

**MEMO RELATIF A LA DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE
ARTICLES 107 ET SUIVANTS DU DECRET DU 27 JUILLET 2006**

En liminaire, il est important de rappeler qu'en matière de distribution, les parties sont tenues de constituer Avocat, en application de l'article 5 du Décret du 27 juillet 2006.

I/ LES SOMMES A DISTRIBUER :

La somme à distribuer est constituée par :

- ❖ Le prix d'adjudication,
- ❖ Les intérêts au taux légal versés par l'adjudicataire, en application des dispositions de l'article 83 du Décret du 27 juillet 2006, dans l'hypothèse où l'adjudicataire n'aurait pas opéré la consignation du prix, dans le délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive.

Il est précisé que ces intérêts courent jusqu'à la consignation complète du prix.

- ❖ Les intérêts fixés par le cahier des conditions de vente, acquis aux créanciers sont versés par le séquestre, en application de l'article 84 du Décret précité et de l'article 15 §5 des clauses et conditions générales d'Avril 2009 du RIN. Ils sont mentionnés "pour mémoire" dans le projet.

Ces intérêts sont mentionnés pour mémoire.

- ❖ Eventuellement le montant des loyers séquestrés
- ❖ Eventuellement, la somme visée à l'article 74 alinéa 4 du Décret.

II / LES CREANCIERS:

A/ LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Sont applicables à son égard les articles suivants:

- l'article 5-1 du Décret du 17.03.1967
- l'article 20 de la Loi du 10 Juillet 1967

Dés notification de l'avis de mutation donné au Syndic, ce dernier doit faire opposition dans un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis et ce, par acte extra-judiciaire .

La créance doit être détaillée et précise, conformément aux dispositions de l'article 2374 du Code Civil qui stipule que :

- « *Le Syndicat des Copropriétaires a un privilège spécial pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 juillet 1965 relatifs à l'année courante et aux 4 dernières années échues.* »

Il est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

Il convient donc, dans l'opposition, de détailler le montant des sommes dues pour l'année en cours et de faire ensuite un décompte, année par année, en y annexant tous justificatifs – sous peine de nullité.

La rédaction de l'opposition est devenue d'autant plus importante que depuis le Décret du 29.10.2010 ayant modifié les articles 113 et 115 du Décret 27.07.2006 du 27.07.2006, le Syndicat des Copropriétaires ne doit plus être sommé d'actualiser sa créance et n'a donc plus à signifier de déclaration de créance actualisée.

Les années antérieures sont des créances chirographaires et ne peuvent donc être colloquées dans le projet de distribution amiable ou judiciaire excepté dans l'hypothèse où, sur les exercices antérieurs, le Syndicat des Copropriétaires aurait obtenu un titre et aurait inscrit une hypothèque légale ou judiciaire.

Dans cette dernière hypothèse, le Syndicat des Copropriétaires prend rang à la suite des autres créanciers hypothécaires qui seraient éventuellement devant lui.

Sa créance hypothécaire, distincte de celle visée à l'article 2374 du Code Civil (puisque'elle portera sur des exercices antérieurs) fera ainsi l'objet d'une autre collocation.

B/ LES CREANCIERS INSCRITS SUR L'IMMEUBLE VENDU:

Il est important de rappeler qu'ils doivent déclarer le montant de leurs créances en principal, puis le montant des intérêts conventionnels sur une durée de 3 ans maximum avant la publication du jugement d'adjudication, au taux garanti par l'inscription, outre les indemnités de poursuite ou d'exigibilité anticipée prévues au contrat et garanties par les accessoires.

Il convient également d'y ajouter de façon distincte les indemnités de retard (majoration), qui ne doivent pas être intégrées aux intérêts conventionnels.

Le cours des intérêts doit s'arrêter 6 mois après la consignation du prix de vente par l'acquéreur, en application de l'article 125-1 du Décret du 27 juillet 2006

Dans l'hypothèse où il y aurait une clause d'aggravation par majoration de retard des intérêts, les intérêts calculés en application de cette clause doivent être séparément mentionnés au titre des accessoires.

Ainsi il est conseillé d'inscrire la créance sous la forme suivante :

- Capital
- Intérêts au taux garanti par l'inscription
- Accessoires (clause d'aggravation par majoration de retard des intérêts + indemnités distinctes)

III/ LE PROJET DE DISTRIBUTION AMIABLE

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil, les démarches suivantes doivent être respectées, en application de l'article 113 du Décret précité :

- dans les deux mois suivants la publication du titre de vente, la partie poursuivante notifie une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits ainsi qu'aux créanciers énumérés à l'article 2375 du Code Civil.

Cette demande de déclaration actualisée est notifiée par acte du palais lorsque les créanciers inscrits ont constitué Avocat.

A défaut, cette demande doit être adressée à tous les créanciers inscrits, même à ceux qui n'auraient fait valoir aucune créance dans le cadre de la procédure de saisie, par acte d'Huissier.

Les créanciers inscrits, qui n'avaient pas préalablement déclaré leurs créances, reçoivent ainsi une demande d'actualisation et ont ainsi la possibilité de déclarer une créance qui sera réglée sur le solde éventuel puisque ces créanciers auront perdu leur rang.

Dans cette hypothèse, leurs créances doivent donc être intégrées au projet de distribution.

