

## INSTRUCTION

N° 07-026-A-M du 27 avril 2007

NOR : BUD R 07 00026 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

### RECOUVREMENT - PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

#### ANALYSE

Réforme de la procédure de saisie immobilière

Date d'application : 27/04/2007

#### MOTS-CLÉS

RECOUVREMENT ; CONTENTIEUX ; SAISIE IMMOBILIÈRE ; VENTE ; PRIX ;  
DISTRIBUTION ; VENTE AMIABLE

#### DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

#### DOCUMENTS À ABROGER

Instruction n° 77-085-A3 du 23 juin 1977

#### DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPGR	TPG	TGCST	DOM	RF	T	HT					

*DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE*

*4<sup>ème</sup> Sous-direction - Bureau 4B*

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 LES PRINCIPALES INNOVATIONS DE LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE .....</b>	<b>8</b>
1. LE TRANSFERT DE COMPÉTENCE AU JUGE DE L'EXÉCUTION .....	8
2. LA SAISIE DES IMMEUBLES COMMUNS EST POURSUIVIE CONTRE LES DEUX ÉPOUX.....	8
3. LA PROTECTION DU TIERS OCCUPANT L'IMMEUBLE SAISI.....	9
4. LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE .....	9
5. L'AUDIENCE D'ORIENTATION .....	10
6. LES CRÉANCIERS AYANT INSCRIT UNE SÛRETÉ SUR L'IMMEUBLE DOIVENT DÉCLARER LEUR CRÉANCE.....	10
7. LE JUGEMENT D'ADJUDICATION CONSTITUE UN TITRE D'EXPULSION À L'ENCONTRE DU SAISI.....	11
8. LA RECHERCHE DE L'EFFICACITÉ ET DE LA RAPIDITÉ DE LA PROCÉDURE DE DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE.....	11
9. LA MAJORATION DU TAUX LÉGAL D'INTÉRÊT EN CAS DE DÉFAILLANCE DE L'ACQUÉREUR .....	12
10.LA MODERNISATION DU VOCABULAIRE.....	12
<b>CHAPITRE 2 LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXERCICE DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE PAR LES COMPTABLES DU TRÉSOR PUBLIC .....</b>	<b>13</b>
1. LE RECOURS À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DOIT S'AVÉRER OPPORTUN.....	13
2. LA DÉTENTION D'UN TITRE EXÉCUTOIRE .....	14
3. LES IMMEUBLES SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UNE SAISIE IMMOBILIÈRE.....	14
3.1. Les différentes catégories d'immeubles.....	14
3.2. La saisie immobilière pratiquée sur un immeuble indivis.....	15
3.2.1. Impôts dus par une indivision .....	15
3.2.2. Impôts dus par un ou plusieurs indivisaires .....	15
4. LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE POURSUIVIES .....	16
4.1. Le débiteur.....	16
4.2. Le tiers acquéreur .....	17
4.3. La caution réelle .....	17
5. LA CONSTITUTION DU DOSSIER .....	17
5.1. Rapport établi par le comptable poursuivant.....	17

5.2. Pièces destinées à appuyer la demande .....	18
5.2.1. Bordereaux d'inscription .....	18
5.2.2. Relevés des inscriptions hypothécaires .....	18
5.2.3. État estimatif des immeubles.....	18
5.3. pièces destinées à régulariser la procédure .....	18
5.3.1. Éléments d'identification des débiteurs .....	18
5.3.2. Éléments d'identification de l'immeuble (extrait d'acte et extrait cadastral modèle n° 3).....	19
5.3.3. Établissement de la propriété .....	19
5.3.4. Propositions du receveur des Finances.....	20
5.3.5. La décision d'engager la poursuite.....	20
<b>CHAPITRE 3 LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE.....</b>	<b>21</b>
1. LA COMPÉTENCE .....	21
1.1. La compétence d'attribution.....	21
1.2. La compétence territoriale.....	21
2. LA PROCÉDURE .....	21
2.1. Les contestations et les demandes incidentes.....	21
2.2. La subrogation dans les droits du créancier poursuivant .....	22
2.3. Diverses règles procédurales .....	22
2.3.1. La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière.....	22
2.3.2. La caducité du commandement de payer .....	22
3. LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE .....	23
3.1. Les mentions du commandement de payer valant saisie (D. art. 15).....	23
3.2. Délivrance du commandement de payer valant saisie à un tiers détenteur .....	24
3.3. Publication du commandement de payer .....	24
3.4. Pluralité de biens et de saisies .....	25
3.5. Les effets du commandement de payer et de sa publication .....	26
3.5.1. L'indisponibilité du bien saisi .....	26
3.5.2. La restriction aux droits du saisi.....	27
3.5.3. La saisie des fruits .....	27
3.5.4. Les effets du commandement à l'égard du tiers détenteur .....	27
3.6. La péremption du commandement de payer valant saisie.....	28
4. LES ACTES PRÉPARATOIRES À LA VENTE .....	28
4.1. Le procès-verbal de description des lieux .....	28
4.2. L'assignation à comparaître .....	28

4.2.1. L'assignation du débiteur .....	28
4.2.2. L'assignation des créanciers inscrits .....	29
4.2.3. Disposition commune.....	30
4.3. Le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l'état hypothécaire.....	30
4.4. La déclaration de créance et l'état ordonné des créances.....	30
4.4.1. Déclaration des créances inscrites antérieurement à la publication du commandement.....	30
4.4.2. Déclaration des créances inscrites postérieurement à la publication du commandement .....	31
4.5. L'état ordonné des créances .....	31
5. L'AUDIENCE D'ORIENTATION .....	31
6. LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE .....	32
7. LA VENTE FORCÉE.....	33
7.1. La publicité.....	33
7.1.1. La publicité de droit commun .....	33
7.1.2. L'aménagement judiciaire de la publicité .....	34
7.2. Les enchères .....	35
7.2.1. La capacité d'enchérir .....	35
7.2.2. Le déroulement des enchères .....	35
7.2.3. La nullité des enchères .....	36
7.3. Le paiement du prix.....	36
7.4. Le jugement d'adjudication et le titre de vente .....	37
7.5. Les effets de la vente forcée .....	38
7.6. La surenchère .....	38
7.7. La réitération des enchères .....	39
8. DISPOSITIONS COMMUNES À LA VENTE AMIABLE ET À LA VENTE FORCÉE.....	41
9. HYPOTHÈSE OÙ LE TRÉSOR EST DÉCLARÉ ADJUDICATAIRE .....	41
<b>CHAPITRE 4 LA PROCÉDURE DE DISTRIBUTION DU PRIX.....</b>	<b>42</b>
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	42
1.1. La juridiction compétente.....	42
1.2. La procédure applicable .....	42
1.3. Les frais générés par la procédure de distribution.....	43
1.4. Effet de la consignation du prix à l'égard du débiteur .....	43
2. LA DISTRIBUTION AMIABLE .....	43
2.1. Cas du créancier unique .....	43

2.2. Cas d'une pluralité de créanciers .....	43
3. LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE .....	45
4. DISPOSITIONS COMMUNES .....	45

### **LISTE DES ANNEXES**

ANNEXE N° 1 : Schéma de la procédure de saisie immobilière .....	46
ANNEXE N° 2 : Commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié exclusivement au débiteur (à l'exclusion de la caution réelle et du tiers détenteur).....	49

L'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réforme la procédure de saisie immobilière.

Cette ordonnance a été complétée par le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. Ces deux textes ont fait l'objet d'une circulaire du ministère de la Justice CIV/17/06 (n° NOR Jus C 06 20 848 C) du 14 novembre 2006. Le décret n° 2006-936 du 27 juillet a été modifié par le décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006.

La réforme de la saisie immobilière est guidée par les principes suivants :

- instituer un socle commun de règles d'exécution ;
- garantir l'équilibre entre les droits du débiteur et les intérêts de ses créanciers en renforçant le rôle du juge et en maintenant la représentation obligatoire par avocat ;
- responsabiliser le débiteur en lui permettant, après autorisation judiciaire, de procéder à la vente amiable de son bien ;
- sécuriser la procédure en imposant des garanties de paiement aux acquéreurs ;
- simplifier et accélérer la procédure en limitant les contestations dilatoires et en anticipant la procédure de distribution du prix de vente.

La présente instruction a pour objet d'exposer le régime juridique de la saisie immobilière et reprend en outre les dispositions contenues dans l'instruction abrogée n° 77-085-A3 du 23 juin 1977 qui, d'une part, exposait les modalités de déconcentration au profit des trésoriers-payeurs généraux des pouvoirs de décision en matière de saisie immobilière et, d'autre part, rappelait aux comptables certaines règles pratiques concernant l'utilisation de cette procédure.

Il est rappelé que les huissiers du Trésor public sont compétents, au même titre que les huissiers de justice, pour intervenir dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

## **L'application de la réforme de la saisie immobilière**

La réforme de la saisie immobilière est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Pour les procédures en cours, l'article 168 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoit que ce décret n'est pas applicable :

- aux procédures de saisies immobilières ayant donné lieu, avant son entrée en vigueur, au dépôt du cahier des charges prévu à l'article 688 du Code de procédure civile ;
- aux procédures de distribution du prix de vente de l'immeuble lorsque, quelle que soit la date de l'adjudication, il a été requis l'ouverture de l'ordre, au sens de l'article 750 du Code de procédure civile ;
- aux procédures collectives ouvertes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 ;
- aux ventes d'immeubles et aux procédures subséquentes de distribution de prix, lorsque ces ventes ont été ordonnées avant l'entrée en vigueur du présent décret au cours d'une procédure collective ouverte après le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Les actes régulièrement accomplis sous l'empire de la réglementation applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret restent valables.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA 4<sup>ÈME</sup> SOUS-DIRECTION

ETIENNE EFFA

## **CHAPITRE 1**

### **LES PRINCIPALES INNOVATIONS**

### **DE LA RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE**

Le présent titre a pour objet de présenter les innovations marquantes de la réforme de la procédure de saisie immobilière. Les points évoqués feront l'objet d'un exposé détaillé dans les titres suivants.

#### **1. LE TRANSFERT DE COMPÉTENCE AU JUGE DE L'EXÉCUTION**

La réforme des voies d'exécution issue de la loi du 9 juillet 1991 a créé le juge de l'exécution et lui a conféré la compétence pour connaître de l'ensemble des questions relatives aux procédures d'exécution mobilières. Dans un souci d'harmonisation des procédures et de rationalisation des compétences, l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 parachève le dispositif de la loi de 1991 en confiant au juge de l'exécution la compétence pour connaître de la saisie immobilière et de la procédure de distribution qui s'en suit.

Auparavant, c'était le tribunal de grande instance qui connaissait de la saisie immobilière et de ses incidents, tandis que la procédure de distribution du prix relevait de la compétence du juge aux ordres.

Il est donc prévu que le juge de l'exécution dispose du pouvoir d'examiner l'ensemble des contestations pouvant être soulevées à l'occasion de la procédure de saisie immobilière, ainsi que les demandes s'y rapportant directement, afin qu'un seul juge demeure saisi.

Le juge de l'exécution connaît désormais de l'ensemble des procédures d'exécution, dont les règles sont par ailleurs harmonisées par le renvoi aux dispositions non contraires de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Le principe de la représentation obligatoire par avocat est cependant maintenu s'agissant de la saisie immobilière.

#### **2. LA SAISIE DES IMMEUBLES COMMUNS EST POURSUIVIE CONTRE LES DEUX ÉPOUX**

Sous l'empire de l'ancienne procédure, la défense à exécution forcée de l'immeuble commun n'exigeait pas la mise en cause des deux époux, par application de l'article 1421 du Code civil en vertu duquel chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer.

