

Adjudication
Expropriation forcée
Immeuble
Procédure collective
Procédures civiles d'exécution
Saisie immobilière

Circulaire de la DACS n° 03-09 C3 du 20 mars 2009 relative à la présentation des dispositions relatives aux procédures de saisie immobilière, de distribution du prix d'un immeuble et de vente des immeubles d'une personne faisant l'objet d'une procédure collective issues de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 et du décret n° 2009-160 du 12 février 2009

NOR : JUSC0906659C

Textes sources :

Ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté.

Décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble

La garde des sceaux, ministre de la justice à Monsieur le premier président de la Cour de cassation ; Monsieur le procureur général de ladite cour ; Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cours d'appel ; Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près lesdites cours (métropole et outre-mer) ; Messieurs les présidents des tribunaux supérieurs d'appel et Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux (pour attribution) ; Monsieur le directeur de l'Ecole nationale de la magistrature ; Monsieur le directeur de l'Ecole nationale des greffes ; Monsieur le président du Conseil national des greffiers en chef des tribunaux de commerce (pour information).

PRÉAMBULE

La saisie immobilière et la distribution du prix d'un immeuble ont été réformées en profondeur par l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, que la circulaire CIV/17/06 du 14 novembre 2006 avait pour objet de présenter.

Le décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble procède à divers ajustements intéressant la saisie immobilière, que la présente circulaire a pour objet de présenter, sans remplacer dans son intégralité la circulaire du 14 novembre 2006.

Deux séries de dispositions de ce décret intéressent la saisie immobilière :

- d'une part, des ajustements venant modifier le décret susvisé du 27 juillet 2006 (titre II du décret du 12 février 2009, contenant les articles 123 à 153) ; ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mars 2009 et sont applicables aux procédures en cours dans les conditions prévues par l'article 155 du décret ;
- d'autre part, des ajustements modifiant le code de commerce pour ce qui concerne la vente des immeubles d'une personne faisant l'objet d'une procédure collective (titre I^{er}, articles 89 à 103) ; ces dispositions sont entrées en vigueur le 15 février 2009, sans être applicables aux procédures collectives en cours, conformément à l'article 155 du décret.

TITRE I^{er}

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DÉCRET DU 27 JUILLET 2006 RELATIF AUX PROCÉDURES DE SAISIE IMMOBILIÈRE ET DE DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE D'UN IMMEUBLE

Les modifications apportées par le décret du 12 février 2009 au décret du 27 juillet 2006 sont réunies dans un titre II, comportant les articles 123 à 153 et divisé en six chapitres thématiques :

- le chapitre I^{er}, contenant les articles 124 à 128, est relatif à la notification et à l'appel des décisions du juge de l'exécution ;
- le chapitre II, contenant les articles 129 à 132, est relatif aux diligences à la charge des parties ;

- le chapitre III, contenant les articles 133 à 137, est relatif au paiement du prix et des frais de la vente par adjudication ;
- les chapitres IV et V, contenant respectivement les articles 138 à 143 et 144 à 148, sont relatifs à la distribution du prix de vente et à la suppression de la formalité de l'état ordonné des créances ;
- chapitre VI, comprenant les articles 149 à 153, comporte des dispositions diverses et transitoires.

1. La notification et l'appel des décisions du juge de l'exécution

1.1. La notification des décisions du juge de l'exécution

1.1.1. Le principe de la signification par les parties

En application de l'article 22 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 modifié instituant de 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, les décisions du juge de l'exécution sont notifiées par le greffe.

L'article 124 du décret du 12 février 2009 inverse la règle en matière de saisie immobilière : le deuxième alinéa (nouveau) de l'article 8 du décret du 27 juillet 2006 prévoit désormais que la notification est faite par voie de signification. La notification de la décision sera donc faite par un huissier de justice, requis par la partie intéressée ou la partie la plus diligente. Pour la signification du jugement d'adjudication, elle interviendra à la diligence du créancier poursuivant (article 88 modifié du décret du 27 juillet 2006).

1.1.2. La notification par le greffe de certaines décisions

Les cas dans lesquels la notification sera faite par le greffe.

Des exceptions au principe de la signification sont limitativement énumérées par le deuxième alinéa (nouveau) de l'article 8. Seront ainsi notifiées par le greffe :

- Les ordonnances du juge de l'exécution rendues en dernier ressort : celles-ci sont expressément prévues par le décret du 27 juillet 2006 ; il s'agit :
 - de l'ordonnance fixant la date de l'adjudication en cas d'arrêt confirmant le jugement ordonnant la vente par adjudication (second alinéa de l'article 52 modifié, cf. *infra* n° 1.1.2.2) ;
 - de l'ordonnance aménageant la publicité de la vente (article 70) ;
 - de l'ordonnance statuant sur une déclaration complémentaire relative à l'identité de l'adjudicataire (article 89) ;
 - de l'ordonnance radiant les inscriptions hypothécaires après purge de ces dernières (article 93) ;
 - de l'ordonnance statuant sur la contestation du certificat de non paiement des frais (article 102) ;
 - de l'ordonnance homologuant le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord des parties (article 121).

NB : en dehors des cas sus énumérés, même lorsqu'il statue en dernier ressort, le juge rend un jugement qui devra donc être signifié ; c'est ainsi que le jugement rejetant une demande de subrogation sans mettre un terme à la procédure (article 10), le jugement ordonnant la reprise de la vente par adjudication en cas de défaillance du débiteur (article 55), le jugement constatant la vente amiable dans les conditions prévues par le JEX (article 58) et le jugement d'adjudication ne tranchant pas de contestation (article 88) devront être signifiés par la partie y ayant intérêt.

- Le jugement d'orientation vers une vente amiable lorsque le débiteur n'est pas représenté par un avocat.
- Le jugement constatant la caducité ou la péremption du commandement valant saisie (articles 10 et 33 du décret du 27 juillet 2006).

