INC document

ÉTUDE JURIDIQUE

LA SAISIE IMMOBILIÈRE

L'ordonnance nº 2006-461 du 21 avril 2006 et le décret nº 2006-936 du 27 juillet 2006, applicables à compter du 1er janvier 2007, ont réformé en profondeur la procédure de saisie immobilière. Celle-ci est désormais réglementée par les articles 2190 et suivants du code civil.

Elle se déroule devant le ***juge de l'exécution.*** *Le nouvel article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire prévoit que le juge de l'exécution connaît en matière de saisie immobilière de toutes contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure de saisie immobilière ou s'y rapportant directement.*

GÉNÉRALITÉS

Le juge de l'exécution est en principe un juge du TGI. En cas de délégation des fonctions du juge de l'exécution à un juge du tribunal d'instance, le greffe du TGI conserve une compétence exclusive pour connaître de la procédure de saisie immobilière.

Cas particulier de la procédure de surendettement

Du fait de la suppression du juge de la saisie immobilière, la compétence du juge de l'exécution est désormais étendue aux demandes de suspension des saisies immobilières en raison de la procédure de surendettement, ainsi qu'aux demandes de report de l'adjudication, les articles L. 331-5 et R. 331-14 du code de la consommation étant modifiés dans ce sens.

En principe, le recours à un avocat est obligatoire.

Exceptions à la représentation par un avocat :

– pour les demandes présentées dans le cadre de la procédure de surendettement, puisque cette procédure est sans représentation obligatoire ;

– pour la présentation de la demande d'autorisation de vente amiable.

Le créancier, muni d'un titre exécutoire, engage seul les poursuites. Il assigne le débiteur au tribunal du lieu du logement saisi. En cas de pluralité de biens saisis simultanément par un même créancier, la loi favorise la saisine du juge dans le ressort duquel se trouve l'immeuble où le débiteur a son domicile.

Tout créancier peut demander la saisie du logement de son débiteur. Ce droit n'est pas réservé à l'établissement financier qui a financé l'achat du bien immobilier.

Le formalisme de la procédure

La procédure est soumise au respect de règles de forme et de fond. Une distinction est faite, quant aux sanctions, selon qu'il s'agit du respect des délais ou de celui des formalités :

– les délais sont fixés à peine de déchéance ;

– les formalités sont sanctionnées par la nullité. Il s'agit de nullités de forme qui, conformément au droit commun, ne peuvent être prononcées qu'à charge pour la partie qui les invoque de justifier d'un grief.

Le déroulement de la procédure

Le découpage de la procédure est organisé pour préserver les droits du créancier poursuivant, informer les personnes intéressées par la saisie et assurer à la vente une publicité suffisante pour attirer les acheteurs potentiels.

LA SAISIE

Le commandement de payer

C'est l'acte d'huissier signifié (remis) au débiteur en personne ou à son domicile. Le commandement de payer vaut procès-verbal de saisie. Il comprend des mentions obligatoires. Si l'absence de l'une de ces mentions cause un préjudice au saisi, il peut demander la nullité du commandement de payer.

Son contenu

Le commandement de payer comporte, à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

1° la désignation de l'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;

2° l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, il sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière ;

6° l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau des hypothèques ;

7° l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice le nom, les prénoms et l'adresse du locataire ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent ;

12° l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle ;

13° l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

La publication du commandement

Après sa signification, le commandement de payer valant saisie est publié au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de deux mois à compter de sa signification. Passé ce délai, le poursuivant (créancier) doit renouveler la signification du commandement.

La publication a pour objet d'informer les acheteurs éventuels (ou les créanciers) dans l'hypothèse où le saisi voudrait mettre son bien en vente (ou accorder une hypothèque sur son bien).

À compter de la date du dépôt au bureau des hypothèques et de sa signification, le commandement de payer entraîne à l'égard du débiteur l'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration.

Les effets courent, à l'égard des tiers, du jour de la publication du commandement.

La signification du commandement de payer valant saisie au tiers détenteur produit à l'égard de celui-ci les effets attachés à la signification du commandement de payer valant saisie au débiteur.

