

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

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

NOR: JUSC0620461D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice,

Vu le code civil ;

Vu le code de la consommation ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu le code de l'organisation judiciaire ;

Vu le code pénal ;

Vu le code de procédure civile ;

Vu le nouveau code de procédure civile ;

Vu la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 modifiée relative à l'aide juridique ;

Vu la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Vu l'ordonnance n° 92-1143 du 12 octobre 1992 relative à l'aide juridictionnelle dans la collectivité territoriale de Mayotte, modifiée par la loi n° 98-1163 du 18 décembre 1998 et l'ordonnance n° 2003-918 du 26 septembre 2003 ;

Vu l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière, notamment ses articles 23 et 24 ;

Vu le décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière à Madagascar, modifié par le décret du 9 juin 1931 ;

Vu le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;

Vu le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Vu le décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

Vu le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 modifié portant application de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ;

Vu le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 modifié 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 ;

Vu le décret n° 96-292 du 2 avril 1996 modifié portant application de l'ordonnance n° 92-1143 du 12 octobre 1992 relative à l'aide juridictionnelle à Mayotte ;

Vu le décret n° 2005-1677 du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

TITRE I^{er}

LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Art. 1^{er}. – La procédure de saisie immobilière est régie par les dispositions du présent décret 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.

Section 1

La compétence territoriale

Art. 2. – 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.

Art. 3. – Lorsqu'un créancier a 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 où demeure le débiteur, à défaut, devant le juge du ressort dans lequel est situé l'un quelconque des immeubles.

Section 2

La procédure

Art. 4. – La procédure est engagée par la signification du commandement de payer valant saisie prévu à l'article 13.

Art. 5. – Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat.

Art. 6. – A peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation prévue à l'article 49 à moins qu'elle 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.

Art. 7. – A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

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.

Art. 8. – 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 en est faite par le greffe. Il est jugé selon la procédure prévue au second alinéa de l'article 910 du nouveau code de procédure civile.

Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes ne sont pas susceptibles d'opposition.

Art. 9. – La demande en distraction de tout ou partie des biens saisis peut être formée en tout état de cause.

Art. 10. – Les créanciers inscrits et les créanciers énumérés au 1^o bis de l'article 2374 et à l'article 2375 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.

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.

Art. 11. – La nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par la section IV du chapitre II du titre V du livre I^{er} du nouveau code de procédure civile.

Art. 12. – Les délais prévus par les articles 18, 40, 44, 48 et 64 ainsi que les délais de deux et trois mois prévus par l'article 38 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie.

Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

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.

CHAPITRE II

Les formalités tendant à la saisie de l'immeuble

Section 1

Le commandement de payer valant saisie

Sous-section 1

La délivrance du commandement de payer valant saisie au débiteur

Art. 13. – Un commandement de payer valant saisie est signifié au débiteur à la requête du créancier poursuivant.

La délivrance du commandement est un acte de disposition, réalisé aux risques du créancier.

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

Art. 14. – 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.

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 ;
- 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.

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

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^o 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.

Sous-section 2

La délivrance du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur

Art. 16. – La saisie immobilière diligentée par les créanciers titulaires d'un droit de suite est poursuivie contre le tiers détenteur du bien.

Art. 17. – 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^o est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du code civil dans un délai d'un mois et la mention du débiteur aux 6^o, 7^o, 8^o, 12^o et 13^o s'entend de celle du tiers détenteur. Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 du code civil.

Section 2

La publication du commandement de payer valant saisie

Art. 18. – 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.

Art. 19. – 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 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.

Section 3

La pluralité de biens ou de saisies

Art. 20. – 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.

Art. 21. – 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.

Art. 22. – Dans les cas prévus à l'article 20 et au premier alinéa de l'article 21, le conservateur des hypothèques 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.

Art. 23. – 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.

Art. 24. – 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 la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis qu'il désigne et 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.

Section 4

Les effets du commandement de payer valant saisie et de sa publication

Art. 25. – 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.

Ces effets courent, à l'égard des tiers, 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.