En dehors de ces cas, la notification sera également faite par le greffe dans les cas et conditions prévues par l'article R. 331-15 du code de la consommation, relatif aux situations de surendettement, à savoir : lorsque le juge de l'exécution qui connaît de la saisie immobilière rend une ordonnance statuant sur une demande de suspension de la procédure de saisie immobilière ou un jugement statuant sur une demande de remise de la vente forcée.

Les modalités selon lesquelles la notification est faite par le greffe

L'article 678 du code de procédure civile dispose que lorsque la représentation par avocat est obligatoire, le jugement doit être préalablement notifié aux avocats, selon la forme des notifications entre avocats.

Cette disposition continuera à s'appliquer pour la signification des décisions du juge de l'exécution.

En revanche, pour les décisions notifiées par le greffe, le deuxième alinéa (nouveau) de l'article 8, fait exception à l'article 678 en prévoyant que la notification est faite « simultanément » aux parties et à leurs avocats, c'est-à-dire sans l'exigence de la notification préalable aux avocats des parties. A cet égard, la « simultanéité » des notifications ne doit pas être comprise comme imposant au greffe de procéder à l'ensemble des notifications le même jour, puisque, à la différence de l'article 678 du code de procédure civile, aucune nullité ne vient sanctionner l'ordre des notifications.

En pratique, le greffe notifiera donc la décision en cause aux parties et à leur avocat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, dans les conditions prévues pour les notifications en la forme ordinaire (articles 665 à 670-3 du code de procédure civile).

1.1.3. La suppression de la remise par le greffe d'une copie du titre de vente au débiteur et au poursuivant

Le deuxième alinéa de l'article 90 du décret du 27 juillet 2006 prévoyait la remise par le greffe d'une copie du titre de vente au débiteur et au créancier poursuivant, sans préjudice de la faculté pour ce dernier de se voir remettre un second original, pour lui permettre de procéder à la publication de cet acte en cas de défaut de diligence de l'adjudicataire. En dehors de cette hypothèse particulière, seul l'adjudicataire a besoin de ce document.

C'est pourquoi le deuxième alinéa de l'article 90 est supprimé par l'article 127 du décret du 12 février 2009. Le débiteur continuera à être pleinement informé de la situation par la signification qui lui sera faite du jugement d'adjudication, qui mentionne la désignation de l'immeuble adjugé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés.

1.2. *Le recours contre les décisions du juge de l'exécution*

1.2.1. Le principe de l'appel contre les décisions du juge de l'exécution

Le décret du 27 juillet 2006 a généralisé l'appel contre les décisions du juge de l'exécution, sauf disposition contraire. Toutefois, ce dispositif conduisait à devoir distinguer deux régimes d'appel, suivant que celui-ci portait sur les jugements tranchant une contestation ou une demande incidente ou sur un jugement d'orientation ne tranchant aucune contestation.

Désormais, en application du premier alinéa (nouveau) de l'article 8 du décret du 27 juillet 2006, toutes les décisions du juge de l'exécution sont susceptibles d'appel, sauf disposition contraire. Pour mémoire, lorsque le juge statue en dernier ressort sur une contestation ou une demande incidente, sa décision n'est pas susceptible d'opposition (dernier alinéa de l'article 8 du décret du 27 juillet 2006).

1.2.2. Le régime de l'appel contre les décisions du juge de l'exécution

Le décret du 12 février 2009 apporte plusieurs modifications au régime de l'appel.

Le régime général de l'appel

Le principe général posé par l'article 8 du décret du 27 juillet 2006 est que l'appel est formé, instruit et jugé selon les règles de la procédure ordinaire, en recourant à la procédure accélérée prévue par le second alinéa de l'application de l'article 910 du code de procédure civile.

Conformément au droit commun de la procédure applicable devant le juge de l'exécution, le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont pas d'effet suspensif (article 30 du décret précité du 31 juillet 1992).

L'appel n'ayant pas d'effet suspensif, le second alinéa de l'article 52 modifié organise l'articulation nécessaire entre l'appel du jugement ayant ordonné la vente par adjudication et la poursuite de la procédure de saisie immobilière.

Dans ce cas, il est prévu que la cour d'appel statue au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, de façon à permettre au poursuivant d'accomplir les formalités de publicité préalable à l'adjudication, en cas de confirmation par la cour du jugement d'orientation. Ce délai imparti à la cour d'appel n'est pas sanctionné mais son dépassement ouvre la possibilité pour le poursuivant de solliciter le report de l'audience d'adjudication. Le juge de l'exécution statue sur cette demande de report par un jugement qui n'est pas susceptible d'appel.

Lorsqu'en application de l'article 31 du décret susvisé du 31 juillet 1992 le débiteur, qui a formé un appel contre le jugement ordonnant la vente par adjudication, a saisi le premier président aux fins de suspension de la procédure d'exécution, la requête présentée au premier président, puis la décision qui y fait droit, confèrent à l'appel un effet suspensif ; aussi, lorsque la cour d'appel n'a pas statué à la date fixée pour l'audience d'adjudication, celle-ci ne peut être tenue. C'est pourquoi, il est prévu dans cette hypothèse qu'en cas de confirmation du jugement ordonnant l'adjudication, le juge de l'exécution fixe la date de cette audience par ordonnance rendue sur requête du poursuivant. L'ordonnance est rendue en dernier ressort ; elle est notifiée aux parties par le greffe (*cf. supra*, n° 1.1.1.2.).

Pour mémoire, dans le cas où la cour d'appel infirme le jugement ayant ordonné la vente par adjudication, la Cour de cassation, dans un arrêt du 23 octobre 2008 (Civ. 2^e, n° 08-13.404), a jugé qu'il appartenait au juge de l'exécution de connaître de la procédure postérieure à l'autorisation de la vente amiable, dans les conditions prévues par les dispositions des articles 54 et suivants du décret du 27 juillet 2006.

