
DOSSIER SPECIAL : La nouvelle saisie immobilière,

Par Anne-Sophie SAJOUS, Avocate au Barreau d'Annecy

L'objectif de ce dossier consiste non seulement à tenter de dresser un tableau succinct du déroulement de la nouvelle procédure de saisie immobilière issue de l'ordonnance du 21 avril 2006 et du décret du 27 juillet 2006 mais encore à attirer l'attention des lecteurs et des praticiens sur les principaux changements de la procédure de saisie immobilière.

Rappel des textes applicables :

- le décret du 31 juillet 1992,
- la loi du 9 juillet 1991, dans la mesure où les articles ne sont pas contraires au nouveau décret,
- les articles 2191 à 2213 du code civil,
- les articles de l'ordonnance du 21 avril 2006 et du décret du 27 juillet 2006 ainsi que celui du 23 décembre 2006 sans oublier les circulaires du 14 novembre 2006 et du 11 décembre 2006.

La procédure de saisie immobilière fait désormais l'objet d'une définition 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.* ».

Ne sera présenté ici que la première phase de la procédure, soit la saisie immobilière proprement dite, selon un déroulement chronologique. La procédure de distribution du prix, amiable ou judiciaire, bien qu'elle se prépare tout au long de la procédure de saisie immobilière, ne sera pas abordée ici.

1 – LES FORMALITES TENDANT A LA SAISIE IMMOBILIERE (articles 13 à 34 du décret)

A - Le commandement de payer valant saisie

- Signifié au débiteur à la requête du créancier poursuivant, sa délivrance constitue un **acte de disposition**,
- Si le saisi porte sur **plusieurs immeubles**, il est établi un commandement par ressort de conservation des hypothèques,
- Si le **bien est commun**, et que les époux sont mariés sous le régime de la communauté, la poursuite devra être diligentée à l'égard des deux époux (**article 2195 du code civil**)
- Si l'immeuble est **propre à l'un des époux** et qu'il constitue la **résidence de la famille**, le commandement devra être dénoncé à l'autre époux au plus tard **le premier jour ouvrable suivant la signification du commandement.**
- Pour les **mentions obligatoires**, se reporter à l'article 648 du NCPC et article 15 du décret :
 - Décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts et taux d'intérêt outre le mémoire des sommes dues jusqu'à la vente (décompte de la banque),
 - Somme de payer dans les huit jours et à un mois lorsque le saisi a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers,
 - Avertissement que faute de paiement dans le délai, il sera assigné devant le JEX, Juge compétent,
 - Indication de la possibilité de vente amiable à condition d'être autorisé par le JEX,
 - Indication du JEX territorialement compétent,
 - Somme de donner à l'huissier les renseignements sur les conditions d'occupations (bail)
 - Indication qu'un huissier pourra pénétrer dans les lieux au-delà du délai de huit jours afin de dresser le procès-verbal descriptif de la vente.

CHANGEMENT : l'existence d'un pouvoir spécial n'est plus exigé ni même l'insertion de la matrice cadastrale.

SANCTION : la nullité sauf si les sommes réclamées sont supérieures à ce qui est dû (article 15 du décret).

La **procédure à l'encontre du tiers détenteur** : le créancier poursuivant fait signifier un commandement de payer au débiteur principal. Cet acte comporte mention que le commandement valant saisie est délivré au tiers détenteur (v. a. 17 Décret, 2463 et 2464 du code civil)

B - La publication du commandement de saisie (a. 18 du décret)

- Le commandement est publié au bureau des hypothèques dans un délai de **deux mois** à compter de sa signification ;
- La publication marque le point de départ d'un **délai de deux ans** pour que soit fait mention en marge de cette publication d'un jugement constatant la vente du bien saisi.
- **Si un commandement est déjà publié**, il n'y a pas lieu de publier un commandement relatif au même bien. Toutefois, si le nouveau commandement présenté **comprend d'autres immeubles**, il est **publié pour les biens non compris dans le précédent commandement** : le nouveau créancier poursuivant devra le dénoncer au premier créancier, qui poursuivra les deux procédures si elles sont au même état. Si tel n'est pas le cas, le premier créancier poursuivant suspend sa propre procédure et suit la nouvelle jusqu'à ce qu'elle soit au même état. Si le premier créancier ne poursuit pas la nouvelle saisie, le nouveau créancier pourra demander à être subrogé au JEX dans les conditions de l'article 10 du décret (a. 21 du décret).
- La **radiation de la saisie** ne peut être opérée sans l'accord des créanciers poursuivants postérieurs,

