV d'accord homologués ou d'une copie exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition		

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 32 □ / 41 □

3. TITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

3.1. CHAPITRE 1ER – DISPOSITIONS DIVERSES



3.1.1. Section 1 – Dispositions modifiant le nouveau code de procédure civile

Art 131 du décret

Il est inséré après le chapitre V du titre II du livre troisième un chapitre VI : « *La purge des hypothèques et privilèges par le tiers détenteur* »

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 1281-13 du NCPC Article 2478 du code civil	- Le tiers détenteur fait procéder à la notification prévue à l'article 2478 du code civil par acte d'huissier de justice - Notification aux créanciers (soit avant les poursuites, soit dans le mois à compter de la 1ère sommation qui lui est faite de notifier aux créanciers), d'un extrait de son titre (...), d'un extrait de la publication de l'acte de vente (...), d'un état hypothécaire(...) - Par cette même notification le tiers détenteur déclarera qu'il est prêt à acquitter, sur le champ, les dettes et charges hypothécaires (art.2479 du code civil)		Les articles 2476 à 2487 insérés dans le code civil par l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 sont annexés ci-après
Article 1281-14 Art 2480 du code civil	- Le créancier qui poursuit la vente aux enchères de l'immeuble en application de l'article 2480 du code civil notifie l'acte de réquisition prévu à cet article par acte d'huissier de justice. (...) - Tout créancier inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères dès lors que la notification par le tiers détenteur aux créanciers a été effectuée dans le délai fixé à l'article 2478 du CC		

Textes	Procédure	Diligences du greffe	Observations
Article 1281-15	<p>- La réquisition aux fins de vente aux enchères de l'immeuble peut être contestée par assignation à comparaître devant le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble</p> <p>- Cette assignation doit, à peine d'irrecevabilité, être formée dans un délai de quinze jours suivant la notification de l'acte de réquisition</p> <p>- Si la contestation est admise, l'acte de réquisition est déclaré nul et le tiers détenteur maintenu dans ses droits, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers.</p>	<p>➤Avis aux avocats de la date d'audience</p> <p>➤Enregistrement de l'assignation</p> <p>➤Copie aux avocats du jugement rejetant la contestation de la réquisition</p> <p>➤Copie aux avocats du jugement admettant la contestation et déclarant la nullité de l'acte de réquisition</p>	<p>Procédure devant le TGI</p> <p>Appel droit commun (articles 900 et suivants du NCPC)</p>
Article 1281-16	<p>- A défaut de contestation ou d'annulation de l'acte de réquisition, l'audience de vente aux enchères est fixée par le président sur requête du créancier poursuivant, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant l'ordonnance</p> <p>- L'ordonnance est notifiée par le greffe par LRAR au tiers détenteur et au débiteur</p>	<p>➤Enregistrement de la requête</p> <p>➤Enregistrement de la date d'audience</p> <p>➤Notification de l'ordonnance par LRAR</p> <p>➤Copie aux avocats</p>	<p><u>Requête président</u> Assignation à jour fixe</p>
Article 1281-17	<p>A la diligence du créancier poursuivant, il est procédé aux formalités de publicité dans les conditions prévues par les articles 63 à 71 du décret du 27 juillet 2006 et par l'article 2206 du code civil, avec la précision du montant des enchères</p>	<p>Diligences des art 63 à 71 du décret, notamment affichages prévus aux article 64 et 67</p>	
Article 1281-18	<p>Il est procédé à la vente aux enchères dans les conditions prévues aux articles 72 à 91 du même décret</p> <p>Aucune surenchère ne pourra être reçue.</p> <p>La réitération des enchères peut être poursuivie dans les conditions prévues aux articles 100 à 106 du même décret.</p>	<p>Diligences des art 72 à 91 du décret</p> <p>Diligences des art 64 à 69 du décret et notamment, affichage d'un extrait du PV de l'audience de vente (art 67 du décret</p> <p>Diligences des art 72 à 82 du décret</p>	
Article 1281-19	<p>En cas de carence du créancier poursuivant ou du tiers détenteur, la subrogation peut être demandée par les créanciers inscrits dans les formes prévues par l'article 10 du même décret.</p> <p>Le créancier poursuivant reste tenu de sa garantie malgré la subrogation.</p>	<p>Diligences de l'art 10 du décret</p>	

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 34 □ / 41 □

4. ANNEXE

4.1. TEXTES DE REFERENCE

4.1.1. Code de l'organisation judiciaire

Article L311-12-1 Le juge de l'exécution connaît des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Dans les mêmes conditions, il autorise les mesures conservatoires et connaît des contestations relatives à leur mise en oeuvre.

Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle.

Il connaît, sous la même réserve, des demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageables des mesures d'exécution forcée ou des mesures conservatoires.



Tout juge autre que le juge de l'exécution doit relever d'office son incompétence.

Les décisions du juge de l'exécution, à l'exception des mesures d'administration judiciaire, sont susceptibles d'appel devant une formation de la cour d'appel qui statue à bref délai. L'appel n'est pas suspensif. Toutefois, le premier président de la cour d'appel peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la mesure.

Article R 811-6 Le greffe du juge de l'exécution est le secrétariat-greffe du tribunal de grande instance.

Toutefois à l'exception de la procédure de saisie immobilière, lorsque le juge chargé de l'instance a été désigné pour exercer les fonctions de juge de l'exécution, le secrétariat-greffe compétent est celui du tribunal d'instance.

En cas de renvoi à la formation collégiale, le dossier est transmis dans les huit jours de l'ordonnance de renvoi au secrétariat-greffe du tribunal de grande instance. Celui-ci pourvoit exclusivement aux nécessités du déroulement de l'audience et à la mise en forme du jugement. Dans les cinq jours du prononcé du jugement par la formation collégiale, le dossier et la minute sont retransmis au secrétariat-greffe du juge de l'exécution qui en assure la conservation et procède aux notifications utiles.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 35 □ / 41 □

4.1.2. Décret N°92-755 du 31 juillet 1992

Décret instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi N°91-650 du 9 juillet 1991

Article 15

La demande est formée par assignation à la première audience utile du juge de l'exécution.
L'assignation contient, à peine de nullité, la reproduction des dispositions des articles 11 à 14.

Article 22

La décision est notifiée aux parties elles-mêmes par le secrétariat-greffe au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Une copie de la décision est envoyée le même jour par lettre simple aux parties et à l'huissier de justice.

En cas de retour au secrétariat-greffe de la lettre de notification qui n'a pas pu être remise à son destinataire, le greffier en informe les parties qui procèdent par voie de signification.
Les parties peuvent toujours faire signifier la décision.



Chacune des parties peut faire connaître au secrétariat-greffe qu'elle renonce à ce que la décision lui soit notifiée. Dans ce cas, la décision est réputée notifiée à la date de son prononcé.

Article 32

Le juge de l'exécution statue par ordonnance sur requête dans les cas spécifiés par la loi ou lorsque les circonstances exigent qu'une mesure urgente ne soit pas prise contradictoirement.

La requête est remise ou adressée au secrétariat-greffe par le requérant ou par tout mandataire.

La décision de rétractation d'une ordonnance sur requête n'a pas autorité de chose jugée au principal.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 36 □ / 41 □

4.1.3. Décret N°55-1350 du 14 octobre 1955

Décret pris pour l'application du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Article 54-1

Chaque privilège ou hypothèque garantissant l'acquittement d'une obligation est inscrit, en application de l'article 2428 du Code civil, sur le dépôt d'un bordereau établi en deux exemplaires.

Le dépôt est refusé si le bordereau porte réquisition d'inscrire plusieurs sûretés ou même une seule sûreté au profit de plusieurs créanciers ou à l'encontre de plusieurs propriétaires.

Il est, toutefois, possible de requérir une inscription à l'aide d'un bordereau collectif au profit de plusieurs créanciers ou à l'encontre de plusieurs propriétaires lorsqu'il s'agit de créanciers solidaires ou de propriétaires débiteurs solidaires, dès lors qu'une seule date extrême d'effet est donnée à l'inscription en exécution de l'article 2434 du Code civil.

De même, lorsqu'il est convenu qu'une hypothèque unique garantira successivement le remboursement d'un crédit-relais, puis celui d'un prêt ou d'une ouverture de crédit destiné à permettre le désintéressement du premier créancier, la formalité peut être requise par le dépôt d'un bordereau commun aux deux créanciers ; dans ce cas, la date extrême d'effet de l'inscription unique est fixée en tenant compte de l'échéance ou de la dernière échéance prévue pour le désintéressement du second créancier.

