

# Décision n° 2011 – 206 QPC

## Article 2206 du code civil

*Saisie immobilière, montant de la mise à prix*

## Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2011

### Sommaire

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>20</b>
<b>III. Documentation administrative .....</b>	<b>24</b>

# Table des matières

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>5</b>
<b>A. Dispositions contestées .....</b>	<b>5</b>
<b>Code civil .....</b>	<b>5</b>
- Article 2206 .....	5
<b>B. Évolution des dispositions contestées .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Code de procédure civile (ancien) (abrogé) .....</b>	<b>5</b>
- Article 673 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	5
- Article 674 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	6
- Article 675 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	6
- Article 676 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	6
- Article 677 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	7
- Article 678 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	7
- Article 679 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	7
- Article 680 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	7
- Article 681 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	7
- Article 682 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	8
- Article 683 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	8
- Article 684 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	8
- Article 685 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	8
- Article 685-1 (abrogé au 1 janvier 2007).....	8
- Article 686 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	8
- Article 687 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	9
- Article 688 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	9
- Article 689 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	9
- Article 690 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	9
- Article 691 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	10
- Article 692 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	10
- Article 694 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	10
- Article 695 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	11
- Article 697 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	11
- Article 701 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	11
- Article 702 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	11
- Article 703 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	11
- Article 704 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	12
- Article 705 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	12
- Article 706 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	12
- Article 707 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	12
- Article 708 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	12
- Article 709 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	13
- Article 710 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	13
- Article 711 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	13
- Article 712 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	13
- Article 713 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	14
- Article 714 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	14
- Article 715 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	14
- Article 716 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	14
- Article 717 (abrogé au 1 janvier 2007) .....	15
<b>C. Autres dispositions .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Code civil .....</b>	<b>15</b>
- Article 2190 .....	15
- Article 2191 .....	15
- Article 2192 .....	15

- Article 2193 .....	16
- Article 2194 .....	16
- Article 2195 .....	16
- Article 2196 .....	16
- Article 2197 .....	16
- Article 2198 .....	16
- Article 2199 .....	16
- Article 2200 .....	17
- Article 2201 .....	17
- Article 2202 .....	17
- Article 2203 .....	17
- Article 2204 .....	17
- Article 2205 .....	17
- Article 2206 .....	17
- Article 2207 .....	18
- Article 2208 .....	18
- Article 2209 .....	18
- Article 2210 .....	18
- Article 2211 .....	18
- Article 2212 .....	18
- Article 2213 .....	18
- Article 2214 .....	18
- Article 2215 .....	19
- Article 2216 .....	19
<b>2. Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.....</b>	<b>19</b>
- Article 80 .....	19
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>20</b>
<b>A. Normes de référence.....</b>	<b>20</b>
<b>1. Déclaration des droits de l’homme et du citoyen .....</b>	<b>20</b>
- Article 2 .....	20
- Article 17 .....	20
<b>2. Constitution du 4 octobre 1958 .....</b>	<b>20</b>
- Article 34 .....	20
<b>B. Autre norme.....</b>	<b>20</b>
<b>1. Ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel .....</b>	<b>20</b>
- Article 23-4 .....	20
- Article 23-5 .....	20
- Article 23-7 .....	21
<b>C. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....</b>	<b>21</b>
<b>1. Compétence du Conseil constitutionnel .....</b>	<b>21</b>
- Décision n° 2010-1 QPC du 28 mai 2010 - Consorts L. [Cristallisation des pensions].....	21
- Décision n° 2011-152 QPC du 22 juillet 2011 - M. Claude C. [Disposition réglementaire - Incompétence] .....	21
<b>2. Sur le droit de propriété .....</b>	<b>22</b>
- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions .....	22
- Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire].....	23
<b>III. Documentation administrative .....</b>	<b>24</b>

*a.* Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière.....24

# I. Dispositions législatives

## A. Dispositions contestées

### Code civil

*Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété*

*Titre XIX : De la saisie et de la distribution du prix de vente de l'immeuble*

*Chapitre I<sup>er</sup> : De la saisie.*

*Section 5 : De la vente.*

*Paragraphe 2 : Dispositions relatives à l'adjudication (articles 2204 à 2212)*

#### - **Article 2206**

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. À défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

## B. Évolution des dispositions contestées

### 1. Code de procédure civile (ancien) (abrogé)

*Première partie : Procédure devant les tribunaux*

*Livre V : De l'exécution des jugements*

*Titre XII : De la saisie immobilière.*

#### - **Article 673 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Modifié par Loi n°98-46 du 23 janvier 1998 - art. 1 JORF 24 janvier 1998*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Pour parvenir à la vente sur saisie d'un immeuble, le créancier fait signifier un commandement à la personne ou au domicile du débiteur.

Ce commandement comprend : 1° la mention du titre exécutoire, s'il s'agit d'une obligation notariée, contenant la date et la nature du titre et le montant de la dette dont le paiement est réclamé. Dans tous les autres cas, le titre devra être signifié en même temps que le commandement s'il ne l'a été déjà ; 2° la copie d'un pouvoir spécial de saisir, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé du poursuivant ; 3° l'avertissement que, faute de payer, le commandement pourra être publié au bureau des hypothèques de la situation des biens et vaudra saisie à partir de la publicité ; 4° l'indication, pour chacun des immeubles sur lesquels portera la saisie, de la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit) ; pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines, le lieu-dit sera remplacé par l'indication de la rue et du numéro ; les fractions d'immeubles divisés, sans changement de limite de propriété du sol, entre plusieurs titulaires de droits réels autres que des servitudes, seront, en outre, désignés par le numéro de lot attribué par l'état descriptif de division ou un document analogue ; le nom du fermier ou du colon sera indiqué s'il est connu du poursuivant ; 5° la copie de la matrice du r<CB>le de la contribution foncière pour les biens à saisir ; 6° l'indication du tribunal où l'expropriation sera poursuivie ; 7° la constitution de l'avoué chez lequel le domicile du créancier poursuivant est élu de droit et en l'étude duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au commandement et offres réelles, et toutes significations relatives

à la saisie ; 8° l'indication que la partie saisie a la faculté de demander la conversion de la saisie en vente volontaire dans les conditions prévues à l'article 744 du présent code.

