

Publication au JORF du 29 juillet 2006

Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006

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

NOR:JUSC0620461D

version consolidée au 31 décembre 2006 - version JO initiale

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,

TITRE Ier : LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE.
Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 1

Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat. En valant saisie prévu à l'article 13.3 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 1 : La compétence territoriale.
Section 2 : La procédure.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 9

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

Article 10

Les créanciers inscrits et les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil peuvent, à

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.

Article 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 Ier du nouveau code de procédure civile.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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° 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.

Article 16

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

Article 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° 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°, 7°, 8°, 12° et 13° 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.

Article 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.

Article 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.

Article 20

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 rtertent la 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. Toutefois, si le nouveau commandement présente au bureau des hypothèques compris 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 Il indique également, en marge ou à la suite de la copie du commandement présenté, son refus de le publier. Il y; dans le 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.

Faute pour le précédent créancier de poursuivre la nouvelle saisie à lui dénoncée, le nouveau créancier pourra La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers poursuivants postérieurs.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 27

Le créancier poursuivant peut, par acte d'huissier de justice, s'opposer à ce que le locataire se libère des loyers etisation 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.ations.mplissement de certains actes sur le bien saisi.

Sous-section 4 : Les effets de la saisie immobilière à l'égard du tiers détenteur.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 39

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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 le cinquième jour ouvrable 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.

Article 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.

Article 41

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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 le cinquième jour ouvrable 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.

Article 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.

Article 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.

Article 44

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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 :

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.

Article 45

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. En outre, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable, les conditions de vente peuvent être contestées par tout intéressé.

Section 4 : Les déclarations de créance et l'état ordonné des créances.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 51

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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 57

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

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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 x 29,7 cm).

Article 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.

Article 66

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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.

Article 67

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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.

Article 68

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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 77

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article 78

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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.

Article 79

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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 89

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

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.

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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 94

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

Article 95

Modifié par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en en vigueur le 1er janvier 2007).

A 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 101

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. Cette contestation n'est pas susceptible d'appel des frais taxés.

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.

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

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.

Article 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.

Article 105

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

Article 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 Ier : Dispositions générales.

Article 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.

Article 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.

Article 109

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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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° 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.

Article 114

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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

Article 125-1

Créé par Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 art. 9 (JORF 31 décembre 2006 en vigueur le 1er janvier 2007).

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.

TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES.

Chapitre Ier : Dispositions diverses.

Section 1 : Dispositions modifiant le nouveau code de procédure civile.

Article 126

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

Article 127

a modifié les dispositions suivantes :



Article 128

a modifié les dispositions suivantes :



Article 129

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 130

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 131

a modifié les dispositions suivantes : 

Section 2 : Dispositions modifiant le code de procédure civile.

Article 132

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

Article 133

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 134

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 135

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 136

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 137

a modifié les dispositions suivantes : 

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

~~Section Dispositions d'application du code de la consommation.~~
~~Section Dispositions d'application du code de la consommation.~~

Article 144

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 145

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Section 5 : Dispositions modifiant le code monétaire et financier.

Article 146

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Section 6 : Dispositions modifiant divers décrets.

Article 147

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 148

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 149

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 150

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 151

a modifié les dispositions suivantes : 

Article 152

a modifié les dispositions suivantes 
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.

Article 159

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 160

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 161

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 162

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 163

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 164

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 165

a modifié les dispositions suivantes : [Voir](#) 

Article 166

Sont abrogés :

1° Le titre IV du livre Ier 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 1er 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.

Article 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 1er 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 1er 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.

Article 168

Le présent décret entrera en vigueur le 1er 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 1er 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 1er janvier 2006.

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

Article 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.

Par le Premier ministre :

Dominique de Villepin

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