Péremption de la saisie

Le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire effet si, **dans les deux ans de sa publication,** il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi. Ce délai étant suspendu ou prorogé, selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement ou la décision ordonnant la réitération des enchères.

En cas de refus du dépôt du commandement ou de rejet de la formalité de publication, le délai de deux ans ne commence à courir qu'à compter de la régularisation de la demande.

À l'expiration du délai de deux ans et jusqu'à la publication du titre de vente, toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de constater la péremption du commandement et d'ordonner la mention de celle-ci en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

La saisie immobilière peut être suspendue **dans le cadre d'une procédure de surendettement.** La suspension ne remet pas en cause l'indisponibilité qu'entraîne la signification du commandement valant saisie, qui a déjà produit ses effets. En revanche, l'effet de cette indisponibilité ne peut pas s'étendre aux fruits postérieurs à la suspension.

LA PRÉPARATION DE LA VENTE

Une fois le bien saisi, il convient de préparer sa vente. L'une des innovations majeures de la réforme de 2006 est de prévoir une alternative à la vente aux enchères publiques, à savoir la **vente amiable sur autorisation judiciaire.**

Ainsi, le débiteur se trouvera responsabilisé en prenant une part active à la vente de son bien ; et le principe d'une autorisation judiciaire garantit les intérêts des parties, en impliquant que la vente amiable ne puisse être ordonnée qu'à la demande du débiteur et qu'après appréciation par le juge de l'opportunité de cette solution.

Pour garantir l'effectivité de cette alternative à la vente aux enchères, la réforme impose la tenue d'une **audience d'orientation** avant toute vente du bien. Le juge décide du sort de l'immeuble saisi à l'occasion de cette audience.

Les parties intéressées sont assignées à cette audience à l'initiative du créancier, qui doit également élaborer un cahier des conditions de vente.

Les actes préparatoires à la vente

1. Le procès-verbal de description de l'immeuble

À l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description. L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.

Ce procès-verbal comprend :

– la description des lieux, leur composition et leur superficie ;

– l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

– le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

– tous autres renseignements utiles sur l'immeuble, fournis notamment par l'occupant.

2. L'assignation à comparaître

Dans les deux mois qui suivent la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation.

L'assignation doit être délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience.

L'assignation comprend, à peine de nullité :

1° l'indication des lieux, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;

2° l'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

3° l'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;

4° la sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé trois jours ouvrables au plus tard après l'assignation ;

5° l'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;

6° l'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution d'être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

7° l'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;

8° l'indication que le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie.

Lorsqu'il existe d'autres créanciers inscrits (titulaires d'une sûreté à l'égard du débiteur) au jour de la publication du commandement de payer, celui-ci leur est dénoncé au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur. La dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution. Les créanciers inscrits auxquels le commandement de payer a été dénoncé doivent déclarer leurs créances dans le délai de deux mois à compter de cette dénonciation.

3. Le dépôt du cahier des conditions de vente

Le cahier des conditions de vente est l'élément indispensable à la réalisation de la vente judiciaire : il contient tous les éléments d'information nécessaires à la réalisation de la vente.

Ainsi, dans les trois jours ouvrables suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un **cahier des conditions de vente** comportant l'**état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente.** Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Le cahier des conditions de vente contient, notamment, à peine de nullité :

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;

5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant. **Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.**

Les stipulations du cahier des conditions de vente, hormis celles relatives au montant de la mise à prix (fixées par le créancier), peuvent être contestées par tout intéressé.

L'audience d'orientation

Le juge de l'exécution est placé au centre de la procédure de saisie immobilière. Il intervient donc avant toute procédure de mise en vente, à l'occasion d'une audience d'orientation.

1. Déroulement de l'audience d'orientation

Le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions de validité de la procédure sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

À moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

Le texte apporte une exception à ce principe pour la demande du débiteur tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable de l'immeuble, qui peut être formée verbalement à l'audience.

Enfin, en principe, aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation à moins qu'elle ne porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

2. Le jugement d'orientation de l'affaire

Le jugement a pour objet d'**ordonner la vente du bien saisi** en déterminant les conditions selon lesquelles il y sera procédé : selon les modalités de la **vente amiable** ou selon celles de la **vente forcée.**

Ce jugement est susceptible d'appel dans les quinze jours de sa notification par le greffe.