Si le débiteur est une personne physique, le commandement comprend en outre : 1° l'indication que le débiteur en situation de surendettement a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la consommation ; 2° l'indication que le débiteur peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 précitée ; 3° l'indication que le montant de la mise à prix du logement principal du débiteur fixé par le poursuivant peut faire l'objet d'un dire dans les conditions prévues à l'article 690 du présent code.

Le commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions de l'alinéa précédent.

Dans le cas où les immeubles à saisir se trouvent en dehors de l'arrondissement où le commandement sera signifié, un procès-verbal de description pourra être dressé par un huissier du ressort de la situation des biens.

Pour recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction dudit commandement, l'huissier pourra pénétrer dans les lieux et, si besoin est, avec l'assistance du commissaire de police et de la force publique.

#### - **Article 674 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Le commandement vaut saisie des biens qui ont été désignés à partir de sa publication au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Les états sur cette formalité ne pourront être requis du conservateur des hypothèques avant vingt jours écoulés depuis la date du commandement.

Si le créancier laisse écouler plus de quatre-vingt-dix jours entre le commandement et la publication au bureau des hypothèques, il ne peut reprendre les poursuites qu'en le réitérant dans les formes et avec les délais ci-dessus.

Lorsque l'exécution de la formalité de publicité a été retardée en raison d'une cause de rejet soulevée par le conservateur, le délai de quatre-vingt-dix jours prévu à l'alinéa précédent est augmenté du nombre de jours écoulé entre le dépôt du commandement au bureau des hypothèques et l'exécution de la formalité. La date du dépôt et celle de l'exécution de la formalité sont constatées au registre prévu à l'article 2453 du code civil.

#### - **Article 675 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Le créancier peut provoquer simultanément l'expropriation forcée des biens immeubles appartenant à son débiteur, même situés dans plusieurs arrondissements, sans préjudice des dispositions de l'article 2209 du Code civil, auquel cas un commandement sera établi pour chaque immeuble.

Si les immeubles saisis, bien que dépendant d'une même exploitation, se trouvent dans plusieurs arrondissements contigus, la vente se poursuivra devant le tribunal de la principale exploitation.

#### - **Article 676 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Toutefois, le débiteur peut demander qu'il soit sursis aux poursuites sur un ou plusieurs des immeubles désignés dans le commandement, sans que cette demande empêche la publication.

La demande est portée devant le tribunal de la principale exploitation où se poursuivra la vente.

Avant le dépôt du cahier des charges, la demande de sursis est formée devant le tribunal par simple acte d'avocat à avocat ; après le dépôt du cahier des charges, elle est formulée par un dire consigné à la suite et immédiatement dénoncé à l'avocat du poursuivant, par simple acte. Elle sera jugée à l'audience prévue par l'article 690.

En ce cas, le débiteur doit, à l'appui de sa demande, justifier que la valeur des biens sur lesquels les poursuites seront continuées est suffisante pour désintéresser le créancier saisissant et tous les créanciers inscrits.

La décision rendue indique les immeubles sur lesquels les poursuites seront discontinuées.

Le jugement accordant le sursis suspend provisoirement les poursuites sur les biens auxquels elles s'appliquent.

Après l'adjudication définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser.

- **Article 677 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Le sursis ne peut être demandé lorsque les biens situés dans plusieurs arrondissements dépendent d'une seule et même exploitation.

L'expropriation en ce cas est poursuivie devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu d'exploitation ; ou, à défaut de chef-lieu, la partie des biens qui présente le plus de valeur d'après les derniers baux, et, en l'absence de baux, d'après le rôle de la contribution foncière.

- **Article 678 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Dans les autres cas, les procédures relatives à l'expropriation forcée sont portées devant les tribunaux respectifs de la situation des biens.

- **Article 679 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 - art. 49 JORF 7 janvier 1955*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Si le conservateur ne peut procéder à la formalité de publicité du commandement à l'instant de la réquisition, il fait mention, sur les copies qui lui sont déposées, de la date et de l'heure du dépôt.

Si la publicité de plusieurs commandements valant saisie du même immeuble est requise simultanément, seul peut être publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne ; si les titres portent la même date, le commandement le premier en date ; et si les commandements sont de la même date, celui dont la publicité est requise à la diligence de l'avocat le plus ancien.

- **Article 680 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Le conservateur, s'il y a eu un commandement précédemment publié, mentionne, en marge de la copie publiée à son bureau, dans l'ordre de la présentation, tout commandement postérieurement présenté, avec les nom, prénoms, demeure du nouveau poursuivant et l'indication de l'avoué constitué.

Il constate également, en marge ou à la suite du commandement présenté, son refus de publier ; et, en outre, il y dénonce chacun des commandements antérieurement publiés ou mentionnés, avec les indications sus-énoncées et celle du tribunal où la saisie est portée.

La radiation de la saisie ne peut être opérée sans le consentement des créanciers saisissants postérieurs ainsi révélés.

- **Article 681 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal dans les formes des ordonnances de référé, et sans recours.

Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

Les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé à la Caisse des dépôts et consignations.

- **Article 682 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement au dépôt du commandement au bureau des hypothèques aux fins de publicité, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque, sauf l'effet d'une saisie antérieurement faite conformément aux articles 626 et suivants du Code de procédure civile.

- **Article 683 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Le saisi ne peut faire aucune coupe de bois ni dégradation à peine de dommages-intérêts, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les articles 400 et 434 du Code pénal.

- **Article 684 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

- **Article 685 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Les loyers et fermages seront immobilisés à partir du dépôt du commandement au bureau des hypothèques aux fins de publicité pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocations, ou par versements des loyers ou fermages à la caisse des consignations ou entre les mains d'un séquestre nommé par ordonnance du président du tribunal sur requête à la diligence de tout intéressé. En cas de difficulté, le président statuera en référé ; son ordonnance ne sera pas susceptible d'appel.

A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables et celui-ci sera comptable comme séquestre judiciaire des sommes qu'il aura reçues.

- **Article 685-1 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

L'immobilisation des fruits et les effets de l'acte d'opposition prévus aux articles 682 et 685 profitent, à compter du dépôt au bureau des hypothèques d'un précédent commandement n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision définitive de rejet, à tout saisissant dont le commandement est effectivement publié.

