

## **DECRET N° 2009 – 160 DU 12 FEVRIER 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.**

### **I – VENTE DES IMMEUBLES SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE (R 642-22 A R 642-29-2 DU CODE DE COMMERCE)**

Il convient de souligner que l'ordonnance du 18 décembre 2008 modifiant les textes relatifs aux entreprises en difficulté dans leur portée législative a maintenu, aux termes de l'article L 642-18 C. Com qui est inchangé, le principe selon lequel les immeubles dépendant de la liquidation judiciaire doivent être vendus en la forme de la saisie immobilière.

L'adjudication amiable n'est autorisée par le juge commissaire que si la consistance des biens ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions.

Le décret du 12/2/09 dans son titre I<sup>er</sup> adapte les textes concernant la vente d'un immeuble sur liquidation judiciaire à ceux de la saisie immobilière.

#### **1) Le cahier des conditions de vente (R 642-25 C. Com)**

Le cahier des conditions de vente par exception à l'article 44 du décret du 27/7/06 contient :

- Enonciation de l'ordonnance du Juge commissaire,
- Désignation de l'immeuble,
- Origine de propriété,
- Baux,
- PV description,
- Mise à prix et conditions de vente et modalités de paiement du prix (R 643-3 C. Com).

Le cahier des conditions de vente ne comprend plus l'énonciation des autres indications prévues par l'article 44 soit :

- Titre exécutoire,
- Décompte des sommes dues,
- Enonciation du commandement,
- Désignation du séquestre.

Le cahier des conditions de vente doit être déposé au greffe dans les deux mois à compter de la publication de l'ordonnance du juge commissaire (R 642-29-1 C. Com).

Le recours contre les ordonnances du juge commissaire rendues en application de l'article L 642-18 est formé devant la Cour d'appel.

## **2) L'avis aux créanciers inscrits (R 642-29-1 C. Com)**

Par exception aux sections 2 et 4 du chapitre III (assignation au débiteur – assignation aux créanciers inscrits – déclaration de créance), au chapitre IV (audience d'orientation), au chapitre V (vente amiable sur autorisation judiciaire) du décret du 27/07/06, et au plus tard le 5<sup>ème</sup> jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le poursuivant avise par acte d'huissier les créanciers inscrits à domicile élu et, si la vente porte sur un bien de communauté, le conjoint du débiteur, de la date de l'audience d'adjudication qui est fixée dans un délai de deux à quatre mois suivant celle de l'avis.

L'avis comprend :

- Date, lieu et heure de l'adjudication,
- Sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente au Greffe et au Cabinet de l'avocat poursuivant,
- L'indication que seules les contestations à un acte de procédure postérieur à l'ordonnance du juge commissaire peuvent être soulevées dans les 15 jours de l'acte ou le cas échéant de sa notification par conclusions déposées au Greffe du JEX.

En cas de contestation, les parties sont convoquées à l'audience par le Greffe. Lorsque les délais de deux mois pour dépôt du cahier des conditions de vente et 5 jours pour avis aux créanciers inscrits ont été dépassés, le JEX déclare l'ordonnance du juge commissaire non avenue.

Ainsi donc le décret du 12/2/09 Titre Ier supprime l'assignation du débiteur – l'assignation des créanciers inscrits – la déclaration des créances – l'audience d'orientation – la vente amiable sur autorisation judiciaire.

Par contre, les dispositions du chap. VI du Titre Ier du décret du 27/7/06 sont applicables (art 642-29-2 C. Com).

## **3) Entrée en vigueur**

Les dispositions du décret du 15/2/09 concernant les ventes sur liquidation judiciaire entrent en vigueur le 15/2/09 mais ne s'appliquent qu'aux seules procédures de liquidation judiciaire ouvertes à compter de cette date.

Il en résulte trois situations procédurales :

- Procédure collective ouverte avant le 1/1/06,
- Procédure collective ouverte entre le 1/1/06 et le 15/2/09 (sauf pour les ventes ordonnées avant le 1/1/07 au cours d'une procédure collective ouverte après le 1/1/06),
- Procédure collective ouverte à compter du 15/2/09.