Suspendre ou interrompre la vente

Lors de l'audience d'orientation de l'affaire, le juge de l'exécution est amené à trancher les contestations éventuelles, contestations qui peuvent conduire à interdire tout ou partie de la vente, ou à suspendre ou interrompre la procédure.

Ainsi, de nombreuses contestations peuvent conduire le juge à ordonner la **mainlevée de la saisie immobilière.** Tel est le cas par exemple du défaut de réunion des conditions préalables. L'audience peut être l'occasion d'invoquer la caducité, la péremption ou encore la nullité du commandement de payer, de l'assignation ou du cahier des conditions de vente.

La décision de mainlevée emporte, dans la limite de son objet, suspension des poursuites dès son prononcé et suppression de tout effet d'indisponibilité dès sa notification. La péremption du commandement de payer opère de plein droit.

De même, **en cas de saisies simultanées** par un même créancier de plusieurs immeubles du débiteur, celui-ci peut solliciter sous certaines conditions, au plus tard lors de l'audience d'orientation, le **cantonnement de la saisie à un ou plusieurs biens, ou sa conversion partielle en hypothèque.**

Le débiteur doit prouver que la valeur des immeubles sur lesquels la saisie pourrait être cantonnée est suffisante pour désintéresser les créanciers.

Si le juge de l'exécution prononce le cantonnement de la saisie, celui-ci entraîne la suspension provisoire des poursuites, qui s'analyse en un cas de sursis à statuer. En effet, à l'issue de la procédure, le créancier pourra reprendre les poursuites sur les biens provisoirement exceptés, si le prix des biens adjugés ne suffit pas pour le désintéresser.

Le créancier ou le juge d'office peuvent faire rappeler l'instance, dans un délai de deux ans suivant la vente des biens non exceptés par le cantonnement.

Enfin, la saisie immobilière peut être suspendue dans le cadre d'une **procédure de surendettement.** La suspension ne remet pas en cause l'indisponibilité qu'entraîne la signification du commandement valant saisie, qui a déjà produit ses effets. En revanche, l'effet de cette indisponibilité ne peut pas s'étendre aux fruits postérieurs à la suspension.

LA VENTE DU BIEN SAISI

LA VENTE AMIABLE

Le débiteur n'est pas obligé d'attendre l'audience d'orientation pour demander à vendre son bien à l'amiable. Il peut en prendre l'initiative dès l'instant où le commandement de payer lui a été signifié, avant même toute assignation à l'audience. Il lui incombe alors de mettre lui-même en cause les créanciers inscrits sur le bien.

Lorsqu'il en est ainsi, le juge statue sans attendre l'audience d'orientation. S'il fait droit à la demande, sa décision suspend le cours de la procédure. À l'inverse, si le juge rejette la demande, elle ne peut plus être présentée à l'occasion de l'audience d'orientation, la décision de rejet ayant autorité de la chose jugée.

Pour autoriser le débiteur à vendre son bien à l'amiable, le juge doit s'assurer que la vente amiable peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des éventuelles diligences du débiteur.

Ces différents éléments doivent conduire le juge, dans sa décision, à fixer le montant du prix de vente en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché.

Le jugement autorisant la vente amiable doit également fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, pour vérifier la réalisation de la vente.

1. La réalisation de la vente amiable

La préparation de la vente par le débiteur

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la réalisation de la vente dans les délais fixés par le juge dans son jugement autorisant la vente amiable, et rendre compte au créancier, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Il incombe donc au débiteur de faire les démarches pour mettre en vente son bien, rechercher un acquéreur, un notaire…

Il peut signer des contrats préparatoires, compromis de vente ou promesse de vente. Si une somme est promise par l'acquéreur à l'occasion d'un avant-contrat, celle-ci doit être consignée pour être incluse dans la distribution.

De même, toutes les sommes versées par l'acquéreur restent acquises aux créanciers si la vente échoue du fait de l'acquéreur. Toutefois, cette attribution ne saurait faire échec à la faculté de rétractation d'ordre public qui impose le rembourse-

ment de toute somme versée par l'acquéreur qui exerce cette faculté dans le délai imparti par l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation.

