

Madame, Monsieur, Chers confrères,

Nous avons le plaisir de vous adresser la deuxième lettre d'information de l'Association des Avocats et des Praticiens des Procédures d'exécution.

Nous vous proposons de vous inscrire sur le site à l'adresse suivante si vous souhaitez continuer à la recevoir : www.aappe.fr/nos-newsletters.htm

Bonne lecture,
Le comité rédacteur de l'AAPPE

LA LETTRE D'INFORMATION DE L'AAPPE

EDITORIAL DU PRESIDENT

Voici la deuxième lettre d'information de l'AAPPE. Dans mon éditorial du premier numéro, j'avais exprimé le souhait d'une lettre trimestrielle. Cette périodicité n'aura pas été strictement respectée. A notre décharge, il faut dire que l'actualité juridique a été particulièrement fournie ces derniers temps.

Comme je l'indiquais lors d'un récent colloque (sans aller, pour un Avocat de Bordeaux, jusqu'à venter les mérites du Beaujolais nouveau, et sans craindre de tomber dans la facilité en empruntant une formule familière) "*la nouvelle saisie immobilière est arrivée*".

Mais la comparaison avec le vin ne s'arrête pas là. TALLEYRAND disait à propos du vin : "*on prend son verre avec respect, on le regarde, on le hume, puis l'ayant reposé on en parle*".

C'est ce que nous vous proposons de faire pour la réforme de la saisie immobilière. En effet, comme pour le vin, cette réforme il faut la "*déguster*" au sens œnologique du terme, c'est-à-dire "*goûter avec attention un produit dont on veut apprécier la qualité ; le soumettre à nos sens ; essayer de le connaître en recherchant ses différents défauts et qualités, et en les exprimant, étudier, analyser, décrire, définir, juger, classer*".

Et pour en terminer avec les comparaisons, on peut dire qu'à l'image du vin cette réforme à pour les uns un goût amer, pour les autres acide, et pour certains équilibré et harmonieux.

Depuis le texte du 17 juin 1938, notre saisie immobilière avait atteint un âge respectable de près de 70 ans. Elle avait subi quelques tentatives d'euthanasie avortée et quelques interventions très ponctuelles. Elle s'était surtout adaptée à la modernité par les pratiques que nous avons instaurées pour la rendre plus attractive, moins aléatoire.

Ceux qui ne la connaissaient pas, ne l'aimaient pas trop et la critiquaient. Ceux qui la pratiquaient ne la trouvaient pas si mal. Comme une vieille épouse, certains ont décidé de la répudier. Mais vous ne rêvez plus, elle est bien là, la nouvelle saisie immobilière, avec sa cohorte de nouveautés.

Emmanuel Joly, Avocat au Barreau de Bordeaux
Président de l'AAPPE

L'ACTUALITE LEGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE

Flash infos : Dernières nouvelles sur la réforme des sûretés,

Par Alain Provansal, Avocat au Barreau de Marseille, Vice-Président de l'AAPPE

Le 14 février 2007 le Sénat a adopté en deuxième lecture la proposition de Loi relative à la Banque de France. Il est signalé l'article 9 de cette Loi qui ratifie l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés.

Toutefois cette Loi modifie l'article 2364 du Code Civil : au lieu dans la dernière phrase de l'article qu'il soit écrit : "*en cas de défaillance du débiteur de la créance nantie huit jours après une mise en demeure restée sans effet, le créancier affecte les fonds au remboursement de sa créance dans la limite des sommes impayées*".

Il faut désormais lire : "*en cas de défaillance du débiteur de la créance garantie et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, le créancier affecte les fonds au remboursement de sa créance dans la limite des sommes impayées*". (Loi 2007-212 du 20 février 2007 – article 10.II Journal Officiel du 21 février 2007).

Plus grave : cette loi étend aux hypothèques autres que conventionnelles, les nouvelles règles de radiation, la mainlevée résultant seulement d'une copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à cette radiation mais pour les judiciaires et légales il n'y a pas d'acte notarié : Pourquoi a-t-on exclu les Avoués, les Avocats et huissiers qui les inscrivent ?

Au surplus, la division en sections étant supprimée la nouvelle procédure de purge est applicable à toutes les hypothèques même non conventionnelles.