Le régime de l'appel contre le jugement arrêtant l'état de répartition

L'article 124 du décret du 27 juillet 2006, relatif au jugement arrêtant l'état de répartition en l'absence de distribution amiable est complété par un second alinéa prévoyant que l'appel interjeté contre ce jugement a un effet suspensif. En l'absence de recours, le jugement n'acquerra force de chose jugée qu'à l'expiration du délai de recours, conformément à l'article 500 du code de procédure civile.

Pour obtenir la remise des sommes consignées ou séquestrées, le créancier qui se voit allouer des sommes par le jugement arrêtant l'état de répartition devra donc remettre au consignataire ou au séquestre un acte d'acquiescement des autres parties au jugement ou l'acte de signification du jugement complété d'un certificat de non appel (articles 504 et 505 du code de procédure civile).

2. Les diligences à la charge des parties

2.1. La communication des conclusions et des pièces

En application du premier alinéa de l'article 7 du décret du 27 juillet 2006, les contestations et demandes incidentes d'une partie doivent, sauf disposition particulière, être formées par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

Le décret du 12 février 2009 ajoute un deuxième alinéa à l'article 7 organisant les modalités selon lesquelles ces conclusions présentées par un avocat sont communiquées entre les parties. Il est renvoyé à cet effet à l'article 815 du code de procédure civile, qui dispose que les conclusions sont notifiées dans la forme des notifications entre avocats. Il est toutefois ajouté que les conclusions sont signifiées au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Le deuxième alinéa (nouveau) de l'article 7 renvoie également à l'article 815 du code de procédure civile pour la communication des pièces entre avocats. Ainsi, la communication sera attestée par la signature de l'avocat destinataire apposée sur un bordereau établi par l'avocat qui procède à la communication. Aucune exigence ni aucun formalisme n'est en revanche édicté pour la communication de pièces au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

2.2. La consultation du cahier des conditions de vente au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution en application du deuxième alinéa de l'article 45 du décret du 27 juillet 2006. Cette disposition est complétée pour permettre également la consultation du cahier des conditions de vente au Cabinet de l'avocat du créancier poursuivant. Il s'agit d'une simple faculté puisque le cahier pourra de toute façon être consulté au greffe du juge de l'exécution ; aucune sanction n'est dès lors attachée à l'impossibilité de consulter le cahier au cabinet de l'avocat du poursuivant ;

2.3. La dénonciation de la déclaration de surenchère

La déclaration de surenchère, qui doit être faite dans les dix jours suivant l'adjudication doit être dénoncée au plus tard le troisième jour ouvrable au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi.

L'article 96 du décret du 27 juillet 2006 prévoit que cette dénonciation est faite par acte d'huissier de justice. Pour faciliter cette dénonciation, cet article est complété pour permettre également d'y procéder par notification entre avocats.

2.4. Les notifications et convocations faites dans le cadre de la distribution amiable

La distribution amiable est faite par échange d'écritures entre les parties. L'article 120 du décret du 27 juillet 2006 prévoit à cet effet que les notifications et convocations sont faites par notification entre avocats. L'article 132 du décret du 12 février 2009 complète cette disposition en prévoyant qu'il sera procédé par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas constitué avocat. Le débiteur ne pourra toutefois participer à la distribution amiable qu'après avoir constitué avocat, conformément à l'article 116 du décret du 27 juillet 2006 ; à défaut, le projet de distribution établi par le poursuivant et non contesté par les autres parties représentées pourra être soumis à l'homologation du juge en application de l'article 117 dudit décret.

3. Le paiement du prix et des frais de la vente par l'adjudicataire

3.1. Le montant de la garantie de paiement exigée des enchérisseurs

En application de l'article 74 du décret du 27 juillet 2006, tout enchérisseur doit remettre à son avocat une caution bancaire ou un chèque de banque, représentant 10 % du montant de la mise à prix. Cette disposition est complétée pour prévoir qu'en toute hypothèse cette garantie ne pourra être inférieure à 3 000 euros, ce qui concernera donc les adjudications dont la mise à prix est inférieure à 30 000 euros.

Ce montant minimum a pour objet de garantir le paiement des frais, notamment de publicité, par l'adjudicataire défaillant. En effet, l'adjudicataire défaillant reste débiteur de ces frais (article 106 du décret de 2006), qui doivent être remboursés au poursuivant qui les a exposés, soit directement par l'adjudicataire, soit, à son défaut, par prélèvement sur les sommes en distribution, s'agissant de frais privilégiés payables par priorité (article 2375 1^o du code civil et 86 du décret du 27 juillet 2006).

3.2. *La surenchère*

3.2.1. La dénonciation de la déclaration de surenchère

Sur ce point, *cf. supra*, n° 2.3.

3.2.2. Les formalités de publicité en cas de surenchère

La déclaration de surenchère est irrévocable et impose au surenchérisseur de procéder aux formalités de publicité préalables à l'adjudication, en application des articles 95 et 98 du décret du 27 juillet 2006. En cas de défaut de diligence de surenchérisseur, il était nécessaire qu'une partie demande à être subrogée dans les droits du surenchérisseur. L'article 98 prévoit désormais qu'en cas de défaut du surenchérisseur les formalités de publicité pourront directement être réalisées par le créancier poursuivant, qui n'aura pas besoin, pour ce faire d'être subrogé dans les droits du surenchérisseur.

3.2.3. Le paiement des frais de surenchère

Sur ce point, *cf. infra*, n° 3.3.2.

3.3. *Le paiement des frais de la vente*

3.3.1. La sanction du paiement des droits de mutation

Le défaut de paiement des droits de mutation est évidemment une cause de résolution de la vente de plein droit, en application de l'article 2212 du code civil. Le décret du 27 juillet 2006 n'a toutefois pas expressément prévu que la réitération des enchères puisse être poursuivie en cas de défaut de paiement de ces droits ou taxes. Les articles 86, 100 et 101 du décret du 27 juillet 2006 sont modifiés en ce sens, de telle sorte que le défaut de paiement des droits de mutation pourra entraîner la réitération des enchères.

