

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA JUSTICE

#### Ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière

NOR: JUSX0600046R

Le Président de la République,  
Sur le rapport du Premier ministre et du garde des sceaux, ministre de la justice,  
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;  
Vu le code civil ;  
Vu le code de commerce ;  
Vu le code de la consommation ;  
Vu le code monétaire et financier ;  
Vu le code de l'organisation judiciaire ;  
Vu le code de procédure civile ;  
Vu l'ordonnance du 3 juillet 1816 modifiée relative aux attributions de la Caisse des dépôts et consignations créée par la loi du 28 avril 1816 ;  
Vu l'article 25 de la loi n° 66-948 du 22 décembre 1966 de finances rectificative pour 1966 ;  
Vu la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances ;  
Vu la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 modifiée portant réforme des procédures civiles d'exécution ;  
Vu la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, notamment son article 24 ;  
Le Conseil d'Etat entendu ;  
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

#### TITRE I<sup>er</sup>

#### DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE CIVIL

##### Article 1<sup>er</sup>

Le code civil est modifié conformément aux dispositions du présent titre.

##### Article 2

Le titre XIX du livre III est remplacé par les dispositions suivantes :

#### « TITRE XIX

#### « DE LA SAISIE ET DE LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE

« Art. 2190. – 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 I<sup>er</sup>

« De la saisie

« Section 1

« Du créancier

« Art. 2191. – 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.

« Art. 2192. – 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

« Art. 2193. – 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.

« Art. 2194. – La saisie d'un immeuble emporte saisie de ses fruits, sauf l'effet d'une saisie antérieure.

« Art. 2195. – La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux.

« Section 3

« Du débiteur

« Art. 2196. – 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.

« Art. 2197. – 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

« Art. 2198. – 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.

« Art. 2199. – 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.

« Art. 2200. – 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*

« *Art. 2201.* – 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*

« *Art. 2202.* – La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d’une vente volontaire.

« *Art. 2203.* – 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*

« *Art. 2204.* – L’adjudication de l’immeuble a lieu aux enchères publiques à l’audience du juge.

« *Art. 2205.* – Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu’elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

« *Art. 2206.* – 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.

« *Art. 2207.* – L’adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command.

« *Art. 2208.* – 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.

« *Art. 2209.* – Le titre de vente n’est délivré à l’adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

« *Art. 2210.* – Le jugement d’adjudication constitue un titre d’expulsion à l’encontre du saisi.

« *Art. 2211.* – 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.

« *Art. 2212.* – 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*

« *Art. 2213.* – 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.

« *CHAPITRE II*

« *De la distribution du prix*

« *Art. 2214.* – 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.

« *Art. 2215.* – 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.

« *Art. 2216.* – Si la distribution du prix n’est pas intervenue dans un délai fixé par décret en Conseil d’Etat, 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. »

**Article 3**

A l'article 815-15, les mots : « secrétariat-greffe » et « cahier des charges » sont remplacés respectivement par les mots : « greffe » et « cahier des conditions de vente ».

**Article 4**

Au troisième alinéa de l'article 2427, les mots : « code de procédure civile » sont remplacés par les mots : « titre XIX du livre III du présent code ».

**Article 5**

A l'article 2461, les mots : « colloqués et » sont supprimés.

**Article 6**

L'article 2464 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 2464.* – Faute par le tiers détenteur de satisfaire à l'une de ces obligations, chaque créancier titulaire d'un droit de suite sur l'immeuble a le droit de poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble dans les conditions du titre XIX du livre III. »

**Article 7**

A l'article 2468, le mot : « l'adjudication » est remplacé par les mots : « la vente forcée. »

**Article 8**

Au second alinéa de l'article 2469, les mots : « les expropriations » sont remplacés par les mots : « la saisie immobilière ».

**Article 9**

A l'article 2472, les mots : « l'adjudication faite sur lui » et « adjudgé » sont remplacés respectivement par les mots : « la vente forcée de l'immeuble » et « vendu ».

**Article 10**

A l'article 2473, les mots : « subi l'expropriation » sont remplacés par les mots : « subi la vente forcée ».

**Article 11**

A l'article 2482, les mots : « expropriations forcées » sont remplacés par les mots : « ventes forcées sur saisie immobilière ».