Ainsi, il était généralement admis que le créancier pouvait mener la procédure contre son seul débiteur mais décider, en opportunité, de dénoncer le commandement au conjoint voire, de le sommer de prendre connaissance du cahier des charges, à toutes fins utiles. La doctrine s'interrogeait toutefois sur l'opportunité de signifier le commandement aux deux époux.

L'article 2195 nouveau du Code civil prévoit désormais que la saisie immobilière d'un immeuble commun doit être poursuivie *contre les deux époux*.

Il convient donc de signifier tous les actes de la procédure de saisie immobilière au débiteur *ainsi qu'à son conjoint même non tenu à la dette, dans l'hypothèse où le bien objet de la saisie est un bien commun*.

### **3. LA PROTECTION DU TIERS OCCUPANT L'IMMEUBLE SAISI**

La mise en vente du bien aux conditions déterminées par le créancier poursuivant (montant de la mise à prix, publicité, établissement des documents obligatoires, etc.) impose de permettre à ce dernier de pénétrer dans les lieux pour connaître le bien saisi.

Le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 organise à cet effet l'établissement d'un procès-verbal de description par un huissier de justice. Pour pénétrer dans les lieux, en cas d'opposition du débiteur qui les occupe, il conviendra de faire application des dispositions de l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991, qui autorise l'huissier de justice à y procéder en présence d'un représentant de la commune, d'une autorité de police ou de gendarmerie ou de deux témoins.

Cette protection apparaît toutefois insuffisante lorsque l'occupant du local n'est pas le débiteur saisi, mais un tiers disposant d'un droit opposable au débiteur, à savoir en pratique un locataire, un usufruitier ou tout bénéficiaire d'un contrat d'occupation.

En application de la garantie d'éviction, l'occupant ne doit pas être troublé dans sa jouissance pour une cause imputable au propriétaire.

Aussi, l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 a inséré un alinéa dans l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991, prévoyant que l'huissier de justice doit obtenir l'autorisation préalable du juge de l'exécution requis à cette fin, à défaut d'accord de l'occupant. Cette procédure est inspirée de l'article 50 de la loi du 9 juillet 1991 relatif à la saisie-vente d'un bien du débiteur détenu par un tiers.

### **4. LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

La saisie immobilière peut désormais connaître deux issues : la réforme a en effet introduit une alternative à la vente aux enchères publiques, à savoir la vente amiable sur autorisation judiciaire.

L'article 2201 nouveau, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose en effet que les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication.

L'objectif recherché est de responsabiliser le débiteur et de lui permettre de participer activement à la vente de son bien, ce qui était loin d'être le cas lorsque seule la conversion en vente volontaire s'offrait à lui (cette dernière permettait seulement au saisi de réaliser la vente aux enchères à sa requête).

Le débiteur est informé de cette possibilité d'opter pour la vente amiable de son bien par le commandement de payer valant saisie qui lui est signifié.

Cet acte doit ainsi indiquer au débiteur qu'il garde la possibilité, soit de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, soit de donner mandat à cet effet, tout en indiquant qu'une telle vente ne pourra être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.

L'autorisation de vendre amiablement peut être sollicitée par le débiteur. Toutefois, la vente amiable du bien saisi ne sera autorisée qu'après examen par le juge du bien-fondé de cette solution, ce qui permettra le cas échéant aux créanciers d'en exposer les risques.

La vente amiable sur autorisation judiciaire est assimilée dans ses effets à une vente volontaire par l'article 2202 nouveau du Code civil, ce qui rend applicable à cette aliénation les dispositions relatives aux ventes de droit commun, notamment celles du Code civil.

Afin d'interdire toute vente à tempérament, l'article 2203 nouveau du Code civil dispose que l'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais de procédure taxés.

## 5. L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Le créancier poursuivant doit assigner le débiteur saisi à comparaître à une audience d'orientation. La dénonciation du commandement de payer valant saisie aux créanciers inscrits vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

Ces assignations comportent notamment la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente. Elles remplacent « la sommation de prendre connaissance du cahier des charges » qui existait sous l'empire de la procédure antérieure.

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.

Contrairement à l'ancienne audience éventuelle qui pouvait ne pas être tenue si aucun dire n'était déposé, l'audience d'orientation est incontournable dans la nouvelle procédure de saisie immobilière car c'est à son issue qu'il sera choisi entre la vente forcée ou la vente amiable sur autorisation judiciaire.

Dans l'hypothèse où le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera automatiquement poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

En revanche, c'est à l'occasion de l'audience d'orientation que le débiteur peut solliciter auprès du juge de l'exécution l'autorisation de vendre le bien saisi amiablement, à condition de justifier qu'une vente non judiciaire puisse être conclue dans des conditions satisfaisantes.

## 6. LES CRÉANCIERS AYANT INSCRIT UNE SÛRETÉ SUR L'IMMEUBLE DOIVENT DÉCLARER LEUR CRÉANCE

Le créancier inscrit à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie *doit* déclarer, dans les deux mois à compter de la dénonciation, sa créance, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription.

En outre, les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, *peuvent* intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration. À 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 et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ainsi que les créanciers privilégiés dispensés de toute inscription, à savoir le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété (article 2374 nouveau du Code civil [1°]) et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles (article 2375 nouveau du Code civil).

Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble, leur créance devenant alors simplement chirographaire.

Dans la mesure où une telle omission n'entraîne pas l'extinction de la créance, elle n'engage donc pas la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public n'ayant pas exécuté la formalité précitée.

## **7. LE JUGEMENT D'ADJUDICATION CONSTITUE UN TITRE D'EXPULSION À L'ENCONTRE DU SAISI**

Antérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme, l'adjudicataire était obligé de solliciter l'expulsion en justice du débiteur qui se maintenait dans les lieux, la jurisprudence considérant que le jugement d'adjudication ne constitue pas un titre d'expulsion.

Cette obligation pesant sur l'adjudicataire se révélait inutilement complexe, coûteuse et était même susceptible de dissuader les particuliers de participer à des ventes aux enchères.

C'est précisément pour remédier à ces inconvénients que l'article 2210 nouveau du Code civil prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Par conséquent, 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 dont il dispose à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **8. LA RECHERCHE DE L'EFFICACITÉ ET DE LA RAPIDITÉ DE LA PROCÉDURE DE DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

L'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 abroge l'ancienne procédure d'ordre et instaure une nouvelle procédure : la distribution du prix.

La distribution amiable est recherchée en priorité, et ce n'est qu'en cas de désaccord des créanciers sur le projet de distribution élaboré par le créancier poursuivant qu'intervient la distribution judiciaire.

Les articles 2215 et 2216 nouveaux du Code civil, introduits par l'ordonnance précitée, entendent garantir l'efficacité et la rapidité de la procédure de distribution.

L'efficacité de la distribution impose que les créanciers susceptibles de participer à cette distribution déclarent leurs créances en temps voulu, sans que leur négligence ne paralyse les opérations. À cet effet, l'article 2215 dispose que les créanciers ayant fait l'objet d'une sommation de déclarer leur créance au cours de la procédure de saisie immobilière sont déchus de leur sûreté en cas de carence.

Les créanciers sont incités à la célérité dans le cadre des opérations de distribution par l'article 2216.

Sous l'empire du régime antérieur à la réforme, les intérêts des créances continuaient à courir tant que la distribution n'était pas finalisée, le débiteur n'étant pas libéré par la consignation du prix de vente. Une telle règle apparaissait choquante pour le débiteur puisqu'il n'était nullement responsable de la durée de cette procédure de distribution.

C'est ainsi que les procédures de distribution pouvaient se prolonger de nombreux mois, voire plusieurs années.

Pour remédier à ce défaut, l'article 2216 du Code civil adopte le mécanisme suivant : à l'expiration d'un délai de 6 mois (article 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006), la consignation par l'acquéreur du prix produira tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente distribué, si le paiement n'est pas déjà intervenu.

## **9. LA MAJORATION DU TAUX LÉGAL D'INTÉRÊT EN CAS DE DÉFAILLANCE DE L'ACQUÉREUR**

Dans un souci d'effectivité du jugement d'adjudication, l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 (article 15) étend à ce dernier la majoration du taux de l'intérêt prévue par l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En vertu de cet article, en cas de condamnation pécuniaire prononcée par une décision de justice, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision.

Cet effet sera désormais attaché de plein droit au jugement d'adjudication sur saisie immobilière, quatre mois après son prononcé pour tenir compte du délai de consignation.

## **10. LA MODERNISATION DU VOCABULAIRE**

Les termes : « secrétariat-greffe » sont remplacés par « greffe », « cahier des charges » par « cahier des conditions de vente », « adjudication » par « vente forcée », « expropriation » par « saisie immobilière » et « adjugé » par « vendu », « folle enchère » par « réitération des enchères ». L'expression « vente à la bougie » est supprimée.

## **CHAPITRE 2**

### **LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXERCICE DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE PAR LES COMPTABLES DU TRÉSOR PUBLIC**

#### **1. LE RECOURS À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DOIT S'AVÉRER OPPORTUN**

À titre liminaire, il est précisé que la procédure de saisie immobilière doit être employée avec discernement et humanité. Ainsi, il serait inutilement rigoureux de mener à son terme une procédure de saisie sur l'immeuble qui constitue l'habitation principale d'un contribuable dont le retard n'est dû qu'à des difficultés passagères surmontables.

En revanche, même si la créance fiscale n'est pas d'un montant très élevé, il peut être nécessaire de poursuivre la réalisation d'une parcelle de terrain, dès lors que les revenus qui peuvent en être tirés ne contribuent pas substantiellement aux moyens d'existence du débiteur.

L'immeuble dont le comptable envisage la saisie devra faire l'objet d'une évaluation par le service du Domaine (voir Chapitre 2, Section 5, Article 5.2.3. de la présente instruction).

Ce dernier se prononcera en outre sur le montant à fixer pour la mise à prix qui doit figurer dans le cahier des conditions de vente (art. 44 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006). À ce titre, il est précisé que le montant de la mise à prix doit être fixé au plus bas (en général 60 % de l'évaluation faite par le service du Domaine) afin de limiter les cas où le Trésor serait déclaré adjudicataire de l'immeuble.

Recourir à la procédure de saisie immobilière suppose donc :

- que toutes les poursuites exercées jusqu'alors soient restées vaines ;
- que la créance à recouvrer soit d'un certain montant ;
- que la valeur du bien soit en commune mesure avec la dette fiscale ;
- que l'inscription hypothécaire du comptable vienne en rang utile.

Le comptable peut user de son droit de communication auprès des banques et des notaires pour vérifier que les inscriptions qui grèvent le bien au vu du relevé des inscriptions hypothécaires sont toujours valables et connaître ainsi le montant du reliquat garanti par celles-ci.

Toutefois, une mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière ne doit pas être systématiquement exclue dans l'hypothèse où l'inscription hypothécaire du Trésor public ne vient pas en rang utile. L'engagement d'une telle procédure peut en effet inciter le redevable à régler sa dette afin que la poursuite engagée soit abandonnée.

Lorsque le bien immobilier a fait l'objet d'une donation assortie d'une clause de retour avec interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, le comptable se fera communiquer copie de l'acte de donation afin de s'assurer, d'une part, que cette clause respecte les conditions de validité fixées par l'article 900-1 du Code civil (clause temporaire et intérêt sérieux et légitime du donateur) et, d'autre part, qu'elle a fait l'objet des formalités de publicité prévues par le décret du 4 janvier 1955.

Lorsque la clause d'inaliénabilité figurant dans la donation faite au profit du contribuable s'avère régulière, la saisie immobilière entre les mains du donataire n'apparaît pas opportune.

