RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-70-20-20120912
Date de publication : 12/09/2012

REC – Mise en œuvre du recouvrement forcé – Distribution du prix de vente d'un immeuble

Positionnement du document dans le plan :

REC - Recouvrement
Mise en œuvre du recouvrement forcé
Titre 7 : Procédures de distribution des sommes d'origine mobilière ou immobilière
Chapitre 2 : Procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble

Sommaire :

I. Dispositions générales
A. Juridiction compétente
B. Procédure applicable
C. Créanciers admis à faire valoir leurs droits sur le prix de vente de l'immeuble saisi
D. Sommes à distribuer dans le cadre de la procédure de saisie immobilière
E. Frais générés par la procédure de distribution
F. Effets de la consignation du prix à l'égard du débiteur
II. Distribution amiable
A. Cas du créancier unique
B. Cas d'une pluralité de créanciers
1. Production des créances
2. Projet de distribution
3. Procédure de contestation
4. Règles communes
III. Distribution judiciaire
IV. Paiement des fonds consignés ou séquestrés
A. Paiement provisionnel du principal de la créance au créancier de premier rang
B. Paiement des fonds par le séquestre ou le consignataire

L'ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière et le décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ont réformé la procédure d'ordre, désormais appelée procédure de distribution du prix d'un immeuble et considérée comme une phase de la saisie immobilière. Cette procédure est aujourd'hui codifiée aux articles L331-1 et suivants et R331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution (CPCE).

La saisie immobilière est définie par l'article L311-1 du CPCE comme la mesure d'exécution qui tend à la vente forcée de l'immeuble d'un débiteur, ou le cas échéant, d'un tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Lorsque la distribution d'une somme entre plusieurs créanciers se déroule en dehors de toute procédure civile d'exécution, il est régulièrement procédé à une tentative de distribution conventionnelle.

Généralement, l'acquéreur consigne le prix de vente entre les mains du notaire. Celui-ci propose une répartition pour désintéresser les créanciers inscrits, moyennant mainlevée des inscriptions, ce qui suppose l'accord de tous. Ce n'est qu'en cas de désaccord qu'il est procédé à la purge des hypothèques (code civil, art. 2475).

I. Dispositions générales

1

La procédure de distribution du prix concerne la vente d'un immeuble après une procédure d'exécution forcée mais également la vente d'un immeuble en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

A. Juridiction compétente

10

S'il s'agit d'une vente en dehors de toute procédure d'exécution forcée la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal de grande instance.

La juridiction désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le tribunal.

20

Pour les cas où la distribution du prix est la conséquence d'une vente après procédure d'exécution forcée, elle est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou 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.

B. Procédure applicable

30

Les articles R311-4 à R311-11 du CPCE sont applicables à la procédure de distribution. C'est-à-dire ceux relatifs à la constitution d'avocat obligatoire, aux formes des contestations et demandes incidentes, aux jugements subséquents à ces dernières, aux demandes en distraction, aux demandes de subrogation dans les droits du créancier poursuivant, à la nullité des actes de la procédure et aux sanctions en cas de non-respect des délais.

En revanche, les articles L331-1, L331-2 et L334-1 du CPCE, qui ne concernent que la distribution de sommes provenant de la saisie immobilière, ne sont pas applicables lorsque la procédure de distribution intervient en dehors de toute procédure d'exécution.

C. Créanciers admis à faire valoir leurs droits sur le prix de vente de l’immeuble saisi

40

L' article L331-1 du CPCE dispose que 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 privilégiés dispensés de toute inscription, à savoir le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété (code civil, art. 2374 1° bis) et les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles énumérés à l'article 2375 du code civil.

50

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. L331-2 du CPCE). L'efficacité de la distribution impose en effet que les créanciers susceptibles de participer à cette distribution déclarent leurs créances en temps voulu, sans que leur négligence ne paralyse les opérations.

D. Sommes à distribuer dans le cadre de la procédure de saisie immobilière

60

Les sommes à distribuer sont constituées à titre principal du prix de vente de l’immeuble. Mais il peut s’y ajouter d’autres sommes :

- les fruits du bien saisi (art. R321-16 du CPCE) ;

- dans la vente amiable, toute somme versée par un acquéreur potentiel, spécialement à l’occasion d’un avant-contrat de vente, y compris en cas de défaut de réalisation de la vente par le fait de l’acquéreur (art. R322-23 du CPCE) ;

- dans la vente par adjudication, les intérêts dus par le séquestre ou la caisse des dépôts et consignations (art. R322-57 du CPCE), ainsi que, en cas de défaillance de l’adjudicataire, les sommes versées ou recouvrées contre ce dernier (CPCE, art. L322-12 et art. R322-41).