Sous-section 1

L'indisponibilité du bien saisi

Art. 26. – 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 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.

Sous-section 2

La restriction aux droits du saisi

Art. 27. – A moins que son expulsion 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.

Sous-section 3

La saisie des fruits

Art. 28. – 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.

Art. 29. – 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.

Art. 30. – 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.

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

Sous-section 4

Les effets du commandement à l'égard du tiers détenteur

Art. 31. – 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.

A 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 selon les modalités prévues par le présent décret.

Section 5

La péremption du commandement de payer valant saisie

Art. 32. – 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 mentionnée à l'article 26 du décret du 4 janvier 1955 susvisé.

Art. 33. – A l'expiration du délai prévu à l'article précédent 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.

Art. 34. – 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.

CHAPITRE III

Les actes préparatoires à la vente

Section 1

Le procès-verbal de description des lieux

Art. 35. – A 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.

Art. 36. – Ce procès-verbal comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Art. 37. – 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.

Section 2

L'assignation à comparaître

Sous-section 1

L'assignation du débiteur

Art. 38. – 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.

Art. 39. – Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau code de procédure civile, l'assignation comprend, à peine de nullité :

- 1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;
- 2° L'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

3° 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 ;

4° 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 trois jours ouvrables au plus tard après l'assignation ;

5° 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 ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° Le rappel des dispositions de l'article 50 ;

9° 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.

Sous-section 2

L'assignation des créanciers inscrits

Art. 40. – 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.

Art. 41. – Outre les mentions prescrites par l'article 56 du nouveau code de procédure civile, la dénonciation comprend, à peine de nullité :

1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;

2° 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 trois jours ouvrables au plus tard après la date de l'assignation du débiteur à l'audience d'orientation ;

3° L'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente ;

4° 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 ;

5° La reproduction en caractères très apparents de l'article 46 ;

6° La reproduction de l'article 7.

Art. 42. – 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.

Sous-section 3

Disposition commune

Art. 43. – 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.

Section 3

Le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente et de l'état hypothécaire

Art. 44. – Dans les trois jours ouvrables suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

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

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description ;

5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

Art. 45. – 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 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.

Section 4

Les déclarations de créance et l'état ordonné des créances

Art. 46. – Le délai dans lequel le créancier inscrit à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie doit déclarer sa créance est de deux mois à compter de la dénonciation.

Toutefois, le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à 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.

Art. 47. – 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. A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de quinze jours suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription 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.

Art. 48. – Le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe copie des créances produites et dresse, sans préjudice des déclarations de créances faites en application du second alinéa de l'article 46 et de l'article 47, 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.

CHAPITRE IV

L'audience d'orientation

Art. 49. – A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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.

Art. 50. – 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.

Art. 51. – Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Art. 52. – Le jugement d'orientation est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification par le greffe.

CHAPITRE V

La vente amiable sur autorisation judiciaire

Art. 53. – 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 décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Art. 54. – 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.

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

Art. 55. – 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.

Art. 56. – 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.

Art. 57. – 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.

Art. 58. – A 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.

A 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.

CHAPITRE VI

La vente forcée

Art. 59. – 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.

Art. 60. – Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.

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.

Art. 61. – 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.

Art. 62. – 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.

Section 1

La publicité

Art. 63. – La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues à la présente section.

Sous-section 1

La publicité de droit commun

Art. 64. – La vente forcée est annoncée à l’initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l’audience d’adjudication.

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

1° Les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;

2° 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 ;

3° Le montant de la mise à prix ;

4° Les jour, heure et lieu de la vente ;

5° 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 ;

6° 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 × 29,7 cm).

Art. 65. – Dans le délai mentionné à l’article 64 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 :

1° La mise en vente aux enchères publiques de l’immeuble ;

2° La nature de l’immeuble et son adresse ;

3° Le montant de la mise à prix ;

4° Les jour, heure et lieu de la vente ;

5° 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 à l’article 64.

Art. 66. – 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 une attestation de l’avocat du créancier poursuivant.

Art. 67. – 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 quinze jours suivant la vente pour les former.

Art. 68. – En cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente est précédée de la publicité de droit commun.

