

NOTE SUR LES SAISIES IMMOBILIÈRES

Document à jour au 25 août 2017

Taux d'intérêt des sommes consignées à la Caisse des dépôts et consignations pris comme référence de taux pour les intérêts versés par le séquestre en matière de saisie immobilière

L'arrêté du 24 septembre 2015 (*JO du 30 septembre 2015*) fixe le taux des intérêts servis par la Caisse des dépôts et consignations aux ayants droit de chaque somme consignée.

A compter du 1^{er} octobre 2015, ce taux est fixé à 0,75 %.

Pour les consignations reçues avant cette date, les intérêts courus du 1^{er} avril 2009 au 30 septembre 2015 sont liquidés au taux fixé par le précédent arrêté du 27 mars 2009 (*JO du 31 mars 2009*), soit 1 %.

Il était de 1,75 % depuis le 1^{er} janvier 2007.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

1. Textes de base

- Ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière (J.O. du 22 avril 2006)
- Décret d'application n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble (J.O. du 29 juillet 2006) modifié par :
 - Décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006 (J.O. du 31 décembre 2006)
 - Décret n° 2009-0160 du 12 février 2009 (J.O. du 13 février 2009)
 - Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 (J.O. du 31 mai 2012)
 - Arrêtés des 23 décembre 2014 et 24 juin 2015 relatifs à la fixation du taux de l'intérêt légal

2. Textes en vigueur

- Ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution
- Code des procédures civiles d'exécution
- Règlement intérieur national (RIN) – article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires, modifié par décision du 24 avril 2009 (J.O. du 12 mai 2009)
- Cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou cahier des charges et des conditions de vente (licitation) : clauses types édictées par le Conseil national des barreaux (RIN – article 12-1)

PRÉAMBULE

Si de nouvelles règles s'appliquent pour le séquestre et nécessitent une extrême vigilance, notre profession et ses institutions disposent de l'opportunité de faire valoir, une nouvelle fois, leur savoir-faire et leurs compétences en matière de gestion des fonds de tiers.

L'objectif de la réforme de la saisie immobilière est multiple : simplifier et accélérer la procédure, développer les alternatives amiables, faciliter la vente au meilleur prix du bien saisi et en sécuriser l'issue, dans l'intérêt commun tant du débiteur que de ses créanciers tout en respectant leurs droits, les sûretés et les privilèges attachés à leurs créances.

Ces textes s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2007, à moins que le tribunal de grande instance ait été saisi par le dépôt du cahier des charges prévu à l'article 688 du Code de Procédure Civile (ancien) avant le 31 décembre 2006.

La réforme s'applique en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'outre-mer, à l'exclusion des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui continuent d'appliquer le droit local en matière de saisie immobilière.

La présente réforme introduit pour les Carpa et les Ordres d'avocats de nouvelles possibilités de gestion des fonds. En effet, l'obligation de consigner les fonds à la Caisse des dépôts et consignations préalablement à la remise du prix, est abrogée.

La présente commente l'impact de ces nouvelles dispositions dans leurs aspects juridiques, comptables, financiers et fiscaux que doit connaître et appréhender le séquestre, à l'exclusion de ceux qui concernent les avocats des parties, créanciers, enchérisseurs ou débiteur, lesquels ne sont pas traités ici.

L'article 2211 nouveau du Code civil prévoit : « *l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente* ».

C'est sur cette base législative que nous fondons la possibilité du séquestre assuré par la Carpa ou par l'Ordre des avocats (dénommé dans la suite du document séquestre). Si, en théorie, un avocat pourrait être désigné séquestre, il convient de s'assurer qu'il n'y a pas de contradiction avec la règle du conflit d'intérêts.

Pour une meilleure lisibilité des dispositions particulièrement denses et complexes, le présent document renverra aux articles législatifs et réglementaires afférents.

Chaque fois que cela sera nécessaire, l'analyse, voire l'interprétation du texte, sera précisée.

Certaines positions sont susceptibles d'évoluer sous l'effet de la jurisprudence.