En outre, un même bordereau peut porter réquisition d'inscrire plusieurs sûretés au profit d'un seul créancier et à l'encontre d'un seul propriétaire si ces sûretés garantissent l'acquittement d'une obligation unique, dès lors qu'une seule date extrême d'effet est donnée à l'inscription en exécution de l'article 2154 de Code civil.

Article 76-1

1. Des instructions publiées au Bulletin officiel des impôts fixent les modèles des formules visées aux 1 des articles 55 et 61 et à l'article 67-3, ainsi que la qualité et la couleur des papiers employés pour leur confection ou leur reproduction. Ces formules sont mises à la disposition des usagers dans les bureaux des hypothèques.

2. Les bordereaux, expéditions, extraits littéraux ou copies déposés doivent, dans tous les cas, être lisibles sans difficulté.



Ils sont établis à la machine à écrire, au moyen d'une encre noire indélébile. Ils peuvent aussi être imprimés en tout ou en partie. Exceptionnellement, ils peuvent être écrits à la main, à l'encre noire indélébile.

Si ces documents sont dactylographiés, les exemplaires destinés à être conservés au bureau des hypothèques doivent être obtenus par impression directe, sans interposition d'un papier encre ou papier carbone.

En toute hypothèse, le nom de famille ou la dénomination des parties doit figurer en lettres majuscules d'imprimerie. Les prénoms sont portés en lettre minuscules.

3. Hors le cas où sont ménagés sur les formules des cadres à remplir conformément aux indications qui y figurent, les bordereaux, expéditions, extraits littéraux ou copies destinés à être conservés au bureau des hypothèques, doivent comporter, au minimum :

1° Au recto de la page en-tête, 43 lignes de 10,5 cm de longueur, s'ils sont établis à la machine à écrire ou imprimés, et 32 lignes de même longueur s'ils sont écrits à la main ;

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 37 □ / 41 □

2° Aux autres pages, 48 lignes de 15 cm de longueur, s'ils sont établis à la machine à écrire ou imprimés, et 37 lignes de même longueur s'ils sont écrits à la main.

Les titres et les fins d'alinéa sont comptés pour une ligne, quelle que soit leur longueur, ainsi que les interlignes ménagés pour faciliter la lecture.

Dans les expéditions, extraits ou copies d'actes ou de décisions judiciaires soumis à publicité en exécution des articles 28, 35 à 37 et 39 du décret du 4 janvier 1955, les alinéas de la minute ou de l'original doivent être observés ; toutefois, il ne doit pas être laissé d'espaces sans texte, sauf, d'une part, les intervalles normaux entre les paragraphes ou les alinéas et, d'autre part, pour les extraits, ceux qui sont nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction agréés.

4. Dans tous les bordereaux, expéditions, extraits littéraux ou copies, chaque page de texte est numérotée en haut et à droite.



Les surcharges et grattages sont interdits ; les erreurs sont rectifiées par des renvois.

Les renvois sont numérotés et inscrits à la suite du texte du bordereau ou de l'expédition, extrait littéral ou copie de l'acte ou de la décision à publier. En aucun cas, ils ne peuvent être portés dans les marges qui sont exclusivement réservées aux annotations du conservateur et aux besoins de la reliure.

Le certificat de conformité soit des bordereaux entre eux, soit des expéditions, extraits littéraux ou copies avec la minute ou l'original, indique :

a) Les nom, prénoms, profession et domicile du ou des signataires ;

b) Le nombre de pages utilisées, ainsi que l'approbation et le décompte des renvois et des mots rayés. La signature est toujours manuscrite ; celle d'un officier public est accompagnée de l'empreinte de son sceau. Lorsque le document déposé comporte une partie normalisée, dans les conditions fixées par le deuxième alinéa du 1 de l'article 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, le certificat mentionne également le nombre de pages de cette partie telle qu'elle est définie au 1 de l'article 34-1 du décret précité.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 38 □ / 41 □

4.1.4. Code de la consommation

Article L331-5 La commission peut saisir le juge de l'exécution aux fins de suspension des procédures d'exécution diligentées contre le débiteur et portant sur les dettes autres qu'alimentaires. En cas d'urgence, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission, du délégué de ce dernier, du représentant local de la Banque de France ou du débiteur. La commission est ensuite informée de cette saisine.