De même les procédures de réalisation : saisie immobilière, attribution judiciaire et pacte comissoire ainsi que la procédure contre le tiers détenteur sont applicables aux hypothèques non conventionnelles contrairement à l'ordonnance du 21 avril 2006.

La nouvelle saisie immobilière,

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

L'objectif est 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 aussi d'attirer l'attention des lecteurs et des praticiens sur les principaux changements de la procédure de saisie immobilière.

Rappel des textes applicables :

1. le décret du 31 juillet 1992,
2. la loi du 9 juillet 1991, dans la mesure où les articles ne sont pas contraires pas contraires au nouveau décret,
3. les articles 2191 à 2213 du code civil,
4. 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.* ».

La procédure de distribution du prix ne sera pas abordée ici, étant cependant précisé que la distribution du prix, qu'elle soit amiable ou judiciaire se prépare tout au long de la procédure de saisie immobilière.

Plan de l'article :

1. Les formalités tendant à la saisie immobilière
2. Les actes préparatoires à la vente
3. L'audience d'orientation
4. La vente amiable
5. La vente forcée
6. La surenchère
7. La réitération des enchères

[Lire le dossier sur la nouvelle saisie immobilière](#)

La réforme de la saisie immobilière, actes des colloques de Lyon et Marseille

Les différentes interventions sont disponibles sur le site de l'AAPPE, dans la rubrique documentation.

- [La procédure jusqu'à l'audience d'orientation](#), Intervention de Maître Yvette ROUSSELLE-HEYER
- [L'audience d'orientation](#), Intervention de Maître Alain PROVANSAL, Avocat au Barreau de Marseille
- [La vente amiable](#), Intervention de Maître Michel DRAILLARD, Avocat au Barreau de Grasse
- [La vente forcée](#), Intervention de Maître Frédéric KIEFFER, Avocat au Barreau de Grasse
- **La distribution amiable du prix**, Intervention de Maître Vincent RIEU, Avocat au Barreau de Montpellier
- **La distribution judiciaire du prix**, Intervention de Maître Gilles-Antoine SILLARD, Avocat au Barreau de Versailles
- [Les voies de recours](#), Intervention de Maître ERMENEUX, Avoué à la Cour d'appel d'Aix-en-Provence
- [Les voies de recours](#), Intervention de Maître BAUFUME, Avoué à la Cour d'appel de Lyon
- **L'application du tarif de postulation à la nouvelle procédure**, Intervention de Maître Gilles-Antoine SILLARD, Avocat au Barreau de Versailles

Sélection jurisprudentielle,

Par Frédéric Kieffer, Avocat au Barreau de Grasse,
Secrétaire de l'AAPPE

Chose jugée : Il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci. Ayant constaté que, comme la demande originaire, la demande dont elle était saisie, formée entre les mêmes parties, tendait à obtenir paiement d'une somme d'argent à titre de rémunération d'un travail prétendument effectué sans contrepartie financière, la cour d'appel en a exactement déduit que le demandeur ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation (**Ass.plén. 7 juillet 2006, pourvoi n° 04-10.672**) <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

Les frais de l'exécution ne sont pas à la charge du débiteur, s'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés (**Cass. 2e civ., 28 juin 2006, pourvoi n° 04-19.165**) <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

L'indemnité pour occupation d'un bien indivis ne se cumule pas avec celle due au titre des fruits et revenus tirés d'un bien indivis (**Cass. 1re civ., 3 oct. 2006, pourvoi n° 04-18.435**) <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

Procédure : Les fins de non-recevoir, notamment la prescription, ne sont pas des incidents mettant fin à l'instance au sens de l'article 771, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (**Cass. avis, n° 0060012P, 13 nov. 2006**) <http://www.courdecassation.fr/avis/>

Le liquidateur peut solliciter la licitation de l'immeuble indivis sans avoir à demander l'autorisation préalable du juge-commissaire (**Com., 3 octobre 2006, n° pourvoi 05-16463**) <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

Mais le liquidateur ne peut exercer l'option successorale dont le droit propre appartient au débiteur (**Com. 3 mai 2006, n° pourvoi 04-10115**) http://www.legifrance.gouv.fr