1. LES RÈGLES PRINCIPALES DE LA RÉFORME

Les nouvelles dispositions sont insérées dans le Code des Procédures Civiles d'Exécution (CPE), même si des références au Code Civil peuvent à l'occasion s'imposer.

1.1. Les règles de compétence judiciaire

La compétence exclusive est confiée au juge de l'exécution, cette compétence est étendue à toutes les contestations et demandes relatives à la saisie immobilière. (Article L.311-1 et suivants du CPE)

1.1.1 La compétence territoriale du juge de l'exécution

Le juge de l'exécution compétent pour connaître cette procédure est celui du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé le bien saisi. (Article R.311-2 du CPE)

En cas de pluralité des biens saisis simultanément par un même créancier, 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 et, à défaut, devant le juge du ressort dans lequel est situé l'un quelconque des immeubles saisis. (Article R.311-3 du CPE)

1.1.2 La compétence exclusive du greffe du tribunal de grande instance

Le juge de l'exécution est assisté exclusivement par le greffe du tribunal de grande instance pour traiter les procédures de saisie immobilière.

1.2. Les règles de procédure

Les règles de procédure, qu'il s'agisse, sans exhaustivité, de la saisine du juge de l'exécution, de la représentation des parties, de la conduite de la procédure, des contestations et demandes incidentes, des notifications diverses des recours, des modalités d'extinction de l'instance, de la publicité foncière des actes et décisions, ne sont pas développées dans le présent document car elles ne concernent pas directement le séquestre.

Les enchérisseurs sont obligatoirement représentés par un avocat inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. Des variantes existent en région parisienne en raison des règles de multipostulation. (Art. 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifiée)

Il est interdit à l'avocat d'être porteur de plusieurs mandats d'enchérir. (Article R.322-40 du CPE).

Toutefois, si le nombre d'avocats se révèle insuffisant pour représenter l'ensemble des enchérisseurs, un avocat établi auprès d'un autre tribunal de la cour d'appel peut être autorisé par la cour à diligenter des actes de procédure, conformément à l'article 5 de la loi du 31 décembre 1971 et donc, en l'occurrence, à représenter un enchérisseur.

De plus, le règlement intérieur national (RIN) a été modifié, par décision du 24 avril 2009 publié au Journal officiel le 12 mai 2009 pour introduire un article 12-2 – Enchères disposant que :

« L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique et, s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété. »

1.3. La gestion financière des sommes concernées

Il convient de noter que le séquestre peut être amené à recevoir différentes sommes tout au long de la procédure, que l'on soit dans le cadre de la vente amiable ou de la vente forcée.

Différentes situations peuvent intervenir, (notamment la vente amiable, l'abandon de la vente amiable, la vente aux enchères, la surenchère, ou la réitération des enchères). Autant d'événements qu'il convient de gérer tant sur le plan comptable que financier, de façon extrêmement stricte compte tenu des incidences prévues par les textes et des responsabilités incombant au séquestre et à l'adjudicataire qui peuvent se voir sanctionner par le versement d'intérêts au taux légal, lequel est majoré au-delà des délais fixés par le décret.

A cet égard, une des nouveautés importantes de cette réforme réside dans le versement par le séquestre sur les sommes déposées d'un intérêt déterminé par le cahier des conditions de vente (CCV), établi sous la responsabilité du créancier poursuivant.

Le Conseil national des barreaux a établi un CCV-type. Il est prévu par l'article 12-2 du règlement intérieur national, par décision du 24 avril 2009 publié au Journal officiel le 12 mai 2009.

2. LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

2.1. Le préalable et le sort des fruits

La procédure est conduite par un créancier ou par son subrogé. (Article R.311-9 du CPE)

La saisie immobilière débute par la délivrance du commandement de payer valant saisie. (Articles R.321-1 et R.321-4 du CPE)

La saisie ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible qui renvoie aux conditions générales des procédures civiles d'exécution ainsi qu'en tenant compte des règles de prescription.