3.3.2. L'alignement du régime des frais de poursuite et de surenchère

Le décret du 27 juillet 2006 instaurait deux régimes différents de paiement des frais, selon qu'il s'agit de frais de poursuite, ajoutés au prix de vente (article 86), ou de frais de surenchère, inclus dans le prix de vente (second alinéa de l'article 98).

Pourtant ces frais sont identiques puisqu'ils sont pour l'essentiel constitués des frais de publicité préalable à l'adjudication. C'est pourquoi, le décret du 12 février 2009 procède à l'alignement du régime des frais de surenchère sur celui des frais de poursuite.

Désormais, le second alinéa de l'article 98 est supprimé et l'article 86 du décret du 27 juillet 2006, qui figure dans la section relative au paiement du prix dont la portée est générale, régit de façon identique les deux séries de frais.

4. **La distribution du prix de vente**

Le dispositif de déclaration anticipée de créance, qui constitue le fondement sur lequel la distribution du prix de vente pourra être opérée, se trouve renforcé et amélioré.

4.1. *La déclaration de créance anticipée*

4.1.1. La déclaration des créances inscrites avant la publication du commandement valant saisie

Le créancier ayant inscrit sa sûreté avant la publication du commandement valant saisie doit déclarer sa créance dans les deux mois de l'assignation qui lui est faite à comparaître à l'audience d'orientation, en application des articles 41 et 46 du décret du 27 juillet 2006.

Le décret du 12 février 2009 procède à trois ajouts.

D'une part, dans un souci de pleine information du créancier inscrit, l'assignation qui lui est délivrée devra rappeler la sanction de la déchéance du bénéfice de la sûreté en cas de déclaration tardive, prévue par l'article 2215 du code civil.

D'autre part, le créancier inscrit devra, le premier jour ouvrable suivant la déclaration de créance qu'il fait au greffe du juge de l'exécution, dénoncer cette déclaration au débiteur et au créancier poursuivant par notification entre avocats ou par signification. En conséquence, en application de l'article 7 du décret du 27 juillet 2006, la déclaration de créance faite après l'audience d'orientation devra être contestée par le débiteur ou le poursuivant dans les quinze jours de la dénonciation qui leur en est faite. En outre, le poursuivant ainsi informé pourra élaborer au plus vite le projet de distribution.

Enfin, à la suite de l'arrêt précité du 23 octobre 2008 de la Cour de cassation, qui a conféré une portée générale au second alinéa de l'article 53 du décret du 27 juillet 2006 prévoyant un effet suspensif au jugement autorisant la vente amiable, le décret circonscrit cet effet suspensif pour qu'il n'affecte pas le délai de déclaration de créance. Ainsi, les créanciers n'ayant

pas encore déclaré leur créance au jour du jugement autorisant la vente amiable devront-ils le faire avant l'expiration du délai initial de déclaration (deux mois), nonobstant la suspension de la procédure. Une telle solution est nécessaire pour que l'orientation vers une vente amiable ne retarde pas le cours de la saisie immobilière.

4.1.2. La déclaration des créances inscrites après la publication du commandement valant saisie

En application de l'article 2214 du code civil, les créanciers ayant inscrit une sûreté après la publication du commandement valant saisie mais avant la publication du titre de vente ne sont admis à participer aux opérations de distribution que s'ils sont intervenus à la procédure. L'article 47 du décret du 27 juillet 2006, qui organise cette intervention, sous la forme d'une déclaration de créance remise au greffe, est modifié : le délai pour intervenir est porté de quinze jours à un mois ; une simple copie du bordereau d'inscription pourra être produite et la dénonciation de l'intervention pourra être faite par notification entre avocats ou par signification, pour tenir compte de l'hypothèse d'un défaut de constitution d'avocat par le débiteur.

4.2. La suppression de l'état ordonné des créances

4.2.1. Généralités

Le chapitre V du décret du 12 février 2008 procède à la suppression de la formalité de l'état ordonné des créances que le poursuivant devait remettre au juge avant que ce dernier ne puisse constater la vente amiable ou procéder à l'adjudication.

L'état ordonné des créances était un document élaboré par le poursuivant et qui préfigurait le projet de distribution. Sa suppression ne conduira pas le poursuivant à reporter l'élaboration de ce projet de distribution. En effet, le projet de distribution doit toujours être élaboré dans des délais contraints (*cf. infra*, n° 1.4.3.1), sous les sanctions prévues par la réforme de 2006, et le poursuivant disposera toujours pour ce faire des déclarations de créances anticipées, par l'effet de la fusion qu'a opérée la réforme de 2006 entre les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix de vente.

La suppression permet en revanche d'alléger le formalisme procédural et d'éviter que l'absence de diligence du poursuivant pour élaborer cet état ordonné ne sanctionne les autres parties à la procédure, en entraînant une réorientation de la vente amiable en vente forcée (article 58 dudit décret) ou l'irrecevabilité de la réquisition de vente forcée (article 60 du décret du 27 juillet 2006).

Désormais, en cas d'orientation vers une vente amiable, le juge constatera cette vente dès lors qu'il lui sera produit un acte notarié de vente conforme aux conditions qu'il a fixées, ainsi que la preuve de la consignation du prix (article 58, premier alinéa modifié). En cas d'orientation vers une vente forcée, le poursuivant pourra requérir la vente par adjudication sans dépôt préalable d'un état ordonné des créances (abrogation du deuxième alinéa de l'article 60).

4.2.2. Paiement provisionnel du créancier de premier rang

La suppression conduit à modifier le dispositif de paiement provisionnel du créancier de premier rang prévu par l'article 85 du décret du 27 juillet 2006. En effet, ce paiement était réclamé au séquestre ou consignataire sur production d'un état ordonné des créances. Si ce mécanisme présentait le mérite d'une grande simplicité, il n'était pas parfaitement sûr puisque l'ensemble des créanciers ne figure pas dans cet état ordonné.

Désormais, le paiement sera ordonné par le juge de l'exécution, par décision rendue sur requête.