- **Article 686 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

La partie saisie ne peut, à compter du jour du dépôt du commandement au bureau des hypothèques aux fins de publicité, ni aliéner, ni grever de droits réels les immeubles saisis, à peine de nullité.

Ne peuvent être opposés aux créanciers saisissants, même non inscrits, les aliénations publiées après le dépôt du commandement, les hypothèques judiciaires, conventionnelles ou légales et les privilèges inscrits depuis la même époque, alors même que ces hypothèques et privilèges auraient été consentis ou seraient nés antérieurement, sous réserve du droit pour le vendeur, le prêteur de deniers pour l'acquisition et le copartageant d'inscrire, dans les délais prévus aux articles 2379 et 2381 du code civil, les privilèges qui leur sont conférés par l'article 2374 dudit code.

- **Article 687 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Néanmoins, l'aliénation ou les constitutions de droits réels seront valables si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêt et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits - que leurs créances soient exigibles ou non - ainsi qu'au saisissant et s'il leur signifie l'acte de consignation. La somme ainsi consignée est affectée spécialement aux créanciers inscrits et au saisissant.

A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne peut être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer.

- **Article 688 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 - art. 1 (V) JORF 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Dans les quarante jours au plus tard après la publication au bureau des hypothèques, le poursuivant dépose au greffe du tribunal le cahier des charges contenant :

- 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
- 2° Celle du commandement avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
- 3° La désignation de l'immeuble saisi contenue dans le commandement ou le procès-verbal de description dressé par l'huissier ;
- 4° Les conditions de la vente ;
- 5° Le lotissement, s'il y a lieu ;
- 6° Une mise à prix fixée par le poursuivant. Le total des mises à prix ne peut être fixé à un chiffre inférieur à 75 euros. Le cahier des charges est rédigé en forme de minute, non grossoyé, et signé de l'avocat.

- **Article 689 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Dans les huit jours au plus tard, après le dépôt du cahier des charges, sommation est faite :

- 1° au saisi, à personne ou à domicile ;
  - 2° aux créanciers inscrits portés en l'état délivré après la publication du commandement, aux domiciles élus sur les bordereaux d'inscription,
- de prendre communication du cahier des charges et d'y faire insérer leurs dires et observations, au plus tard trois jours avant l'audience prévue à l'article 690, et ce, à peine de déchéance.

Le poursuivant est tenu d'insérer ses dires et observations dans les mêmes forme et délai.

La sommation peut être faite aux héritiers collectivement au domicile élu, et, à défaut d'élection de domicile, au domicile du défunt et sans désignation des noms et qualités.

- **Article 690 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Loi n°98-46 du 23 janvier 1998 - art. 2 JORF 24 janvier 1998*

Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97

Cette sommation indique :

1° Les jour et heure d'une audience éventuelle où il sera statué sur les dires et observations qui auraient été formulés;

2° Les jour et heure de l'audience d'adjudication pour le cas où il n'y aurait ni dires ni observations sur le cahier des charges. L'audience où seront jugés les dires sera la première audience utile après le trentième jour de la dernière sommation, outre les délais de distance prévus pour les ajournements.

Le délai entre cette audience et l'adjudication sera de trente jours au moins et soixante jours au plus.

Le montant de la mise à prix du logement principal du débiteur fixé par le Poursuivant peut faire l'objet d'un dire pour cause d'insuffisance manifeste. Le tribunal tranche la contestation en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble ainsi que des conditions du marché, le cas échéant, après consultation ou expertise.

S'il n'y a ni dires ni observations, la fixation de la première de ces audiences sera comme non avenue et il sera passé outre à l'accomplissement des formalités de publicité.

Dans le cas où il y aurait eu des dires, il sera statué à l'audience indiquée, sans autre formalité ni avenir, les parties comparantes ou non.

Si l'adjudication ne peut être maintenue à la date fixée dans la sommation, la date nouvelle en sera fixée par le jugement à trente jours au moins et à une audience qu'il fixera, si l'intérêt de la vente l'exige, à une date plus éloignée que soixante jours.

Le tribunal statue dans le mois de la première audience.

- **Article 691 (abrogé au 1 janvier 2007)**

Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97

Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les jugements rendus seront transcrits en minute par le greffier à la suite du cahier des charges.

Ces jugements ne seront levés et signifiés que s'ils statuent sur des contestations sujettes à appel.

- **Article 692 (abrogé au 1 janvier 2007)**

Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959

Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97

Si, parmi les créanciers, se trouve le vendeur de l'immeuble saisi ou un coéchangiste, la sommation leur est faite, à défaut de domicile élu, à personne ou à domicile, au délai ordinaire des ajournements ; elle porte qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, la demande en résolution de vente ou la poursuite de folle enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.

La même déchéance sera encourue en ce qui concerne la folle enchère par ceux qui, ayant le droit de l'exercer, ne la poursuivraient pas et ne la feraient pas mentionner au cahier des charges dans le même délai.

NOTA:

NOTA : Ordonnance 2006-461 du 21 avril 2006 art. 25 : La présente ordonnance entre en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 23. L'article 168 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006 a fixé cette date au 1er janvier 2007 et a émis des réserves quant à son champ d'application, en ce qui concerne la saisie immobilière.

- **Article 694 (abrogé au 1 janvier 2007)**

Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959

Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97

Mention de la notification prescrite par l'article 689 sera faite dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification en marge de la copie du commandement publiée au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, la saisie ne peut plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable.

Toutefois, le commandement publié cesse de produire effet si, dans les trois ans de sa publication, il n'est pas intervenu une adjudication mentionnée en marge de cette publication, conformément à l'article 716, paragraphe 2, ou un jugement prorogeant le délai de l'adjudication et mentionné comme il vient d'être dit.

- **Article 695 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

S'il a été formé régulièrement une demande en résolution ou une poursuite en folle enchère, il sera sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés par l'action résolutoire ou la folle enchère.

La demande en résolution sera, dans tous les cas, portée devant le tribunal où se poursuit la vente sur saisie.

Elle sera instruite et jugée sans préliminaire de conciliation et assujettie aux formes, délais et voies de recours applicables en matière de demande en distraction.

- **Article 697 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Créé par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 111 JORF 31 juillet 1998 en vigueur le 18 janvier 2002*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

L'adjudication est poursuivie après une large publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible. Elle peut dépasser la seule information faite dans un journal d'annonces légales et au tribunal. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités de cette publicité.

