

Laurence LLAHI

# PRATIQUE DES VENTES EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIÈRES



© Laurence Llahi, 2022

ISBN numérique : 979-10-405-1435-0

Couverture : Nina TURIOT

# Librinova”

[www.librinova.com](http://www.librinova.com)

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l’auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

## **Du même auteur :**

Aux éditions Enrick B. Editions

*Partie 3 - Les voies d'exécution in Collection CRFPA, Cours de procédure civile et modes alternatifs de règlement des différends*

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, collection Commissaire de Justice

*Saisie immobilière (commentaires)*

*Saisie immobilière (formules)*

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, e-fascicules

*Saisie immobilière jusqu'à l'audience d'orientation*

*Saisie immobilière à partir de l'audience d'orientation*

*Juge de l'exécution*

Aux éditions Juris-Classeur Lexis Nexis, fiches pratiques

*Saisir le juge de l'exécution*

*Contester une saisie immobilière*

*Mettre en œuvre une procédure de saisie immobilière*

*Mettre en œuvre une procédure d'ordonnance sur requête*

*Mettre en œuvre une procédure sur difficultés d'exécution*

*Obtenir un délai de grâce*

Auto-édition :

*Pratique de la saisie immobilière*

*Pratique du recouvrement de charges de copropriété*

*Pratique de la publicité foncière*

*Mémo Réformes des sûretés – Appréhender rapidement la réforme des sûretés*

## **REMERCIEMENTS**

Mes plus vifs remerciements pour leur aide, directe ou indirecte, consciente ou inconsciente, leur soutien, leurs encouragements à : Madame le Professeur Anne LEBORGNE, Mesdames Laurence CAMBON, Greffier des saisies immobilières et ordres, Evelyne DI CENZO, Nina TURIOT pour la conception et la réalisation de la couverture, Monsieur le Bâtonnier Philippe BRUZZO, Maître Charles CADJI, Maître Pierre CERMOLACCE, Maître Alain COULOT, Maître Cédric DUBUCQ, Maître Philippe KLEIN, Maître Christian LAPORTE, Maître Christian LEIPP, Maître Gérard SALA pour sa suggestion d'écrire sur le thème de la vente sur licitation, Monsieur Philippe GOICHOT, juge spécialement chargé des procédures de distribution et contribution, Messieurs les Avoués de la Seine (et leur dictionnaire), l'Association des Avocats Praticiens des Procédures d'Exécution et leurs membres, l'Association Mutuelle des Conservateurs des Hypothèques et leurs membres.

## Introduction

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers. L'immeuble du débiteur peut être appréhendé. À côté de la saisie immobilière de droit commun, il existe d'autres types de ventes judiciaires qui sont effectuées en la forme des saisies immobilières. Le poursuivant doit choisir la procédure adaptée au dossier (voir Pratique de la saisie immobilière - Fiche 1 – choix de la procédure adaptée).

De nombreuses réformes sont intervenues. Des textes ont été remaniés, réécrits, codifiés, abrogés. Malgré tout, ils peuvent encore trouver application dans quelques dossiers ouverts il y a fort longtemps, par exemple parce que la procédure collective ou la succession a été ouverte sous l'empire d'un texte depuis abrogé et que cette procédure n'est toujours pas clôturée en 2022 (alors que le texte qui s'applique, lui, a été abrogé et qu'il devient très difficile et fastidieux de retrouver les textes, les modèles, la doctrine qui s'y rattachent). Les bordereaux de collocation après la vente d'un aéronef sont encore délivrés selon les dispositions de l'article 770 du code de procédure civile de 1806 (l'ACPC).

Des professions ont disparu :

- Avoué près le tribunal.
- Avoué près la cour d'appel.
- Conservateur des Hypothèques.
- Huissier de justice (devenu Commissaire de justice depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022).

Des unités monétaires ont changé :

- L'ancien franc.
- Le nouveau franc.
- L'euro.