La conclusion de la vente par le notaire

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

Les parties sont libres d'insérer dans leurs contrats les clauses qu'elles souhaitent, sous réserve de certaines exceptions :

– les stipulations doivent respecter les conditions particulières fixées par le juge de l'exécution dans son jugement autorisant la vente amiable ;

– l'article 2203 du code civil interdit toute vente à tempérament.

Il appartient au notaire de s'assurer du respect de ces conditions, sous peine de voir la vente remise en cause par le juge de l'exécution.

Les effets de la vente amiable

La vente amiable est assimilée à une vente volontaire, rendant ainsi applicables toutes les dispositions de droit commun relatives à la vente. Dès lors, le débiteur est tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En outre, cette vente amiable produit un effet de purge de plein droit de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur, dès consignation du prix et paiement des frais de vente.

Ainsi, lorsqu'il constate la vente amiable, le juge ordonne la radiation des inscriptions correspondantes.

2. Le contrôle judiciaire de la réalisation de la vente amiable

Le contrôle et la sanction des diligences du débiteur avant la conclusion de la vente

En cas de carence du débiteur, le créancier, qui doit être informé des démarches accomplies, peut saisir le juge afin de voir reprendre la procédure de vente forcée sans attendre l'expiration du délai accordé.

Le créancier saisit alors le juge par assignation du débiteur.

Si le juge fait droit à la demande, il ordonne la reprise de la procédure de vente forcée, par une décision non susceptible d'appel.

Cette reprise de la procédure de vente forcée entraîne des effets différents selon le moment où a été rendu le jugement autorisant la vente amiable.

• Soit la vente amiable a été autorisée par le jugement d'orientation, et les parties ne sont plus autorisées à soulever des nouvelles contestations ou demandes incidentes. La procédure ne peut donc se poursuivre que par la vente aux enchères publiques du bien saisi.

• Soit la vente amiable a été autorisée avant l'audience d'orientation, et la décision de reprise met fin à la suspension de la procédure et impose au créancier de reprendre la procédure au stade où elle a été suspendue. Une audience d'orientation aura donc lieu dans les mêmes conditions qu'exposé précédemment.

Le contrôle a posteriori de la vente amiable

Lorsque le juge fait droit à la demande de vente amiable, il fixe un délai, qui ne peut excéder quatre mois, au cours duquel l'affaire doit être rappelée devant lui pour lui permettre de contrôler la réalisation de la vente amiable conformément à ses prescriptions.

Lorsque l'affaire revient devant lui, le juge ne peut accorder de délai supplémentaire au débiteur, dans la limite de trois mois, qu'à la seule fin de permettre la rédaction de l'acte authentique de vente et à condition que le débiteur justifie d'un engagement écrit d'acquisition.

Lors de cette même audience, si le juge constate la réalisation de la vente, il ordonne de plein droit la radiation des inscriptions prises du chef du débiteur.

Ce jugement n'est pas susceptible d'appel, en revanche il peut faire l'objet d'un pourvoi immédiat.

Lorsqu'il est procédé à la publication du jugement, le conservateur des hypothèques doit le mentionner en marge de la publication du commandement de payer et procéder aux radiations correspondantes, pour informer les tiers de la situation du bien et de l'état de la procédure. Du fait de cette purge, la vente amiable n'ouvre pas droit pour les créanciers hypothécaires à une surenchère sur l'aliénation volontaire.

Si le juge refuse de constater la vente, en cas d'irrespect des conditions posées par exemple, il devra ordonner la reprise de la procédure de vente forcée.

LA VENTE FORCÉE

À défaut de contestation ou de demande fondée interdisant la vente ou imposant la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée du bien par adjudication judiciaire.

Dans cette hypothèse, le juge de l'exécution doit fixer la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

Le jugement détermine également les modalités de visite de l'immeuble.

> Nouveauté : si jusqu'à présent la demande de vente forcée excluait le logement principal du débiteur, désormais elle peut être demandée pour quelque bien saisi que ce soit.

1. La publicité préalable à la vente

La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible.

La publicité de droit commun

La vente forcée est annoncée à l'initiative de l'avocat du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication.

