



Fig. 3

À défaut restait la bonne vieille méthode : assigner au fond aux fins de paiement des factures litigieuses et solliciter le sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Mises en garde :

« Se méfier de la pratique consistant à formuler des « protestations et réserves », à « s'en remettre à la sagesse du tribunal », ou encore à « s'en rapporter à justice ». Ces formules usuellement employées

par les praticiens à l'occasion des référés-expertises valent contestation de la demande¹⁷.

« En cas de pluralité de défendeurs, ces derniers devront, afin de suspendre le délai de prescription des appels en garantie, formaliser entre eux des demandes relatives à l'expertise (par ex. solliciter de l'expert qu'il détermine le partage de responsabilité dans le cadre des recours entre coobligés).

¹⁷ Civ. 3^e, 16 juil. 2016, n° 15-16.469.

VENTES JUDICIAIRES

Les cahiers des conditions de vente nouveaux sont arrivés

Solution

La décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat a été publiée au Journal officiel le 7 mars 2019. Elle porte modifications des clauses-types des cahiers des conditions de vente.

Il entre dans la mission confiée par le législateur au Conseil national des barreaux (CNB) le soin d'unifier par voie de dispositions générales les règles et usages de la profession d'avocat. C'est ainsi que le CNB a adopté, par décision à caractère normatif n° 2005-003, le nouveau RIN.

L'article 12 de ce code intitulé « Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires » dispose que : « L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de

vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens ».

Ainsi, trois cahiers-types ont-ils été élaborés par le CNB correspondant aux trois types de vente judiciaire : saisie immobilière, licitation, vente



Par

Julie Couturier
Avocat au barreau de Paris, ancien membre du conseil de l'Ordre, ancien président de l'association Droit & Procédure

*[...] les avocats
n'ayant pas
accès au fichier
COMEDDEC [...] ne
sont pas en
mesure de vérifier
la situation
juridique de
leurs clients.*

sur liquidation judiciaire. Ils ont été adoptés par décision à caractère normatif n° 2008-002 (assemblée générale des 12 et 13 déc. 2008) publiée au *Journal officiel* le 12 mai 2009 et constituent des annexes au RIN.

Les clauses-types de ces cahiers avaient été modifiées par le CNB en 2012 mais la décision à caractère normatif n'avait jamais été publiée au *Journal officiel* car les modifications adoptées se sont révélées en contradiction avec les textes en vigueur, issus de l'ordonnance du 19 décembre 2011 et du décret du 30 mai 2012 ayant « codifié » la matière : en effet, cette codification qui aurait dû être réalisée à droit constant ne l'a pas été et les nouveaux textes ont prévu que la consignation du prix de la vente amiable sur autorisation judiciaire devait impérativement être faite auprès de la Caisse des dépôts et consignations¹. L'article 14 des cahiers prévoyant le versement du prix de vente entre les mains du séquestre désigné n'était donc plus conforme aux prescriptions du code.

Les cahiers-types ayant ainsi perdu leur valeur normative, une modification textuelle s'imposait donc. Ainsi viennent-ils de faire l'objet d'un toilettage par décision à caractère normatif du 13 février 2019 publiée au *Journal officiel* du 7 mars 2019². Les modifications adoptées sont le fruit d'un important travail de concertation avec les Ordres mené par la commission « Règles et usages » du CNB, présidée par Dominique de Ginestet.

La plupart de ces modifications tendent à l'harmonisation des règles applicables aux trois procédures et sont donc communes aux trois cahiers. D'autres sont spécifiques à certains d'entre eux.

LES MODIFICATIONS COMMUNES AUX TROIS CAHIERS

État de l'immeuble

Les trois nouveaux cahiers, dans l'article consacré à l'état de l'immeuble, contiennent une précision bienvenue. Il est dorénavant rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés³.

Préemption et droits assimilés

Des modifications purement formelles sont apportées à l'article intitulé « Préemption et

droits assimilés » : la référence aux droits de substitution est supprimée⁴.

Réception des enchères

L'article consacré à la réception des enchères est modifié et aligné avec la nouvelle rédaction de l'article 12.2 du RIN.

