

De la procédure d'ordre à la procédure de distribution

Textes applicables :

- Ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la procédure immobilière.
[Art 2214 à 2216 du CC]
- Décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006 relative aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble [Art 107 à 125 de ce décret]
- Ordonnance n. 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés [Livre IV du CC].
- Loi n. 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.
- Décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n. 2005-845 du 26 juillet 2005 :
 - modifié pour certaines de ces dispositions par les articles 44 à 74 du Décret n. 2006-1709 du 23 décembre 2006 pris en application de la loi n. 2005-845 du 26 juillet 2005,
 - mais **abrogé** par l'article 3 I 74° du Décret n. 2007-431 du 25 mars 2007 relatif à la partie réglementaire du code de commerce, à l'exception de ses articles 360 et 361 (entrée en vigueur pour la quasi-totalité des cas à compter de la publication de ce décret, soit le 27 mars 2007).

* * *

Objectifs poursuivis :

- Accélération et simplification du processus de distribution :
 - La procédure de distribution est désormais considérée comme une phase de la saisie immobilière [Art 2190 du CC].
- Volonté de favoriser le règlement amiable (distribution amiable) : phase contentieuse en cas de désaccord ou de carence de la phase amiable.
 - Rapprochement de la procédure de distribution "immobilière" avec celle des deniers, distribution "mobilière".
[Art 283 et 293 du décret n. 92-755 du 31 juillet 1992 - Art 1281-1 à 1281-12 du NCPC]
 - Règles de distribution applicables également à la répartition du prix de vente d'un immeuble en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.
[Art 111 du décret du 27 juillet 2006]

Personnes participant à la distribution :

[Art 2214 CC]

- Créancier poursuivant
- Créanciers inscrits sur l'immeuble avant publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure
- Créanciers privilégiés dispensés de toute inscription :
 - * Syndicat des copropriétaires - [Art 2374 1°bis CC]
 - * Créancier titulaire d'un privilège général [Art 2375 CC]

[Art 107 D.27/07/2006]

- Poursuite de la distribution à la requête du :
 - * Créancier saisissant
 - * à défaut, créancier le plus diligent ou débiteur.

Sommes à distribuer :

- Prix de vente de l'immeuble.
 - Consignation au + dans délai 2 mois à/c adjudication définitive [Art 83 D.27/07/2006]
- + les fruits du bien saisi [Art 28 D.27/07/2006]
- + dans le cas de la vente amiable :
 - toute somme versée par un acquéreur potentiel, à l'occasion d'un avant-contrat de vente,
 - mais aussi, les versements effectués par cet acquéreur qui resteront consignés en cas de défaut de conclusion de la vente amiable par celui-ci [Art 56 al 2 D.27/07/2006]
- + dans le cas de la vente par adjudication.:
 - les intérêts de retard dus à/c expiration du délai de 2 mois, au taux légal jusqu'à consignation complète du prix et majorés de 5 points de plein droit à/c de 4 mois (2 mois + 2 mois) après le prononcé du jugement d'adjudication [Art L.313-3 du code monétaire et financier], sauf décision du JEX exonérant le débiteur ou minorant le montant, sur demande du débiteur ou du créancier,
 - les intérêts servis au taux fixé par le cahier des ventes (minimum : taux servi par la caisse des dépôts et consignations) [Art 84 du D.27/07/2006]
 - si défaillance de l'adjudicataire, les sommes versées ou recouvrées contre ce dernier [Art 2212 du CC - Art 74 et 95 du D.27/07/2006]

Déclaration de créance par créanciers inscrits :

- Dans les 2 mois de la dénoncé de l'assignation à comparaître (dénoncé du commandement de payer valant saisie au débiteur) [Art 46 D.27/07/2006]
 - *Sanction* : Déchéance du bénéfice de la sûreté dans le cadre de la distribution [Art 2215 du CC], sauf relevé de forclusion par le JEX dans les conditions de l'article 46 alinéa 2 du décret. Le créancier déchu participe cependant à la distribution mais après les autres créanciers colloqués.
- Dans les 15 jours suivant l'inscription de la sûreté pour les créanciers ayant inscrit celle-ci après la publication du commandement mais avant la publication de la vente [Art 47 du D.27/07/2006]. Leur sûreté n'est cependant pas opposable au créancier poursuivant [Art 2200 al 3 du CC].
 - *Sanction* : Irrecevabilité de la déclaration ne respectant pas les conditions et formes définies à cet article.