À cette fin, **l'avocat du créancier poursuivant rédige un avis,** en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusés dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis indique :

1° le nom, les prénoms et le domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;

2° la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous les éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;

3° le montant de la mise à prix ;

4° le jour, l'heure et le lieu de la vente ;

5° l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;

6° l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

L'avis publié dans le journal d'annonces légales ne doit comporter aucune autre mention.

L'avis affiché doit être rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur un support de format A3 (42 x 29,7 cm).

Le créancier poursuivant doit encore, à sa diligence, faire apposer un **avis simplifié** à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et le faire publier dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente.

Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur, ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.

Cette possibilité permet de donner un cadre légal aux nombreuses initiatives prises au plan local, notamment par les barreaux, pour assurer une information conforme aux canons des annonces publicitaires de vente d'immeuble. Elle permet également de préfigurer une diffusion par des techniques de communication électronique.

L'aménagement judiciaire de la publicité

La requête est formée, selon le cas, à l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la vente. Le juge tient compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toute autre circonstance particulière.

Il peut notamment ordonner :

1° que soient adjoints aux mentions de droit commun toute autre indication et tout document relatif à l'immeuble ;

2° que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique ;

3° que des avis mentionnés soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens.

Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel.

Les mesures de publicité ainsi ordonnées par le juge sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite.

2. L'audience de vente forcée par adjudication

L'adjudication a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge. Le bien sera attribué au plus offrant.

La fixation et le report de la date de l'adjudication

La date de l'audience est fixée par le juge de l'exécution dans son jugement ordonnant la vente forcée par adjudication.

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du code de la consommation.

En outre, le juge ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire et doit rendre une décision de report motivée.

En cas de report de la date d'audience, les formalités de publicité doivent être répétées.

La demande d'adjudication

En matière de saisie immobilière, le législateur a prévu que le créancier poursuivant devait réitérer son intention de poursuivre la procédure, en sollicitant la vente forcée lors de l'audience d'adjudication.

À défaut, tout créancier inscrit peut solliciter la vente.

La préparation des enchères publiques

Conditions préalables pour se porter enchérisseur (incapacité, incompatibilité et garanties de paiement)

En principe, toute personne est libre de participer aux enchères sous réserve des incapacités résultant des fonctions qu'elle exerce, pour éviter les conflits d'intérêts. Ainsi, ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

1° le débiteur saisi ;

2° les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;

3° les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

L'enchérisseur doit jouir de la capacité de disposer ; ce qui empêche à un majeur sous tutelle ou curatelle d'agir seul.

Les enchères sont obligatoirement portées par l'intermédiaire d'un avocat.

Tout candidat aux enchères doit présenter des garanties de paiement. Ainsi, avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

La taxation des frais de poursuites

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Les enchères publiques

Pour assurer le bon déroulement des enchères, la représentation des enchérisseurs par un avocat est obligatoire.

L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Il ne peut être porteur que d'un seul mandat, et ce pour garantir la transparence et la pleine concurrence entre les enchérisseurs.

Le droit de préemption de la commune

Pour éviter que des logements sociaux ne soient bradés aux enchères, ou pour venir en aide aux personnes dont les ressources sont faibles, la loi sur l'exclusion a prévu que la commune, ou par délégation l'office HLM ou l'Opac, puisse préempter, c'est-à-dire se porter acquéreur du logement saisi.

Dans ce cas, le débiteur saisi reste dans son logement comme locataire.

Cette mesure est réservée aux personnes qui remplissent les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement HLM.

La mairie est informée de la vente par le greffier du tribunal.

Le déroulement des enchères

Le juge rappelle en premier lieu que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par le jugement d'orientation. Les enchères sont portées sous le contrôle du juge qui assure la police de l'audience.

Les enchères sont pures et simples, c'est-à-dire qu'il est interdit de porter des enchères sous une condition de quelque nature que ce soit.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

À 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.

La nullité des enchères

Les règles régissant les enchères sont prescrites à peine de nullité, qui peut être soulevée d'office.

Néanmoins, toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères.

La publicité faisant suite à la précédente adjudication

Dans le but de susciter une surenchère, une publicité de l'adjudication qui a eu lieu est prévue, pour permettre le cas échéant à une personne n'ayant pas participé aux enchères de faire une déclaration de surenchère.