Le juge peut restreindre cette publicité ou autoriser une publicité supplémentaire suivant la nature et la valeur des biens saisis ainsi qu'en raison d'autres circonstances de l'espèce.

- **Article 701 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Les frais de poursuite sont taxés par le juge et il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe.

Toute stipulation contraire, quelle qu'en soit la forme, est nulle de droit.

Le montant de la taxe est publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères et reproduit dans le jugement.

NOTA:

*NOTA : Ordonnance 2006-461 du 21 avril 2006 art. 25 : La présente ordonnance entre en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 23. L'article 168 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006 a fixé cette date au 1er janvier 2007 et a émis des réserves quant à son champ d'application, en ce qui concerne la saisie immobilière.*

- **Article 702 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Au jour indiqué pour l'adjudication, il y est procédé sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits sous la constitution d'un avocat.

- **Article 703 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Modifié par Loi n°98-46 du 23 janvier 1998 - art. 3 JORF 24 janvier 1998*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Néanmoins, l'adjudication peut être remise sur la demande du poursuivant, de l'un des créanciers inscrits, de la partie saisie ou de la commission de surendettement des particuliers devant laquelle est engagée la procédure prévue aux articles L. 331-3 et suivants du Code de la consommation, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées, qui devront être énoncées dans le jugement prononçant la remise. L'incident à peine de déchéance doit être introduit au moins cinq jours avant le jour fixé pour l'adjudication. Le tribunal devra statuer avant la vente.

En cas de remise, le jugement fixe de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de plus de quatre mois.

Ce jugement n'est susceptible d'aucun recours. Il ne pourra être accordé de nouveaux délais, si ce n'est pour cause de force majeure. L'adjudication remise est annoncée quinze jours au moins à l'avance par les moyens de publicité précédemment employés, à moins que le jugement de remise n'en décide autrement.

Lorsque la vente n'aura pu, pour une cause quelconque, être réalisée dans le délai de six mois après la publication du commandement, il sera levé un état complémentaire des inscriptions survenues depuis la délivrance du premier état, et les créanciers révélés par le nouvel état seront sommés d'assister si bon leur semble à l'adjudication, d'après les derniers errements de la procédure, et ce, sans préjudice des dispositions de l'article 686.

- **Article 704 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 84-618 1984-07-13 art. 1 JORF en vigueur le 1er octobre 1984*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Les enchères sont portées par ministère d'avocat.

L'avocat du saisissant et l'avocat du saisi sont présents à l'adjudication sans que leur absence entraîne la nullité de l'adjudication.

- **Article 705 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Aussitôt que les enchères sont ouvertes, il est allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute.

L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, lors même que cette dernière serait déclarée nulle.

L'emploi des bougies pourra être remplacé par un autre moyen en vertu d'un décret en Conseil d'Etat.

- **Article 706 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Loi n°98-46 du 23 janvier 1998 - art. 4 JORF 24 janvier 1998*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

L'adjudication ne peut être faite qu'après l'extinction des trois bougies allumées successivement.

S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix.

Si, pendant la durée d'une bougie, il survient des enchères, l'adjudication ne peut être faite qu'après l'extinction des deux nouvelles bougies sans enchères survenues pendant leur durée.

Si le montant de la mise à prix a été modifié dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article 690 et s'il n'y a pas eu d'enchère, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives du prix fixées par le juge, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale. A défaut d'adjudicataire, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix initiale.

- **Article 707 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

L'avocat dernier enchérisseur est tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire et de fournir son acceptation ou de représenter son pouvoir, lequel demeure annexé à la minute de la déclaration ; faute de ce faire, l'avocat est réputé adjudicataire en son nom.

Tout adjudicataire a la faculté de déclarer command dans les vingt-quatre heures de la déclaration de l'avocat.

Cette faculté appartient à l'avocat réputé adjudicataire à la charge par lui de l'exercer dans les vingt-quatre heures de l'expiration des trois jours indiqués ci-dessus, sans préjudice des dispositions de l'article 715.

- **Article 708 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Toute personne peut, dans les dix jours qui suivent l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal de la vente, cette surenchère ne peut être rétractée. Cette déclaration ne sera pas reçue après l'heure fixée par le tribunal pour la fermeture du greffe.

- **Article 709 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret n°2002-77 du 11 janvier 2002 - art. 11 JORF 18 janvier 2002*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

La surenchère est faite au greffe du tribunal qui a ordonné la vente, par ministère d'un avocat qui, de ce fait, est constitué pour le surenchérisseur.

L'avocat du surenchérisseur est tenu de la dénoncer dans les cinq jours aux avocats de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie, sans néanmoins qu'il y ait lieu de faire cette dénonciation au saisi qui n'aurait pas d'avocat.

Mention de la dénonciation est faite dans un nouveau délai de cinq jours, à la suite de la surenchère.

Faute de dénonciation ou de la mention de la déclaration dans lesdits délais, par le surenchérisseur, le poursuivant, le saisi et tout créancier, inscrit ou sommé, peuvent faire la dénonciation et la mention dans les cinq jours qui suivent.

Les frais de la dénonciation faite par un autre intéressé seront supportés par le surenchérisseur qui aura négligé de faire la mention.

La dénonciation est faite sans qu'il y ait à prendre expédition de la déclaration de surenchère par simple acte d'avocat ; cet acte contient avenir pour la première audience utile qui suit l'expiration d'un délai de vingt jours, à l'effet de faire prononcer la validité de la surenchère au cas où elle serait contestée ; il fixe en même temps la date de la nouvelle adjudication, laquelle ne peut avoir lieu que quarante jours après celui de l'audience éventuelle.

- **Article 710 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret n°2002-77 du 11 janvier 2002 - art. 11 JORF 18 janvier 2002*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

La validité de la surenchère est contestée par simple acte de conclusions, lequel est mentionné par un dire à la suite de la mention de la dénonciation, cinq jours au moins avant le jour de l'audience éventuelle.

Si la surenchère n'est pas contestée ou si elle est validée, la publicité annonçant la vente sur surenchère est réalisée après l'audience éventuelle.

Au jour indiqué, il est ouvert de nouvelles enchères, auxquelles toute personne peut concourir ; si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

- **Article 711 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Les avocats ne pourront enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts.