Si l'une des deux conditions de validité fait défaut, la clause d'inaliénabilité est nulle et de nul effet. La nullité n'affecte en principe que la clause elle-même et non l'acte de donation qui subsiste dans ses autres dispositions. Dans cette hypothèse, les créanciers ont la possibilité de saisir le bien demeuré disponible.

En revanche, si l'inaliénabilité a été la cause impulsive et déterminante de la donation, les créanciers ne peuvent procéder à la saisie du bien, qui est censé être resté la propriété du donateur.

Les articles 2092 et 2093 du Code civil n'établissent aucun ordre de réalisation des biens d'un débiteur. Toutefois, l'article 2197 nouveau alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil (dont la portée est d'ailleurs restreinte par le second alinéa) dispose que les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un majeur en tutelle ne peuvent être mis en vente avant la discussion du mobilier.

D'une manière générale, lorsqu'un contribuable est propriétaire de plusieurs biens immobiliers, il convient de saisir celui de ces biens dont la privation risque de lui causer la moindre gêne (le terrain plutôt que l'immeuble bâti, la résidence secondaire plutôt que l'habitation principale). La vente du ou des immeubles dont la valeur correspond le mieux au montant de la créance du Trésor sera recherchée en premier lieu, à moins que le débiteur ne souhaite conserver ce ou ces biens plutôt que d'autres.

Il convient également de remarquer que l'engagement de la procédure de saisie immobilière présente un caractère persuasif tel qu'il a été souvent constaté que des contribuables, systématiquement négligents ou délibérément retardataires, ont modifié leur attitude à la réception du commandement à fin de saisie immobilière ou à un stade postérieur de la procédure mais avant l'adjudication, de sorte que la poursuite commencée a pu être abandonnée.

Une procédure de saisie immobilière ne peut être engagée lorsqu'un contribuable a présenté une réclamation suspensive de paiement. Celle-ci pourra être reprise une fois la réclamation rejetée définitivement par l'administration ou le tribunal administratif, la créance devenant alors à nouveau exigible.

Pendant, même dans l'hypothèse où le contribuable n'a pas demandé le bénéfice du sursis légal de paiement, la vente (amiable ou forcée) ne devra jamais être effectuée avant l'intervention d'une décision définitive sur la réclamation.

## **2. LA DÉTENTION D'UN TITRE EXÉCUTOIRE**

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière.

Il est rappelé que les titres délivrés par les personnes morales de droit public, qualifiées comme tels par la loi, constituent des titres exécutoires (loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, art. 3). Il s'agit des arrêtés, états, rôles, avis de mise en recouvrement, titres de perception ou de recettes que l'État, les collectivités territoriales ou les établissements publics dotés d'un comptable public délivrent pour le recouvrement des recettes de toute nature qu'ils sont habilités à recevoir (loi n° 92-1476 du 31 décembre 1992, art. 98).

## **3. LES IMMEUBLES SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UNE SAISIE IMMOBILIÈRE**

### **3.1. LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES D'IMMEUBLES**

La saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession (art. 2193 nouveau du Code civil). S'ajoutera à cette dernière condition celle résultant de l'article 14 de la loi du 9 juillet 1991, qui énumère les biens insaisissables.

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure (art. 2194 nouveau du Code civil).

Peuvent ainsi faire l'objet d'une saisie immobilière :

- les immeubles par nature (fonds de terre, bâtiments, récoltes etc) ;
- les immeubles par destination (objets affectés à l'exploitation du fonds par le propriétaire telles des serres) ;
- les immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent (concession de mines) ;
- les démembrements du droit de propriété (usufruit et droit de nue-propriété).

### 3.2. LA SAISIE IMMOBILIÈRE PRATIQUÉE SUR UN IMMEUBLE INDIVIS

Dans l'hypothèse où la saisie est envisagée sur des immeubles indivis, son exercice s'effectue dans des conditions différentes selon que les impôts sont dus par une indivision ou l'un des indivisaires.

#### 3.2.1. Impôts dus par une indivision

Si l'indivision elle-même est débitrice de l'impôt (succession d'un contribuable), la saisie peut porter directement sur un immeuble indivis dans les conditions ordinaires (art. 815-17 du Code civil) même si cet immeuble fait l'objet d'une convention d'indivision (art. 1873-15 du Code civil). Il en est de même si l'indivision existe entre le contribuable et un tiers solidaire.

#### 3.2.2. Impôts dus par un ou plusieurs indivisaires

Dans l'hypothèse où un seul des indivisaires est débiteur de l'impôt et où les autres indivisaires (ou même un seul d'entre eux) ne sont tenus à aucun titre au paiement de cet impôt, la saisie immobilière n'est pas immédiatement possible. Un partage préalable est nécessaire (art. 815-17 du Code civil). Ce partage doit être cependant différé si le tribunal, pour éviter toute dépréciation de l'immeuble indivis, a autorisé pour deux ans le sursis aux opérations du partage, conformément aux dispositions de l'article 820 nouveau du Code civil.

##### 3.2.2.1. Les conventions d'indivision

En outre, il ne peut être directement procédé au partage s'il existe entre les coïndivisaires une convention d'indivision.

Les articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil organisent le fonctionnement de l'indivision, lorsque les coïndivisaires conviennent entre eux de demeurer dans l'indivision. Pour être opposable aux tiers, cette convention est soumise à des formalités de publicité.

L'article 1873-3 prévoit que la convention d'indivision peut être conclue pour une période de cinq ans renouvelable. Le partage peut être provoqué avant l'expiration de ce délai seulement pour de « justes motifs ». Les créanciers, agissant par voie oblique, n'ayant pas plus de droits que leurs débiteurs, ne pourront eux-mêmes provoquer le partage que pour de justes motifs soumis à l'appréciation des tribunaux. L'article 1873-15 du Code civil prévoit cependant que, lorsque le partage n'est pas possible en vertu d'une convention d'indivision, les créanciers peuvent saisir et vendre la quote-part de leur débiteur dans l'indivision suivant les formes prévues par le Code de procédure civile pour la saisie et la vente des parts sociales ou des actions. Dans ce cas, les coïndivisaires disposent d'un droit de préemption et de substitution (art. 1873-12).

##### 3.2.2.2. La procédure du partage

Lorsqu'il apprend que le contribuable a des droits indivis sur un immeuble, le comptable doit, si les conditions en sont réunies, prendre inscription de l'hypothèque légale du Trésor sur ces droits, en prévision du cas où cet immeuble serait mis au lot du débiteur, adjugé à des tiers ou repris par un des coïndivisaires, conformément aux dispositions de l'article 815-15 du Code civil.

Il doit, en outre, pratiquer opposition au partage, par acte extrajudiciaire, entre les mains des autres indivisaires pour éviter que ne puisse lui être opposée l'impossibilité prévue par l'article 882 du Code civil d'attaquer un partage consommé.

Si les indivisaires prennent l'initiative de procéder au partage, il y a lieu d'y intervenir et d'en surveiller les opérations en vue de prévenir toute collusion frauduleuse entre le débiteur et ses coïndivisaires et de veiller à une composition égale des lots.

Si les indivisaires restent inactifs, le comptable peut, en application de l'article 1166 du Code civil, prendre l'initiative du partage. Cette action est recevable même si le débiteur est solvable. Toutefois, l'intervention du créancier ne peut être admise que si le débiteur a refusé ou négligé d'agir lui-même. Il est donc souhaitable, pour être en mesure d'apporter la preuve de ce refus ou de cette négligence, bien que la loi n'impose pas une telle démarche au créancier, d'adresser au débiteur une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et de lui impartir un délai pour entreprendre la procédure de partage.

Dans le cas où la mise en demeure reste sans effet, le comptable doit assigner le débiteur devant le tribunal avec les autres indivisaires aux fins de voir ordonner le partage de l'indivision. Il est précisé cependant que, selon l'article 815-17 du Code civil, les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur.

Les créanciers n'ont pas le droit d'imposer un partage judiciaire aux coïndivisaires, si ceux-ci sont d'accord pour procéder à un partage amiable. L'instance ne doit donc pas être poursuivie si les intéressés, après l'engagement de la procédure, décident de recourir à une répartition amiable des biens indivis et somment le comptable du Trésor d'y assister. Mais, en pareil cas, le comptable doit surveiller les opérations ; il doit demander au tribunal de fixer un délai aux coïndivisaires pour procéder à cette répartition et il doit exiger que les frais exposés par le Trésor jusqu'au jour de la sommation soient prélevés sur l'actif indivis.

Par application de l'article 883 du Code civil qui attribue un effet déclaratif au partage, les immeubles qui sont mis au lot du débiteur sont grevés de l'hypothèque légale du Trésor dans la mesure où cette dernière a été inscrite dans les conditions précédemment indiquées. La saisie de ces immeubles peut ensuite être poursuivie à la requête du comptable dans les conditions normales.

S'il n'est pas possible de constituer des lots de valeur égale, le Trésor peut exercer son privilège mobilier sur les sommes qui peuvent être dues à son débiteur à titre de soulte par les autres indivisaires. Inversement, ceux-ci peuvent, le cas échéant, exercer le privilège du copartageant sur les biens attribués au débiteur pour recouvrer les soultes dues par ce dernier. Les mêmes règles doivent être observées lorsque les immeubles sont mis en adjudication et que celle-ci est prononcée au profit d'un copartageant ou que ce dernier exerce le droit de substitution que lui reconnaît l'article 815-15 du Code civil.

Si, au contraire, l'adjudication est prononcée au profit d'un tiers, le Trésor doit être colloqué à raison de son hypothèque légale sur la portion du prix représentant la part de son débiteur.

## **4. LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE POURSUIVIES**

La saisie immobilière peut être diligentée à l'encontre du débiteur, du tiers acquéreur ou de la caution réelle.

### **4.1. LE DÉBITEUR**

Le débiteur doit être titulaire ou propriétaire de droits réels immobiliers.

L'article 2195 du Code civil prévoit désormais que la saisie immobilière d'un immeuble commun doit être poursuivie contre les deux époux.

Il convient donc de signifier tous les actes de la procédure de saisie immobilière au débiteur *ainsi qu'à son conjoint non tenu à la dette, dans l'hypothèse où le bien objet de la saisie est un bien commun.*

Il est rappelé que les immeubles d'un mineur ou d'un majeur en curatelle ou en tutelle ne peuvent être saisis avant la discussion de leurs meubles (art. 2197 nouveau du Code civil), c'est-à-dire après la poursuite sur les biens mobiliers du mineur.

Toutefois, la discussion des meubles n'est pas requise avant la saisie des immeubles indivis entre un majeur et un mineur ou un majeur en curatelle ou en tutelle, si la dette leur est commune. Elle ne l'est pas non plus dans le cas où les poursuites ont été commencées alors que le majeur n'était pas encore placé sous curatelle ou sous tutelle (art. 2197 nouveau du Code civil second alinéa).

En cas de saisie simultanée de plusieurs immeubles du débiteur, l'article 2196 nouveau du Code civil prévoit que celui-ci peut solliciter le cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque. Dans ce dernier cas, pour ne pas nuire aux intérêts du créancier poursuivant, il est prévu que l'hypothèque prend rang au jour de la publication de la saisie, sous réserve d'être inscrite dans le mois de la notification de la décision ordonnant la conversion.

## 4.2. LE TIERS ACQUÉREUR

La poursuite peut également être exercée contre le tiers acquéreur et, dans ce cas, est réservée aux créanciers inscrits sur l'immeuble qui exercent leur droit de suite. Le tiers acquéreur bénéficie d'un certain nombre de garanties, à savoir :

- le bénéfice de discussion ;
- la faculté de payer au créancier saisissant le prix de l'immeuble ;
- la faculté de procéder à la purge des privilèges et hypothèques ;
- la faculté de délaisser l'immeuble.