E. Frais générés par la procédure de distribution

70

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 (art. R331-2 du CPCE).

F. Effets de la consignation du prix à l’égard du débiteur

80

Si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai de six mois (art. L334-1 du CPCE et R334-3 du même code) 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.

II. Distribution amiable

A. Cas du créancier unique

90

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L331-1 du CPCE (c'est-à-dire les conditions pour participer à la distribution du prix), 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.

100

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.

110

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 L331-1 du CPCE.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

B. Cas d'une pluralité de créanciers

120

À titre liminaire, il est précisé que les notifications et les convocations évoquées ci-dessous sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats.

En outre, l'article 652 du code de procédure civile est applicable. Cet article dispose que « lorsqu'une partie a chargé une personne de la représenter en justice, les actes qui lui sont destinés sont notifiés à son représentant sous réserve des règles particulières à la notification des jugements ».

1. Production des créances

130

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L331-1 du CPCE, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois de la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 du code civil (le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux de la copropriété) et à l'article 2375 du code civil (les créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles).

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. À défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4°de l'article R322-7 du CPCE (c'est-à-dire la déclaration des créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, qui doit intervenir dans les deux mois suivant la dénonciation du commandement de payer).

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l' article L331-2 du CPCE, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder par conclusions d'avocat aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

2. Projet de distribution

140

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 précités et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance (soit dans les quinze jours suivant la notification par le créancier poursuivant de la demande d'actualisation des créances).

À peine de nullité, la notification mentionne :

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

- 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.

150

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 de quinze jours suivant la réception de la notification du projet de distribution (délai prévu par l'article R332-5 du CPCE).

3. Procédure de contestation

160

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 R331-3 du CPCE, 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.

A 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.

A défaut d'accord, la distribution doit être effectuée par voie judiciaire devant le juge de l'exécution.

4. Règles communes

170

Aux requêtes, d’une part, d’homologation du projet de distribution, et, d’autre part, d’attribution de la force exécutoire au procès-verbal d’accord sur la distribution du prix sont joints :

- un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

- les justificatifs de réception du projet de distribution ;

- 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.

180

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

- le cahier des conditions de vente ;

- le jugement d'orientation ;

- 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.

III. Distribution judiciaire

190

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.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d’un avocat. À défaut, elle est formée par assignation.

200

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.

210

La juridiction statue par un jugement susceptible d'appel. Le délai d'appel est de quinze jours s'il s'agit d'une décision du juge de l'exécution signifiée par le greffe. Il est d'un mois pour une décision du tribunal de grande instance, suivant la signification faite à l'initiative de la partie la plus diligente.

Lors de la distribution judiciaire, lorsque le juge établit l'état des répartitions et ordonne le cas échéant la radiation des inscriptions, l'appel rendu contre le jugement qui établit cet état a un effet suspensif (art. R333-3 du CPCE).

IV. Paiement des fonds consignés ou séquestrés

220

En cas de pluralité de créanciers, la libération des fonds intervient sur présentation, selon le cas, du projet de distribution ou du procès-verbal d’accord homologué ou du jugement arrêtant l’état des répartitions. Toutefois une attribution provisionnelle peut intervenir en amont.

A. Paiement provisionnel du principal de la créance au créancier de premier rang

230

Après la publication du titre de vente, le créancier de premier rang doit obtenir, sur justificatif d'un état hypothécaire, l'autorisation du juge de l'exécution pour être payé à titre provisionnel du principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire du prix (article 85 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006).

Le créancier concerné doit donc déposer une requête auprès du juge de l'exécution. Il doit notifier la décision au débiteur et aux créanciers inscrits. Ceux-ci disposent alors d'un délai de quinze jours pour faire opposition à l'ordonnance du juge.

Ce paiement provisionnel ne concerne que le principal de la créance.

Les intérêts, frais et accessoires ne seront payés qu’une fois le projet de distribution devenu définitif (le créancier payé à titre provisionnel n'est donc pas dispensé de la participation à la procédure de distribution).

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

B. Paiement des fonds par le séquestre ou le consignataire

240

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

La caisse des dépôts et consignations pourra procéder au décaissement des sommes en application des articles R332-1 (en cas de créancier unique) ou R334-2 du CPCE.

Le délai à l'expiration duquel la consignation du prix de vente par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois (art. R334-3 du CPCE).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2251-PGP.html/identifiant=BOI-REC-FORCE-70-20-20120912