C - Les effets du commandement de saisie

- La signification du commandement emporte l'indisponibilité du bien, la saisie des fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration du débiteur (Article 2198 du Code Civil). A noter que ces effets courent à l'égard des tiers du jour de la publication du commandement (a. 25 décret) ;
- Les conséquences de cette indisponibilité :
 - la nullité des conventions conclues antérieurement à la publication du commandement,
 - l'opposabilité des aliénations publiées postérieurement au commandement de saisie, celle-ci étant liée à la consignation d'une somme suffisante pour régler le créancier poursuivant et les créanciers inscrits, consignation qui doit être signifiée à ces derniers avant l'audience d'adjudication,
 - la saisie des fruits et des loyers et fermages éventuels, le créancier poursuivant ayant la possibilité de les faire verser entre les mains d'un séquestre ou de les faire consigner à la CDC.
- Articles 32 à 34 du Décret : le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire effet si dans les deux ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente (NB. En cas de refus ou de rejet, le délai court à compter de la régularisation)
- A l'expiration du délai de deux ans et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée peut demander au Juge de l'exécution de constater la péremption du commandement et d'ordonner la mention en marge.
- Suspension ou prorogation de ce délai par la mention en marge d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, report de la vente, prorogation des effets du commandement ou réitération des enchères (article 34 du décret).

2 – LES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE (articles 35 à 48 du décret)

A - Le procès-verbal de description des lieux (PVD) (a. 20,21,36,37 du décret)

- Le décret impose désormais de faire dresser un PVD par huissier **8 jours après la délivrance du commandement** et à défaut de paiement, avec tout professionnel qualifié en cas de nécessité ;

- Liste des **diagnostics** à réaliser :
 - certificat de mesurage de la superficie privative LOI CARREZ,
 - rapport de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante,
 - constat de risque d'exposition au plomb,
 - diagnostic de performance énergétique et état de l'installation de gaz,
 - état des risques naturels et technologiques, risques sismiques,
 - état parasitaire.

B - L'assignation à comparaître (a. 38 & 39 du décret)

- Il s'agit d'une étape très importante puisqu'elle va définir la suite de la procédure et permettre le cas échéant au débiteur de vendre amiablement son bien. Délivrée dans un délai de deux mois à compter de la publication du commandement, à jour fixe (art 38), elle doit l'être dans un délai compris entre un et trois mois avant la date d'audience.

- Les mentions requises à **peine de nullité** (articles. 56 du NCPC et 39 du décret) :
 - Indiquer que cette audience permettra de vérifier la validité de la saisie, et de statuer éventuellement sur les contestations et demandes incidentes,
 - Informer le débiteur de ses droits : possibilité de vente amiable du bien saisi sur demande en personne à la barre, de suspension en raison du surendettement, de bénéficier de l'aide juridictionnelle,
 - Préciser qu'en cas d'absence et si le débiteur ne se fait pas représenter, la vente forcée sera ordonnée,
 - Sommer de prendre communication du cahier des ventes,
 - Indiquer le montant de la mise à prix et la possibilité de la contester pour insuffisance manifeste,
 - Indiquer en caractère apparent qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation doit être déposée au Greffe du JEX au plus tard lors de l'audience par conclusions d'avocat (la formalité du dire a disparu).