## **II – MODIFICATIONS DES PROCEDURES DE SAISIE IMMOBILIERE ET DISTRIBUTION DU PRIX (TITRE II DU DECRET DU 15/2/09)**

### **1) Notification des décisions rendues par le JEX**

Aux termes de l'article 8 du décret du 27/7/06 modifié par le décret du 12/2/09, la notification des décisions rendues par le JEX est faite par voie de signification, c'est-à-dire à avocat et à partie et non plus par le greffe.

Cependant, les ordonnances du JEX rendues en vertu d'une disposition particulière statuant en dernier ressort, de même que le jugement d'orientation vers une vente amiable lorsque le débiteur n'a pas constitué avocat et les décisions rendues en application des articles 12 et 33 du décret du 27/7/06 (Délais et péremption du commandement), sont notifiées par le greffe simultanément aux parties et à leurs avocats.

Le jugement d'adjudication est notifié par le créancier poursuivant (et non plus par le greffe) aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire, au débiteur et à toute personne ayant soulevé une contestation tranchée par la décision (art 88).

### **2) Appel du jugement d'orientation et d'un jugement ordonnant la vente par adjudication**

L'appel contre le jugement d'orientation est formé et instruit selon la procédure à jour fixe sans avoir à justifier du péril.

Si l'appel concerne un jugement ordonnant la vente, la Cour doit statuer au plus tard un mois avant l'adjudication (Cette modification ne paraît pas résoudre la difficulté résultant des textes puisque la publicité doit être réalisée entre un et deux mois avant la vente). Le nouveau texte de l'article 52 prévoit heureusement que le JEX peut à la demande du créancier poursuivant reporter la date de l'audience de vente forcée.

### **3) Modifications concernant l'assignation des débiteurs – Assignation des créanciers inscrits – Suppression de l'état ordonné des créances – Paiement provisionnel garantie pour enchère – Surenchère**

- Selon le nouvel article 39, l'assignation du débiteur comprend sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe et au Cabinet de l'avocat poursuivant.
- L'assignation des créanciers inscrits prévoit également la consultation du cahier des conditions de vente au Cabinet de l'avocat poursuivant selon l'article 41. Ce texte prescrit également la sommation de déclarer les créances inscrites par acte d'avocat déposé au greffe et à dénoncer le jour même ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur dans les mêmes formes ou par signification.

- L'article 48 est modifié en ce sens que l'état ordonné des créances est supprimé.
- La garantie pour enchérir ne peut être inférieure à 3.000 € (art 74).
- Le paiement provisionnel est demandé par le créancier de premier rang par requête au JEX dont la décision est notifiée au débiteur, aux créanciers inscrits qui disposent d'un délai de 15 jours pour faire opposition (art 85).
- La dénonciation de la surenchère au créancier poursuivant, au débiteur, à l'adjudicataire peut être faite par acte d'avocat (art 96).

#### **4) Distribution du prix**

- Selon l'article 113 modifié la partie poursuivante dispose d'un délai de deux mois (au lieu d'un mois) suivant la publication du titre de vente pour notifier la demande de déclaration actualisée.
- A défaut de contestation du projet de distribution dans le mois de sa notification (et non 15 jours), la partie poursuivante sollicite dans le mois à compter de l'expiration du délai précédent à peine d'irrecevabilité (et non plus 15 jours) l'homologation du projet par le JEX (art 117).

En cas de distribution judiciaire, l'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif (art 124).

#### **5) Entrée en vigueur**

Les dispositions du décret du 12/2/09 modifiant le décret du 27/7/06 entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2009 et sont applicables aux procédures en cours.

Il convient de se reporter au texte du décret du 12/2/09 pour prendre connaissance de l'intégralité des modifications qui en résultent pour les ventes sur liquidation judiciaire et saisie immobilière.

**G. JOHANET  
DROIT ET PROCEDURE**