La décision du juge de l'exécution faisant droit à la requête sera notifiée par le requérant au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposeront d'un délai de quinze jours pour former opposition. Conformément à l'article 7 du décret du 27 juillet 2006, l'opposition sera formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat. En l'absence d'opposition, le requérant pourra, sur présentation de la décision du juge de l'exécution, complétée par un certificat de non opposition, se voir remettre les sommes indiquées dans la décision.

La décision rejetant la requête ou statuant sur l'opposition sera susceptible d'un appel, conformément à l'article 8 du décret du 27 juillet 2006.

4.3. Distribution amiable

4.3.1. L'ajustement des délais d'ouverture de la distribution

L'allongement du délai d'intervention des créanciers ayant inscrit une sûreté après la publication du commandement valant saisie (*cf. supra* n° 1.4.1.2) impose un allongement consécutif des délais de la phase de distribution amiable.

D'une part, lorsque seul un créancier peut prétendre à se voir remettre les sommes en distribution, le délai d'attente suivant la publication du titre de vente est porté de quinze jours à un mois (article 112 du décret du 27 juillet 2006).

D'autre part, en cas de pluralité de créanciers, le délai imparti au poursuivant pour établir le projet de distribution est porté à deux mois, au lieu d'un mois (article 113 du décret du 27 juillet 2006).

4.3.2. La déclaration de créance actualisée

L'exigence d'une déclaration de créance actualisée

L'article 113 du décret du 27 juillet 2006 organise les modalités selon lesquelles le poursuivant élabore le projet de distribution prévu à l'article 114.

La réforme de 2006 ayant conduit à ce qu'en principe les créanciers participant à la distribution déclarent leur créance de façon anticipée, au cours de la phase de vente, l'article 113 invitait le poursuivant à adresser aux créanciers participant à la distribution une « demande d'actualisation des créances ». C'est désormais plus précisément une « demande de déclaration actualisée des créances » que le poursuivant adressera.

La nouvelle terminologie permet d'englober plus explicitement, outre les créanciers ayant fait la déclaration de créance anticipée, ceux qui n'ont effectué aucune déclaration de créance, ce qui recouvre quatre hypothèses :

- lorsque la distribution, en application de l'article 111 du décret de 2006, ne fait pas suite à une saisie immobilière ;
- lorsque la distribution, ouverte après le 1^{er} janvier 2007, fait suite à une saisie immobilière régie par le code procédure civile (ancien) ;
- lorsqu'un créancier dispose d'une sûreté dispensée de publication et n'a donc pas été sommé de déclarer sa créance (article 2214 du code civil : créanciers énumérés au 1^{bis} de l'article 2374 et à l'article 2375) ;
- lorsqu'un créancier n'a pas déclaré sa créance malgré la sommation qui a été faite (article 113, dernier alinéa).

La sanction du défaut de déclaration de créance actualisée

Le défaut de déclaration de créance actualisée est sanctionné différemment selon que le créancier a ou non fait une première déclaration de créance.

Lorsque le créancier a fait une première déclaration qu'il n'actualise pas, il est déchu des intérêts postérieurs à cette déclaration. Cette règle prévue par l'article 113 pour les créanciers sommés de déclarer leur créance en vertu de l'article 41 du décret du 27 juillet 2006, est étendue aux créanciers qui sont intervenus en cours de procédure, en vertu de l'article 47 dudit décret.

Lorsque le créancier n'était pas tenu de faire une déclaration anticipée, le deuxième alinéa modifié de l'article 113 sanctionne le défaut de déclaration de créance actualisée par la déchéance de la sûreté, conformément à l'article 2215 du code civil.

4.3.3. Les notifications et convocations faites dans le cadre de la distribution amiable

Sur ce point, *cf. supra*, n° 2.4.

4.3.4. L'allongement du délai pour solliciter l'homologation du projet de distribution

En l'absence de contestation du projet de distribution dans le délai réglementaire, ce projet peut être homologué par le juge de l'exécution, sur requête du poursuivant ou de toute autre partie à la distribution, en application de l'article 117 du décret du 27 juillet 2006. Le délai pendant lequel cette requête peut être présentée est porté de quinze jours à un mois, pour éviter une saisine contentieuse du juge, inutile dès lors que les parties se sont mises d'accord.

5. Dispositions diverses et transitoires

5.1. Dispositions diverses

5.1.1. Clarifications rédactionnelles

Le souci de précision terminologique conduit à apporter quelques ajustements rédactionnels au décret du 27 juillet 2006.

Aux articles 4 et 53 du décret, le mot « procédure » est remplacé par l'expression plus précise : « procédure d'exécution », pour éviter toute confusion avec l'instance judiciaire. Ainsi, l'article 4 a pour objet de prévoir que la saisie immobilière est engagée par la signification du commandement valant saisie, ce qui ne concerne pas l'instance judiciaire, qui n'est introduite que par la saisine ultérieure du juge de l'exécution ; en outre, la suspension du cours de la procédure prévue par l'article 53 en cas de jugement autorisant la vente amiable concerne l'entière procédure d'exécution, notamment dans l'hypothèse où ce jugement est rendu avant le dépôt au greffe du cahier des conditions de vente.

A l'article 10, relatif à la subrogation des poursuites en cas de défaillance du poursuivant, l'expression : « créancier poursuivant » est remplacée par le terme générique de « poursuivant ». En effet, si le poursuivant est en principe le créancier poursuivant, au stade de la surenchère, de la réitération des enchères comme de la distribution, il pourra s'agir d'une autre partie.

A l'article 107 du décret du 27 juillet 2006, relatif à l'engagement de la distribution amiable, le terme inapproprié de : « requête » est remplacé par celui de « diligence ». En effet, la distribution du prix de vente s'ouvre par une tentative de distribution amiable, sans nouvelle saisine préalable de la juridiction.

