

Vente publique d'immeuble sur saisie : disparition de la faculté de surenchère

Constats et pistes de réflexion

I. Constats

La cinquième partie du Code judiciaire, en ce qu'elle traite des saisies conservatoires et voies d'exécution sur immeubles, a connu peu de modifications.

On retiendra au titre de changement notable la faculté insérée par la loi du 5 juillet 1998 d'organiser après saisie et au bénéfice de l'autorisation du juge des saisies, une vente de gré à gré forcée.

On se souviendra aussi que la loi du 15 mai 2009 a supprimé la prérogative donnée au notaire de fixer une seconde séance de vente tout en lui permettant d'organiser le bénéfice de mise à prix ou d'enchère.

La loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX, « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique apporte, quant à elle, un changement de nature à modifier plus sévèrement les habitudes.

Elle supprime en effet la faculté de surenchère.

L'article 1592 du Code judiciaire est donc abrogé.

Dorénavant, l'adjudication publique se fera en une seule séance, conformément à l'article 1587 nouveau du Code judiciaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2010 et en raison de circonstances exceptionnelles, l'absence de faculté de surenchère pouvait déjà être prévue dans le cahier des charges ou décidée lors de la séance d'adjudication.

Son interdiction est donc devenue la règle.

II. Objectifs

Cette troisième modification de la procédure d'adjudication participe à la volonté de rendre les ventes judiciaires plus profitables.

Tel est l'intérêt commun des créanciers et propriétaires saisis.

La réalisation de cet objectif avait certainement pour préalable une simplification plus grande encore de la procédure d'adjudication que celle apportée par l'abandon des secondes séances de vente.

La suppression de la faculté de surenchère y contribue.

Elle permet dorénavant d'épargner les frais liés aux multiples exploits de significations ou sommations, de rédaction d'actes, location de salles, affichages et autres placards qu'imposait la procédure de surenchère.

La circonstance que l'adjudication ne sera plus soumise à l'aléa de la condition suspensive que constituait la surenchère est de nature à encourager les candidats à l'accès

de la propriété foncière à s'inscrire en un processus de vente publique.

À la fin de séance, ils sauront si leur achat est définitif et ils pourront immédiatement et utilement s'investir en leur projet sans avoir à craindre que, liés par leur enchère, d'autres opportunités leur échappent.

De la même manière, les créanciers, poursuivants et autres, recevront plus rapidement le projet d'acte d'ordre sanctionnant la hauteur de leurs dividendes, avec pour conséquence une diminution de la charge des intérêts moratoires à charge du débiteur.

La liste des bonnes nouvelles peut certainement être allongée.

III. Défis

Leur réalisation sera cependant conditionnée par une nécessaire vigilance des acteurs de la procédure, certainement dans les premiers temps de l'application du droit nouveau.

Son entrée en vigueur a été fixée au 1^{er} mai 2018.

Une période transitoire est organisée.

Ainsi, les ventes publiques dont le jour de la première séance de vente ou, en cas d'enchères dématérialisées, le jour du début des enchères est initialement fixé avant le 1^{er} septembre 2018 restent régies par les dispositions anciennes.

Il conviendra ainsi d'être attentif à ce que les cahiers des charges correspondent au droit en vigueur à l'instant de l'adjudication.

Les dispositions nouvelles n'ont par ailleurs pas vocation à régir la vente publique volontaire.

L'article 1582 nouveau du Code judiciaire a cependant maintenu l'interdiction de faire mention dans la publicité du caractère forcé de la vente.

Un devoir d'information circonstanciée s'impose ainsi pour informer le public des nouvelles règles et quand elles s'appliquent.

Nul doute que cette préoccupation sera rencontrée par Mesdames et Messieurs les notaires.

Les conséquences de l'absence de publicité annonçant les possibilités de surenchères risquent d'être plus difficiles à pallier.

Tels affichages informaient en effet le public de l'état du marché qui s'était noué dans la salle de vente.

Les distraits ou les pessimistes qui croyaient que l'achat n'était pas à portée de leur budget n'auront plus de séance de rattrapage.

Tel écueil doit être surmonté.

Certes, certains mécanismes permis par le législateur en 2009 ont été maintenus, comme le bénéfice de mise à prix ou d'enchère.

On peut cependant s'interroger sur la logique économique qui sous-tend l'octroi d'un avantage à celui qui offre le prix qu'on pensait être le plus petit acceptable, ou encore qui est simplement celui du marché.

IV. Suggestions

Fort opportunément, le cahier des charges peut maintenant prévoir que l'adjudication ait lieu sous la condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un financement¹.

A. Simplification

D'autres mesures peuvent être suggérées pour optimiser les ventes publiques.