Une interdiction absolue de déroger aux tarifs minimaux des avocats constitue une restriction à la libre prestation de services : Les articles 10 CE, 81 CE et 82 CE, qui posent des règles de libre concurrence, n'empêchent pas l'adoption par un État membre d'une mesure normative qui approuve, sur la base d'un projet établi par un ordre professionnel d'avocats, un tarif fixant une limite minimale pour les honoraires des membres de la profession d'avocat, tarif auquel il ne peut, en principe, être dérogé s'agissant tant de prestations réservées à ces membres que de celles, telles les prestations de services extrajudiciaires, qui peuvent être effectuées également par tout autre opérateur économique non soumis audit tarif (**CJCE, 5 déc. 2006, aff. C-94/04 et C-202/04, Cipolla c/ Portolese, Macrino et Capodarte c/ Meloni**)

L'avis à tiers détenteur n'est pas une saisie-attribution : si l'avis à tiers détenteur comporte l'effet d'attribution immédiate prévu à l'article 43 de la loi du 9 juillet 1991, aucune disposition légale ne prévoit l'application à l'avis à tiers détenteur des autres règles relatives à la saisie-attribution (**Cour de cassation - Chambre mixte, 26 janvier 2007, pourvoi n°04-10.422**)

QUESTION PRATIQUE

De l'ancienne à la nouvelle procédure de saisie immobilière : les dispositions transitoires, Par Frédéric Kieffer, Avocat au Barreau de Grasse, Secrétaire de l'AAPPE

La **nouvelle procédure de saisie immobilière** n'est pas applicable aux procédures ayant donné lieu, avant le 1er janvier 2007, au dépôt du cahier des charges de l'article 688 de l'A.C.P.C.

Ainsi, pour les procédures mises en œuvre avant le 1er janvier 2007, il conviendra de se reporter non pas à la date du commandement, mais à celle du dépôt du cahier des charges au Tribunal. Selon que le commandement aura été signifié et publié et que le cahier des charges aura été ou non déposé avant le 1er janvier 2007, les dispositions du décret-loi de 1938 s'appliqueront ou au contraire, il conviendra de se référer à la nouvelle procédure avec de nouveaux délais et sanctions.

En ce qui concerne les **ventes en matière de procédure collective**, les dispositions légales renvoient à celles applicables à la saisie immobilière. Ainsi, la loi de sauvegarde du 26 juillet 2005 et son décret d'application du 28 décembre 2005 renvoyaient jusqu'à présent aux dispositions du décret-loi de 1938.

Depuis le 1er janvier 2007, le décret du 28 décembre 2005 a été partiellement modifié par le décret du 27 juillet 2006 portant réforme de la saisie immobilière et l'alinéa 3 de l'article 168 du décret du 27 juillet 2006 dispose que la réforme de la saisie immobilière ne sera applicable ni aux procédures collectives ouvertes avant le 1er janvier 2006, ni aux ventes d'immeuble lorsqu'elles auront été ordonnées avant le 1er janvier 2007.

Dans ce cas de figure, il conviendra de se référer aux ventes ordonnées pour connaître le texte applicable. Toutes les ventes ordonnées avant le 1er janvier 2007, continueront à rester réglementées par le décret-loi de 1938. En revanche, les ventes ordonnées après le 1er janvier 2007, se verront appliquer les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 21 avril 2006 et du décret du 27 juillet 2006 avec certaines difficultés d'application pratique.

Enfin, en ce qui concerne la **distribution du prix de vente**, il conviendra de se référer à la date de la réquisition d'ouverture d'ordre au sens de l'article 750 de l'A.C.P.C.

Ainsi, selon les dispositions de l'article 168 du décret du 27 juillet 2006, toutes les procédures d'ordres, quelque soit la date à laquelle l'adjudication est intervenue, qui auront été ouvertes avant le 1er janvier 2007, continueront à s'appliquer sous l'empire de l'ancien texte.

En revanche, même si la vente a été faite sous l'empire du décret-loi de 1938, si la réquisition d'ouverture d'ordre n'a pas été faite avant le 31 décembre 2006, ce sont les nouvelles règles issues des articles 107 et suivants du décret du 27 juillet 2006 qui seront seules applicables.