- L'assignation à comparaître à l'audience doit être **dénoncée aux créanciers inscrits** au plus tard 5 jours ouvrables suivant la délivrance de l'assignation au débiteur (art 40). Cette dénonciation comporte, à **peine de nullité** (a. 41 du décret) les **mêmes mentions que l'assignation du débiteur sauf** :
 - **La sommation d'avoir à déclarer les créances** inscrites sur le bien saisi en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication des taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe, accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription

La mention de la délivrance et des dénonciations est portée en marge de la copie du commandement dans les huit jours de la dernière signification en date. A compter de ce jour, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée sauf en vertu d'un jugement ou si le consentement de tous les créanciers inscrits a été obtenu.

C – Le dépôt du cahier des conditions de la vente (CCV)

- A peine de caducité, le dépôt est fait par le créancier poursuivant **dans les 5 jours ouvrables suivant la délivrance de l'assignation au débiteur saisi**, avec une **copie de l'assignation** et un **état hypothécaire certifié** à la date de la publication du commandement (art 44).

- **A peine de nullité**, il contient (a. 44D):
 - énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la vente est poursuivie,
 - décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais, intérêts échus et indication du taux des intérêts moratoires (**NB.** Bien que le texte ne le précise pas expressément, **il semble que ce décompte vaille déclaration de créance pour le créancier poursuivant** lequel ne peut se sommer de produire),
 - désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes, les baux et le PVD,
 - conditions de la vente et mise à prix,
 - désignation d'un séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations.
- Les stipulations du CCV peuvent être contestées par **tout intéressé** sauf celles concernant la fixation de la **mise à prix : seul le saisi** peut intervenir (article 2206 du code civil).

D – Les déclarations de créances et l'état ordonné des créances

- Déclaration de créances des créanciers inscrits dans **un délai de deux mois** à compter de la dénonciation de l'assignation, avec le titre de créance et le bordereau d'inscription ;
- Possibilité de solliciter le **relevé de la forclusion** par requête au JEX, à peine d'irrecevabilité 15 jours au + tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.
- Déclaration des **créanciers « postérieurs »**, c'est-à-dire **après la publication mais avant la vente** : à peine d'irrecevabilité, déclaration dans les 15 jours suivant l'inscription dénonce le même jour ou le jour suivant au créancier poursuivant et au débiteur.
- Le créancier poursuivant devra **se faire remettre par le Greffe la totalité des déclarations** de créances, **établir un état ordonné des créances** selon leur rang et le remettre au greffe 15 jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable (a. 48)

3 – L'AUDIENCE D'ORIENTATION (articles 49 à 52 du décret)

- **Rôle du juge :**
 - vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont remplies (titre exécutoire et droits sur lesquels porte la saisie)
 - statuer sur les contestations et demandes incidentes,
 - déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.
- **Importance du mandat donné à l'avocat du créancier**, qui, pour être en mesure de prendre position, devrait avoir en mains :
 - une expertise du bien,
 - un décompte de créance au jour de l'audience,
 - son état de frais.
- La vente amiable ne sera pas automatique dans la mesure où le juge vérifiera les conditions d'une vente amiable (situation du bien, prix de vente, diligences du débiteur)
- Un jugement d'orientation sera rendu et **notifié par le Greffe**
- **Appel dans un délai de 15 jours** (non suspensif)¹.

A l'issue de l'audience d'orientation, une alternative : vente amiable sur autorisation judiciaire ou vente forcée.

¹ Sur les voies et délais de recours, v. Interventions de Maître BAUFUME, Avoué à la Cour d'appel de Lyon et de Maître ERMENEUX-CHAMPLY, Avoué à la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, lors des colloques de l'AAPPE à Lyon et Marseille les 19 janvier et 16 février 2007

4 – LA VENTE AMIABLE (articles 53 à 58 du décret)

- Les textes applicables : 2201 et 2202 du code civil

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

" La vente amiable produit les effets d'une vente judiciaire".

- **La demande** : peut être formulée directement par le débiteur en personne à l'audience mais peut également être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, **à charge pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits** (art 53 du décret).
- **Rôle des parties** : A l'audience d'orientation, **les créanciers**, qu'ils soient poursuivant ou inscrits, ont un rôle capital et doivent connaître d'ores et déjà à ce stade le prix réel de l'immeuble afin de s'opposer le cas échéant à une demande de vente amiable dilatoire et surtout à une offre insuffisante.