Remise de l'état des créances :

- Etat ordonné des créances dressé par le créancier poursuivant après remise par le greffe de la copie des créances produites [Art 48 D.27/07/2006]
- Remise au greffe de cet état des créances 15 jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable [*même article*], sous peine de caducité [Art 12 D.27/07/2006]

Application du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006 :

* Application dans le temps

* Conflit de compétence possible entre juge des ordres, JEX ou TGI.

- Le décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006, pris pour l'application de l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006, ne s'applique pas [Art 168] :
 - aux procédures de distribution (procédure d'ordre) en cours au 1^{er} janvier 2007 pour lesquelles la réquisition de l'ouverture du procès-verbal d'ordre [Art 750 du CPC (*ancien*)] est intervenue avant cette date.
 - aux procédures collectives ouvertes avant le 1^{er} janvier 2006, ni aux ventes d'immeubles et aux procédures subséquentes de distribution de prix, lorsque ces ventes ont été *ordonnées* avant l'entrée en vigueur du présent décret [1^{er} janvier 2007] au cours d'une procédure collective ouverte après le 1^{er} janvier 2006.

Autrement dit,

Distribution de prix en cas de vente forcée

- Toutes les procédures ayant donné lieu à une réquisition d'ouverture d'un procès-verbal d'ordre [Art 750 du CPC (*ancien*)] avant le 1^{er} janvier 2007, à savoir :
 - * les ordres amiables en cours à cette date ;
 - * les ordres judiciaires ayant déjà été ordonnés à cette date ;
 - * les ordres judiciaires qui seront ordonnés à compter du 1^{er} janvier 2007 dans des procédures d'ordre ouvertes avant cette date.
- *compétence du juge des ordres.*
- Les procédures d'ordre ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007 ayant donné lieu ou qui donneront lieu à une ordonnance de renvoi en attribution de prix (autrement appelées, procédures d'ordre à l'audience) :
- *compétence du tribunal de grande instance, juridiction de droit commun.*

- Les procédures tendant à la distribution d'un prix d'adjudication d'un immeuble :
 - provenant d'une saisie immobilière sous le régime de l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006,
Mais aussi :
 - provenant d'une vente sur saisie immobilière ordonnée en application des textes applicables avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006, mais n'ayant pas donné lieu à l'ouverture d'un procès-verbal d'ordre avant le 1^{er} janvier 2007 :
- *compétence du juge de l'exécution, en application du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006,*

À savoir :

Art 112 D.27/07/2006 : Distribution amiable pour un seul créancier

1. Prix provenant d'une procédure de saisie immobilière antérieure à l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006 :

Constat : Impossibilité de produire la copie du jugement d'orientation qui mentionne le montant retenu de la créance du créancier poursuivant [Art 51 D.27/07/2006] et de pouvoir obtenir le certificat du greffe attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de publication du commandement n'est intervenu dans la procédure [Art 112, al 3, D.27/07/2006].

Solutions : Application des nouvelles règles définies par Art 112 du décret.

- En produisant au séquestre :
 - le commandement de payer valant saisie (permet de connaître le montant de la créance)
 - un état hypothécaire au jour de la publication du jugement d'adjudication (permet de vérifier l'absence d'inscription d'un nouveau créancier)
 - éventuels jugements rendus sur incident ou attestation de l'absence de dépôt de dires nécessitant un jugement

► Cette solution est commandée :

- par la volonté impérative du législateur de voir appliquer les nouvelles règles à toutes les procédures de distribution de prix n'ayant pas donné lieu à une réquisition d'ouverture d'un procès-verbal d'ordre [Art 750 du CPC (ancien)] avant le 1^{er} janvier 2007 ;
- par la nécessité de sécuriser le séquestre ou consignataire chargé de procéder au paiement de la créance dans le mois de la demande et d'informer le débiteur du montant ainsi versé [Art 112, al 4 et 5, D.27/07/2006] alors qu'il ne peut être mis en possession d'une copie du jugement d'orientation ni d'un certificat de greffe