## TITRE II

## DISPOSITIONS DIVERSES

**Article 12**

Il est inséré, après le deuxième alinéa de l'article L. 311-12-1 du code de l'organisation judiciaire, l'alinéa suivant :

« Le juge de l'exécution connaît, sous la même réserve, de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle. »

**Article 13**

Au troisième alinéa de l'article L. 331-5 du code de la consommation, les mots : « par l'article 703 du code de procédure civile (ancien) » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'Etat ».

**Article 14**

Au cinquième alinéa de l'article L. 642-18 du code de commerce, les mots : « tribunal de grande instance » sont remplacés par les mots : « juge de l'exécution ».

**Article 15**

Le premier alinéa de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier est complété par la phrase suivante : « Cet effet est attaché de plein droit au jugement d'adjudication sur saisie immobilière, quatre mois après son prononcé. »

### Article 16

A l'article 10 de la loi du 9 juillet 1991 susvisée, avant les mots : « devant le juge de l'exécution » sont insérés les mots : « Sous réserve des dispositions particulières applicables à la vente forcée des immeubles, ».

### Article 17

I. – L'article 21 de la même loi est complété par l'alinéa suivant :

« L'huissier de justice mandaté par le créancier poursuivant pour procéder à la description d'un immeuble faisant l'objet d'une saisie ne peut pénétrer dans les lieux occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant. »

II. – A la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 21-1 de la même loi, les mots : « à l'article 21 » sont remplacés par les mots : « aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 ».

### Article 18

A l'article 31 de la même loi, la référence : « 2215 » est remplacée par la référence : « 2191 ».

### Article 19

A l'article 25 de la loi du 22 décembre 1966 susvisée, les mots : « cahier des charges » sont remplacés par les mots : « cahier des conditions de vente ».

### Article 20

Au 10° de l'article 2 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 susvisée, après les mots : « cahier des charges » sont ajoutés les mots : « ou le cahier des conditions de vente ».

### Article 21

La présente ordonnance ne modifie pas les dispositions applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

### Article 22

Sont abrogés :

- 1° Les titres VI, XII, XIII et XIV du livre V de la première partie du code de procédure civile ;
- 2° La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 331-5 du code de la consommation ;
- 3° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-6 du même code ;
- 4° La loi du 14 novembre 1808 relative à la saisie immobilière des biens d'un débiteur situés dans plusieurs arrondissements ;
- 5° La deuxième phrase du septième alinéa de l'article 6 de la loi du 15 juin 1976 susvisée ;
- 6° L'article 88 de la loi du 9 juillet 1991 susvisée.

## TITRE III

### DISPOSITIONS FINALES

### Article 23

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du titre I<sup>er</sup> de la présente ordonnance et notamment celles relatives :

- 1° Aux restrictions opérées par la saisie aux droits de jouissance et d'administration du débiteur ;
- 2° Aux limitations apportées à la capacité d'enchérir et aux garanties de paiement exigées des enchérisseurs ;
- 3° A la procédure d'adjudication ;
- 4° A la consignation du prix de l'immeuble vendu et au paiement des frais de la vente ;
- 5° A la libération des lieux par le saisi après adjudication ;
- 6° Aux dérogations apportées à l'article 1153 du code civil quant aux intérêts assortissant les différentes sommes dues au titre de la saisie opérée ;
- 7° A la procédure de distribution du prix de vente de l'immeuble saisi.

### Article 24

La présente ordonnance est applicable à Mayotte à l'exception des articles 13, 19, 20, 21 et du 2° au 5° de l'article 22.

Pour leur application à Mayotte, les références faites par les articles 2200 et 2214 du code civil et par les articles 4 à 11 de la présente ordonnance aux articles 2374, 2375, 2379 à 2381, 2427, 2461, 2464, 2468, 2469, 2472, 2473 et 2482 du code civil s'entendent, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2008, des références faites respectivement aux articles 2103, 2104, 2108, 2108-1, 2109, 2147, 2166, 2169, 2173, 2174, 2177, 2178 et 2187 de ce code.

#### Article 25

La présente ordonnance entrera en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 23 et, au plus tard, le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

#### Article 26

Le Premier ministre, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'outre-mer sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 21 avril 2006.

JACQUES CHIRAC

Par le Président de la République :

*Le Premier ministre,*  
DOMINIQUE DE VILLEPIN

*Le garde des sceaux, ministre de la justice,*  
PASCAL CLÉMENT

*Le ministre de l'outre-mer,*  
FRANÇOIS BAROIN