La saisie d'un immeuble porte également saisie de ses fruits si une saisie antérieure ne les a pas déjà appréhendés.

Ainsi, les fruits sont immobilisés à compter de la signification au débiteur ou au tiers détenteur du commandement de payer valant saisie et sont distribués avec le prix principal de l'immeuble selon le même ordre que la distribution de celui-ci. (Article R.321-16 du CPE). Ils abondent ainsi la somme à distribuer.

Ces fruits et leur prix de vente sont déposés entre les mains du séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente. Il peut s'agir du même séquestre entre les mains duquel sera déposé le prix principal de l'adjudication de l'immeuble saisi.

2.2. La préparation de la vente du bien saisi

Une fois le bien saisi, sa vente doit être mise en œuvre.

Toutefois, à la vente aux enchères publiques est offerte au saisi une autre branche de l'alternative, à savoir celle de la vente amiable sur autorisation judiciaire. Cette vente, si elle est autorisée par le juge, doit être réalisée par le débiteur dans les délais fixés par le juge de l'exécution dans le jugement d'orientation.

Au cours de l'audience d'orientation, les parties sont convoquées à l'initiative du créancier poursuivant, lequel doit également et préalablement élaborer le cahier des conditions de vente. (Article R.322-11 du CPE)

Le cahier des conditions de vente contient tous les éléments d'information nécessaires à la vente. Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant.

Le cahier des conditions de vente contient notamment, à peine de nullité, la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou prévoit leur consignation à la Caisse des dépôts et consignations. (Article R.322-10 du CPE-6°)

Le cahier des conditions de vente prévoit le taux qui s'applique aux fonds séquestrés. Le prix de l'immeuble est augmenté des intérêts produits ; le montant global (prix de l'immeuble + intérêts) sera distribué au(x) créancier(s) et pour le surplus au débiteur. (Article R.322-57 du CPE)

Lorsque le séquestre est la Carpa ou l'Ordre des avocats, l'avocat doit préalablement à la formalisation du cahier des conditions de vente s'assurer du taux qui sera appliqué.

Ce taux ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des dépôts et consignations. Le Conseil national des barreaux préconise 105 % de ce taux.¹

Le séquestre doit s'assurer que le taux proposé ne le conduit pas à verser une rémunération supérieure à ce que lui-même perçoit pour le placement de la masse globale des fonds sur la même période.

Il est donc recommandé que le cahier des conditions de vente soit communiqué au séquestre en vertu de la règle d'usage qui impose son accord préalable.

Pour les Carpa et les Ordres, la théorie du dépôt irrégulier s'applique.

L'ensemble des fonds versés au titre de chacune des affaires de saisie immobilière est placé, de manière différenciée des autres fonds de tiers gérés, sur un compte unique ouvert au nom du séquestre (Carpa ou Ordre des avocats) dans un établissement bancaire.

La subdivision par affaire est uniquement réalisée comptablement. Chacune des affaires est rémunérée conformément au taux proposé par le séquestre et fixé dans le cahier des conditions de vente.

Le séquestre est lié par ce cahier des conditions de vente et doit appliquer, sous sa responsabilité, le taux prévu sur les sommes qui seront séquestrées tout au long de la procédure.

3. LES DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS DE VENTE

3.1 La vente amiable sur autorisation judiciaire

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution peut autoriser le débiteur, s'il le demande, à procéder à la vente amiable de l'immeuble saisi.

La décision qui fait droit à cette demande suspend le cours de la procédure. (Article R.322-20 du CPE)

¹ Nota bene : Compte tenu de cette recommandation et du taux en vigueur au 1^{er} octobre 2015, le taux d'intérêts applicable et qui doit être indiqué dans le cahier des conditions de vente s'élève à 0,7875% au 1^{er} octobre 2015.