Ils ne pourront, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolubles. L'avocat poursuivant ne pourra se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts envers toutes les parties.

- **Article 712 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Le jugement d'adjudication est porté en minute à la suite du cahier des charges.

Le titre d'adjudication est délivré par le greffier, il consiste dans l'expédition du cahier des charges tel qu'il a été maintenu ou modifié, et du jugement d'adjudication, non compris les dires de simple formalité, jugement ou pièces de procédure.

Si l'adjudication comprend plusieurs lots, l'expédition entière sera délivrée à celui des adjudicataires qui sera désigné par le cahier des charges, sinon à l'adjudicataire pour la somme la plus forte, il ne sera délivré aux autres adjudicataires que des extraits.

Toutefois, le cahier des charges peut stipuler, en tenant compte de l'importance, de la nature et de la situation des biens, que d'autres titres complets pourront être délivrés en la forme exécutoire à un ou plusieurs des adjudicataires.

L'adjudicataire porteur d'un titre est tenu d'en faire opérer la publication pour tous les immeubles qui y sont compris et d'en aider les autres adjudicataires, sauf son recours.

- **Article 713 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Le titre n'est délivré qu'en ce qui concerne les lots pour lesquels il est justifié du paiement des frais de poursuite et de l'accomplissement de celles des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance.

La quittance et les pièces justificatives demeurent annexées à la minute du jugement et sont copiées à la suite de l'expédition.

L'adjudicataire qui ne fera pas ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication pourra être poursuivi par la voie de folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit.

- **Article 714 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

Les frais ordinaires de poursuite seront toujours payés par privilège en sus du prix.

Toute stipulation contraire sera nulle.

Il en sera de même des frais extraordinaires, à moins qu'il n'ait été ordonné qu'ils seraient prélevés sur le prix, sauf recours contre la partie condamnée aux dépens.

- **Article 715 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret n°2002-77 du 11 janvier 2002 - art. 11 JORF 18 janvier 2002*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

Les délais prévus aux articles 673, 674, 688, 689, 690, 692, 694, paragraphes 2 et 3, 702, 703, paragraphes 4 et 5, 704, paragraphes 1er et 2, 705, 706, 708 à 711, sont prescrits à peine de déchéance. Les formalités prescrites par les mêmes articles ne seront sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts des parties en cause.

La nullité prononcée faute de désignation suffisante de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraîne pas nécessairement la nullité de la poursuite en ce qui concerne les autres immeubles.

- **Article 716 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

L'expédition ou le titre délivré à l'adjudicataire n'est signifié qu'à la partie saisie et par extrait comprenant seulement la désignation des biens, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jugement d'adjudication avec copie de la formule exécutoire.

L'adjudicataire est tenu de faire publier son titre au bureau des hypothèques dans les deux mois de sa date, à peine de revente sur folle enchère.

Mention de cette publication est faite d'office par le conservateur, en marge de la copie du commandement publié.

- **Article 717 (abrogé au 1 janvier 2007)**

*Modifié par Décret 59-89 1959-01-07 art. 14 JORF 8 janvier 1959*

*Créé par Loi 1806-04-21 Bulletin des lois 4e série Tome V n° 97*

*Abrogé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 22 (V) JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er janvier 2007*

L'adjudication, même publiée au bureau des hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

La partie qui n'aurait pas exercé dans les formes et délais ci-dessus son action en résolution ou en folle enchère conserve néanmoins le droit de faire valoir sa créance dans la distribution du prix d'adjudication.

La publication du jugement d'adjudication purge toutes les hypothèques, même celles qui ont été inscrites postérieurement à la délivrance des états d'inscription, et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

## C. Autres dispositions

### 1. Code civil

*Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété*

*Titre XIX : De la saisie et de la distribution du prix de vente de l'immeuble*

- **Article 2190**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

*Chapitre Ier : De la saisie.*

*Section 1 : Du créancier.*

- **Article 2191**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent chapitre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée.

Toutefois, pendant le délai de l'opposition, aucune poursuite ne peut être engagée en vertu d'un jugement rendu par défaut.

- **Article 2192**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Le créancier qui a procédé à la saisie d'un immeuble de son débiteur ne peut engager une nouvelle procédure de saisie sur un autre bien immobilier de celui-ci que dans le cas d'insuffisance du bien déjà saisi.

Le créancier ne peut saisir les immeubles qui ne sont pas hypothéqués en sa faveur que dans le cas où l'hypothèque dont il bénéficie ne lui permet pas d'être rempli de ses droits.

## *Section 2 : Des biens et droits saisissables.*

### - **Article 2193**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Sauf dispositions législatives particulières, la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession.

### - **Article 2194**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure.

### - **Article 2195**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

## *Section 3 : Du débiteur.*

### - **Article 2196**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

En cas de saisies simultanées de plusieurs de ses immeubles, le débiteur peut demander au juge le cantonnement de celles-ci.

Il peut également solliciter du juge une conversion partielle des saisies en hypothèque sur certains de ses immeubles qui prendra rang au jour de la publication de la saisie, sous réserve de l'inscription de la sûreté dans le mois de la notification de la décision.

### - **Article 2197**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un majeur en curatelle ou en tutelle ne peuvent être saisis avant la discussion de leurs meubles.

Toutefois, la discussion des meubles n'est pas requise avant la saisie des immeubles indivis entre un majeur et un mineur ou un majeur en curatelle ou en tutelle, si la dette leur est commune. Elle ne l'est pas non plus dans le cas où les poursuites ont été commencées alors que le majeur n'était pas encore placé sous curatelle ou sous tutelle.

## *Section 4 : Des effets de l'acte de saisie.*

### - **Article 2198**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

La saisie rend l'immeuble indisponible et restreint les droits de jouissance et d'administration du débiteur.

Le bien ne peut être aliéné ni grevé de droits réels par le débiteur sous réserve des dispositions de l'article 2201.

A moins que le bien soit loué, le débiteur en est constitué séquestre sauf à ce que les circonstances justifient la désignation d'un tiers ou l'expulsion du débiteur pour cause grave.

### - **Article 2199**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

- **Article 2200**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

La saisie immobilière est opposable aux tiers à partir de sa publication au fichier immobilier.