## 4.3. LA CAUTION RÉELLE

Enfin, la poursuite peut être exercée contre la caution réelle qui bénéficie de la faculté de délaisser l'immeuble mais ne peut opposer le bénéfice de discussion.

# 5. LA CONSTITUTION DU DOSSIER

Le dossier de demande d'autorisation de saisie immobilière constitué par le comptable sera composé des pièces suivantes.

## 5.1. RAPPORT ÉTABLI PAR LE COMPTABLE POURSUIVANT

Ce rapport indique :

- la nature et le montant des impôts dus en principal, majorations et frais de poursuites ;
- les délais accordés, les encaissements opérés, les poursuites effectuées et leur résultat ;
- les diverses possibilités de recouvrement ;
- la désignation des immeubles (par l'indication des éléments d'identification qu'imposent les textes régissant la publicité foncière), leur valeur vénale, leur situation hypothécaire et, éventuellement, la durée des baux dont ils sont grevés ;
- le cas échéant, le régime matrimonial des époux et la situation de ces immeubles par rapport à ce régime.

## 5.2. PIÈCES DESTINÉES À APPUYER LA DEMANDE

### 5.2.1. Bordereaux d'inscription

Si l'hypothèque légale du Trésor a été inscrite sur l'immeuble objet de la poursuite, le comptable doit produire le double du bordereau d'inscription qui lui a été restitué après l'accomplissement de la formalité.

### 5.2.2. Relevés des inscriptions hypothécaires

Les états des inscriptions hypothécaires sont délivrés par les conservateurs des hypothèques sur la demande du comptable poursuivant. Ces états doivent être examinés avec beaucoup de soin. Lorsqu'un immeuble est grevé de plusieurs privilèges ou hypothèques légales, judiciaires ou conventionnelles et que le montant des créances garanties excède la valeur de l'immeuble, le propriétaire de ce dernier a tendance à négliger de faire procéder aux formalités de radiation ou de réduction des hypothèques après versement total ou partiel de la créance garantie. Ainsi, lorsque la créance du Trésor se trouve primée par des créances privilégiées ou hypothécaires antérieures, souvent inscrites depuis plusieurs années et dont le montant pourrait dissuader le comptable d'envisager l'engagement de la procédure, il conviendra de vérifier si les créances inscrites existent toujours en tout ou en partie et, dans l'affirmative, de déterminer le montant du reliquat garanti au moment où une saisie de l'immeuble pourrait être effectuée. Cette étude plus précise de la situation permettra souvent de conclure que le Trésor a des chances d'intervenir en rang utile en cas de vente de l'immeuble, alors qu'une première appréciation amenait à renoncer à l'engagement de la procédure.

En revanche, lorsque la poursuite est dirigée contre un débiteur chef d'entreprise, il y aura lieu de vérifier que les salariés sont régulièrement payés. En effet, l'article 2104 du Code civil confère aux salariés un privilège sur les immeubles et ce privilège n'est pas soumis à inscription (art. 2107 du Code civil), de sorte que le Trésor risque de prendre l'initiative d'une procédure dont il ne tirera aucun profit, si les salariés invoquent leur privilège immobilier.

### 5.2.3. État estimatif des immeubles

L'estimation des immeubles est effectuée à la demande du comptable chargé du recouvrement par le service du Domaine du lieu où sont situés les biens.

## 5.3. PIÈCES DESTINÉES À RÉGULARISER LA PROCÉDURE

Il a été constaté que la procédure est souvent retardée par des recherches et démarches que les huissiers de justice ou du Trésor sont obligés d'effectuer pour compléter les dossiers qui leur sont confiés. Or, la plupart des renseignements et documents ainsi recueillis pourraient aisément être obtenus par le comptable poursuivant dans le même temps que sont réunies les autres pièces du dossier.

### 5.3.1. Éléments d'identification des débiteurs

Conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié et complété par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, il est nécessaire d'indiquer et de certifier les éléments d'identification du propriétaire (qui peut être une personne physique ou une personne morale) des immeubles à saisir pour pouvoir effectuer, au bureau des hypothèques, la publication du commandement valant saisie immobilière.

#### 5.3.1.1. Débiteurs nés en France

Très souvent, les dossiers constitués par les comptables ne contiennent pas les date et lieu de naissance des débiteurs. Ces précisions qui peuvent facilement être obtenues auprès du service de l'assiette, doivent figurer dans les dossiers à remettre aux huissiers de justice ou du Trésor.

### 5.3.1.2. Débiteurs nés hors de France

Pour les personnes nées hors de France métropolitaine ou des départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique ou de la Réunion, l'article 75 du décret du 14 octobre 1955 prévoit plusieurs hypothèses successives s'excluant l'une l'autre.

- ☞ En cas de mariage en France métropolitaine ou dans l'un des départements précités, le certificat d'identité est établi au vu d'un extrait de l'acte de mariage ayant moins de six mois de date au jour de l'acte ou de la décision judiciaire.
- ☞ En cas de naturalisation, et à défaut de mariage en France métropolitaine ou dans l'un des départements précités, au vu d'un des documents administratifs constatant la naturalisation.
- ☞ Dans les autres cas, au vu d'un extrait de l'acte de naissance, quelle que soit la date.
- ☞ Si cet extrait d'acte de naissance ne peut être obtenu, le certificat d'identité est établi au vu d'un passeport, d'une carte d'identité ou d'un acte de notoriété.
- ☞ Pour les formalités requises sans le concours du titulaire du droit, le certificat d'identité peut, en cas d'impossibilité, mentionnée dans ce certificat, d'obtenir l'une des pièces justificatives ci-dessus prévues, être établi sur la foi des renseignements d'état civil recueillis en application de l'article 50-3 du décret du 4 janvier 1955 ou, à défaut, au vu des informations figurant dans les documents déjà transcrits ou publiés ou dans des actes ou décisions précédemment enregistrés.

Si les pièces utilisées sont rédigées en langue étrangère, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français certifiée par un interprète habituellement commis par les tribunaux. Les démarches nécessaires à l'obtention de ces pièces sont ordinairement effectuées par l'un des représentants de l'État français où est né le propriétaire de l'immeuble. En conséquence, dans les cas de l'espèce, les demandes doivent être adressées au ministère des Affaires étrangères par l'intermédiaire de la direction générale, Bureau 4 B.

### 5.3.2. Éléments d'identification de l'immeuble (extrait d'acte et extrait cadastral modèle n° 3)

En vertu de l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 le commandement de payer valant saisie comporte « la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ».

Il s'agit de l'indication, pour chacun des immeubles sur lesquels portera la saisie, de la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieudit) ; pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines, le lieudit sera remplacé par l'indication de la rue et du numéro ; les fractions d'immeubles divisés, sans changement de limite de propriété du sol, entre plusieurs titulaires de droits réels autres que des servitudes, seront en outre, désignés par le numéro de lot attribué par l'état descriptif de division ou un document analogue... (article 7 du décret du 4 janvier 1955).

En outre l'article 870 du Code général des impôts dispose que « la désignation des immeubles d'après les données actuelles du cadastre, est obligatoire dans tous les actes authentiques et sous seings privés, ou jugements translatifs, déclaratifs, constitutifs ou extinctifs de propriété ou droits réels immobiliers ».

### 5.3.3. Établissement de la propriété

Sous réserve des facilités admises en matière de saisie par l'article 36 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le principe de l'effet relatif des formalités de publicité foncière oblige à indiquer, dans les documents remis aux conservateurs des hypothèques, les références (date, volume, numéro de la formalité donnée au titre de propriété du saisi ou à l'attestation notariée de transmission par décès à son profit).

En outre, bien que la loi n'impose aucune obligation à cet égard, il y a avantage à ce que le cahier des conditions de vente contienne l'établissement de propriété (ou « origines de propriété » que les notaires font figurer dans les actes et contrats qui emportent transmission de propriété ou d'usufruit. L'établissement de propriété est l'analyse des titres en vertu desquels une personne possède des biens. Ces précisions renseignent l'éventuel acquéreur sur la valeur des droits du débiteur sur l'immeuble saisi.

Il est évident que le débiteur saisi ne consentira pas à fournir amiablement ces informations destinées à faciliter la poursuite engagée contre lui. Dès lors, les comptables devront se procurer ces renseignements auprès des conservateurs des hypothèques qui, en vertu des articles 2196 du Code civil et 38-1 du décret du 14 octobre 1955, sont tenus de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, copie ou extrait des documents, autres que les bordereaux d'inscription, déposés à leurs bureaux. Une expédition, extrait littéral ou copies des actes ou décisions judiciaires soumis à publicité - tels que les actes de mutation contenant les origines de propriété - est, en effet, déposée au bureau des hypothèques, conformément aux dispositions de l'article 34 du décret du 4 janvier 1955. Le renseignement recherché peut ainsi être aisément obtenu sans participation du débiteur.

#### **5.3.4. Propositions du receveur des Finances**

Le dossier doit être complété de l'avis du receveur des Finances dont dépend le comptable chargé du recouvrement.

Le dossier ainsi constitué est ensuite adressé à la trésorerie générale.

#### **5.3.5. La décision d'engager la poursuite**

Le dossier ainsi constitué est adressé à la trésorerie générale et c'est le trésorier-payeur général qui autorise la mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière.

## **CHAPITRE 3**

### **LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**

#### **1. LA COMPÉTENCE**

##### **1.1. LA COMPÉTENCE D'ATTRIBUTION**

Le juge de l'exécution connaît 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, *sous réserve que ces demandes et contestations n'échappent à la compétence de l'ordre judiciaire* (art. L 311-12-1 du COJ).

Il est en effet rappelé que, conformément à l'article L. 281 du LPF, en matière de contentieux du recouvrement des impôts, la compétence pour statuer sur un litige relève du juge administratif lorsque la contestation porte « sur l'existence de l'obligation, sa quotité ou son exigibilité », et du juge de l'exécution lorsqu'elle porte « sur la validité en la forme d'un acte de poursuites » (tribunal des conflits, 17 juin 1991, W, 4 novembre 1996, Mme X, 17 février 1997, Mme Y, 19 octobre 1998, consorts Z, 23 novembre 1998, SARL OFIR, 22 janvier 2001, Me DUQUESNOY).

##### **1.2. LA COMPÉTENCE TERRITORIALE**

La saisie immobilière est poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi.

Lorsqu'il est procédé simultanément à la saisie de plusieurs immeubles d'un même débiteur situés dans des ressorts de plusieurs tribunaux de grande instance, la procédure est portée devant le juge de l'exécution du tribunal dans le ressort duquel est situé l'immeuble saisi et où demeure le débiteur. À défaut, elle est portée devant le juge du ressort dans lequel est situé l'un quelconque des immeubles.

#### **2. LA PROCÉDURE**

La procédure de saisie immobilière est régie par les dispositions du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 et par celles qui ne lui sont pas contraires du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant des nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

La procédure est engagée par la signification du commandement de payer valant saisie.

Les parties sont, sauf dispositions contraires, tenues de constituer avocat.

##### **2.1. LES CONTESTATIONS ET LES DEMANDES INCIDENTES**

À peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation à moins qu'elle ne porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

À moins qu'il n'en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat.

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes sont, sauf disposition contraire, susceptibles d'appel. L'appel est formé dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui est faite par le greffe. Il est jugé selon la procédure prévue au second alinéa de l'article 910 du NCPC (fixation à bref délai par le président de la chambre saisie de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée).

Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes ne sont pas susceptibles d'opposition (il s'agit d'une voie de recours ordinaire tendant à faire rétracter une décision rendue par défaut).