Le juge de l'exécution fixe les différents critères de la vente, dont le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu, ainsi que la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée pour en vérifier l'accomplissement dans un délai qui ne peut excéder quatre mois. (Article R.322-21 du CPE)

Lors de cette seconde audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire, dans une limite de trois mois, que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition. (Article R.322-21 du CPE)

Le prix qui provient de la vente amiable de l'immeuble saisi est acquis aux créanciers participant à la distribution puis, le cas échéant, pour le surplus, au débiteur.

Jusqu'au 31 mai 2012

Les fonds remis par l'acquéreur avaient vocation à être versés au séquestre, sauf en cas de purge amiable. Le juge s'assure que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. (Article R.322-25 du CPE)

La vente amiable est passée devant notaire librement choisi par les parties.

Nonobstant cela, l'avocat doit pouvoir garder dans ce dispositif la responsabilité de la répartition des fonds séquestrés en Carpa ou à l'Ordre des avocats.

Pour ces raisons, le cahier des conditions de vente prévoit leur dépôt entre les mains du séquestre désigné, même dans le cas de vente amiable.

A compter du 1^{er} juin 2012

L'article R.322-23 du CPE qui s'est substitué à l'article 56 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoit que :

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

Au visa notamment de l'ordonnance du 3 juillet 1816 et de l'article L.516-19 du code monétaire et financier, la cour de cassation semble privilégier une consignation entre les mains de la caisse des dépôts et consignations plutôt qu'entre celles d'autres organismes, même conventionnellement déterminés par le cahier des conditions de vente ou validés en justice.

Il est dès lors prudent de laisser les fonds être consignés par le notaire entre les mains de la caisse des dépôts et consignations et ensuite d'envisager les possibilités, après l'audience de rappel, du rapatriement des deniers vers l'institution visée initialement dans le cahier des conditions de vente pour procéder aux opérations de distribution et radiation de la compétence du Jex.

3.2 La vente forcée

A défaut d'autoriser la vente amiable ou de pouvoir constater qu'elle a été réalisée dans les délais visés en supra, le juge ordonne la vente forcée.

Le juge fixe la date d'audience à laquelle il sera procédé aux enchères dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision. (Article R.322-26 du CPE).

4. LE DÉROULEMENT DES ENCHÈRES

4.1. La première enchère

Tout enchérisseur potentiel doit présenter des garanties de paiement.

Ainsi, l'avocat doit se faire remettre par son client, - étant rappelé qu'il ne peut représenter d'autres enchérisseurs -, 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, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 euros. (Article R.322-41 du CPE)

Ce récépissé doit reproduire les dispositions des troisième et quatrième alinéas de cet article ainsi rédigé :

« 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 au créancier participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble après réitération des enchères. »

L'absence de récépissé est une cause de nullité qui peut être soulevée au cours de l'audience.

Cet article comporte différentes difficultés pratiques, puisqu'il sous-entend, lorsque la garantie est versée par chèque de banque, que celui-ci est encaissé par le séquestre qui a l'obligation de le restituer immédiatement à l'issue de l'audience de la vente forcée si l'enchérisseur n'a pas été déclaré acquéreur.

En pratique, l'encaissement du chèque peut être rendu impossible par les mécanismes bancaires, s'il est remis par l'enchérisseur à bref délai avant les enchères.

En effet, le temps matériel ne permet pas au séquestre de le déposer en banque alors que le remboursement des sommes versées par les enchérisseurs non déclarés adjudicataires doit être effectif à l'issue de l'audience.

Dans ce cas de remise proche de la date d'enchère, il est suggéré que l'avocat de l'enchérisseur ou le bâtonnier ès qualités, contre reçu, reçoive le chèque de banque, ne procède pas à son encaissement, par l'intermédiaire de l'Ordre ou de la Carpa, et le restitue sans délai à l'issue de l'audience d'adjudication, contre signature, à l'enchérisseur qu'il représente s'il n'est pas déclaré adjudicataire.

Lorsque la somme est encaissée, c'est-à-dire déposée suffisamment tôt avant l'audience d'adjudication, il convient de prévoir un mécanisme permettant d'émettre à bref délai un chèque correspondant à la somme ainsi versée et de le transmettre sans délai à chaque avocat ayant représenté un enchérisseur non déclaré adjudicataire.