Le vocabulaire a été modifié :

- Le tribunal de grande instance est devenu au 1<sup>er</sup> janvier 2020 le tribunal judiciaire.
- La conservation des hypothèques est devenue le service de publicité foncière (ou fichier immobilier).
- Le cahier des charges a été remplacé par le cahier des conditions de vente.
- L'audience éventuelle est devenue l'audience d'orientation.
- La procédure d'ordre est devenue la procédure de distribution du prix de l'immeuble.
- La folle enchère est devenue la réitération des enchères.
- L'huissier de justice est devenu le Commissaire de justice, etc.

L'informatisation a eu aussi une incidence.

Ce livre est consacré aux ventes en la forme des saisies immobilières. Ces procédures obéissent à un régime spécifique mais empruntent certaines règles applicables à la procédure de saisie immobilière de droit commun :

- Ventes sur licitation partage.
- Ventes sur liquidation judiciaire.
- Ventes sur requête.
- Ventes sur rétablissement personnel avec liquidation.
- Ventes des bateaux, navires et aéronefs.

## Tableaux

**Tableau 1 – Règle de postulation**

| Légende des couleurs :   |  |
|--|--|
| Principe   |  |
| Exceptions, dérogation   |  |
| Règle de postulation jusqu'au 31 juillet 2016  |  |
| Principe : Tribunal de Grande Instance   |  |
| Règle de postulation à compter le 1er août 2016 (Loi n°2015-990, 6 août 2015, art. 51)   |  |
| Principe : Cour d'appel  |  |
| Exceptions : Tribunal judiciaire   |  |
| En matière de :  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- procédures de saisie immobilière,</li> <li>- procédures de partage,</li> <li>- procédures de licitation,</li> <li>- au titre de l'aide juridictionnelle,</li> <li>- dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie.</li> </ul> |  |
| Dérogation : barreaux de Paris, Bobigny, Créteil, Nanterre   |  |
| Les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions.   |  |
| Fiche 1 - Généralités  |  |
| Fiche 20 - Généralités   |  |
| Fiche 60 - La réitération des enchères   |  |
| Fiche 61 - Généralités   |  |
| Fiche 66 - Généralités   |  |
| Fiche 74 - La réitération des enchères   |  |
| Fiche 76 - Généralités   |  |

**Tableau 2 – Constitution d'avocat**

#### Légende des couleurs :

**Dispense de ministère d'avocat**

**Exceptions à l'obligation de constituer avocat**

**Ministère d'avocat obligatoire**

*Police de couleur bleue, en italiques : ancien texte*

*Police de couleur rouge : texte actuellement en vigueur*

#### Tribunal judiciaire

##### **Obligation de constituer avocat : principe (CPC, art. 760, 761)**

- Sauf dispositions contraires.
- Matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire qui ne sont pas dispensées du ministère d'avocat, quel que soit le montant sur lequel porte la demande.

##### **Dispense de constituer avocat (CPC, art. 761)**

- Cas prévus par la loi ou le règlement.
- Matières relevant de la compétence du juge des contentieux de la protection.
- Matières énumérées par les articles R211-3-13 à R211-3-16, R211-3-18 à R211-3-31, R211-3-33 du code de l'organisation judiciaire.
- Matières énumérées au tableau IV-II annexé au code de l'organisation judiciaire.
- Sauf matières relevant de la compétence exclusive du tribunal judiciaire, demande portant sur un montant inférieur ou égal à 10 000 euros ou ayant pour objet une demande indéterminée qui a pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 10 000 euros.
- Certaines personnes : Etat, départements, régions, communes, établissements publics.

#### Juge de l'exécution, en matière immobilière et quasi immobilière

##### **Obligation de constituer avocat (CPC exéc., art. L321-4, R321-4, R321-3-1° ; L. n°71-1130, 31 déc. 1971, art. 5 al. 3, 5-1)**

- Principe. Constitution d'avocat + Election de domicile + Postulation au niveau du TJ obligatoire.
- Sauf exceptions limitativement énumérées :

##### **Exceptions à l'obligation de constituer avocat (CPC exéc., art. R322-16, R322-17)**

- La demande du débiteur aux fins d'autorisation de vente amiable.
- La demande suspension de la procédure de saisie en raison de la situation de surendettement du débiteur.