On pense ainsi d'abord à une simplification des cahiers des charges.

A cet égard, le juge des saisies près le Tribunal de première instance du Hainaut, division Tournai, constatait, en un jugement rendu le 17 mars 2017² :

« En l'occurrence, l'existence d'un cahier général et d'un cahier spécial impose à ses destinataires la lecture de 16 pages plus 13 pages, et la mise en parallèle des dispositions alors qu'un cahier des charges unique "sur mesure", intégrant toutes les conditions de la vente, permet une lecture plus aisée d'un acte par essence d'un abord ardu, sans avoir l'obligation de vérifier point par point, dans un délai relativement court, quelles dispositions du cahier spécial dérogent éventuellement au cahier général uniforme.

L'ampleur des textes à consulter peut être de nature à faire fuir les candidats acquéreurs peu enclins à faire le tri, en écartant les clauses dont il ne faut pas tenir compte. »

B. Libération anticipée

D'autres aménagements sont de nature à atteindre l'objectif tout en humanisant quelque peu la procédure.

L'organisation des visites est un des éléments clefs de la vente.

Le défilé des personnes intéressées venant visiter l'immeuble peut être ressenti comme une forme de violence à l'égard du propriétaire et de sa famille.

L'intrusion n'est en effet certainement point anodine quand on garde à l'esprit que le propriétaire saisi n'est pas toujours le débiteur défaillant.

Il peut ainsi s'agir d'un affectant hypothécaire, d'un coïndivisaire...

Les visiteurs peuvent être tout aussi mal à l'aise.

Telle organisation peut amener certaines personnes à se détourner de la procédure.

Il est ici suggéré une libération anticipée de l'immeuble tant par le débiteur saisi et sa famille que par toute per-

sonne ne disposant point d'un droit d'occupation ou n'étant pas titulaire d'un droit opposable aux tiers.

L'organisation d'une libération anticipative aurait aussi le mérite de ne pas imposer à l'adjudicataire d'organiser le déguerpissement en exécution d'un cahier des charges qui aura normalement imposé de manière unilatérale le délaissement de l'immeuble, à peine d'y être contraint par voie d'huissier avec l'aide au besoin de la force publique.

C. Fixation d'un prix minimal

Une autre mesure de nature à optimiser la procédure d'adjudication est la fixation d'un prix de vente minimal.

Telle mesure est prévue pour les ventes de gré à gré forcées.

Comme évoqué, le législateur a maintenu le bénéfice de mise à prix ou d'enchère, lesquels ne s'identifient pas à un prix minimal.

À l'instar de la problématique de la libération de l'immeuble, leur mise en œuvre est aussi à l'origine de tensions pouvant aboutir aux dépôts de contredits suspendant la procédure.

D. Audience d'orientation

Les contredits participent certainement autant que la défunte faculté de surenchère à la dépréciation de la procédure de vente publique.

Il y va d'autant de faux départs que de travaux inutiles.

Les frais qui en résultent ne sont pas plus anodins.

De lege ferenda, ne faudrait-il pas veiller à faire statuer définitivement en amont sur toutes ces problématiques ?

Nous suggérons ainsi la tenue d'une audience préalable devant le juge des saisies.

Sa date pourrait être fixée dans l'ordonnance de désignation du notaire.

En présence du créancier poursuivant et de ceux disposant d'inscriptions/transcriptions, ainsi que du saisi pourrait être débattu le projet de cahier des charges préalablement déposé par le notaire instrumentant.

À l'issue de cette audience qui, à l'instar de celle qui existe en France, pourrait s'appeler « audience d'orientation », seraient aussi tranchées les autres difficultés spécifiques à la procédure soumise au magistrat, telle la libération des lieux par un tiers, qui serait alors aussi invité à comparaître pour faire valoir son point de vue.

Le jugement à intervenir arrêterait enfin la date de la séance d'adjudication qui ne devrait pas forcément se tenir dans les six mois de l'investiture du notaire.

La détermination contradictoire d'une date prenant en considération les spécificités et contraintes de la cause éviterait la multiplication d'ordonnances de renouvellement ou de nouvelles désignations.

Voici les constats et pistes de réflexion générés chez le soussigné à la suite de la suppression de l'article 1592 du Code judiciaire.

S'étant octroyé la permission de les partager, sa seule ambition est la poursuite du débat sur l'optimisation de la vente publique par l'adoption aussi de précautions si pas de règles de nature à rendre la procédure plus apaisée.

Alain SCHAMPS

Avocat au barreau de Tournai

¹ Art. 1587, al. 3, C. jud.

² R.G. n° 16/193/A.