Le chèque de banque remis par l'enchérisseur devenu adjudicataire doit, a contrario, si cela n'a pas été fait, être encaissé à l'issue de l'audience d'adjudication.

Si la garantie a été fournie par caution bancaire, il convient de s'assurer du délai de sa validité et d'obtenir le versement des sommes correspondantes par la banque.

En effet, si l'adjudicataire était en définitive défaillant, cette somme resterait acquise aux créanciers, et le cas échéant au débiteur, et serait distribuée avec le prix de l'immeuble résultant de nouvelles enchères réitérées. (Article R.322-41 du CPE-4°)

Lorsqu'aucune enchère n'est portée, le créancier poursuivant est déclaré acquéreur de plein droit pour le montant de la mise à prix.

Dans les dix jours qui suivent l'adjudication, une surenchère peut être exercée. (Article R.322-34 du CPE)

A défaut de surenchère, l'adjudication devient définitive et l'adjudicataire doit consigner les fonds dans un délai de deux mois à peine de réitération des enchères (Article R.322-56 du CPE)

En pratique, s'il y a surenchère les fonds remis par le premier adjudicataire au séquestre ne portent pas intérêts.

Ce n'est qu'à l'issue du délai offert à la surenchère, que les fonds sont rémunérés conformément aux dispositions du cahier des conditions de vente et ce à compter du jour où ils ont été encaissés.

Le séquestre doit obtenir copie de la décision d'adjudication afin de pouvoir connaître les modalités notamment financières de la vente.

L'adjudicataire a deux mois pour déposer la totalité des fonds à compter de la date d'adjudication définitive. (Article R.322-56 du CPE)

A défaut du paiement du prix total par l'adjudicataire dans ce délai, celui-ci supporte de plein droit des intérêts au taux légal sur les sommes restant dues jusqu'à la consignation complète du prix.

Ce taux est majoré de plein droit quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication si le prix total n'a toujours pas été acquitté. (Article L313-3 CMF)

Tenant
compte de
l'arrêté du 23
déc. 2014
applicable au
1^{er} janvier
2015

Il convient aussi de tenir compte de la modification du taux d'intérêt légal qui désormais est semestrielle et qui est fixée par décret et arrêté, applicables normalement les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année.

Doivent être différenciées les ventes classiques, soumises au délai de surenchère de 10 jours, des ventes sur surenchère qui, elles, sont considérées « définitives » dès leur prononcé.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix et ce normalement dès l'adjudication définitive.

4.2. La surenchère

Dans le délai de dix jours suivant la première enchère, toute personne peut faire une surenchère au moins du dixième du prix principal de la vente. Les mêmes dispositions que pour la première enchère s'appliquent pour ce qui concerne le dépôt du chèque ou d'une caution bancaire.

L'audience de surenchère se déroule de la même façon que les premières enchères, reprises en partant du montant fixé par la surenchère. (Article R.322-55 du CPE)

Si aucune enchère ne couvre la surenchère, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire de plein droit.

Aucune nouvelle surenchère sur adjudication d'une surenchère ne peut intervenir.

Le premier adjudicataire est remboursé, à la demande de son avocat, de l'intégralité des sommes qu'il a consignées lors de l'enchère initiale (y compris les 10 % versés à titre de garantie, le paiement du prix et des frais taxés).

4.3. Dispositions communes

L'adjudicataire définitif dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date à laquelle l'adjudication est devenue définitive, pour acquitter le prix et les frais taxés.

Les fonds peuvent être versés en une ou plusieurs fois au séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente.

Ces fonds produisent, à compter de leur encaissement, des intérêts de plein droit, au taux fixé dans le cahier des conditions de vente ; ils viennent accroître les sommes à distribuer.

Le séquestre doit donc être attentif au calcul des intérêts qu'il doit.