Cette publicité est exclue lorsque l'adjudication résulte d'une surenchère, puisqu'il est interdit de surenchérir sur une surenchère.

Au premier jour ouvrable suivant la vente par adjudication, un extrait du procès-verbal d'audience est affiché sur la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée.

Cet extrait mentionne la description sommaire de l'immeuble telle que figurant dans l'avis initial, le prix de la vente et les frais taxés ainsi que l'indication du greffe compétent pour recevoir les offres de surenchère et du délai de quinze jours suivant la vente pour les former.

APRÈS LA VENTE

La surenchère

La surenchère est un mécanisme permettant de reprendre les enchères après l'audience d'adjudication. Elle permet d'obtenir un meilleur prix de vente et d'assurer une pleine concurrence entre les enchérisseurs.

Toute personne peut faire une surenchère, au moins du dixième du prix principal de la vente.

La surenchère doit être formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les quinze jours suivant l'adjudication.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée, elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité.

La validité de la surenchère peut être contestée, par dépôt au greffe de conclusions d'avocat, dans les quinze jours de sa dénonciation. Si une telle contestation est formée, les parties sont convoquées à une audience du juge de l'exécution.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

Une fois l'audience de surenchère fixée, le surenchérisseur procède aux formalités de publicité relatives à la mise à prix modifiée par la surenchère, dans les mêmes conditions que pour la première enchère.

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les mêmes conditions que les enchères précédentes.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Le paiement du prix et des frais taxés

Le mécanisme de vente aux enchères impose de différer le paiement du prix de l'adjudication. L'adjudicataire dispose donc d'un délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive pour acquitter le prix et les frais taxés.

Le jugement d'adjudication et le titre de vente

• **Le jugement d'adjudication** doit comporter diverses mentions rendues nécessaires par les règles de la publicité foncière :

– visa du jugement d'orientation, des jugements tranchant les contestations et du cahier des conditions de vente ;

– désignation du créancier poursuivant et, le cas échéant, du créancier subrogé dans ses droits ;

– mention des formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjugé, la date et le lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés.

Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Le jugement d'adjudication est notifié au créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, au locataire ou à l'occupant de bonne foi du local saisi, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

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.

• **Le titre de vente** consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Il est délivré par le greffier à l'adjudicataire, sur justification du paiement des frais taxés. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

En tout état de cause, une copie du titre de vente est adressée au débiteur et au créancier poursuivant.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur. La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

Les effets de la vente par adjudication

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

Le débiteur saisi est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction. Toutefois, le fait que le transfert de propriété soit effectué sous autorité de justice ne confère pas à l'acquéreur plus de droits sur le bien que n'en a le débiteur.

Néanmoins, les hypothèques et les privilèges sur le bien du chef du débiteur sont purgés de plein droit par le versement du prix et le paiement des frais de la vente.

Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution, qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques.

L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel.

D'autre part, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et, sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

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.

La résolution de la vente par adjudication et la réitération des enchères en cas de défaillance de l'adjudicataire

À défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

La résolution de la vente crée un préjudice pour les personnes participant à la distribution du produit de la saisie. Ainsi, 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.

La réitération des enchères

La résolution de la vente impose de recommencer les enchères pour obtenir un nouvel acquéreur. Le mécanisme diffère de la surenchère en ce qu'il ne s'agit pas d'une continuation des enchères mais d'une réitération à l'identique de la mise en vente aux enchères.

La personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

Elle fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

La signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;

2° le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret du 27 juillet 2006.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution, sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues pour la première audience d'adjudication.

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les mêmes conditions que les premières enchères.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

Une déclaration de surenchère est possible sur cette adjudication.

LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La saisie immobilière est dépourvue d'effet attributif. Plusieurs créanciers peuvent venir en concours, ce qui impose une procédure de distribution du prix.

Nouveauté : la distribution du prix est une phase de la procédure de saisie immobilière et non plus une procédure distincte, ce qui permet d'accélérer l'issue de la saisie immobilière.

1. Les personnes pouvant participer à la distribution dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière

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 ;

– les créanciers privilégiés dispensés de toute inscription (syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété) ;

– les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles.

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.