Art. 69. – 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.

Sous-section 2

L’aménagement judiciaire de la publicité

Art. 70. – Le juge de l’exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l’un des créanciers inscrits ou la partie saisie d’une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité prévues aux articles 64 à 68.

La requête est formée, selon le cas, à 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 :

1° Que soit adjoint aux mentions prévues aux articles 64 et 65 toute autre indication ou document relatif à l'immeuble ;

2° Que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique ;

3° Que les avis mentionnés aux articles 65 et 67 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.

Art. 71. – Les mesures de publicité ordonnées par le juge en application de l'article précédent sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite.

Section 2

Les enchères

Sous-section 1

La capacité d'enchérir

Art. 72. – Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

1° Le débiteur saisi ;

2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;

3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Sous-section 2

Le déroulement des enchères

Art. 73. – 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.

Art. 74. – 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 du présent article.

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.

Art. 75. – 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.

Art. 76. – Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil.

Art. 77. – Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Art. 78. – Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

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

Art. 79. – L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Art. 80. – A 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.

Sous-section 3

La nullité des enchères

Art. 81. – Les dispositions 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.

Art. 82. – 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 dans les conditions prévues à l'article 76.

Section 3

Le paiement du prix

Art. 83. – La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 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.

Art. 84. – 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.

Art. 85. – 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.

Art. 86. – 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.

Section 4

Le jugement d'adjudication et le titre de vente

Art. 87. – Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements 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.

Art. 88. – 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.

Art. 89. – Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Art. 90. – 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.

Art. 91. – 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.

Section 5

Les effets de la vente forcée

Art. 92. – 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.

Art. 93. – 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.

Section 6

La surenchère

Art. 94. – Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Art. 95. – A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les quinze 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.

Art. 96. – 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 de l'article 7 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 y est jointe.

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

Art. 97. – 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.

Art. 98. – Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

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

Art. 99. – Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles 72 à 82, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

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

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Section 7

La réitération des enchères

Art. 100. – A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Art. 101. – 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 :

1° La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;

2° Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du présent décret.

Art. 102. – 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.

Art. 103. – 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, 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.

Art. 104. – Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles 64 à 69.

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

Art. 105. – Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82.

Art. 106. – 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.

TITRE II

LA DISTRIBUTION DU PRIX

CHAPITRE I^{er}

Dispositions générales

Art. 107. – La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.

Art. 108. – Le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière demeure compétent pour connaître de la procédure de distribution.

Art. 109. – Les articles 5 à 12 sont applicables à la procédure de distribution.

Art. 110. – 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.

Art. 111. – La procédure de distribution du prix de l'immeuble régie par le présent titre s'applique, sauf dispositions contraires, à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal de grande instance.

La juridiction désigne un séquestre 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.

CHAPITRE II

La distribution amiable

Art. 112. – Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil, 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. A 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 du code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

Art. 113. – Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 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^o bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 du présent décret.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 du code civil, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

Art. 114. – La partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers.

Art. 115. – Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article 113 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Art. 116. – A peine de nullité, la notification mentionne :

1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° 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.

Art. 117. – A 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. A 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 prévu à l'article 116.

Art. 118. – 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.

Art. 119. – 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.

A 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.

Art. 120. – Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Art. 121. – Aux requêtes mentionnées aux articles 117 et 119 sont joints :

1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;

3° 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 :

1° Le cahier des conditions de vente ;

2° Le jugement d'orientation ;

3° 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.

CHAPITRE III

La distribution judiciaire

Art. 122. – A 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.

A 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 conformément à l'article 7. A défaut, elle est formée par assignation.

Art. 123. – 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.

Art. 124. – 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.

CHAPITRE IV

Disposition commune

Art. 125. – 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 revêtu de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

CHAPITRE I^{er}

Dispositions diverses

Section 1

Dispositions modifiant le nouveau code de procédure civile

Art. 126. – Le nouveau code de procédure civile est modifié conformément aux dispositions des articles 127 à 131.

Art. 127. – Au cinquième alinéa de l'article 58, le mot : « noms » est remplacé par les mots : « nom, prénoms ».