4.4. La réitération des enchères

L'un des créanciers poursuivant ou inscrit, voire le débiteur saisi peut demander la remise en vente du bien si l'adjudicataire ne s'est pas acquitté, dans le délai de deux mois, du prix et des frais taxés. (Article L.322-12 du CPE)

Il est fait sommation à l'acquéreur de payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours. (Article R.322-67 du CPE)

Si l'adjudicataire ne satisfait pas à la sommation, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. (Article R.322-69 du CPE)

Les enchères sont réitérées, à l'identique des enchères principales.

L'adjudicataire initial sera tenu des intérêts aux taux légaux successifs semestriels et en fonction de la qualité de son créancier qui est la partie saisie.

Son assiette sera le montant de son enchère jusqu'à la nouvelle vente dite de « réitération des enchères », étant précisé que ces intérêts sont majorés de plein droit quatre mois à compter du prononcé du jugement d'adjudication. (Article L.322-12 du CPE)

La résolution de la vente initiale créant un préjudice pour les participants, si le prix qui résulte de la seconde adjudication est inférieur à l'enchère de l'adjudicataire défaillant, ils seront indemnisés par ce dernier, par le paiement de la différence dans le cadre d'une instance spécifique susceptible d'être en référé.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve également à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication, étant précisé que dans tous les cas, les 10 % qu'il a versés pour enchérir sont perdus et sont acquis à la vente.

L'adjudicataire défaillant ne sera remboursé des sommes qu'il a versées au-delà des 10 % nécessaires pour enchérir, que si le montant de la vente consécutive à la réitération des enchères est supérieur à celui de l'enchère initiale.

5. LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de vente peut se dérouler soit de façon amiable, soit de façon judiciaire.

Tenant
compte de
l'arrêté du 23
déc. 2014
applicable au
1^{er} janvier
2015

Le rôle du séquestre est extrêmement important, puisqu'il s'assure que toutes les pièces préalables à la distribution lui sont transmises et que les délais imposés par les textes sont respectés.

A défaut, le séquestre peut engager sa responsabilité et serait susceptible d'être dans l'obligation de verser des intérêts au taux légal en cas de non-respect des délais qui s'imposent à lui.

Le séquestre aura reçu tout au long de la vie de l'affaire différentes sommes, destinées à être distribuées aux créanciers suivant leur rang (et pour le surplus, au débiteur).

Il s'agit :

- du prix principal de la vente de l'immeuble,
- des fruits du bien saisi,
- de toutes sommes versées de façon accessoire à la vente,
- des sommes versées par l'acquéreur potentiel, en cas de vente amiable ou par l'adjudicataire défaillant, et acquises à la vente,
- des intérêts dus dans certains cas par l'adjudicataire.

Ces sommes sont augmentées des intérêts dus par le séquestre.

Le créancier saisissant ou le créancier le plus diligent voire le débiteur peut poursuivre la distribution du prix de vente, notamment dans le cas où le créancier poursuivant serait négligeant.

C'est le juge de l'exécution qui est compétent pour valider la procédure de distribution.

5.1. La distribution amiable - Cas du créancier unique

S'il n'existe qu'un créancier pour participer à la distribution, il n'y a pas lieu de saisir le juge de l'exécution.

Dans ce cas, le créancier adresse au séquestre une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. (Article R.332-1 du CPE)

Le créancier doit joindre les documents suivants :

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du jugement d'adjudication ;
- 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 ;
- un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant, qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du jugement d'adjudication n'est intervenu dans la procédure.

La demande de paiement est motivée.

Le séquestre s'assure de la fourniture de ces documents conformes. (Article R.332-1 du CPE-2°)

La gestion du calendrier est extrêmement importante ; il paraît opportun que le débiteur soit informé dès la demande du créancier des sommes qui seront décaissées sous le délai d'un mois, afin de recueillir ses observations éventuelles et, le cas échéant, ses motifs d'opposition.

Le syndic de copropriété, s'il existe, est légalement un créancier super privilégié.