#### Table de concordance

| Jusqu'au 31 août 2020<br>Code de procédure civile<br><i>Article 752</i> | Depuis le 1er septembre 2020<br>Code de procédure civile<br><i>Article 752 modifié</i> |
|---|--|
| <i>Article 793</i>  | <i>Article 757</i>   |
| <i>Article 751</i>  | <i>Article 760</i>   |
| <i>Article 753</i>  | <i>Article 763</i>   |

*Fiche 1 - Généralités*

*Fiche 20 - Généralités*

*Fiche 60 - La réitération des enchères*

*Fiche 62 - Généralités*

*Fiche 66 - Généralités*

*Fiche 74 - La réitération des enchères*

*Fiche 76 - Généralités*

#### Tableau 3 – Conclusions



**Légende des couleurs :**

*Police de couleur bleue, en italiques : ancien texte*

*Police de couleur rouge : texte actuellement en vigueur*

| Jusqu'au 31 août 2020<br>Code de procédure civile  | Depuis le 1 <sup>er</sup> septembre 2020<br>Code de procédure civile |
|--|--|
| <i>Article 813</i>   | <b>Article 766</b>   |
| <i>Article 514</i>   | <b>Article 514-1</b>   |
| <i>Article 733</i>   | <b>Article 768</b>   |
| <i>Article 752</i>   | <b>Article 753 modifié</b>   |
| <i>Fiche 1 - Généralités</i><br><i>Fiche 20 - Généralités</i><br><i>Fiche 60 - La réitération des enchères</i><br><i>Fiche 62 - Généralités</i><br><i>Fiche 66 - Généralités</i><br><i>Fiche 74 - La réitération des enchères</i><br><i>Fiche 76 - Généralités</i> |  |

**Tableau 4 – Notification entre avocats**

**Légende des couleurs :**

*Police de couleur bleue, en italiques : ancien texte*

*Police de couleur rouge : texte actuellement en vigueur*

Jusqu'au 31 août 2019

(CPC, art. 671 à 673, 678)

**Acte du palais**

**A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019**

(CPC, art. 671 à 673, 678)

**Communication électronique (RPVA)**

| Du 1 <sup>er</sup> septembre 2019 au 31 août 2020  | Depuis le 1 <sup>er</sup> septembre 2020 |
|--|--|
| <i>Article 796-1</i>   | <b>Article 850</b>                       |
| <i>Fiche 1 - Généralités</i><br><i>Fiche 20 - Généralités</i><br><i>Fiche 60 - La réitération des enchères</i><br><i>Fiche 62 - Généralités</i><br><i>Fiche 66 - Généralités</i><br><i>Fiche 74 - La réitération des enchères</i><br><i>Fiche 76 - Généralités</i> |  |

**Tableau 5 - Publicités légales (ACPC)**

**Légende des couleurs :**

Diligences des intervenants :

Acte, diligence de l'avocat poursuivant

Acte, diligence du commissaire de justice

Aucune sanction

Nullité

Déchéance (non-respect des délais)

| FORMALITES  | DELAI                                     |  | SANCTION  |
|---|---|--|---|
|   | MINIMAL                                   | MAXIMAL                                    |   |
| Affiche<br>ACPC, art. 696                                     | 15 jours au plus tôt avant l'adjudication | 30 jours au plus tard avant l'adjudication | Seize immobilière<br>Déchéance (ACPC, art. 715)       |
| Placard (insertion)<br>Placard (apposition)<br>ACPC, art. 699 |   |  | Nullité si grief                                      |
| Affiche<br>ACPC, art. 696                                     | 15 jours au plus tôt avant l'adjudication | 30 jours au plus tard avant l'adjudication | Licitation<br>Nullité de droit commun (CPC, art. 973) |
| Placard (insertion)<br>Placard (apposition)<br>ACPC, art. 699 |   |  |   |

Fiche 3 - Formalités préalables à l'adjudication  
Fiche 36 - Formalités préalables à l'adjudication  
Fiche 39 - La surenchère  
Fiche 39 - La folle-enchère  
Fiche 37 - Formalités préalables à l'adjudication  
Fiche 40 - La surenchère  
Fiche 41 - La folle-enchère

**Tableau 6 - Publicités légales (Décret du 11 janvier 2002)**