► Cette distribution amiable se fait sans saisine du JEX, sauf :

- * en cas de contestation, par le créancier ou le débiteur [Art 112, al 6, D.27/07/2006]
- * éventuellement, dans le cadre d'une distribution judiciaire [Art 122, al 2, D.27/07/2006] seulement "à défaut de diligence de la partie poursuivante", par "toute personne intéressée" (cas notamment du débiteur, dans l'hypothèse d'un solde pouvant lui revenir).

2. Prix provenant d'une procédure de saisie immobilière en application de l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006 :

- Application des nouvelles règles définies par Art 112 du décret.

Art 113 à 121 D.27/07/2006 : Distribution amiable pour plusieurs créanciers

1. Prix provenant d'une procédure de saisie immobilière antérieure à l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006 :

Constat : Impossibilité de produire le décompte actualisé par conclusions d'avocats

Solutions : Application des nouvelles règles définies par Art 113 du décret.

- Obligatoire dans le cas où la distribution amiable est requise par la partie poursuivante [combinaison des Art 113 (*la partie poursuivante...*) et Art 122 al 1^{er} (*à défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire...*)] avec :

- Notification par la partie poursuivante d'une demande de déclaration de créance (à défaut, de pouvoir l'actualiser) aux créanciers inscrits et à ceux énumérés au 1^obis de l'article 2374 et à l'article 2375 du CC, avec mention du délai de 15 jours suivant cette demande pour produire ;
- Sanction de la déchéance des intérêts postérieurs ;
- Poursuite la procédure dans les conditions des articles 114 et suivants du décret.

► Cette solution est commandée par la volonté même du législateur de privilégier la distribution amiable et d'en accélérer le déroulement.

- À défaut de procès-verbal d'accord, ou à défaut de diligence de la partie poursuivante :
 - ci-après "*Distribution judiciaire*".

2. Prix provenant d'une procédure de saisie immobilière (nouveau régime) :

- Application des nouvelles règles définies par l'article 113 à 121 du décret.

Art 122 à 124 D.27/07/2006 : Distribution judiciaire

- À défaut de procès-verbal d'accord, dans le cas de la distribution amiable requise par la partie poursuivante :
 - Saisine du JEX par cette partie poursuivante en vue de la distribution judiciaire [Art 122, al 1^{er}, D.27/07/2006].
- À défaut de diligence de la partie poursuivante :
 - Saisine du JEX par "*toute partie intéressée*" en vue de la distribution judiciaire [Art 122, al 2, D.27/07/2006], par "*demande formée conformément à l'article 7*" ou à défaut, par assignation.

Distribution en cas de vente amiable

1 Dans le cadre d'une exécution forcée :

Solution : Selon les modalités définies précédemment pour la distribution du prix en cas de vente forcée, application des règles relative à :

- la distribution amiable [Art 112 ou 113 et suivants, D.27/07/2006]
- la distribution judiciaire [Art 122 à 124 D.27/07/2006]

2 En dehors de toute procédure d'exécution :

Constat : - Absence de motif de compétence du JEX.

- Art 2214 et 2216 du CC inapplicables, car distribution de sommes ne provenant pas d'une saisie immobilière.

Solution : Procédure poursuivie devant le tribunal de grande instance [Art 111 D.27/07/2006] avec saisine du tribunal par la partie la plus diligente par voie d'assignation et nécessité d'organiser la consignation ou la séquestration des fonds ainsi que de fixer, en cas de contestation, la rétribution du séquestre.

Radiation des inscriptions

1. Dans le cas d'une vente forcée ou d'une vente amiable dans le cadre d'une exécution forcée :

* Article 93 du décret du 27/07/2006 :

- Radiation par le JEX sur requête de l'adjudicataire.

[à tout moment, sur justification du prix dans le délai de 2 mois, y compris les intérêts de retard].