2. Les sommes à distribuer dans le cadre de la procédure de saisie immobilière

Les sommes à distribuer sont constituées à titre principal du prix de la vente de l'immeuble, auquel peuvent s'ajouter d'autres sommes :

– les fruits du bien saisi ;

– dans la vente amiable, toute somme versée par l'acquéreur potentiel ;

– dans la vente par adjudication, les intérêts dus par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignation ainsi que, en cas de défaillance de l'adjudicataire, les sommes versées ou recouvrées contre ce dernier.

3. Règles générales de compétence et de procédure

La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent, voire du débiteur.

Le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie immobilière demeure compétent pour connaître de la procédure de distribution.

Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

Si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai fixé par décret en Conseil d'État, la consignation produit, 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.

La distribution amiable

• **Lorsqu'il n'existe qu'un créancier admis à faire valoir ses droits,** celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal. Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

• **Lorsqu'il existe plusieurs créanciers pouvant faire valoir leurs droits,** la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers privilégiés.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite. À défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 du décret du 27 juillet 2006.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 du code civil, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'article 113 du décret aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

Le projet de distribution

La partie poursuivante élabore un projet de distribution. À cette fin, elle peut convoquer les créanciers.

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article 113 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

À peine de nullité, la notification mentionne :

1° qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou à défaut toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. À peine d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article 116.

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article 111 du décret sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le chapitre II du décret sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Aux requêtes mentionnées aux articles 117 et 119 sont joints :

1° un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

2° les justificatifs de réception du projet de distribution ;

3° le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

1° le cahier des conditions de vente ;

2° le jugement d'orientation ;

3° selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

La distribution judiciaire

À défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

À défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

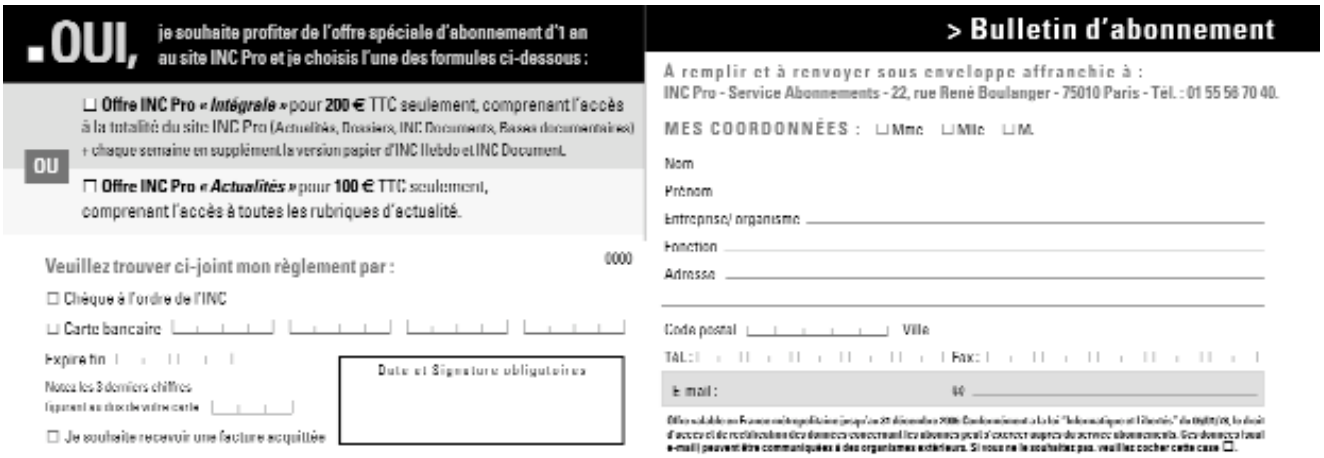
Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

Emma Jauffret
auditrice de justice

Pour en savoir plus

L'Association nationale d'information sur l'habitat (Anil) vous communiquera la liste des centres d'information de votre région : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris – Tél. : 01 42 02 65 95 – <www.anil.org>.

À lire également

Les fiches pratiques INC J. 160 (le crédit immobilier), J. 184 (le juge de l'exécution), J. 189 (les demandes de délais en cas de difficultés de paiement) et J. 212 (l'endettement et le surendettement) sont téléchargeables via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.