La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis peut être formée en tout état de cause.

## 2.2. LA SUBROGATION DANS LES DROITS DU CRÉANCIER POURSUIVANT

Les créanciers inscrits et les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 nouveaux du Code civil 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.

La subrogation peut être sollicitée en cas de désistement du créancier poursuivant ou s'il y a négligence, fraude, collusion ou toute autre cause de retard imputable à celui-ci.

La décision qui rejette la demande de subrogation n'est pas susceptible de recours, à moins qu'elle mette fin à la procédure.

La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixées au cahier des conditions de vente prévu à l'article 44 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006.

Le créancier poursuivant contre lequel la subrogation est prononcée est tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé qui en accuse réception. Tant que cette remise n'a pas lieu, le créancier poursuivant n'est pas déchargé de ses obligations.

## 2.3. DIVERSES RÈGLES PROCÉDURALES

### 2.3.1. La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière

La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie :

- par les articles 112 à 116 du NCPC s'agissant de la nullité des actes pour vice de forme ;
- par les articles 117 à 121 s'agissant de la nullité des actes pour irrégularité de fond.

### 2.3.2. La caducité du commandement de payer

Les délais suivants, relatifs à l'accomplissement de formalités incombant au créancier poursuivant, sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie :

- publication du commandement de payer valant saisie au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de sa signification (D. art. 18) ;
- assignation du débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation dans les deux mois qui suivent la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer valant saisie (D. art 38 alinéa 1<sup>er</sup>) ;
- délivrance de l'assignation précitée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience d'orientation (D. art. 38 second alinéa) ;

- dénonciation du commandement de payer valant saisie aux créanciers inscrits au jour de la publication de ce commandement au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur (D. art. 40) ;
- dépôt au greffe du juge de l'exécution d'un cahier des conditions de vente au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi (D. art. 44) ;
- remise au greffe d'un état des créances ordonné selon leur rang quinze jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable (D. art. 48) ;
- annonce de la vente forcée dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication (D. art. 64) ;

Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité du commandement de payer 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.

Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime.

La déclaration de la caducité peut également être rapportée si le créancier poursuivant fait connaître au greffe du juge de l'exécution, dans un délai de quinze jours à compter du prononcé de celle-ci, le motif légitime qu'il n'aurait pas été en mesure d'invoquer en temps utile.

### **3. LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**

Le commandement de payer vaut saisie, il est signifié au débiteur à la requête du créancier poursuivant.

Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé (par signification) à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte.

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.

#### **3.1. LES MENTIONS DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE (D. ART. 15)**

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte :

- 1° La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;
- 2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4° L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ; (voir Chapitre 2, Section 5, Article 5.3.2. de la présente instruction) ;
- 6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques ;
- 7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la consommation.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

### 3.2. DÉLIVRANCE DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE À UN TIERS DÉTENTEUR

La saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite est poursuivie contre le tiers détenteur du bien.

Le créancier poursuivant fait signifier un commandement de payer au débiteur principal. L'acte comporte la mention que le commandement de payer valant saisie prévu à l'alinéa ci-après est délivré au tiers détenteur.

Le commandement de payer valant saisie prévu à l'article 13 est signifié à la diligence du créancier poursuivant au tiers détenteur. Il comporte les mentions énumérées à l'article 15. Toutefois, l'avertissement prévu au 4° est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 nouveau du Code civil dans un délai d'un mois et la mention du débiteur aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° s'entend de celle du tiers détenteur. Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 nouveau du Code civil.

### 3.3. PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER

Le commandement de payer valant saisie est publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux 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 l'application dudit décret.

Lorsque l'exécution de la formalité de publication a été retardée en raison d'un rejet soulevé par le conservateur des hypothèques, le délai de deux mois prévu à l'article 18 est augmenté du nombre de jours écoulés entre le dépôt du commandement au bureau des hypothèques et l'exécution de la formalité. La date du dépôt est constatée au registre prévu à l'article 2453 nouveau du Code civil.

S'il est dans l'impossibilité d'y procéder à l'instant de la réquisition, le conservateur fait mention, sur le commandement qui lui est déposé, de la date du dépôt.

### 3.4. PLURALITÉ DE BIENS ET DE SAISIES

Si la publication de plusieurs commandements valant saisie du même immeuble est requise simultanément, seul est publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne. Lorsque des titres portent la même date, seul le commandement le plus ancien est publié ; si les commandements sont de la même date, seul est publié celui dont la créance en principal est la plus élevée.

Lorsqu'un commandement de payer valant saisie a déjà été publié, il n'y a pas lieu de publier un nouveau commandement relatif au même bien.

Toutefois, si le nouveau commandement présenté au bureau des hypothèques comprend plus d'immeubles que le précédent, il est publié pour les biens non compris dans celui-ci. Le nouveau créancier poursuivant est tenu de dénoncer le commandement publié au précédent créancier qui poursuivra les deux procédures si elles sont au même état ; dans le cas contraire, ce dernier suspend sa propre poursuite et suit la nouvelle procédure jusqu'à ce qu'elle soit au même état.

Faute pour le précédent créancier de poursuivre la nouvelle saisie à lui dénoncée, le nouveau créancier pourra demander la subrogation dans les conditions fixées à l'article 10 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006.

En cas de refus du conservateur des hypothèques de publier un commandement valant saisie dans les hypothèses évoquées précédemment (article 20 et premier alinéa de l'article 21 du décret du 27 juillet 2006), ce dernier mentionne le ou les actes qui ne sont pas publiés en marge de la copie du précédent commandement publié dans l'ordre de leur présentation, avec les nom, prénom et domicile du ou des nouveaux poursuivants ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social, ainsi que l'indication de l'avocat qui le ou les représentent.

Il indique également, en marge ou à la suite de la copie du commandement présenté, son refus de le publier. Il y mentionne, en outre, chacun des commandements antérieurement publiés ou mentionnés, avec les indications énoncées à l'alinéa précédent et celle du juge de l'exécution compétent pour connaître de la saisie.

La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers poursuivants postérieurs.

En cas de jonction d'instances, 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.

Le juge de l'exécution 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. Le jugement rendu indique les immeubles sur lesquels les poursuites sont provisoirement suspendues. Après la vente définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens ainsi exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas à le désintéresser.

Lorsque, dans les mêmes conditions, le juge ordonne, d'une part, la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis qu'il désigne et, d'autre part, l'inscription d'une hypothèque judiciaire, le créancier poursuivant, qui entend voir l'inscription prendre rang à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, 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.

### 3.5. LES EFFETS DU COMMANDEMENT DE PAYER ET DE SA PUBLICATION

L'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration du débiteur courent, à l'égard de celui-ci, à compter de la signification du commandement de payer valant saisie.

En revanche, ces effets ne courent, à l'égard des tiers, que du jour de la publication du commandement.

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.

#### 3.5.1. L'indisponibilité du bien saisi

##### 3.5.1.1. Le principe

À l'effet de préparer le transfert forcé de propriété, il convient de rendre le bien indisponible pour le débiteur, qui ne doit pas pouvoir faire échec à la saisie en l'aliénant ou en le grevant de droits réels.

L'article 2198 nouveau du Code civil prévoit donc que la saisie rend le bien indisponible pour le débiteur et restreint ses droits de jouissance et d'administration. C'est ainsi que les biens ne peuvent être aliénés, ni grevés de droit réel, qu'il s'agisse de servitude ou d'hypothèque conventionnelle.

En revanche, seul le débiteur est affecté par ces dispositions : aussi, le bien pourra-t-il faire l'objet d'une servitude légale nouvelle ou d'une hypothèque judiciaire (ou légale sous réserve de l'appréciation des tribunaux) prise par un créancier.

##### 3.5.1.2. La conservation du bien saisi

Le second alinéa de l'article précité organise la conservation de l'immeuble dans l'attente de sa vente, en constituant le débiteur séquestre du bien saisi, à moins que le bien soit loué.

Si le locataire ne respecte pas son obligation de conservation, telle qu'elle résulte des règles du bail, le débiteur saisi et, à défaut, le créancier poursuivant sur le fondement de l'action oblique pourra en imposer le respect ou obtenir la résiliation du bail.

Enfin, l'article 2198 nouveau du Code civil permet de constituer un tiers séquestre, voire d'expulser le débiteur pour cause grave lorsque les circonstances le justifient, ces circonstances appréciées par le juge pourront résulter d'un irrespect par le débiteur des obligations du séquestre.

##### 3.5.1.3. Le sort des baux

Le fait de consentir un bail sur un immeuble peut en affecter la valeur vénale et détourner les acquéreurs potentiels. Pourtant il ne s'agit pas nécessairement d'un acte de disposition, certains baux relevant des actes d'administration.

C'est pourquoi, pour assurer une protection des créanciers, l'article 2199 nouveau du Code civil dispose que les baux, quelle qu'en soit la durée, consentis par le débiteur après l'engagement de la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

##### 3.5.1.4. Les conséquences de l'indisponibilité du bien saisi

Pour donner toute sa portée au principe d'indisponibilité du bien, l'article 2200 nouveau du Code civil dispose que la saisie immobilière est opposable aux tiers à compter de sa publication au fichier immobilier.

Les deuxième et troisième alinéas détaillent les effets de cette opposabilité : les aliénations et inscriptions non publiées ou publiées postérieurement à la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

### 3.5.1.5. Les tempéraments à l'indisponibilité du bien saisi

L'article 2200 nouveau, 3<sup>ème</sup> alinéa, du Code civil réserve le droit des créanciers titulaires du privilège du vendeur, du prêteur de deniers et du copartageant, qui bénéficient d'un effet rétroactif légal de leur inscription, en application des articles 2379 à 2381 nouveaux du Code civil.

L'article 2200 nouveau, second alinéa, du Code civil prévoit une exception à l'inopposabilité lorsque l'acquéreur, le titulaire du droit réel ou le saisi consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au saisissant. Le texte précise bien évidemment que la somme ainsi consignée sera affectée au paiement des créanciers inscrits et du créancier poursuivant.

Pour rendre opposable une aliénation publiée postérieurement à la publication du commandement de payer valant saisie, la consignation prévue au deuxième alinéa de l'article 2200 nouveau du Code civil doit être signifiée au créancier poursuivant ainsi qu'aux créanciers inscrits avant l'audience d'adjudication sans qu'il puisse être accordé de délai pour y procéder.

### 3.5.2. La restriction aux droits du saisi

À moins que son expulsion ne soit ordonnée, le débiteur conserve l'usage de l'immeuble saisi, sous réserve de n'accomplir aucun acte matériel susceptible d'en amoindrir la valeur, à peine de dommages et intérêts et sans préjudice, s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du Code pénal.

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.

### 3.5.3. La saisie des fruits

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure (art. 2194 nouveau du Code civil).

Les fruits immobilisés à compter de la signification du commandement de payer valant saisie sont distribués avec le prix de l'immeuble selon le même ordre que la distribution de celui-ci.

Le créancier poursuivant peut autoriser le saisi à vendre les fruits à l'amiable ou faire procéder lui-même, sur autorisation du juge de l'exécution, à la coupe et à la vente des fruits qui seront vendus aux enchères ou par tout autre moyen dans le délai que le juge aura fixé.

Le prix est déposé entre les mains du séquestre désigné par le créancier poursuivant ou à la Caisse des dépôts et consignations.

Le créancier poursuivant peut, par acte d'huissier de justice, s'opposer à ce que le locataire se libère des loyers et fermages entre les mains du débiteur et lui faire obligation de les verser entre les mains d'un séquestre qu'il désigne ou de les consigner à la Caisse des dépôts et consignations.