Le débiteur, quant à lui, s'il peut solliciter seul la vente amiable, peut difficilement invoquer des moyens de nullité qui devront être déposés par acte d'avocat.

- **Le juge a un rôle déterminant dans l'autorisation de vente amiable car il est probable que** faute de production de pièces, la demande de vente amiable sera rejetée. Son pouvoir d'appréciation portera sur les pièces remises par les parties, étant rappelé que le juge *"s'assure que la vente amiable peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."* (article 49 du décret).
- **Le jugement ordonnant une vente amiable :**
 - fixe le montant du prix minimum en deçà duquel le bien ne pourra être vendu,
 - taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant,
 - fixe la date d'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder **4 mois**.

NB. Cette décision suspend le cours de la procédure

- **A l'audience de « rappel »**, un nouveau délai de 3 mois peut être accordé si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et de la signature proche de l'acte authentique pour permettre la réalisation de celui-ci, sinon le juge fixe l'audience de vente forcée.
- **La réalisation de la vente amiable sur autorisation judiciaire :**
 - L'acte notarié de vente n'est établi qu'au vu de la consignation du prix et des frais de vente ainsi que sur justification du paiement des frais taxés (a. 2203 Code Civil), versés par l'acquéreur en sus du prix de vente (art 57 du décret) ;
 - Remise des documents par l'avocat au Notaire, qui devrait être choisi par l'acquéreur et le débiteur ;
 - Le notaire rédige un acte « classique ». Il sera sans doute nécessaire de prévoir à l'acte une condition suspensive « sous réserve » de l'homologation du Tribunal, puisque seul ledit jugement permettra de purger les hypothèques ;
 - Le juge vérifie que l'acte de vente est conforme aux conditions fixées, le prix consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé ;
 - Il ordonne la radiation des hypothèques et des privilèges ;
 - Jugement non susceptible d'appel (art 58) ;
 - Mention en marge de la publication du commandement et radiation des inscriptions.
- Le créancier qui constate que **le débiteur n'a pas accompli les diligences** pourra assigner devant le JEX aux fins de voir **constater la carence et ordonner la reprise des poursuites**.
- En cas d'absence de vente amiable dans les délais, **reprise de procédure par un jugement NON SUSCEPTIBLE D'APPEL**. Le juge **fixe la date de l'audience d'adjudication** qui doit se tenir entre deux et quatre mois.

5 – LA VENTE FORCEE (articles 59 à 62 du décret)

▪ La vente forcée intervient dans deux cas :

- si le débiteur n'a pas sollicité la vente amiable ;
- si la vente amiable n'a pu se réaliser faute de respect par le débiteur des diligences imposées par les textes.

▪ **La date d'audience** est fixée par le Juge dans un délai compris **entre deux et quatre mois** à compter du prononcé de sa décision.

▪ Le juge détermine les **modalités de visite** de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

▪ La publicité

- Délai entre 1 et 2 mois avant l'adjudication ;
- Dépôt de l'avis au greffe du JEX et publicité dans un des journaux d'annonces légales dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble ;
- L'avis simplifié doit être apposé à l'entrée et dans **2** journaux d'annonces légales ;
- L'avis après-vente est publié au 1^{er} jour ouvrable suivant la vente.

▪ L'audience d'adjudication

- Pour **requérir la vente**, et à peine d'irrecevabilité d'office de sa demande, le créancier requérant justifie du dépôt de l'état ordonné des créances (a. 60 Décret) ; si la vente n'est pas requise, le commandement devient caduc et le créancier poursuivant conserve à sa charge les frais sauf décision contraire du juge spécialement motivée (a. 60 décret)
- La vente forcée ne peut être **reportée** que pour cas de **force majeure** ou demande de la **commission de surendettement** (a. 61) ; si la vente est renvoyée, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la 1^{ère} vente.