Il peut aussi être titulaire d'une hypothèque légale ou judiciaire. Dans les deux cas, il a vocation à être avisé lors des opérations gérées par le séquestre des sommes à lui revenir.

Le séquestre informe le débiteur par lettre recommandée avec avis de réception du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde étant précisé que le séquestre doit procéder au paiement dans le mois de la demande ; à l'expiration de ce délai les sommes dues portent intérêt au taux légal à son détriment.

Le séquestre ne peut refuser le paiement au créancier que dans le cas où les documents produits font apparaître l'existence d'un autre créancier. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi soit par le créancier poursuivant soit par le débiteur.

Il convient, si l'un des documents précités manque, d'en informer immédiatement le créancier par lettre recommandée avec avis de réception, avec copie au débiteur, afin de ne pas faire courir le délai d'un mois qui s'oppose au séquestre et engendre à son détriment le versement d'un intérêt au taux légal.

Dans la pratique, dès que l'ensemble des pièces est en possession du séquestre et sauf observations du débiteur, les fonds seront remis à chaque avocat représentant chacune des parties en attirant leur attention sur la nécessité d'une transmission sans délai au profit de leur client, qu'il soit créancier ou débiteur.

5.2. La distribution amiable - Cas de multiples créanciers

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers, la distribution amiable a vocation à être réalisée sous l'autorité des avocats des parties.

Elle est conduite à titre prioritaire par le créancier poursuivant et à défaut par toutes parties à la distribution y compris le débiteur. (Article R.332-2 du CPE)

Tout en conservant le caractère amiable, cette distribution est encadrée pour éviter tout retard préjudiciable aux parties.

Dans les deux mois suivant la publication du jugement d'adjudication, la partie poursuivante notifie une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, qui doivent répondre sous un délai de quinze jours. A défaut le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la première déclaration de créance, sans préjudice pour le débiteur de pouvoir établir une diminution du montant de la créance. (Article R.332-2 du CPE)

La partie poursuivant la distribution élabore ensuite un projet de distribution qu'elle doit notifier aux parties intervenant à la distribution, dans le mois suivant l'expiration du délai de déclaration. Elle peut le cas échéant convoquer les parties. (Articles R.332-3 à R.332-5 du CPE)

Puis, sous réserve de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, toute partie sollicite l'homologation du projet de distribution par le juge, dans le même délai de quinze jours.

Le juge de l'exécution confère sur simple requête force exécutoire au projet de distribution. (Article R.332-6 du CPE)

5.3. La distribution judiciaire

En cas de désaccord des parties, la partie poursuivant la distribution saisit le juge de l'exécution et lui transmet le projet de distribution, accompagné d'un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

Cette disposition s'applique également en cas de non respect des délais. (Article R.333-1 du CPE)

Le juge de l'exécution établit les répartitions et statue sur les différentes contestations. (Article R.333-3 du CPE)

Dispositions communes

5.4. La distribution par le séquestre

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire. (Article R.334-1 du CPE)

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

Dans le mois de la notification qui lui est faite, le séquestre doit, selon le 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, procéder à la répartition. (Article R.334-2 du CPE)

Il convient de noter que les intérêts dus conformément au cahier des conditions de vente, par mesure de simplification, sont arrêtés au jour de paiement sur les sommes concernées de date à date.

Le séquestre verse les fonds par l'intermédiaire des avocats au nom des différentes parties, le reliquat revenant au débiteur.

Dans le cas où l'un des créanciers ou le débiteur ne pourrait être joint, il convient de faire diligence pour le rechercher lui ou ses ayants droit.

A défaut, les dispositions de l'article 15 de l'arrêté du 5 juillet 1996 s'appliqueraient.

Par ailleurs, le séquestre doit s'assurer qu'il est correctement couvert pour l'ensemble des dispositions qui s'appliquent en la matière.

6. FISCALITÉ APPLICABLE SUR LES INTÉRÊTS VERSÉS

Les questions relatives au sort fiscal des intérêts versés par le séquestre ont fait l'objet d'une réponse de la direction de la législation fiscale.

°
° °