Art. 128. – A l'article 1278, les mots : « les articles 701, 705 à 707, 711 à 713, 733 à 741 b et 742 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « les dispositions des articles 72 à 82, 87, 89, 90, 100 à 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 129. – A l'article 1279, les mots : « dix » et « par les articles 708 à 710 du code de procédure civile » sont remplacés respectivement par les mots : « quinze » et « par les dispositions des articles 94 à 99 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 130. – A l'article 1281-1, il est inséré, après les mots : « entre créanciers », les mots : « et hors le cas où cette somme proviendrait de la vente d'un immeuble ».

Art. 131. – Il est inséré après le chapitre V du titre II du livre III un chapitre VI ainsi rédigé :

« CHAPITRE VI

« La purge des hypothèques et privilèges par le tiers détenteur

« Art. 1281-13. – Le tiers détenteur fait procéder à la notification prévue à l'article 2478 du code civil par acte d'huissier de justice.

« Art. 1281-14. – Le créancier qui poursuit la vente aux enchères de l'immeuble en application de l'article 2480 du code civil notifie l'acte de réquisition prévu à cet article par acte d'huissier de justice. Cet acte contient, à peine de nullité, la constitution de l'avocat du requérant.

« L'acte de réquisition de vente aux enchères comporte l'attestation par l'avocat du créancier qu'il s'est fait remettre, en application du 5° du même article, une caution bancaire irrévocable ou toute garantie équivalente, précisément énoncée.

« Art. 1281-15. – La réquisition aux fins de vente aux enchères de l'immeuble peut être contestée par assignation à comparaître devant le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

« Cette assignation doit, à peine d'irrecevabilité, être formée dans un délai de quinze jours suivant la notification de l'acte de réquisition.

« Si la contestation est admise, l'acte de réquisition est déclaré nul et le tiers détenteur maintenu dans ses droits, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers.

« Art. 1281-16. – A l'expiration du délai de contestation, l'audience de vente aux enchères est fixée par le président sur requête du créancier poursuivant, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant l'ordonnance.

« L'ordonnance est notifiée par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au tiers détenteur et au débiteur.

« Art. 1281-17. – A la diligence du créancier poursuivant, il est procédé aux formalités de publicité dans les conditions prévues par les articles 63 à 71 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble et par l'article 2206 du code civil, avec la précision du montant de la surenchère.

« Art. 1281-18. – Il est procédé à la vente aux enchères dans les conditions prévues aux articles 72 à 91 du même décret.

« Aucune surenchère ne pourra être reçue.

« La réitération des enchères peut être poursuivie dans les conditions prévues aux articles 100 à 106 du même décret.

« Art. 1281-19. – En cas de carence du créancier poursuivant ou du tiers détenteur, la subrogation peut être demandée par les créanciers inscrits dans les formes prévues par l'article 10 du même décret.

« Le créancier poursuivant reste tenu de sa garantie malgré la subrogation. »

Section 2

Dispositions modifiant le code de procédure civile

Art. 132. – Le code de procédure civile est modifié conformément aux articles 133 à 138.

Art. 133. – Aux titres IV du livre I^{er} et VII du livre II de la deuxième partie, le mot : « avoué » est remplacé par le mot : « avocat ».

Art. 134. – A l'article 970, les références : « 954 » et « 955 » sont remplacées respectivement par les références : « 1272 du nouveau code de procédure civile » et « 1273 du nouveau code de procédure civile ».

Art. 135. – L'article 971 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa, les termes : « , qui prêteront serment comme il est dit en l'article 956 » sont supprimés.

II. – Le deuxième alinéa est supprimé.

Art. 136. – Le premier alinéa de l'article 972 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La vente est réalisée dans les conditions prévues par le chapitre IV du titre II du livre III du nouveau code de procédure civile, en ajoutant dans le cahier des charges : »

Art. 137. – L'article 973 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Le troisième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et délais prescrits par l'article 8 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. »

II. – Les sixième et septième alinéas sont remplacés par l'alinéa suivant :

« La surenchère pourra intervenir dans les conditions prévues par l'article 1279 du nouveau code de procédure civile. »

Art. 138. – L'article 988 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa, les mots : « au titre De la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs » sont remplacés par les mots : « au chapitre IV du titre II du livre III du nouveau code de procédure civile ».