À défaut d'une telle opposition, les paiements faits au débiteur sont valables et celui-ci est séquestre des sommes reçues.

### 3.5.4. Les effets du commandement à l'égard du tiers détenteur

La signification du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur produit à l'égard de celui-ci les effets attachés à la signification du commandement de payer valant saisie au débiteur.

À défaut pour le tiers détenteur de satisfaire à la sommation qui lui est faite, la saisie immobilière et la vente sont poursuivies à l'encontre de celui-ci.

### 3.6. LA PÉREMPTION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

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 du bien saisi.

En cas de refus du dépôt du commandement ou de rejet de la formalité de publication, le délai de deux ans ne commence à courir qu'à compter de la régularisation de la demande ou de la décision judiciaire passée en force de chose jugée statuant sur le recours formé par la partie intéressée contre la décision du conservateur des hypothèques.

À l'expiration de ce délai 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 de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

Ce délai est suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la décision ordonnant la réitération des enchères.

## 4. LES ACTES PRÉPARATOIRES À LA VENTE

### 4.1. LE PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

À l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les articles 20 et 21 de la loi du 9 juillet 1991 susvisée.

Ce procès-verbal comprend :

- ☞ la description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- ☞ l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- ☞ le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- ☞ tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.

### 4.2. L'ASSIGNATION À COMPARAÎTRE

#### 4.2.1. L'assignation du débiteur

Dans les deux mois qui suivent la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation.

L'assignation doit être délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience.

Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau Code de procédure civile, l'assignation comprend, à peine de nullité :

- ☞ l'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;

- ☞ 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 ;
- ☞ l'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;
- ☞ la sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ;
- ☞ l'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;
- ☞ l'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;
- ☞ l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;
- ☞ le rappel des dispositions de l'article 50 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;
- ☞ l'indication que le débiteur, qui en fait préalablement 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 susvisés.

#### 4.2.2. L'assignation des créanciers inscrits

Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur, le commandement de payer valant saisie est dénoncé aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement.

La dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution.

Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau Code de procédure civile, la dénonciation comprend, à peine de nullité :

- ☞ l'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;
- ☞ la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il est déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après la date de l'assignation du débiteur à l'audience d'orientation ;
- ☞ l'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente ;
- ☞ la sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution, et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription ;
- ☞ la reproduction en caractères très apparents de l'article 46 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;
- ☞ la reproduction de l'article 7 du décret précité.

La dénonciation aux créanciers inscrits peut être faite aux domiciles élus sur les bordereaux d'inscription.

Elle peut être faite aux héritiers collectivement sans désignation des noms et qualités respectifs, à domicile élu ou, à défaut, au domicile du défunt.

### 4.2.3. Disposition commune

La mention de la délivrance de l'assignation et des dénonciations est portée en marge de la copie du commandement de payer valant saisie publié au bureau des hypothèques dans les huit jours de la dernière signification en date.

Du jour de cette mention, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée que du consentement de tous les créanciers inscrits ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable.

## 4.3. LE DÉPÔT AU GREFFE DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE ET DE L'ÉTAT HYPOTHÉCAIRE

Au plus tard le cinquième jour ouvrable 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.

Le cahier des conditions de vente contient, notamment, à peine de nullité :

- ☞ l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
- ☞ le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- ☞ l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
- ☞ 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 ;
- ☞ les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;
- ☞ la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant.

Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

Sous réserve des dispositions de l'article 2206 nouveau 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.

*Il est précisé que le montant de la mise à prix doit être fixé le plus bas possible (en général 60 % de l'évaluation faite par le service du domaine) afin de limiter les cas où le Trésor est déclaré adjudicataire de l'immeuble.*

## 4.4. LA DÉCLARATION DE CRÉANCE ET L'ÉTAT ORDONNÉ DES CRÉANCES

### 4.4.1. Déclaration des créances inscrites antérieurement à la publication du commandement

Dans un délai de 2 mois à compter de la dénonciation du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits doivent, à peine d'irrecevabilité, déclarer leur créance auprès du greffe du juge de l'exécution, par acte d'avocat accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription.

Les créances inscrites sur le bien saisi sont déclarées en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires le cas échéant.

Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble, leur créance devenant alors simplement chirographaire.

Dans la mesure où une telle omission n'entraîne pas l'extinction de la créance, elle n'engage donc pas la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public n'ayant pas exécuté la formalité précitée.

Le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti. Le juge statue par ordonnance sur requête qui doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.

#### **4.4.2. Déclaration des créances inscrites postérieurement à la publication du commandement**

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêlée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration. À 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 et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

#### **4.5. L'ÉTAT ORDONNÉ DES CRÉANCES**

Le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe copie des créances produites et 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, sans préjudice des déclarations de créances faites par les créanciers mentionnés précédemment (créanciers ayant justifié que leur défaillance n'est pas de leur fait, ou ayant inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer mais avant la publication de la vente).

### **5. L'AUDIENCE D'ORIENTATION**

La date de l'audience d'orientation est fixée par l'assignation du créancier poursuivant. L'audience doit se tenir dans un délai compris entre 1 et 3 mois suivant cette assignation.

À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution entend les parties présentes ou représentées et vérifie que les conditions afférentes, d'une part, au titre exécutoire détenu par le créancier poursuivant (article 2191 nouveau du Code civil) et, d'autre part, aux biens susceptibles d'être l'objet d'une saisie immobilière (article 2193 nouveau du Code civil) sont réunies. Il statue alors 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.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle 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.

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.

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.

Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Le jugement d'orientation est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification par le greffe.

## **6. LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble 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. La demande peut également être faite au moment de l'audience d'orientation.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

À cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.

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 deux et quatre mois.

La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

À l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

## 7. LA VENTE FORCÉE

Lorsque le juge de l'exécution 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.

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

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

À 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 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée. En cas de paiement par le contribuable avant que le Trésor public n'ait sollicité la vente ou en cas d'octroi de délai par le comptable, il conviendra d'en informer le juge et de lui demander de mettre les frais de saisie engagés à la charge du débiteur.

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du Code de la consommation.

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

### 7.1. LA PUBLICITÉ

La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions exposées ci-dessous.

#### 7.1.1. La publicité de droit commun

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.

À cette fin, le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il 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 indique :

- ☞ les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;
- ☞ la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- ☞ le montant de la mise à prix ;
- ☞ les jour, heure et lieu de la vente ;
- ☞ l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
- ☞ l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

L'avis publié dans le journal d'annonces légales ne doit comporter aucune autre mention.

L'avis affiché doit être rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3 (40 x 29,7 cm).

Dans le délai mentionné à l'article 64 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 (entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication) et à la diligence du créancier poursuivant, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis indique, à l'exclusion du caractère forcé de la vente et de l'identité du débiteur :

- ☞ la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
- ☞ la nature de l'immeuble et son adresse ;
- ☞ le montant de la mise à prix ;
- ☞ les jour, heure et lieu de la vente ;
- ☞ l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

Le format et la taille des caractères de l'avis apposé sur l'immeuble sont identiques à ceux mentionnés précédemment (caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3).

Il est justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier de justice.

Au premier jour ouvrable suivant la vente et hors le cas où celle-ci est réalisée après surenchère, un extrait du procès-verbal d'audience, avec mention du prix d'adjudication et des frais taxés, 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 dix jours suivant la vente pour les former.

En cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente est précédée de la publicité de droit commun.

Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente. Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.

### **7.1.2. L'aménagement judiciaire de la publicité**

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 de droit commun évoquées ci-dessus.

La requête est formée, selon le cas, à l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la vente.

Le juge tient compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toutes autres circonstances particulières.

Il peut notamment ordonner :

- ☞ que soit adjoint aux mentions prévues aux articles 64 et 65 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 toute autre indication ou document relatif à l'immeuble ;
- ☞ que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique (supports électroniques) ;
- ☞ que les avis mentionnés aux articles 65 et 67 du décret précité soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens.

Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel.

Les mesures de publicité ainsi aménagées et ordonnées par le juge sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite.

## 7.2. LES ENCHÈRES

L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge (art. 2204 nouveau du Code civil).

### 7.2.1. La capacité d'enchérir

Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement (art. 2205 nouveau du Code civil).

Ne peuvent ainsi se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- ☞ le débiteur saisi ;
- ☞ les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- ☞ les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

### 7.2.2. Le déroulement des enchères

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. À défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

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. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale (art. 2206 nouveau du Code civil).

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.

L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Il 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 rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 74 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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.

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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 nouveau du Code civil. Cette dernière disposition prévoit que 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.

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

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.

### **7.2.3. La nullité des enchères**

Les dispositions évoquées dans le présent paragraphe de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères.

## **7.3. LE PAIEMENT DU PRIX**

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.

Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien (art. 2211 nouveau du Code civil).

À défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées (art. 2212 nouveau du Code civil). Ces sommes seront conservées pour être distribuées aux créanciers.

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 nouveau du Code civil doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. 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.

#### 7.4. LE JUGEMENT D'ADJUDICATION ET LE TITRE DE VENTE

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction (art. 2208 nouveau du Code civil).

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés (art. 2209 nouveau du Code civil).

Outre les mentions prescrites pour tout jugement, celui d'adjudication vise le jugement d'orientation, ceux tranchant les contestations, et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

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.

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.

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge, qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

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.

En tout état de cause, une copie du titre de vente est adressée au débiteur et au créancier poursuivant.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

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.

### 7.5. LES EFFETS DE LA VENTE FORCÉE

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 dont il dispose à l'encontre du saisi (le jugement d'adjudication constituant un titre d'expulsion à l'encontre du saisi en vertu de l'article 2210 nouveau du Code civil) et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

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.

### 7.6. LA SURENCHÈRE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

À peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

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, à peine d'irrecevabilité.

L'acte de dénonciation rappelle les dispositions suivantes :

☞ l'article 7 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 qui dispose

« À 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.

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure ».

☞ le second alinéa de l'article 96 du décret précité en vertu duquel « La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation »

Doit être jointe à l'acte de dénonciation une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 du décret précité. Il s'agit de la pièce par laquelle l'avocat du surenchérisseur atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

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.

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère (selon l'article 68 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006, il s'agit de la publicité de droit commun prévue aux articles 64 à 67 du décret précité).

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises, sur la mise à prix modifiée par la surenchère, dans les conditions prévues par les articles 72 à 82 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 (exposés ci-dessus au chapitre 3, section 7, paragraphe 7.2. intitulé les enchères).

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication (reprise du principe applicable antérieurement : « surenchère sur surenchère ne vaut »).

## 7.7. LA RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

À 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.

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.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- ☞ la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;
- ☞ le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 nouveau du Code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

*Les dispositions précitées sont les suivantes :*

- à défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées. (*article 2212 nouveau du Code civil*) ;
- à 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. 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande. L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure. (*article 7 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006*) ;

- la consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 nouveau du Code civil doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix. (*article 83 du décret précité*) ;
- les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. 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 (*article 86 du décret précité*) ;
- l'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel (*article 102 du décret précité*) ;
- 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.

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.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101 du décret précité, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

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. (*article 103 du décret précité*) ;

- l'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.  
L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci (*article 106 du décret précité*).

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

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.

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.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Il est rappelé que le certificat précité est délivré par le greffe et constate que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

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.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues pour la publicité de droit commun (articles 64 à 69 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 exposés ci-dessus au chapitre 3, section 7, paragraphe 7.1. intitulé « la publicité »).

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82 du décret précité (et exposés ci-dessus au chapitre 3, section 7, paragraphe 7.2. intitulé « les enchères »).