Si la situation du débiteur l'exige, le juge prononce la suspension provisoire des procédures d'exécution. Celle-ci est acquise, sans pouvoir excéder un an, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 331-6 ou, en cas d'échec de la conciliation, jusqu'à l'expiration du délai fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 333-8 dont dispose le débiteur pour demander à la commission de formuler des recommandations en application des articles L. 331-7 et L. 331-7-1 (1er alinéa). En cas de demande formulée dans ce délai, elle est acquise jusqu'à ce que le juge ait conféré force exécutoire aux mesures recommandées, en application de l'article L. 332-1, ou, s'il a été saisi en application de l'article L. 332-2, jusqu'à ce qu'il ait statué.

Lorsqu'en cas de saisie immobilière la date d'adjudication a été fixée, la commission peut, pour causes graves et dûment justifiées, saisir le juge aux fins de remise de l'adjudication, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Sauf autorisation du juge, la décision qui prononce la suspension provisoire des procédures d'exécution interdit au débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité, de payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire née antérieurement à cette décision, de désintéresser les cautions qui acquitteraient des créances nées antérieurement, de faire un acte de disposition étranger à la gestion normale du patrimoine ; elle interdit aussi la prise de toute garantie ou sûreté.

Article R 331-14 I. - La suspension, en application du premier alinéa de l'article L. 331-5, des voies d'exécution diligentées contre le débiteur est demandée par lettre simple adressée au greffe du juge de l'exécution. Lorsque la saisine du juge intervient en cas d'urgence à l'initiative du président de la commission, de son délégué ou du représentant local de la Banque de France, ceux-ci en informent les autres membres de la commission.

La lettre de saisine du juge indique les nom, prénoms, profession et adresse du débiteur et ceux des créanciers poursuivants ou, pour les personnes morales, leur dénomination et leur siège social. Y sont annexés un état des revenus du débiteur, un relevé des éléments actifs et passifs de son patrimoine, l'état de son endettement et la liste des procédures d'exécution en cours.

II. - Dans le cas où lui est délivrée l'assignation aux fins de comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution, le débiteur en informe la commission sans délai.

Si celle-ci estime opportun de faire application du troisième alinéa de l'article L. 331-5, elle saisit le juge de l'exécution qui connaît de la saisie immobilière d'une demande de remise de la vente adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement au greffe, quinze jours au moins avant la date prévue pour la vente. Cette demande comporte les indications prévues au second alinéa du I ci-dessus et précise en outre les causes graves et dûment justifiées invoquées à l'appui de la demande.

Le greffe porte cette demande à la connaissance du débiteur et du créancier poursuivant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R 331-15 L'ordonnance qui suspend une ou plusieurs des procédures d'exécution est notifiée par le greffe aux créanciers poursuivants et aux agents chargés de l'exécution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



Une copie de l'ordonnance par laquelle le juge se prononce sur la demande de suspension des procédures d'exécution et de celle qui statue sur la demande en rétractation est adressée par le greffe par lettre simple à la commission qui en informe le débiteur.

Le greffe notifie au créancier requérant et aux agents chargés de l'exécution l'ordonnance qui rétracte la décision de suspension par lettre simple et l'ordonnance qui rejette la demande en rétractation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les ordonnances mentionnées aux alinéas précédents ne sont pas susceptibles d'appel.

Le jugement statuant sur la remise de la vente forcée est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe du juge de l'exécution qui connaît de la saisie immobilière, à la commission, au débiteur ainsi qu'au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La notification indique que ce jugement n'est susceptible ni d'appel, ni d'opposition.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 39 □ / 41 □

4.1.5. Ordonnance N°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés

Article 2476 du code civil Les contrats translatifs de la propriété d'immeubles ou droits réels immobiliers que les tiers détenteurs voudront purger de privilèges et hypothèques, seront publiés au bureau des hypothèques de la situation des biens, conformément aux lois et règlements concernant la publicité foncière.

Article 2477 du code civil La simple publication au bureau des hypothèques des titres translatifs de propriété ne purge pas les hypothèques et privilèges établis sur l'immeuble.