Les aliénations non publiées ou publiées postérieurement sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur dans les conditions prévues à l'article 2201, sauf consignation d'une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits ainsi qu'au créancier poursuivant ; la somme ainsi consignée leur est affectée spécialement.

Sont pareillement inopposables les inscriptions du chef du débiteur qui n'ont pas été prises antérieurement à la publication de la saisie, sous réserve du droit pour le vendeur, le prêteur de deniers pour l'acquisition et le copartageant d'inscrire, dans les délais prévus par les articles 2379 à 2381, le privilège qui leur est conféré par l'article 2374.

*Section 5 : De la vente.*

- **Article 2201**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication.

Est nulle toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier peut faire vendre les immeubles de son débiteur en dehors des formes prescrites pour la saisie immobilière.

*Paragraphe 1 : Dispositions relatives à la vente amiable.*

- **Article 2202**

*Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 6 (V)*

La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire. Elle ne peut pas donner lieu à rescision pour lésion.

- **Article 2203**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés.

*Paragraphe 2 : Dispositions relatives à l'adjudication.*

- **Article 2204**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge.

- **Article 2205**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

- **Article 2206**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

- **Article 2207**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

L'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de commande.

- **Article 2208**

*Créé par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

- **Article 2209**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

- **Article 2210**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

- **Article 2211**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

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.

Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, 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 financer l'acquisition de ce bien.

- **Article 2212**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

A défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

*Paragraphe 3 : Dispositions communes.*

- **Article 2213**

*Modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 6 (V)*

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente.

*Chapitre II : De la distribution du prix.*

- **Article 2214**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ainsi que les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375.

- **Article 2215**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble.

- **Article 2216**

*Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 2 JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007*

Si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, la consignation produite, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remise aux créanciers après la distribution.

**2. Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble**

- **Article 80**

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

## II. Constitutionnalité de la disposition contestée

### A. Normes de référence

#### 1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen

- **Article 2**

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- **Article 17**

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

#### 2. Constitution du 4 octobre 1958

- **Article 34**

(...)

La loi détermine les principes fondamentaux :

(...)

- du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ;

(...)

### B. Autre norme

#### 1. Ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel

Section 2 : Dispositions applicables devant le Conseil d'Etat et la Cour de cassation

- **Article 23-4**

*Créé par LOI organique n°2009-1523 du 10 décembre 2009 - art. 1*

Dans un délai de trois mois à compter de la réception de la transmission prévue à l'article 23-2 ou au dernier alinéa de l'article 23-1, le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation se prononce sur le renvoi de la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel. Il est procédé à ce renvoi dès lors que les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article 23-2 sont remplies et que la question est nouvelle ou présente un caractère sérieux.

- **Article 23-5**

*Créé par LOI organique n°2009-1523 du 10 décembre 2009 - art. 1*

Le moyen tiré de ce qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution peut être soulevé, y compris pour la première fois en cassation, à l'occasion d'une instance devant le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation. Le moyen est présenté, à peine d'irrecevabilité, dans un mémoire distinct et motivé. Il ne peut être relevé d'office.

En tout état de cause, le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation doit, lorsqu'il est saisi de moyens contestant la conformité d'une disposition législative, d'une part, aux droits et libertés garantis par la Constitution et, d'autre part, aux engagements internationaux de la France, se prononcer par priorité sur le renvoi de la question de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

Le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation dispose d'un délai de trois mois à compter de la présentation du moyen pour rendre sa décision. Le Conseil constitutionnel est saisi de la question prioritaire de constitutionnalité dès lors que les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article 23-2 sont remplies et que la question est nouvelle ou présente un caractère sérieux.

Lorsque le Conseil constitutionnel a été saisi, le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation sursoit à statuer jusqu'à ce qu'il se soit prononcé. Il en va autrement quand l'intéressé est privé de liberté à raison de l'instance et que la loi prévoit que la Cour de cassation statue dans un délai déterminé. Si le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation est tenu de se prononcer en urgence, il peut n'être pas sursis à statuer.

- **Article 23-7**

*Créé par LOI organique n°2009-1523 du 10 décembre 2009 - art. 1*

La décision motivée du Conseil d'Etat ou de la Cour de cassation de saisir le Conseil constitutionnel lui est transmise avec les mémoires ou les conclusions des parties. Le Conseil constitutionnel reçoit une copie de la décision motivée par laquelle le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation décide de ne pas le saisir d'une question prioritaire de constitutionnalité. Si le Conseil d'Etat ou la Cour de cassation ne s'est pas prononcé dans les délais prévus aux articles 23-4 et 23-5, la question est transmise au Conseil constitutionnel.

La décision du Conseil d'Etat ou de la Cour de cassation est communiquée à la juridiction qui a transmis la question prioritaire de constitutionnalité et notifiée aux parties dans les huit jours de son prononcé.

## **C. Jurisprudence du Conseil constitutionnel**

### **1. Compétence du Conseil constitutionnel**

- **Décision n° 2010-1 QPC du 28 mai 2010 - Consorts L. [Cristallisation des pensions]**

(...)

- SUR LA PROCÉDURE :

6. Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, de remettre en cause la décision par laquelle le Conseil d'État ou la Cour de cassation a jugé, en application de l'article 23-5 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée, qu'une disposition était ou non applicable au litige ou à la procédure ou constituait ou non le fondement des poursuites ;

7. Considérant que, par suite, doivent être rejetées les conclusions des requérants tendant à ce que le Conseil constitutionnel se prononce sur la conformité à la Constitution de l'article 71 de la loi du 26 décembre 1959 susvisée et des autres dispositions législatives relatives à la « cristallisation » des pensions, dès lors que ces dispositions ne figurent pas dans la question renvoyée par le Conseil d'État au Conseil constitutionnel ; qu'il en va de même des conclusions du Premier ministre tendant à ce que le Conseil constitutionnel ne se prononce pas sur la conformité à la Constitution de l'article 100 de la loi du 21 décembre 2006, dès lors que cette disposition est au nombre de celles incluses dans la question renvoyée par le Conseil d'État au Conseil constitutionnel ;

(...)

- **Décision n° 2011-152 QPC du 22 juillet 2011 - M. Claude C. [Disposition réglementaire - Incompétence]**

(...)

1. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ;

2. Considérant qu'avant d'être codifié à l'article L. 238 du livre des procédures fiscales par le décret du 15 septembre 1981 susvisé, l'article 1865 du code général des impôts disposait : « Les procès-verbaux des agents des contributions indirectes feront foi jusqu'à preuve contraire.

- Si le prévenu demande à faire cette preuve, le tribunal renvoie la cause à quinzaine au moins » ;

3. Considérant qu'en procédant à la codification de ces dispositions à l'article L. 238 du livre des procédures fiscales, le décret du 15 septembre 1981 leur a donné la rédaction suivante : « Les procès-verbaux des agents de l'administration font foi jusqu'à preuve contraire.

- La personne qui fait l'objet des poursuites peut demander à apporter la preuve contraire des faits constatés dans le procès-verbal. Lorsque le tribunal accepte la demande, il reporte l'examen de l'affaire en la renvoyant à au moins quinze jours » ;

4. Considérant que la question prioritaire de constitutionnalité porte sur la modification par le décret du 15 septembre 1981 de l'article 1865 du code général des impôts ; que cette modification subordonne à l'autorisation du tribunal correctionnel la possibilité pour l'intéressé d'apporter la preuve contraire des faits constatés par l'administration ; qu'elle ne revêt pas le caractère d'une disposition législative au sens de l'article 61-1 de la Constitution ; qu'il n'y a donc pas lieu, pour le Conseil constitutionnel, d'en connaître,

**D É C I D E :**

Article 1er.- Il n'y a pas lieu de statuer sur la question prioritaire de constitutionnalité portant sur la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 238 du livre des procédures fiscales.

## **2. Sur le droit de propriété**

### **- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

(...)

- SUR L'ARTICLE 107 :

38. Considérant que le I de l'article 107 de la loi abroge le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile ; que le II de l'article 107 insère un article 706-1 dans le même code ; qu'il résulte de cette disposition que si, après la réévaluation du montant de la mise à prix du logement principal du débiteur faite par le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 690 du code précité, il n'y a pas d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi déterminé ; qu'à sa demande, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé ; qu'à la nouvelle audience d'adjudication, il est procédé à la remise en vente sans que le créancier ait à réitérer sa demande sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites ; qu'enfin, à défaut d'enchère lors de cette audience d'adjudication, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix précédemment fixé par le tribunal ;

39. Considérant que les députés auteurs de la requête soutiennent que " la création d'une telle obligation sans contrepartie financière porte manifestement atteinte au droit de propriété " ; qu'ils estiment qu'en faisant peser sur le créancier poursuivant une obligation de rachat d'un bien à un prix qu'il n'a pas lui-même fixé, afin de répondre à un objectif de solidarité nationale, la lutte contre l'exclusion, et en ne prévoyant aucun mécanisme d'indemnisation du créancier, le législateur a méconnu le principe de l'égalité devant les charges publiques ;

40. Considérant que la mise en oeuvre du dispositif prévu par l'article 107 peut contraindre le créancier poursuivant à devenir propriétaire d'un bien immobilier sans qu'il ait entendu acquérir ce bien au prix fixé par le juge ; qu'un tel transfert de propriété est contraire au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété, indissociable de l'exercice du droit de disposer librement de son patrimoine ; que ce dernier est lui-même un attribut essentiel du droit de propriété ; que la possibilité pour le créancier poursuivant d'abandonner les poursuites avant l'audience de renvoi, en application du troisième alinéa de l'article 706-1, ne saurait être assimilée à une décision de ne pas acquérir celui-ci, l'intention ainsi exprimée par le créancier de ne pas s'obliger procédant non de son libre consentement mais de la contrainte d'éléments aléatoires ; que l'abandon

des poursuites par le créancier est en outre de nature à faire obstacle au recouvrement de sa créance ; qu'en conséquence et nonobstant, d'une part, la possibilité pour le créancier poursuivant déclaré adjudicataire d'office de se faire substituer, dans les deux mois de l'adjudication, toute personne remplissant les conditions pour enchérir, prévue par les dispositions de l'article 109 de la loi déferée, et, d'autre part, la possibilité pour toute personne de faire une surenchère en application des dispositions procédurales de droit commun, de telles limitations apportées à l'exercice du droit de propriété revêtent un caractère de gravité tel que l'atteinte qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit ;

41. Considérant, au surplus, qu'au cas où le créancier devrait revendre ce bien à la suite de l'acquisition à laquelle il a été contraint et où, en raison de la situation du marché immobilier, la valeur de revente serait inférieure à la valeur fixée par le juge, il subirait une diminution de son patrimoine assimilable à une privation de propriété, sans qu'aucune nécessité publique ne l'exige évidemment et sans possibilité d'indemnisation ;

42. Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraire à la Constitution le II de l'article 107 de la loi déferée ;

43. Considérant que le I de l'article 107, qui a pour objet d'abroger le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile, l'article 109, qui introduit un article 706-2 dans le même code, ainsi que l'article 110, qui modifie l'article 716 dudit code, sont indissociables du II de l'article 107 ; que, dès lors, les articles 107, 109 et 110 de la loi déferée doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

(...)

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

(...)

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales, de définir les modalités selon lesquelles, pour permettre le paiement des obligations civiles et commerciales, les droits patrimoniaux des créanciers et des débiteurs doivent être conciliés ; que l'exécution forcée sur les biens du débiteur est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

5. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article 270 du code civil, la prestation compensatoire est « destinée à compenser, autant qu'il est possible, la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives » ; que l'article 271 prévoit que cette prestation est fixée par le juge selon les besoins de l'époux à qui elle est versée et les ressources de l'autre ; que l'attribution, décidée par le juge du divorce, d'un bien dont un époux est propriétaire a pour objet d'assurer le paiement de la dette dont il est débiteur au profit de son conjoint au titre de la prestation compensatoire ; qu'elle constitue une modalité de paiement d'une obligation judiciairement constatée ; qu'il en résulte que, si l'attribution forcée d'un bien à titre de prestation compensatoire conduit à ce que l'époux débiteur soit privé de la propriété de ce bien, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

(...)

### III. Documentation administrative

#### a. Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière

*Journal officiel du 22 avril 2006*

(...)