Il prévoit que, pour porter les enchères, l'avocat devra non seulement se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients (ce qui était déjà prévu dans l'ancienne version du texte) mais également, et c'est nouveau, s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et, s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant⁵.

Il apparaît en effet que, les avocats n'ayant pas accès au fichier COMEDDEC (dispositif dématérialisé de délivrance de données de l'état civil), ils ne sont pas en mesure de vérifier la situation juridique de leurs clients.

Garantie à fournir par l'acquéreur

La stipulation selon laquelle, en cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque (remis à l'avocat pour porter les enchères⁶) est restitué en l'absence de contestation de la surenchère est, logiquement, déplacée de l'article consacré à la réception des enchères pour se situer dans le suivant, régissant la garantie à fournir par l'acquéreur⁷.

Surenchère

En matière de surenchère, pour pallier la difficulté tenant au fait que, parfois, le surenchérisseur n'accomplit pas les formalités de publicité en vue de la revente du bien (soit parce qu'il entend, de fait, se rétracter, soit parce qu'il aura fait une surenchère de complaisance), il est dorénavant précisé que la publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant⁸.

C'est, au demeurant, ce que prévoit l'article R. 322-54 du code des procédures civiles d'exécution.

Réitération des enchères

L'article relatif à la réitération des enchères prévoit que l'adjudicataire défaillant est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la

¹ C. pr. exéc., art. R. 322-23.

² V. F. Kleffer, D. actu. 22 mars 2019.

³ RIN, annexe I, art. 3 ; annexes II et III, art. 2.

⁴ RIN, annexe I, art. 5 ; annexes II et III, art. 4.

⁵ RIN, annexe I, art. 8 ; annexes II et III, art. 7.

⁶ C. pr. exéc., art. R. 322-41.

⁷ RIN, annexe I, art. 9 ; annexes II et III, art. 8.

⁸ RIN, annexe I, art. 10, annexes II et III, art. 9.

première vente jusqu'à la nouvelle vente et que ce taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente.

La nouvelle version du texte complète cette stipulation en précisant que cette majoration s'applique conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier⁹.

Transmission de propriété

L'article sur la transmission de propriété fait l'objet d'une légère modification rédactionnelle et de mise en cohérence avec l'article sur la préemption et les droits assimilés, et la mention au droit de substitution qui n'a lieu d'être qu'en matière de licitation¹⁰ est supprimée.

Vente forcée

La clause relative au délai et aux modalités de paiement du prix de la vente forcée fait l'objet de deux modifications de forme : d'une part, à la fin de l'alinéa prévoyant la majoration des intérêts est mentionné l'article L. 313-3 du code monétaire et financier ; d'autre part, afin de tenir compte de la réforme du droit des contrats, l'article 1289 du code civil est remplacé par l'article 1347 du même code¹¹.

Frais de poursuite

L'article régissant les frais de poursuite est également modifié¹².

En premier lieu, son intitulé prévoit non seulement le paiement des frais de poursuite mais également celui des émoluments dès lors qu'ils sont inclus dans le tarif de postulation.

En deuxième lieu, il est expressément fait référence à l'article 1593 du code civil selon lequel les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

En troisième lieu, il est précisé que ce paiement des frais de poursuite et des émoluments par l'acheteur se fera sur les quittances de l'avocat poursuivant.

Entrée en jouissance

L'article consacré à l'entrée en jouissance fait l'objet d'une harmonisation entre les trois cahiers car la rédaction était différente selon la procédure, ce qui ne se justifiait pas¹³.

MODIFICATIONS PROPRES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Modalités de la vente

L'article 2 consacré aux modalités de la vente, dont l'ancienne version prévoyait que le saisi pouvait solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre son bien à l'amiable, laissait penser que la vente amiable était la seule option possible.

La nouvelle version du texte se voit donc complétée par un nouvel alinéa 1^{er} reprenant la définition de la saisie immobilière édictée par l'article L. 311-1 du code des procédures civiles d'exécution, et rappelle qu'elle 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.

Les alinéas suivants (sur la vente amiable) sont inchangés.