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

## **8. DISPOSITIONS COMMUNES À LA VENTE AMIABLE ET À LA VENTE FORCÉE**

En droit commun, le créancier hypothécaire dispose d'un droit de poursuivre l'acquéreur d'un bien hypothéqué, sur le fondement de son droit de suite, en application des articles 2461 à 2474 nouveaux du Code civil.

En cas de vente sur saisie immobilière, quelles qu'en soient les modalités, l'acquéreur du bien ne peut pas être soumis à ce droit de suite, puisqu'il acquitte un prix de vente affecté aux créanciers privilégiés et censé correspondre à la valeur vénale du bien.

L'article 2213 nouveau du Code civil prévoit donc que 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.

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 (art. 93 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006).

## **9. HYPOTHÈSE OÙ LE TRÉSOR EST DÉCLARÉ ADJUDICATAIRE**

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. À défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant (art. 2206 du Code civil).

Le Trésor doit remettre contre récépissé au service du Domaine le titre de vente, ce dernier consistant 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.

Le titre de vente doit également être publié par le Trésor au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires.

Enfin, le Trésor doit consigner à la Caisse des dépôts et consignation le prix de vente de l'immeuble.

L'immeuble ainsi adjugé est pris en charge par le service du Domaine, seul habilité à détenir les biens de l'État. L'immeuble est remis en vente comme bien domanial.

Si le produit de cette vente est supérieur au montant de l'adjudication, l'excédent constitue une recette domaniale.

Si la vente produit un prix inférieur au montant de l'adjudication, la différence reste à la charge du Trésor.

## CHAPITRE 4

### LA PROCÉDURE DE DISTRIBUTION DU PRIX

☞ *Créanciers admis à faire valoir leurs droits sur le prix de vente de l'immeuble saisi (article 2214 nouveau du Code civil)*

Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ainsi que les créanciers privilégiés dispensés de toute inscription, à savoir le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété (article 2374 nouveau du Code civil [1°]) et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles (article 2375 nouveau du Code civil).

☞ *Créanciers déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente (article 2215 nouveau du Code civil)*

Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble. L'efficacité de la distribution impose en effet que les créanciers susceptibles de participer à cette distribution déclarent leurs créances en temps voulu, sans que leur négligence ne paralyse les opérations.

#### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La procédure de distribution du prix concerne la vente d'un immeuble après procédure d'exécution forcée mais également la vente d'un immeuble en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

##### 1.1. LA JURIDICTION COMPÉTENTE

S'il s'agit d'une vente en dehors de toute procédure d'exécution forcée la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant *le tribunal de grande instance*.

La juridiction désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le tribunal.

Pour les cas où la distribution du prix est la conséquence d'une vente après procédure d'exécution forcée, elle est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.

*Le juge de l'exécution* territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière demeure compétent pour connaître de la procédure de distribution.

##### 1.2. LA PROCÉDURE APPLICABLE

Les articles 5 à 12 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 sont applicables à la procédure de distribution. C'est-à-dire ceux relatifs à la constitution d'avocat obligatoire (art. 5), aux formes des contestations et demandes incidentes (art. 6 et 7), aux jugements subséquents à ces dernières (art. 8), aux demandes en distraction (art. 9), aux demandes de subrogation dans les droits du créancier poursuivant (art. 10), à la nullité des actes de la procédure (art. 11) et aux sanctions en cas d'irrespect des délais (art. 12).

### 1.3. LES FRAIS GÉNÉRÉS PAR LA PROCÉDURE DE DISTRIBUTION

Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

### 1.4. EFFET DE LA CONSIGNATION DU PRIX À L'ÉGARD DU DÉBITEUR

Si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai de six mois (article 125-1 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006), la consignation produit, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remise aux créanciers après la distribution.

## 2. LA DISTRIBUTION AMIABLE

### 2.1. CAS DU CRÉANCIER UNIQUE

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article 2214 nouveau du Code civil (c'est-à-dire les conditions pour participer à la distribution du prix), celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal. Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 nouveau du Code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

### 2.2. CAS D'UNE PLURALITÉ DE CRÉANCIERS

À titre liminaire, il est précisé que les notifications et les convocations évoquées ci-dessous sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats.

En outre, l'article 652 du NCPC est applicable. Cet article dispose que « lorsqu'une partie a chargé une personne de la représenter en justice, les actes qui lui sont destinés sont notifiés à son représentant sous réserve des règles particulières à la notification des jugements ».

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 nouveau du Code civil, la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 (le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété) et à l'article 2375 nouveaux du Code civil (les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles).

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. À défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 (c'est-à-dire la déclaration des créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, devant intervenir dans les deux mois suivant la dénonciation du commandement de payer).

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 nouveau du Code civil, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder par conclusions d'avocat aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

La partie poursuivante élabore un projet de distribution. À cette fin, elle peut convoquer les créanciers.

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers précités et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance (soit dans les quinze jours suivant la notification par le créancier poursuivant de la demande d'actualisation des créances).

À peine de nullité, la notification mentionne :

- ☞ qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;
- ☞ qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. À peine d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification du projet de distribution (délai prévu par l'article 116 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006).

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article 111, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.

Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Aux requêtes, d'une part, d'homologation du projet de distribution, et, d'autre part, d'attribution de la force exécutoire au procès-verbal d'accord sur la distribution du prix sont joints :

- ☞ un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;
- ☞ les justificatifs de réception du projet de distribution ;
- ☞ le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

- ☞ le cahier des conditions de vente ;
- ☞ le jugement d'orientation ;
- ☞ selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

### **3. LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE**

À défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

À défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat. À défaut, elle est formée par assignation.

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. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

### **4. DISPOSITIONS COMMUNES**

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

Le délai à l'expiration duquel la consignation du prix de vente par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois.

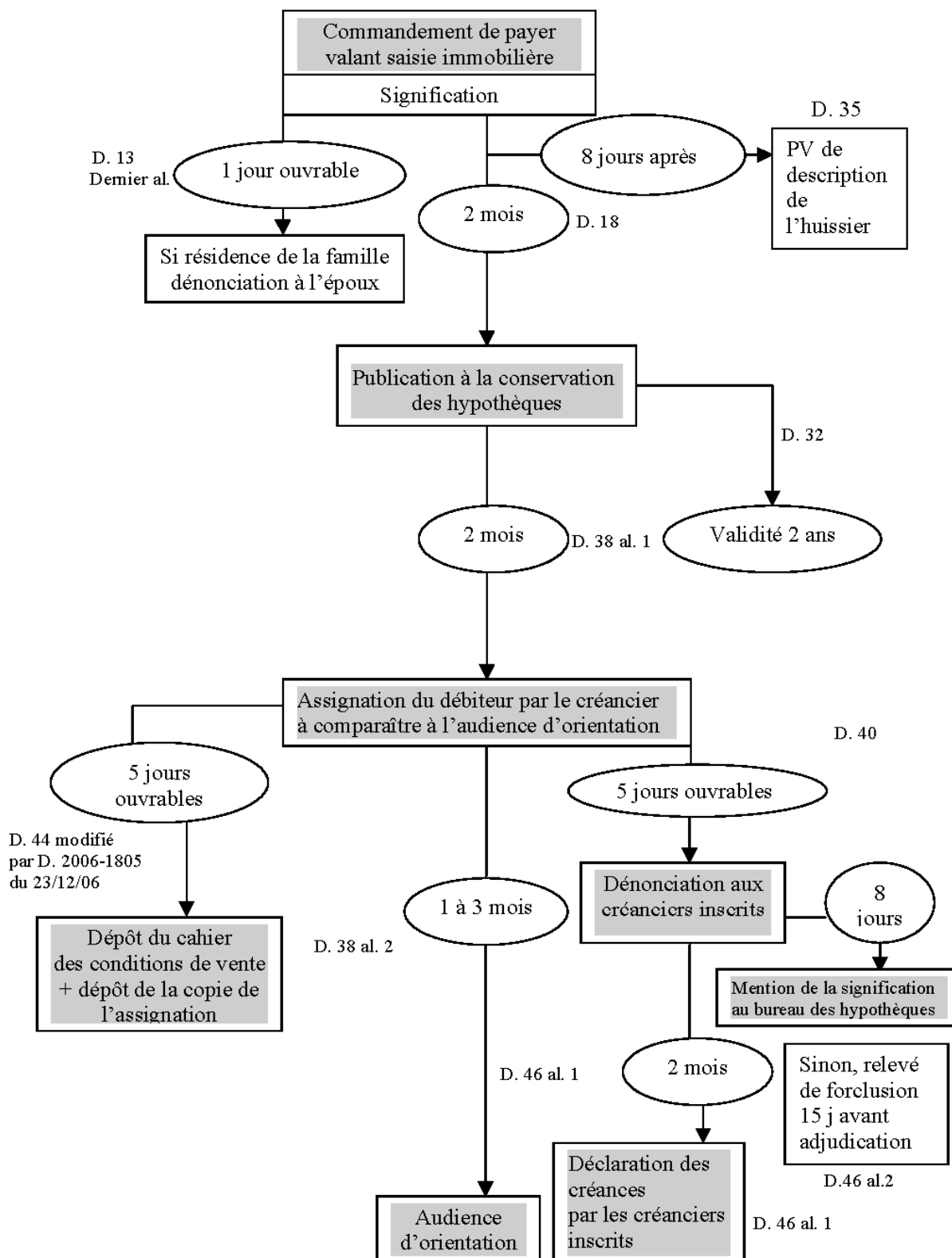
Toute difficulté d'application de la présente instruction doit être portée à la connaissance du Bureau 4 B.

## ANNEXE N° 1 : Schéma de la procédure de saisie immobilière

Du commandement valant saisie immobilière à l'audience d'orientation

Les numéros renvoient aux articles du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