##### 1.1.3.2. L'adjudication

Les articles 2204 à 2206 détaillent les conditions dans lesquelles se déroule la vente aux enchères, en reprenant pour l'essentiel les solutions actuellement en vigueur.

L'organisation des enchères doit être analysée à la lumière du double objectif poursuivi : attirer le plus grand nombre d'enchérisseurs, mis en concurrence selon une procédure transparente, tout en écartant les enchérisseurs insolubles, qui ne pourraient payer le prix d'adjudication.

C'est ainsi qu'en application de l'article 2204 les enchères se déroulent sous la direction du juge, à l'audience, qui pourra faire respecter le principe de liberté des enchères.

Par ailleurs, ce principe conduit l'article 2205 à affirmer le droit pour toute personne de participer aux enchères, sous réserve des incapacités résultant des fonctions qu'elle exerce, ce qui vise à éviter tout conflit d'intérêts. En revanche, tout candidat aux enchères devra présenter des garanties de paiement, qu'un décret d'application précisera.

Enfin, l'article 2206 reprend, en l'étendant, le mécanisme issu de la loi n° 98-46 du 23 janvier 1998 : les enchères partent de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant, qui peut être déclaré acquéreur pour ce montant en l'absence d'enchère ; en cas d'insuffisance manifeste de la mise à prix, le débiteur peut demander au juge de majorer son montant, le poursuivant ne pouvant toutefois être déclaré acquéreur que pour la mise à prix initiale ; il s'agit d'éviter dans ce cas que l'acquéreur se voie imposer un transfert de propriété moyennant un prix auquel il n'aurait pas consenti, en vertu du principe de liberté contractuelle. Ce dispositif respecte les exigences constitutionnelles résultant de la décision du Conseil constitutionnel du 29 juillet 1998 portant sur la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (décision n° 98-403 DC, publiée au Journal officiel du 31 juillet 1998, page 11710).

L'article 707 du code de procédure civile autorisait jusqu'à présent l'adjudicataire à déclarer command dans les vingt-quatre heures de la déclaration d'adjudication. Ce droit revenait à conférer à l'adjudicataire une faculté de se substituer un tiers qui n'avait pas participé aux enchères, sans pour autant être soumis à un double droit de mutation. Les soucis de transparence des enchères et de mise en concurrence des enchérisseurs conduisent à interdire cette déclaration de command à l'article 2207.

Les articles 2208 à 2212 définissent les effets de l'adjudication.

Conformément à l'article 2208, bien qu'il n'y ait pas d'accord du débiteur, cette adjudication est assimilée à une vente et opère donc transfert de propriété.

Le fait que la vente forcée soit conduite sous l'autorité de la justice ne doit pas conférer à l'acquéreur des droits qui excéderaient ceux détenus par le débiteur sur le bien, à l'exclusion de la purge des hypothèques ; aussi, l'article 2208 rappelle la règle générale issue de l'article 1599 du code civil selon laquelle la vente forcée ne transmet pas à l'acquéreur plus de droits que ceux appartenant au saisi ; en revanche, ce dernier restera tenu de la délivrance du bien et de la garantie d'éviction, ainsi que la jurisprudence l'a admis, cette garantie n'étant au demeurant qu'une conséquence normale de l'obligation de délivrance pesant sur le vendeur.

L'article 2209 prévoit une autre spécificité de cette vente : malgré le transfert immédiat de propriété, le titre de vente n'est remis à l'adjudicataire qu'après paiement des frais de la procédure : cette sécurité vise à limiter les effets d'une adjudication au profit d'un enchérisseur inconséquent ; elle est complétée par les dispositions issues du second alinéa de l'article 2211, ci-après examinées.

En l'état actuel du droit, l'adjudicataire est obligé de solliciter l'expulsion en justice du débiteur qui se maintient dans les lieux, la jurisprudence considérant en effet que le jugement d'adjudication n'est pas un titre d'expulsion (Cour de cassation, 2e chambre civile, 7 mars 2002, publié au Bulletin civil 2002, II, n° 28). Pourtant, en pratique, l'obligation d'introduire une procédure d'expulsion se révèle inutilement complexe, coûteuse et ce faisant susceptible de dissuader les particuliers à participer à des ventes aux enchères. C'est pourquoi l'article 2210 prévoit que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion. Les conditions dans lesquelles le

jugement pourra être utilisé à cette fin seront toutefois définies dans le décret d'application, conformément à l'article 23 de l'ordonnance.

Si, d'un point de vue juridique, le transfert de propriété résulte de l'adjudication, d'un point de vue économique, il est lié au versement du prix et des frais. Le premier alinéa de l'article 2211 dispose donc que le prix doit être consigné sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et les frais payés. Le prix de la vente ne peut en effet être payé au débiteur puisqu'il constitue le gage du créancier poursuivant et des créanciers hypothécaires.

Par ailleurs, pour sécuriser l'opération, le deuxième alinéa de l'article restreint provisoirement le droit de propriété de l'adjudicataire pour tenir compte du report du paiement : avant ce paiement l'adjudicataire ne peut disposer du bien - c'est-à-dire le céder, le démembrer ou consentir des droits réels. Toutefois, l'objectif de revalorisation de l'hypothèque poursuivie par l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés, ainsi que la volonté d'inciter le plus grand nombre de personnes à participer aux ventes aux enchères, conduisent à réserver le cas de la constitution d'une hypothèque accessoire au prêt souscrit pour l'acquisition du bien. Conformément aux dispositions de l'article 2125 du code civil, ce droit d'hypothèque sera consenti sous la condition résolutoire du versement du prix et des frais.

Enfin, l'article 2212 prévoit qu'à défaut de versement du prix et des frais, la vente est résolue de plein droit : elle sera réputée ne pas avoir eu lieu. Dans cette hypothèse, il conviendra de réitérer la vente aux enchères aux frais de l'adjudicataire dont la défaillance impose cette réitération : à cet effet, le second alinéa prévoit que si le prix qui résulte de cette seconde adjudication est inférieur à l'enchère de l'adjudicataire défaillant, celui-ci est tenu de la perte qui en résulte, ce qui n'est qu'une application du principe contenu à l'article 1149 du code civil, selon lequel les dommages et intérêts correspondent notamment au gain dont le créancier a été privé ; par ailleurs, les sommes versées par l'adjudicataire défaillant seront conservées pour être distribuées aux créanciers.

(...)