II. – Le deuxième alinéa est supprimé.

Section 3

Dispositions modifiant le code de l'organisation judiciaire

Art. 139. – Au deuxième alinéa de l'article R. 811-6 du code de l'organisation judiciaire, entre les mots : « Toutefois » et « lorsque » il est inséré les mots : « à l'exception de la procédure de saisie immobilière, ».

Section 4

Dispositions modifiant le code de la consommation

Art. 140. – Le code de la consommation est modifié conformément aux articles 141 à 145.

Art. 141. – L'article R. 331-14 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa du I, les mots : « ou, postérieurement à la publication d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière, au greffe du juge de la saisie immobilière » sont supprimés.

II. – Au premier alinéa du II, les mots : « la sommation prévue à l'article 689 du code de procédure civile (ancien) » sont remplacés par les mots : « l'assignation aux fins de comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution ».

III. – Le deuxième alinéa du II est remplacé par les dispositions suivantes :

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

Art. 142. – Le cinquième alinéa de l'article R. 331-15 est remplacé par les dispositions suivantes :

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

Art. 143. – Le premier alinéa de l'article R. 332-26 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La vente sur saisie immobilière est soumise aux dispositions du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente section. »

Art. 144. – L'article R. 332-27 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article 706 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « à l'article 80 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

II. – Au troisième alinéa, les mots : « aux 4°, 5°, 6° et 7° du deuxième alinéa de l'article 673 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « aux 1°, 5° et 10° de l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 145. – Le premier alinéa de l'article R. 332-29 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le jugement prononcé en application de l'article R. 332-27 se substitue au commandement de payer valant saisie et est publié à la diligence du liquidateur, au bureau des hypothèques du lieu de situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement. »

Section 5

Dispositions modifiant le code monétaire et financier

Art. 146. – L'article R. 518-34 du code monétaire et financier est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa, les mots : « requis par suite d'ordre » sont remplacés par les mots : « sollicité en conséquence d'une procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble ».

II. – Au dernier alinéa, les mots : « de l'article 773 du code de procédure civile relative aux consignations » sont remplacés par les mots : « des articles 112 et 125 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Section 6

Dispositions modifiant divers décrets

Art. 147. – A l'article 37 du décret du 14 octobre 1955 susvisé, les mots : « sommation de payer ou délaisser » sont remplacés par les mots : « commandement de payer ou délaisser », les termes « , ou de la sommation en tenant lieu, » « ou sommation » sont supprimés et les mots : « l'article 680 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « l'article 22 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 148. – A l'article 79 du même décret :

I. – Les mots : « prescrite par l'article 674 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « du commandement de payer valant saisie ».

II. – Les mots : « sans interposition de papier carbone » sont supprimés.

Art. 149. – A l'article 80 du même décret, les 1° à 7° sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 1° Le refus du conservateur de publier un autre commandement en application de l'article 22 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ;

« 2° L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation et sa dénonciation aux créanciers ;

« 3° Le jugement d'orientation ;

« 4° Le jugement prorogeant le délai d'adjudication ;
« 5° La formalité de publicité de l'acte de vente amiable ou du titre de vente ;
« 6° La publication du jugement ou de l'ordonnance prescrivant la radiation des inscriptions ;
« 7° La radiation ;
« 8° D'une manière générale, les divers actes de la procédure se rattachant au commandement, tels que la subrogation dans les poursuites, le jugement prononçant la distraction de tout ou partie des immeubles, saisis etc. ; ».

Art. 150. – L'article 7 du décret du 30 juin 1977 susvisé est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Le troisième alinéa du paragraphe I est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »

II. – Au paragraphe V, les mots : « poursuite pour folle enchère » et « dans les délais prévus à l'article 736 du code de procédure civile et dans les formes fixées » sont respectivement remplacés par les mots : « réitération des enchères » et « dans les délais et formes prévus ».