5.1.2. Sanction de la dénonciation du commandement valant saisie au conjoint

En application de l'article 13 du décret du 27 juillet 2006, le commandement valant saisie portant sur un immeuble appartenant en propre à un époux mais constituant la résidence de la famille doit être dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant sa signification. Cette obligation n'était pas sanctionnée par le décret du 27 juillet 2006. Désormais, l'article 13 est ajouté à la liste des dispositions sanctionnées par la caducité du commandement, dans les conditions prévues par l'article 12 du décret du 27 juillet 2006.

5.2. Dispositions relatives à l'outre-mer

Le décret du 27 juillet 2006 étant applicable à Mayotte, les dispositions du décret du 12 février 2009 qui le modifie sont rendues applicables dans cette collectivité territoriale par son article 154.

5.3. Dispositions transitoires

Les dispositions du décret du 12 février 2009 qui modifient le décret du 27 juillet 2006 entrent en vigueur le 1^{er} mars 2009. Deux séries de dispositions transitoires sont prévues : d'une part, la modification de l'entrée en vigueur du décret du 27 juillet 2006 ; d'autre part, des dispositions d'entrée en vigueur du décret du 12 février 2009.

5.3.1. La modification des modalités d'entrée en vigueur du décret du 27 juillet 2006

L'article 153 du décret du 12 février 2009 modifie pour l'avenir les dispositions d'entrée en vigueur du décret du 27 juillet 2006.

L'article 168 du décret du 27 juillet 2006 a exclu son application aux procédures de saisie immobilière en cours (i.e. ayant donné lieu au dépôt d'un cahier des charges avant le 1^{er} janvier 2007), aux procédures collectives ouvertes avant le 1^{er} janvier 2006 et aux ventes d'immeubles ordonnées avant le 1^{er} janvier 2007 dans le cadre d'une procédure collective ouverte après le 1^{er} janvier 2006.

Une exception est apportée à cette règle pour ce qui concerne les dispositions de la section 2 du chapitre VI du titre I^{er} du décret du 27 juillet 2006, relatives à la capacité d'enchérir (sous-section 1, article 72) et au déroulement (sous-section 2, comportant les articles 73 à 80) et à la nullité des enchères (sous-section 3, comportant les articles 81 et 82). Ces dispositions étaient déjà applicables aux procédures en cours de ventes d'immeubles et de fonds de commerce des mineurs, régies par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, tels que modifiés par le décret du 27 juillet 2006. Elles sont désormais applicables depuis le 1^{er} mars 2009 à l'ensemble des procédures en cours.

A compter de cette date, toutes les audiences d'adjudication doivent donc se dérouler conformément aux règles prévues par la réforme de la saisie immobilière. Aussi, les audiences d'adjudication tenues par le tribunal de grande instance, notamment dans le cadre des procédures de saisie immobilières régies par l'ancien code de procédure civile, devront à l'avenir se conformer aux dispositions en cause du décret du 27 juillet 2006.

Cette application immédiate aura notamment les effets suivants : les enchérisseurs devront présenter une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque dans les conditions prévues par l'article 74 du décret du 27 juillet 2006 ; le décompte du temps s'écoulant entre chaque enchère sera fait dans les conditions prévues par l'article 78 ; l'enchérisseur déclaré adjudicataire devra indiquer l'identité de son mandat avant l'issue de l'audience.

5.3.2. Les modalités d'entrée en vigueur du décret du 12 février 2009

Le titre II du décret du 12 février 2009, qui modifie le décret du 27 juillet 2006, entre en vigueur le 1^{er} mars 2009.

Il est applicable aux procédures en cours, sous les réserves suivantes :

1^o Les actes régulièrement accomplis avant cette date restent valables. Il s'ensuit, par exemple, que la notification des décisions du juge de l'exécution faite par le greffe avant l'entrée en vigueur du décret du 12 février 2009 n'a pas à être réitérée, de même que le cahier des conditions de vente n'a pas à être modifié au motif qu'il ne mentionnerait pas le montant minimum de la garantie devant être présentée par les enchérisseurs.

2^o La durée des délais en cours à cette date n'est pas modifiée. Ainsi en va-t-il donc des délais de 15 jours pour intervenir à la procédure (article 47) et pour soumettre le projet de distribution à l'homologation du juge, du délai minimum de quinze jours pour obtenir l'attribution des sommes en distribution en cas de créancier unique (article 112), du délai maximum d'un mois pour notifier la demande de déclaration de créance actualisée (article 113).

3° Les appels formés contre les décisions notifiées avant cette date demeurent soumis aux règles de la procédure ordinaire devant la cour d'appel. L'instruction des appels en cours lors de l'entrée en vigueur n'est donc pas affectée par l'entrée en vigueur du décret et la partie qui entend former un appel contre un jugement qui lui a été notifié avant l'entrée en vigueur du décret se conformera aux modalités selon lesquelles l'appel doit être interjeté, qui sont précisées dans l'acte de notification, en application de l'article 680 du code de procédure civile.

TITRE II

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU CODE DE COMMERCE RÉGISSANT LA VENTE PAR VOIE D'ADJUDICATION JUDICIAIRE DES IMMEUBLES D'UNE PERSONNE SOUMISE À UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Les articles L. 642-18 et R. 642-27 du code de commerce renvoient au droit de la saisie immobilière pour procéder à la vente des immeubles d'un débiteur en liquidation judiciaire. L'ordonnance du 18 décembre 2008 et le décret du 12 février 2009 précisent et améliorent l'articulation entre la procédure de liquidation judiciaire et le droit de la saisie immobilière.

En application de l'article L. 642-18 du code de commerce, la vente des immeubles d'un débiteur en liquidation peut avoir lieu selon trois modalités : par adjudication judiciaire, par adjudication amiable ou de gré à gré. La vente par voie d'adjudication judiciaire, que le présent titre a pour objet de présenter, est régie, outre par l'article L. 642-18, par les articles R. 642-22 à R. 642-29-2 et R. 642-36-1 à R. 642-37-1 du code de commerce. Ces articles se réfèrent partiellement aux dispositions régissant la saisie immobilière tout en posant le principe que celles-ci ne sont applicables que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à celles du code de commerce.