MEMENTO

La réforme de la réforme...

Le décret relatif aux successions n°2006-1805 du 23 décembre 2006 a – déjà - apporté des modifications importantes au décret du 27 juillet 2006 réformant la saisie immobilière.

Les modifications portent sur les points suivants :

- Le délai pour déposer le cahier des charges a été porté de 3 à 5 jours ;
- Le rétablissement du PV de placard ;
- La déclaration d'adjudicataire pourra être complétée dans les trois jours après l'audience d'adjudication pour satisfaire aux exigences de la publicité foncière ;
- Les enchères seront désormais arrêtées lorsque quatre-vingt dix secondes seront écoulées depuis la dernière enchère (au lieu des trois minutes initialement prévues)
- Le délai de surenchère a été ramené à 10 jours.

LES NEWS DE L'AAPPE

Tout au long de l'année 2006, l'AAPPE a poursuivi son travail de réflexion et de propositions portant sur les nouveaux textes applicables aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix, aux sûretés et successions.

De nombreuses observations ont été formulées auprès de la Chancellerie d'une part et des autorités de la profession d'autre part à la suite de la parution de l'ordonnance du 21 Avril 2006, des décrets du 27 Juillet et du 23 Décembre 2006, mais aussi de la circulaire d'application du 14 Novembre 2006. Certaines de nos propositions ont d'ailleurs été reprises dans le décret du 23 décembre 2006.

Il ressort des réunions de travail de l'AAPPE que des propositions d'adaptation pourraient être présentées à nos instances ou à la Chancellerie au terme d'une année environ après l'entrée en vigueur des nouveaux textes. Ce délai permettra en effet d'être en mesure de souligner les difficultés pratiques qui apparaîtront au fur et à mesure du déroulement des procédures et de formuler pour chacune d'elles des propositions précises dans l'intérêt des justiciables et d'un bon fonctionnement de la justice.

L'AAPPE fut également à l'initiative de deux grands colloques présentant la nouvelle procédure de saisie immobilière et de distribution du prix. Organisés en partenariat avec les Ecoles de formation des Barreaux, à LYON le 19 Janvier 2007 et à MARSEILLE le 16 Février 2007, ces colloques ont rencontré un vif succès, réunissant à chaque fois plus de 200 participants.

Par ailleurs, bénéficiant de la notoriété de l'AAPPE, de nombreux administrateurs ont été sollicités pour dispenser des formations continues, tenir des réunions d'information ou même organiser des colloques sur la réforme un peu partout en France.

L'AAPPE poursuit parallèlement ses travaux, notamment par l'examen de tous les nouveaux textes se rapportant aux procédures d'exécution ou par la mise en place de groupes de travail réfléchissant à l'amélioration des procédures existantes et à l'adaptation de nos rémunérations.

Ainsi, l'AAPPE envisage de formuler des propositions pour améliorer l'effectivité des saisies de parts sociales, lesquelles sont peu usitées à l'heure actuelle faute de pouvoir donner réellement lieu à une exécution productive.

Le prochain Conseil d'Administration de notre Association se tiendra à MONTPELLIER le 30 Mars 2007 et l'Assemblée Générale Annuelle de l'AAPPE se tiendra à GRENOBLE le 1er Juin 2007 toute la journée, où nous aurons l'honneur d'être accueillis par Maître Pascale MODELSKI, Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de GRENOBLE et adhérente de l'AAPPE et son associé le Bâtonnier EYDOUX, récemment élu Premier vice-président de la Conférence des Bâtonniers.

*
* *

AVERTISSEMENT AUX LECTEURS : *Merci de nous faire part de vos réflexions, suggestions, difficultés, questions et n'hésitez pas à nous adresser (par fax au 04 93 87 92 92) les décisions qui seront rendues par vos Juges en toutes matières de procédure et voies d'exécution, notamment de nouvelle saisie immobilière et nouvelle distribution de prix.*

Responsable de la publication :

Emmanuel Joly, Président de l'AAPPE, ej@ade-avocats.com

Contact rédaction :

Céline Gravière, Secrétaire-adjointe de l'AAPPE, contact@cgavocat.com