D 53 : à tout moment avant l'assignation, la vente amiable peut être demandée

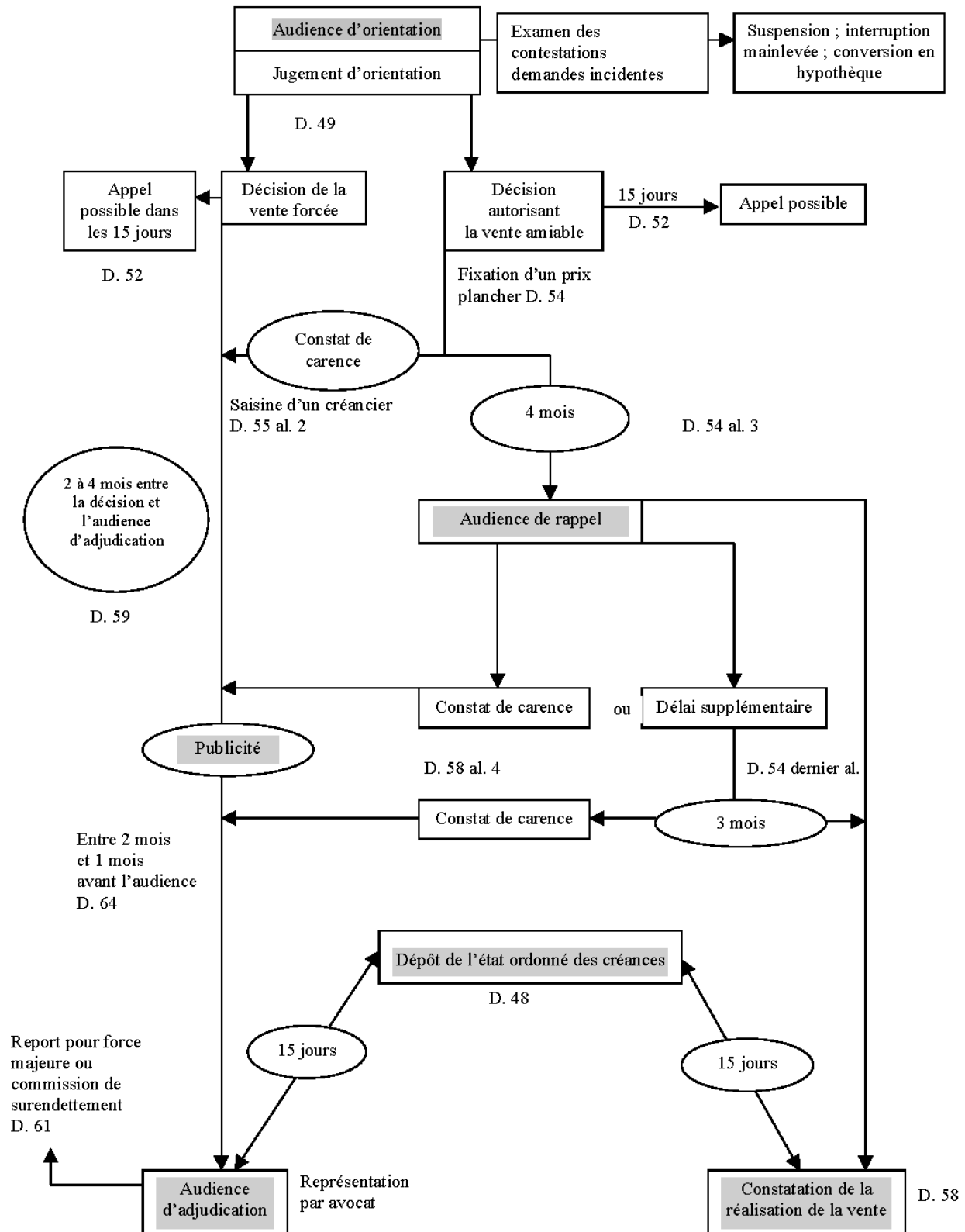


## ANNEXE N° 1 (suite)

## De l'audience d'orientation à la vente forcée ou amiable

Les numéros renvoient aux articles du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006

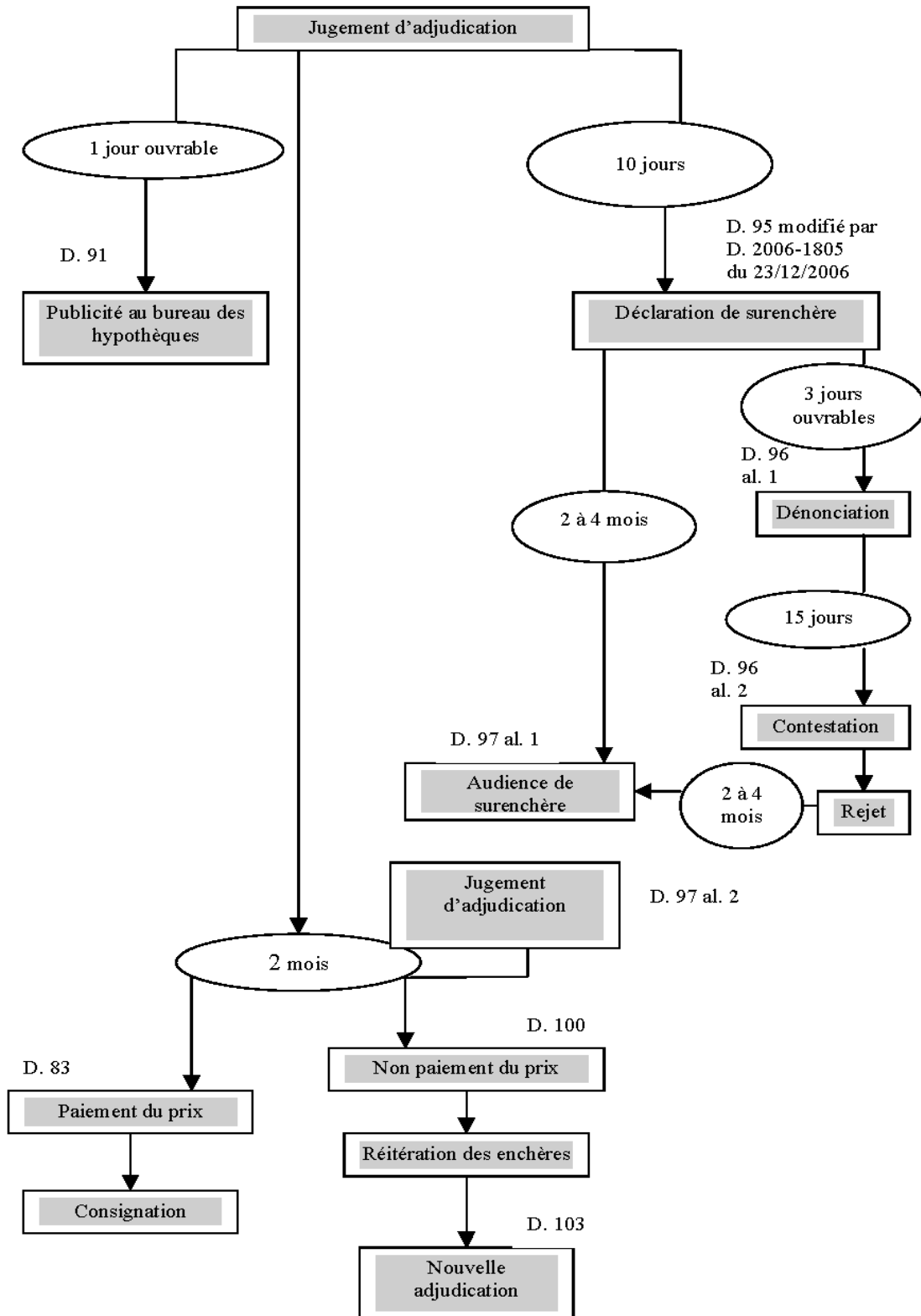
relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



## ANNEXE N° 1 (suite et fin)

## De l'audience d'adjudication au paiement du prix

Les numéros renvoient aux articles du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, modifiée par le décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006.





ANNEXE N° 2 (suite)

Je vous demande de payer sans délai au comptable du Trésor désigné ci-dessus la somme de .....  
.....  
.....  
montant des sommes exigibles en (A).

Je vous déclare que :

- vous devez payer les sommes réclamées dans un délai de huit jours, et, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente des immeubles mentionnés ci-dessous se poursuivra et qu'à cet effet, vous serez assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- le commandement vaut saisie des immeubles mentionnés ci-dessous qui sont indisponibles à votre égard à compter de la signification de l'acte et, à l'égard des tiers, à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques ;
- le commandement vaut saisie des fruits des immeubles mentionnés ci-dessous et vous en êtes séquestre.

La saisie immobilière porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

- (5) .....  
.....  
.....
- (6) .....
- (5) .....  
.....  
.....
- (6) .....
- (5) .....  
.....  
.....
- (6) .....
- (5) .....  
.....  
.....
- (6) .....

Je vous rappelle que le juge de l'exécution désigné ci-après est territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes :

Je vous indique qu'un huissier de justice ou du Trésor pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Je vous précise également que vous gardez la possibilité de rechercher un acquéreur des immeubles saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner mandat à cet effet. Cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution désigné ci-dessus.

Dans l'hypothèse où les biens mentionnés ci-dessus font l'objet d'un bail, je vous somme de m'indiquer les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

Si vous vous estimez en situation de surendettement, vous avez la possibilité de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la consommation.

Si vous en faites préalablement la demande, et si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application n° 91-1266 du 19 décembre 1991, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle.

Une copie du présent commandement est remise au redevable.

Le débiteur (7)

L'huissier du Trésor public,

## ANNEXE N° 2 (suite)

EN CAS DE CONTESTATION, IL CONVIENT DE SAISIR :

LE TRÉSORIER-PAYEUR GÉNÉRAL DÉSIGNÉ CI-DESSOUS :

POUR TOUTE CONTESTATION RELATIVE AU PRÉSENT ACTE, À COMPTER DE SA SIGNIFICATION, DANS UN DÉLAI DE :

- **Deux mois** pour :
  - les impôts et taxes assimilées (art. R\* 281-1 et suivants du Livre des procédures fiscales) ;
  - les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine (art. 8 du décret n° 92-1369 du 29 décembre 1992) ;
  - les amendes et condamnations pécuniaires (art. 9 du décret n° 64-1333 du 22 décembre 1964).
- **Un mois** pour les taxes parafiscales (art. 9 du décret n° 80-854 du 30 octobre 1980).

LE JUGE DE L'EXÉCUTION DÉSIGNÉ CI-DESSOUS :

- **sans condition de délai** pour toute contestation autre que celles relatives au présent acte ;
- dans le délai d'**un mois** à compter de la signification du présent acte pour toute contestation relative aux pensions et créances alimentaires, avances sur pension alimentaire (art. 7 de la loi n° 75-618 du 11 juillet 1975 et art. L 581-10 du Code de la Sécurité sociale), à l'exception de la contestation du bien-fondé de la créance ;
- dans le délai de **deux mois** (art. L. 1617-5 2° du Code général des Collectivités territoriales et art. L 6145-9 du Code de la Santé publique) pour toute contestation relative aux produits des collectivités et établissements publics locaux, à l'exception de la contestation du bien fondé des créances de nature administrative qui doit être portée, dans le même délai, devant le juge administratif.

SIGNIFICATION DE L'ACTE. La copie a été remise dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix :

REMISE A LA PERSONNE [article 654 du nouveau Code de procédure civile (NCPC)].

<input type="checkbox"/> Représentant légal
<input type="checkbox"/> Habilité à recevoir l'acte
<input type="checkbox"/> Fondé de pouvoir

Personne physique :  
au destinataire

Personne morale : à M .....  
Lettre simple avec copie de l'acte adressées conformément  
à l'article 658 du NCPC

REMISE AU DOMICILE, A LA RESIDENCE OU A LA TRESORERIE [articles 655 à 657 du nouveau Code de procédure civile (NCPC)].  
Les circonstances rendant impossible la signification à personne, un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du NCPC a été adressée le ..... La copie de l'acte a été remise sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté, le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre côté, le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli à :

**a**  Personne présente

M .....Nom : .....Prénom(s) .....  
demeurant .....  
qui a accepté de recevoir la copie et en a donné récépissé.

**b**  Trésorerie de ....., personne n'ayant pu ou voulu recevoir  
la copie et le destinataire demeurant bien à l'adresse indiquée, après vérification sur .....(8)  
..... et/ou confirmation du .....(9)

signature  
ou visa :

## ANNEXE N° 2 (suite et fin)

## CADRE RÉSERVÉ À L'HUISSIER

- (1) il s'agit du taux d'intérêt légal.
- (2) Rayer la mention inutile.
- (3) Préciser le nom de l'organisme qui a émis le titre.
- (4) Préciser selon le cas pour les amendes « Le procureur de la République près le tribunal de grande instance d..... » ou « Le procureur général près la cour d'appel d..... ».
- (5) Préciser la nature, la situation, la contenance de l'immeuble et, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le numéro du ou des lot(s) et les millièmes des parties communes générales.
- (6) Préciser la section, le numéro du plan, le lieu-dit (ou la rue et le numéro).
- (7) Faire signer le débiteur lors de la signification de la copie et mentionner son refus de signer.
- (8) Préciser si la vérification a été faite, par exemple, sur le tableau des occupants de l'immeuble, les boîtes aux lettres, la porte d'appartement.
- (9) Indiquer si une confirmation a été donnée, par exemple, par un voisin, un gardien, un commerçant.

**ISSN : 0984 9114**