Sont successivement envisagés la décision du juge-commissaire ordonnant la vente par voie d'adjudication judiciaire, la procédure aux fins d'adjudication, les effets de l'adjudication et les dispositions diverses et transitoires.

1. La décision du juge-commissaire ordonnant la vente par voie d'adjudication judiciaire

Le juge-commissaire statue sur la vente après avoir recueilli les observations des contrôleurs et entendu ou dûment appelé le débiteur, son conjoint, lorsque la vente porte sur un bien de la communauté ou un bien indivis du fait de la dissolution de la communauté devenue opposable aux tiers au cours de la procédure, ainsi que le liquidateur (articles R. 642-36-1 et R. 641-30).

En application du premier alinéa de l'article L. 642-18 et des articles R. 642-22 et R. 622-24, la décision du juge-commissaire qui ordonne la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire détermine :

1° la mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente (lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant mais le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe) ;

2° les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;

3° les modalités de visite des biens.

En application de l'article R. 642-28, l'ordonnance comporte en outre certaines mentions prescrites par l'article 15 du décret du 27 juillet 2006 pour le commandement valant saisie immobilière, à savoir :

1° la constitution d'avocat du poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;

2° la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

3° l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

L'article R. 642-29 précise enfin les conditions dans lesquelles le juge-commissaire peut autoriser à poursuivre simultanément la vente de plusieurs immeubles, même situés dans des ressorts de tribunaux de grande instance différents.

L'ordonnance du juge-commissaire est notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance ; les contrôleurs en sont avisés par le greffier (article R. 642-23). Elle est susceptible d'un recours formé devant la cour d'appel (article R. 642-37-1).

En dehors d'un tel recours, la décision du juge commissaire est revêtue d'une autorité de chose jugée qui interdit au juge de l'exécution de la remettre en cause à l'occasion des opérations d'adjudication.

En application de l'article R. 642-23, l'ordonnance produit les effets du commandement de payer valant saisie immobilière, qui sont prévus par les articles 2198 à 2220 du code civil et les articles 25 à 31 du décret du 27 juillet 2006.

2. La procédure aux fins de vente par voie d'adjudication judiciaire

2.1. Les actes préparatoires à l'adjudication

La procédure aux fins de vente par voie d'adjudication judiciaire est menée à la diligence du liquidateur, ou du créancier poursuivant dans le cas prévu à l'article L. 643-2.

Dans les deux mois suivant la notification de l'ordonnance du juge-commissaire le poursuivant la publie au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les conditions prévues par les articles 18 et 19 du décret du 27 juillet 2006. Par exception aux articles 21 et 22 du décret du 27 juillet 2006, le conservateur des hypothèques procède à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés ; dans ce cas, ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.

Toutefois, lorsque le liquidateur reprend une procédure de saisie immobilière suspendue par l'effet de la procédure collective, l'ordonnance du juge-commissaire est simplement mentionnée en marge de la copie du commandement publié à la conservation des hypothèques. Dans ce cas, le créancier qui avait engagé la procédure de saisie immobilière remet au liquidateur, contre récépissé, les pièces de la poursuite (article R. 642-24).

Depuis la publication de l'ordonnance jusqu'à l'audience d'adjudication, la procédure de vente par voie d'adjudication judiciaire s'éloigne de la procédure applicable en matière de saisie immobilière. Elle est régie par l'article R. 642-29-1, qui exclut l'application des dispositions du décret du 27 juillet 2006 relatives à l'audience d'orientation (assignation et tenue de l'audience), aux déclarations de créance et à la vente amiable. Du fait de l'ordonnance du juge-commissaire, qui impose la vente par adjudication et précise désormais toutes les conditions nécessaires à cette adjudication, la tenue d'une audience d'orientation n'est pas nécessaire et une audience ne s'impose qu'en cas de contestation éventuelle d'un acte de procédure.

Le poursuivant établit un cahier des conditions de vente qu'il dépose au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance compétent dans un délai de deux mois suivant la publication de l'ordonnance du juge-commissaire (articles R. 642-25 et R. 642-29-1).

Par exception à l'article 44 du décret du 27 juillet 2006, ce cahier des conditions de vente contient :

- 1° l'énonciation de l'ordonnance qui a ordonné la vente avec la mention de sa publication ;
- 2° la désignation de l'immeuble à vendre, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description dressé dans les conditions prévues par les articles 35 à 37 du décret du 27 juillet 2006 ;
- 3° la mention de la mise à prix, des conditions de la vente et des modalités de paiement du prix selon les règles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 643-3.

En application de l'article 45 du décret du 27 juillet 2006, le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution, ainsi qu'au cabinet de l'avocat du poursuivant (*cf. supra*, 2.2).

Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le poursuivant avise, par acte d'huissier de justice, les créanciers inscrits à domicile élu et, si la vente porte sur un bien de la communauté, le conjoint du débiteur, de la date de l'audience d'adjudication.

La date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, l'avis contient, à peine de nullité :

- 1° l'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'adjudication du juge de l'exécution ;
- 2° la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et l'indication du greffe du juge de l'exécution ainsi que du cabinet de l'avocat du poursuivant où celui-ci peut être consulté ;
- 3° l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, seules les contestations relatives à un acte de procédure postérieur à l'ordonnance du juge-commissaire peuvent être soulevées, dans les quinze jours de l'acte ou, le cas échéant, de sa notification, par conclusions d'avocat déposées au greffe du juge de l'exécution.

Pour l'application de la règle énoncée au 3°, il est prévu que l'avis vaut notification du cahier des conditions de vente. Il appartiendra donc aux parties qui entendraient contester ce cahier de le contester dans les quinze jours suivant la signification de l'avis.