Art. 151. – Le deuxième alinéa de l'article 289 du décret du 31 juillet 1992 susvisé est supprimé.

Art. 152. – Au premier alinéa de l'article 290 du même décret, les mots : « dresse acte des points de désaccord » sont remplacés par les mots : « établit un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ».

Art. 153. – Le décret du 28 décembre 2005 susvisé pris en application de la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises est modifié conformément aux dispositions des articles 154 à 165.

Art. 154. – L'article 94 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa, les mots : « d'ordre en cours et les procédures de distribution mobilière, en dehors de toutes procédures » sont remplacés par les mots : « de distribution du prix de vente d'un immeuble et les procédures de distribution du prix de vente d'un meuble ne faisant pas suite à une procédure ».

II. – Au troisième alinéa, les mots : « l'acquéreur de l'immeuble qui fait l'objet de la procédure d'ordre mentionnée au premier alinéa s'est acquitté d'un prix rendu définitif par la purge ou par la dispense d'y procéder, il » sont remplacés par les mots : « la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble mentionnée au premier alinéa a été ouverte dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 111 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble et que l'acquéreur a accompli les formalités de purge ou a été dispensé d'y procéder, celui-ci ».

III. – Au troisième alinéa, la référence : « l'article 713 du code de procédure civile » est remplacée par la référence : « l'article 2209 du code civil ».

IV. – Il est ajouté les cinquième et sixième alinéas suivants :

« Le greffier convoque les créanciers qui n'ont pas donné mainlevée de leurs inscriptions, à domicile élu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La convocation comporte l'indication qu'ils disposent d'un délai de trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée pour faire opposition au paiement du prix par déclaration au greffe ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Le juge statue sur les oppositions et ordonne la radiation des inscriptions. »

Art. 155. – I. – Au premier alinéa de l'article 268, les mots : « ou autorise » sont supprimés et les mots : « de saisie immobilière ou d'adjudication amiable » sont remplacés par les mots : « d'adjudication judiciaire ou amiable ».

II. – Au deuxième alinéa de l'article 271, les mots : « ou autorisé » sont supprimés.

Art. 156. – Au deuxième alinéa de l'article 269, les mots : « L'ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles 2217 du code civil et 673 du code de procédure civile » et « le commandement à l'article 674 du code de procédure civile » sont remplacés respectivement par les mots : « L'ordonnance produit les effets du commandement prévu à l'article 13 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble » et « ledit commandement ».

Art. 157. – A l'article 273, les mots : « sur saisie immobilière » et « du titre XII du livre V du code de procédure civile, à l'exception de l'article 692 du même code » sont remplacés respectivement par les mots : « par voie d'adjudication judiciaire » et « du titre I^{er} du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 158. – A l'article 274, les mots : « de saisie immobilière » et « 4°, 5°, 6° et 7° du deuxième alinéa de l'article 673 du code de procédure civile » sont remplacés respectivement par les mots : « d'adjudication judiciaire » et « 1°, 5°, 10° de l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 159. – A l'article 276, les mots : « aux 4° et 5° du deuxième alinéa de l'article 673 du code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « au 5° de l'article 15 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 160. – L'article 278 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Il est ajouté en début d'article les deux alinéas suivants :

« Avant l'ouverture des enchères le notaire se fait remettre par les enchérisseurs une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque conformément à l'article 74 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise pour être distribuée avec l'actif réalisé.

« Le notaire rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé conformément à l'article 268. »

II. – Il est inséré, après la première phrase du troisième alinéa, la phrase suivante :

« Elles sont pures et simples. »

III. – L'article est complété par l'alinéa suivant :

« Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire. »

Art. 161. – L'article 279 est modifié ainsi qu'il suit :

I. – Au premier alinéa, le nombre : « dix » est remplacé par le nombre : « quinze ».

II. – Au deuxième alinéa, la référence : « l'article 709 du code de procédure civile » est remplacée par la référence : « l'article 96 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 162. – A l'article 281, les références : « articles 701, 705 à 707, 711 à 713, 733 à 741 (b) et 742 du code de procédure civile » sont remplacées par les références : « articles 72, 74 troisième alinéa, 75, 77, 78, 79, 81 deuxième et troisième alinéas, 90 troisième et quatrième alinéas et 100 à 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ».