▪ Les enchères

- L'avocat ne peut être porteur que **d'un seul mandat** ;
- Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une **caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque**, représentant **10 % du montant de la mise à prix**. La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est **restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire**. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble. (article 74)
- Les enchères sont arrêtées lorsque **90 secondes** se sont écoulés depuis la dernière enchère, le temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.
- La **déclaration d'adjudicataire** doit être faite avant l'issue de l'audience au greffier d'audience
- Les **contestations des enchères** doivent être formulées verbalement avant la fin de l'audience par ministère d'avocat. Le juge doit statuer sur le champ.

▪ **Le paiement du prix** doit intervenir dans un **délai de 2 mois** à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères (a. 2212 du code civil). Passé ce délai, le prix est augmenté des **intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète** du prix. Les frais de poursuite sont payés par l'adjudicataire en priorité en sus du prix.

▪ Le jugement d'adjudication et le titre de vente

Le jugement d'adjudication reprend tous les actes de la procédure. Il est **susceptible d'appel** (non suspensif) dans un délai de 15 jours à compter de sa notification **mais uniquement s'il statue sur une contestation** (article 88). Il est publié au bureau des hypothèques.

Le jugement d'adjudication constitue un **titre d'expulsion** à l'encontre du saisi. Il n'est donc plus besoin de solliciter un référé expulsion.

▪ **Le paiement provisionnel** : Après la publication du titre de vente, le créancier de 1^{er} rang qui figure dans l'état ordonné des créances peut demander à être réglé à titre provisionnel pour le principal de sa créance (art 85).

6- LA SURENCHERE (articles 94 à 99 du décret)

- Formée par **acte d'avocat** et déposée au greffe du juge de l'exécution, **dans les dix jours** (cf. décret du 23.12.2006) suivant l'adjudication. En vertu de l'article 95 du décret :
 - l'avocat devra remettre une attestation précisant qu'il est en possession d'une caution bancaire irrévocable ou d'un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente ;
 - la déclaration de surenchère ne peut être rétractée.
- Cette déclaration de surenchère devra être **dénoncée par acte d'huissier de justice**, au plus tard le **troisième jour ouvrable** suivant la déclaration de surenchère, au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité (article 96 du décret).
- Le Juge de l'Exécution devra fixer la **date d'audience** à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.
- La **validité de la surenchère peut être contestée** dans les 15 jours de sa dénonciation. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la décision de rejet. Le greffe sera alors chargé d'aviser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur (a. 97 décret)
- A **défaut d'enchères**, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.
- Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

7- LA REITERATION DES ENCHERES (articles 100 à 106 du décret)

- La **folle enchère** s'est transformée en "réitération des enchères". L'article 100 du décret dispose : « *A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits, le prix et les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée* ».
- Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fera délivrer par le greffe un **certificat** constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix et du paiement des frais taxés. (article 101).
- Ce certificat devra être **signifié au saisi, à l'adjudicataire et le cas échéant au créancier ayant sollicité la vente**. Cet acte comportera les mentions habituelles pour les actes d'huissier mais également et ce, **à peine de nullité** :
 - " 1- la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de 8 jours.
 - 2- le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du Code Civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret."
- L'adjudicataire peut **contester le certificat** dans un **délai de 15 jours** suivant sa signification. Le juge de l'exécution statuera sur cette contestation dans une décision insusceptible d'appel (a. 102).
- Si l'adjudicataire ne satisfait pas à la sommation qui lui a été faite ou si ses contestations ne sont pas valablement reçues, l'immeuble sera remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.
- Il appartient au juge de l'exécution de fixer, sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, la **date de l'audience** dans un **délai de deux à quatre mois** suivant la date de signification du certificat du greffe ou la date de la décision de rejet des contestations (a. 103).
- La **publicité** doit être à l'identique de celle de droit commun en comportant en outre le montant de l'adjudication.
- **Les enchères** respectent les mêmes formes que la procédure initiale.
- L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de la première adjudication et doit, passé le délai de deux mois après la vente, les intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. L'article 106 dispose, dans son alinéa 2, que l'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.