Baux, locations et autres conventions

L'article 4 consacré aux baux, locations et autres conventions, se contentait de rappeler que les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier comme à l'acquéreur¹⁴.

La nouvelle version complète l'article en précisant que la preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen, ce qui n'est que la reprise du second alinéa de l'article L. 321-4.

Les articles équivalents dans les cahiers licitation et liquidation judiciaire ne sont, en revanche, pas modifiés faute de spécificité comme en matière de saisie immobilière.

Vente amiable sur autorisation judiciaire

L'article 14 relatif à la vente amiable sur autorisation judiciaire est plus substantiellement modifié puisqu'on se souvient qu'il a été la source des difficultés rencontrées en 2012 à la faveur de la codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à la saisie immobilière. Il était donc nécessaire de mettre les cahiers-types en conformité avec la loi. Ainsi, le nouvel alinéa 3 stipule-t-il que le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts

⁹ RIN, annexe I, art. 11 ; annexes II et III, art. 10.

¹⁰ RIN, annexe I, art. 12 ; annexes II et III, art. 11.

¹¹ RIN, annexe I, art. 15 ; annexe II, art. 13, et annexe III, art. 12.

¹² RIN, annexe I, art. 16 ; annexe II, art. 14 ; annexe III, art. 13.

¹³ RIN, annexe I, art. 20 ; annexe II, art. 19 ; annexe III, art. 17.

¹⁴ C. pr. exéc., art. L. 321-4, al. 1^{er}.

et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution.

Autre réforme dont il a fallu tenir compte, celle du tarif. L'ancien alinéa 4 faisait référence au décret du 2 avril 1960 qui a été abrogé. Il a toutefois semblé imprudent aux rédacteurs de faire référence à l'arrêté du 6 juillet 2017 dès lors qu'il a vocation à être révisé.

Le texte prévoit donc que les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés au tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil (l'ajout de cette référence textuelle étant également une nouveauté, guidée par un objectif de sécurité juridique).

Purge des inscriptions

L'article 23 relatif à la purge des inscriptions est légèrement modifié ; il stipulait jusqu'ici que la consignation du prix et le paiement des frais de vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. Il prévoit à présent que le séquestre (c'est la nouveauté) ou la consignation produisent cet effet.

Distribution du prix de vente

L'article 25 sur la distribution du prix de vente fait l'objet d'une précision bienvenue quant aux modalités de rétribution de la personne chargée de la distribution, facilitée par l'adoption du nouveau tarif de 2017.

L'alinéa 2 stipule à présent que les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée de la distribution, calculée conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

MODIFICATIONS PROPRES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Versement du prix de la vente forcée

Indépendamment des modifications communes aux trois cahiers vues précédemment, l'article 12 relatif au versement du prix de la vente forcée comprend une modification pour tenir compte de l'allongement de deux à trois mois du délai à l'issue duquel peut être pris le privilège de vendeur.

L'alinéa 3 prévoit à présent que l'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce supportera le coût de l'inscription du privilège de vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

La prochaine réforme des sûretés pourrait imposer une nouvelle modification de cette clause, dans l'hypothèse où le privilège de vendeur serait supprimé.

Entrée en jouissance

Outre les modifications déjà évoquées, communes avec les autres cahiers, l'article 17 sur l'entrée en jouissance est modifié pour tenir compte des spécificités de la procédure collective. Il est donc rappelé la possibilité qu'ont le liquidateur judiciaire et l'adjudicataire qui en tient les droits à qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2° (tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie), 3° (tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement), 4° (tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires).

Purge des inscriptions

Enfin, l'article 20 sur la purge des inscriptions tient compte, là encore, de la spécificité de la matière et comprend un dernier alinéa aux termes duquel, à défaut de radiation demandée par l'acquéreur avant la distribution, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce.

Il s'agit donc d'un toilettage qui était nécessaire pour harmoniser encore un peu plus les cahiers et apporter quelques clarifications bienvenues. Reste qu'il faudra sans doute, dans les prochains mois, remettre l'ouvrage sur le métier, pour tenir compte de la possible réforme à venir de la procédure de saisie immobilière.