Le vendeur ne transmet à l'acquéreur que la propriété et les droits qu'il avait lui-même sur la chose vendue : il les transmet sous l'affectation des mêmes privilèges et hypothèques dont la chose vendue était grevée.

Article 2478 du code civil Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre VI du présent titre, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans le mois, au plus tard, à compter de la première sommation qui lui est faite de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions :

1° Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée ; et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose si elle a été donnée ;

2° Extrait de la publication de l'acte de vente ;

3° Un état hypothécaire sommaire sur formalités faisant apparaître les charges réelles qui grèvent l'immeuble.

Article 2479 du code civil L'acquéreur ou le donataire déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter, sur-le-champ, les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix, ou, s'il a reçu l'immeuble par donation, de la valeur qu'il a déclarée sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

Article 2480 du code civil Lorsque le nouveau propriétaire a fait cette notification dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit, peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge :

1° Que cette réquisition sera signifiée au nouveau propriétaire dans quarante jours, au plus tard, de la notification faite à la requête de ce dernier ;

2° Qu'elle contiendra soumission du requérant, de porter ou de faire porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire ;

3° Que la même signification sera faite dans le même délai au précédent propriétaire, débiteur principal ;

4° Que l'original et les copies de ces exploits seront signés par le créancier requérant, ou par son fondé de procuration expresse, lequel, en ce cas, est tenu de donner copie de sa procuration ;

5° Qu'il offrira de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges.

Le tout à peine de nullité.



Article 2481 du code civil A défaut, par les créanciers, d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire lequel est, en conséquence, libéré de tout privilège et hypothèque, en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir, ou en le consignat.

Article 2482 du code civil En cas de revente sur enchères, elle aura lieu suivant les formes établies pour les expropriations forcées, à la diligence soit du créancier qui l'aura requise, soit du nouveau propriétaire.

Le poursuivant énoncera dans les affiches le prix stipulé dans le contrat, ou déclaré, et la somme en sus à laquelle le créancier s'est obligé de la porter ou faire porter.

Article 2483 du code civil L'adjudicataire est tenu, au-delà du prix de son adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de la publication au bureau des hypothèques, ceux de notification et ceux faits par lui pour parvenir à la revente.

Article 2484 du code civil L'acquéreur ou le donataire qui conserve l'immeuble mis aux enchères, en se rendant dernier enchérisseur, n'est pas tenu de faire publier le jugement d'adjudication.


	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 40 □ / 41 □

Article 2485 du code civil Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères, ne peut, même quand le créancier paierait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers hypothécaires.

Article 2486 du code civil L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours tel que de droit contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre, et pour l'intérêt de cet excédent, à compter du jour de chaque paiement.

Article 2487 du code civil Dans le cas où le titre du nouveau propriétaire comprendrait des immeubles et des meubles, ou plusieurs immeubles, les uns hypothéqués, les autres non hypothéqués, situés dans le même ou dans divers arrondissements de bureaux, aliénés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés, soumis ou non à la même exploitation, le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées, sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire, par ventilation, s'il y a lieu, du prix total exprimé dans le titre.

Le créancier surenchérisseur ne pourra, en aucun cas, être contraint d'étendre sa soumission ni sur le mobilier, ni sur d'autres immeubles que ceux qui sont hypothéqués à sa créance et situés dans le même arrondissement ; sauf le recours du nouveau propriétaire contre ses auteurs, pour l'indemnité du dommage qu'il éprouverait, soit de la division des objets de son acquisition, soit de celle des exploitations.

	MINISTÈRE DE LA JUSTICE	Réforme de la saisie immobilière ----- Instructions relatives aux modalités de gestion par les greffes	
	DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES Sous-direction des greffes Bureau des greffes	Version : 1.1	Page : 41 □ / 41 □

5. HISTORIQUE DU DOCUMENT

Identification :

Localisation	Etat	Modification	Edition
Z:\temp\réforme saisie immobilière - instruction greffe - v1.1.odt	définitive	15/12/2006 13:12:00	15/12/2006 17:12:00

Versions :

Version	Date	Origine de la mise à jour	Rédigée par	Validée par
1.0	13/12/2006	Création du document		
1.1	15/12/2006	Intégration des schémas de procédure		