En cas de contestation, les parties sont convoquées à une audience par le greffe du juge de l'exécution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 7 du décret du 27 juillet 2006 auquel il est

renvoyé. Les autres dispositions générales du décret du 27 juillet 2006 trouvent également à s'appliquer de sorte que la contestation ne suspend pas le cours de la procédure, les parties sont tenues de constituer avocat et le juge de l'exécution statue après avoir entendu les parties, par une décision rendue, sauf disposition contraire, en premier ressort, sans que l'appel ne présente d'effet suspensif.

Lorsque le délai de deux mois pour déposer le cahier des conditions de vente ou celui de cinq jours pour signifier l'avis a été dépassé, le juge de l'exécution déclare l'ordonnance du juge-commissaire non avenue, à moins qu'il ne soit justifié d'un motif légitime.

2.2. L'adjudication et ses suites

En application de l'article 2204 du code civil, auquel il est renvoyé par l'article L. 642-18 du code de commerce, l'adjudication a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge de l'exécution.

Afin de clarifier l'articulation des procédures collectives avec la saisie immobilière, l'article R. 642-29-2 énumère désormais de façon exhaustive les dispositions du chapitre VI du titre I^{er} du décret du 27 juillet 2006, La vente forcée (contenant les articles 59 à 106), qui sont applicables à la cession des immeubles du débiteur placé en liquidation judiciaire.

L'adjudication se déroule dans les conditions prévues par la section 2 du chapitre VI du décret du 27 juillet 2006, Les enchères, comportant les articles 72 à 82. Toutefois, en plus des incapacités pour enchérir résultant des articles 2205 du code civil et 72 du décret du 27 juillet 2006, l'article R. 642-26 prévoit que le liquidateur ne peut, en qualité de mandataire, être déclaré adjudicataire des immeubles du débiteur.

Le jugement d'adjudication vise l'ordonnance du juge-commissaire ayant ordonné la vente, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente ; il désigne le poursuivant et mentionne les éléments énumérés aux troisième et quatrième phrases de l'article 87 du même décret, à savoir les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjugé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés, ainsi que les éventuelles contestations qu'il tranche.

Ce jugement d'adjudication est notifié par le poursuivant au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire, ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision. Conformément au deuxième alinéa de l'article 88 du décret du 27 juillet 2006, 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.

L'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command, en application de l'article 2207 du code civil, auquel il est renvoyé par l'article L. 642-18 du code de commerce. En revanche, elle est susceptible d'une surenchère, dans les conditions prévues par les articles 94 à 99 du décret du 27 juillet 2006.

Le titre de vente est régi par les articles 89 à 91 du décret du 27 juillet 2007. Il n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés, en application de l'article 2209 du code civil, auquel il est renvoyé par l'article L. 642-18 du code de commerce, et de l'article 86 du décret du 27 juillet 2006.

Le paiement du prix est régi par l'article R. 643-3, à l'exclusion des articles 83 et 84 du décret du 27 juillet 2006. En tout état de cause, l'article 85 du décret du 27 juillet 2006, relatif au paiement provisionnel du créancier de premier rang, n'est pas applicable en liquidation judiciaire, s'agissant d'une disposition se rattachant à la distribution.

Il est fait application de l'article 2213 du code civil et des articles 100 à 106 du décret du 27 juillet 2006, sanctionnant la défaillance de l'adjudicataire et organisant la réitération des enchères.

3. Les effets de la vente par voie d'adjudication judiciaire

Le premier alinéa de l'article L. 642-18 du code de commerce rend applicable l'article 2208 du code civil, qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée et transmet la propriété du bien, sans conférer à l'adjudicataire plus de droits que ceux qui appartenaient au débiteur, lequel est tenu à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Toutefois, en application du quatrième alinéa de l'article L. 642-18, l'adjudicataire ne peut, avant d'avoir procédé au paiement du prix au liquidateur et des frais de la vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à l'acquisition de ce bien (disposition alignée sur celle du second alinéa de l'article 2211 du code civil). En revanche, dès que ces paiements sont effectués, ils emportent purge des hypothèques et de tout privilège du chef du débiteur.

Enfin, en application des articles 2210 du code civil (rendu applicable par l'article L. 642-18 du code de commerce), le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du débiteur et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit opposable à l'adjudicataire ; en application de l'article 92 du décret du 27 juillet 2006, auquel renvoie l'article R. 642-29-1 du code de commerce, l'adjudicataire peut mettre à exécution son titre d'expulsion dès consignation du prix et paiement des frais taxés.

3.1. *Dispositions diverses et transitoires*

3.1.1. Dispositions relatives à l'outre-mer

Le I de l'article 170 de l'ordonnance du 18 décembre 2008 et le I de l'article 154 du décret du 12 février 2009, rendent respectivement applicables à Mayotte l'article 116 de l'ordonnance, qui modifie l'article L. 642-18 du code de commerce, et les articles 86 à 99 du décret, qui modifient la section du code de commerce relative à la vente des immeubles du débiteur en liquidation judiciaire.

3.1.2. Dispositions transitoires

Les dispositions du titre I^{er} du décret du 12 février 2009 modifiant le code de commerce qui font l'objet du titre II de la présente circulaire sont entrées en vigueur le 15 février 2009 ; elles ne sont pas applicables aux procédures collectives ouvertes avant son entrée en vigueur.

Les correspondants suivants se tiennent à votre disposition pour répondre aux questions d'ordre juridique :

- pour les dispositions intéressant le décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble : direction des affaires civiles et du sceau, sous-direction du droit civil, bureau du droit processuel et du droit social. Tél. : 01 44 77 62 40 ou 01 44 77 65 38. Fax : 01 44 77 60 70 ;
- pour les dispositions intéressant le code commerce : direction des affaires civiles et du sceau, sous-direction du droit économique, bureau du droit de l'économie des entreprises. Tél. : 01 44 77 64 74 ou 01 44 77 64 29. Fax : 01 44 77 25 17.

Vous voudrez bien informer la chancellerie, sous le timbre direction des affaires civiles et du Sceau, des difficultés que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

Pour la garde des sceaux,
ministre de la justice :
*La directrice des affaires civiles
et du sceau,*
P. FOMBEUR