* Article 121 al 1^{er} 3^o du décret du 27/07/2006 (distribution amiable avec plusieurs créanciers) :

- Possibilité de prévoir les radiations et leurs coûts dans le procès-verbal d'accord soumis à l'homologation du JEX [Art 117 D.27/07/2006]

* Article 124 du décret du 27/07/2006 (distribution judiciaire) :

- Radiation ordonnée par le JEX, lors de l'établissement de l'état des répartitions.

► Dans ces deux derniers cas, le coût des radiations, des inscriptions et du commandement, devraient être payés comme frais privilégiés.

2 Dans le cas de procédures collectives :

■ Concernant les procédures collectives ouvertes :

* sous le régime antérieur à la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005 [antérieur au 1^{er} janvier 2006]

▶ **compétence du juge des ordres :**

Article 295 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, en vigueur au 1^{er} janvier 2006, (dans sa rédaction antérieure au décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006).

■ Concernant les procédures collectives ouvertes :

* sous le régime issu de la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005, mais dont la vente a été ordonnée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007 :

▶ **compétence du juge des ordres (vente forcée ou vente à l'amiable dans le cadre d'une exécution forcée) :**

Article 295 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, en vigueur au 1^{er} janvier 2006, (dans sa rédaction antérieure au décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006).

▶ **compétence du tribunal de grande instance (en cas de vente en dehors de toute procédure d'exécution) :**

Pour la radiation d'inscriptions requise au titre du 3^{ème} alinéa l'article 94 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, dans sa rédaction antérieure à l'article 154 du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006).

■ Concernant les procédures collectives ouvertes :

* sous le régime issu de la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005 et dont la vente a été ordonnée à compter du 1^{er} janvier 2007 :

▶ **compétence du juge de l'exécution (vente forcée ou vente à l'amiable dans le cadre d'une exécution forcée) :**

*Article 295 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, en vigueur au 1^{er} janvier 2007, (dans sa rédaction issue du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006), abrogé par l'article 3 I 74° du Décret n. 2007-431 du 25 mars 2007 et désormais codifié sous l'article **R.643-8 du code de commerce.***

▶ **compétence du tribunal de grande instance (en cas de vente en dehors de toute procédure d'exécution) :**

*Pour la radiation d'inscriptions requise au titre du 3^{ème} alinéa de l'article **R.622-19 du code de commerce** (anciennement, article 94 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, dans sa rédaction complétée par l'article 154 du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006).*

Contestations d'un état de collocation établi par le liquidateur judiciaire

▣ Concernant les procédures collectives ouvertes :

* sous le régime antérieur à la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005 [antérieur au 1^{er} janvier 2006]

* sous le régime issu de la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005, mais dont la vente a été ordonnée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007 :

▶ **compétence du tribunal de grande instance :**

Article 298 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, en vigueur le 1^{er} janvier 2006, (dans sa rédaction antérieure au décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006).

Les articles 761 à 764 et 766 à 768 du code de procédure civile (ancien) demeurent alors applicables (en dépit de leur abrogation par l'ordonnance n. 2006-461 du 21 avril 2006, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007).

▣ Concernant les procédures collectives ouvertes :

* sous le régime issu de la loi de sauvegarde des entreprises n. 2005-845 du 26 juillet 2005 et dont la vente a été ordonnée à compter du 1^{er} janvier 2007 :

▶ **compétence du juge de l'exécution :**

*Article 298 du décret n. 2005-1677 du 28 décembre 2005, en vigueur au 1^{er} janvier 2007, (dans sa rédaction issue du décret n. 2006-936 du 27 juillet 2006), abrogé par l'article 3 I 74° du Décret n. 2007-431 du 25 mars 2007 et désormais codifié sous l'article **R.643-10** du code de commerce.*

*Réflexions sur la nouvelle procédure de distribution issue de l'Ord^{ce} n. 2006-461 du 21 avril 2006, élaborées par Jacques Mallet, magistrat, avec le concours de Maître Vincent Rieu, avocat au Barreau de Montpellier.
[Version Août 2007].*