Art. 163. – A l'article 295 :

I. – Les mots : « juge des ordres » et « ce tribunal » sont remplacés respectivement par les mots : « juge de l'exécution » et « cette juridiction ».

II. – Au premier alinéa, la référence : « l'article 713 du code de procédure civile » est remplacée par la référence : « l'article 2209 du code civil ».

III. – Au deuxième alinéa, il est inséré entre les mots : « peut » et « saisir » le mot : « également ».

Art. 164. – Le troisième alinéa de l'article 298 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est statué sur les contestations selon la procédure applicable devant le juge de l'exécution. Les articles 5, 7 premier alinéa et 8 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble sont applicables. »

Art. 165. – Aux articles 275, 277, 279, 280 et 298, avant l'expression : « tribunal de grande instance », sont insérés les mots : « juge de l'exécution du ».

Art. 166. – Sont abrogés :

1° Le titre IV du livre I^{er} de la deuxième partie du code de procédure civile ;

2° L'article R. 312-6 du code de l'organisation judiciaire ;

3° Le décret n° 67-167 du 1^{er} mars 1967 relatif à la saisie immobilière et à l'ordre ;

4° Le décret n° 2002-77 du 11 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 697 du code de procédure civile (ancien) et réformant les modalités de la publicité en matière de saisie immobilière.

Art. 167. – Le présent décret est applicable à Mayotte à l'exception des articles 139 à 150.

Pour leur application à Mayotte :

1° L'article 62 est ainsi rédigé :

« Art. 62. – La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure. » ;

2° Les parties ne sont pas tenues de se faire représenter et peuvent se présenter en personne ;

3° La référence au tribunal de grande instance s'entend de la référence au tribunal de première instance ;

4° Les références faites aux articles 2374, 2375, 2453, 2463, 2464 du code civil s'entendent, jusqu'au 31 décembre 2007, des références faites respectivement aux articles 2103, 2104, 2200, 2168 et 2169 du même code ;

5° Les références faites à la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et au décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi s'entendent respectivement des références faites à l'ordonnance n° 92-1143 du 12 octobre 1992 relative à l'aide juridictionnelle dans la collectivité territoriale de Mayotte et au décret n° 96-292 du 2 août 1996 portant application de cette ordonnance ;

6° Les références faites au décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme à la publicité foncière et au décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application dudit décret s'entendent, jusqu'au 31 décembre 2007, de la référence faite au décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière à Madagascar et, à compter du 1^{er} janvier 2008, de la référence faite aux dispositions du titre IV du livre V du code civil ;

7° Les références au bureau des hypothèques et au conservateur des hypothèques s'entendent respectivement, jusqu'au 31 décembre 2007, des références faites au bureau de la conservation de la propriété et des droits fonciers et au conservateur de la propriété foncière et, à compter du 1^{er} janvier 2008, aux références faites au service de la conservation de la propriété immobilière et au conservateur de la propriété immobilière ;

8° La référence au registre prévu à l'article 2453 du code civil s'entend de la référence faite au livre foncier ;

9° La référence faite à la consignation à la Caisse des dépôts et consignations s'entend de la référence faite au Trésor public ;

10° La référence aux journaux d'annonces légales diffusés dans l'arrondissement s'entend de la référence faite aux journaux d'annonces légales diffusés dans la collectivité départementale.

CHAPITRE II

Dispositions transitoires

Art. 168. – Le présent décret entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Il 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.

Il n'est pas applicable 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.

Il n'est pas applicable aux procédures collectives ouvertes avant le 1^{er} janvier 2006, ni 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^{er} janvier 2006.

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

Art. 169. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 27 juillet 2006.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PASCAL CLÉMENT

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
THIERRY BRETON

Le ministre de l'outre-mer,
FRANÇOIS BAROIN