ATTENTION: L'article 113 modifié par le Décret du 29.10.2010 a supprimé la référence à l'article 2374 du Code Civil (qui vise notamment le Syndicat des Copropriétaires) et vise à présent uniquement les créanciers inscrits et les créanciers de l'article 2375 du Code Civil (qui sont ainsi seuls concernés par la déclaration de créance actualisée et donc par la sommation d'actualiser).

Par conséquent, le créancier poursuivant n'a plus à sommer le Syndicat des Copropriétaires d'actualiser sa créance. Le Syndicat n'est plus tenu de constituer Avocat.

- le décompte actualisé est produit dans les 15 jours suivant la demande qui en est faite.
- le projet de distribution est élaboré par la partie poursuivante.

A ce titre, il est important de rappeler qu'en application des dispositions de l'article 107 du Décret, cette distribution peut être poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou à défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur (article 107 du Décret).

- le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers précités et aux débiteurs dans le délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leurs créances.(article 115 du Décret)

Il n'y a pas de sanction à ce délai.

A 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
- ❖ A défaut de contestation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et sera soumis au Juge de l'Exécution aux fins d'homologation (article 116 du Décret de 2006).
- En application de l'article 117 dudit Décret, à défaut de contestation ou de réclamation dans les 15 jours suivants la réception de la notification, la partie poursuivante, ou à défaut toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le Juge par requête, à laquelle doivent notamment être joints les pièces suivantes: le projet de distribution, les actes de notifications du projet, les notifications de demande de déclaration de créances actualisées
- A peine d'irrecevabilité la requête doit être formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.
- Dans l'hypothèse où le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, la partie poursuivante, qui a élaboré le projet, convoque les créanciers, parties à la procédure, et le débiteur en application des dispositions de l'article 118 du Décret de 2006.
- Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre 15 jours et un mois suivant la première contestation. Il n'y a pas de sanction à ce délai.
- En application des dispositions de l'article 119 du Décret précité, si les créanciers, parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix, il en est dressé un Procès Verbal signé par les créanciers et le débiteur.

A ce sujet, il est important de rappeler que le P.V. d'accord ne doit pas se contenter de mentionner l'accord mais doit en tirer les conséquences notamment concernant les collocations modifiées, notamment lorsque l'accord implique une modification du montant d'au moins une créance, et implique en conséquence une modification de la répartition des fonds.

Dans cette hypothèse, le P.V d'accord reprend le projet initial en le modifiant, conformément à l'accord pris entre les parties, pour tenir compte d'une nouvelle répartition des fonds à distribuer.

Toutefois, la conciliation peut simplement consister dans le retrait de la contestation, auquel cas, le projet n'a pas à être modifié.

Il n'y a pas non plus de modification du projet si la contestation concerne par exemple le dernier créancier, et que la répartition du prix de vente ne permet pas de lui allouer des sommes complémentaires.

Aussi, il est important de rappeler que si le débiteur est absent lors de la réunion à laquelle il a été convoqué, aucun accord n'est possible et seul un P.V de difficultés peut, dans cette hypothèse, être rédigé.

- Dans l'hypothèse où les parties parviennent à un accord, copie du P.V. est remis ou adressé au débiteur et aux créanciers.

C'est le Juge de l'Exécution qui confèrera à la requête de la partie la plus diligente, force exécutoire au P.V. d'accord, sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

- Il est important de rappeler, à ce stade que les convocations et notifications sont faites par acte du Palais ; en outre, les notifications et les convocations adressées au débiteur doivent être faites par voie de signification, dans l'hypothèse où le débiteur n'aurait pas constitué Avocat.
- Enfin, il est également important de rappeler que, à la requête en homologation, qui doit être formée dans les délais précités, doivent être joints en annexe tous les documents expressément visés à l'article 121 du Décret de 2006 à savoir :
 - ❖ un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente
 - ❖ les justificatifs de réception du projet de distribution
 - ❖ le projet de distribution ou le PV d'accord contenant le cas échéant (et dans l'hypothèse où l'adjudicataire n'y aurait pas procédé) autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie; Aussi, en cas de vente amiable autorisée, il faut annexer le jugement qui constate que les conditions de la vente ont été remplies et qui ordonne la radiation et les mentions de radiation qui y figurent.

Dans l'hypothèse d'une saisie immobilière :

- ❖ copie du cahier des conditions de vente
 - ❖ le jugement d'orientation
 - ❖ éventuellement copie du contrat de vente amiable ou jugement d'adjudication
 - ❖ l'ordonnance qui statue sur la requête en homologation n'est pas susceptible d'appel.
- La requête en homologation et le projet de distribution ou PV. d'accord doivent être déposés en deux exemplaires
 - Les autres pièces peuvent être déposées en un seul exemplaire et en copie qui seront restituées à l'Avocat poursuivant.
 - L'ordonnance statuant sur la requête est notifiée, par lettre RAR, à toutes les parties ainsi qu'aux Avocats par le Greffe.
 - Il n'est pas inutile de préciser que certains confrères sollicitent, dans leur requête en homologation, qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils procéderont à la signification aux parties de l'ordonnance d'homologation à intervenir: dans ce cas, les frais seront des frais privilégiés de la procédure de distribution amiable.

IV/ LA DISTRIBUTION JUDICIAIRE :

- En application des dispositions de l'article 122 à défaut de P.V. d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le J.E.X en lui transmettant :
 - ❖ Le projet de distribution,
 - ❖ Un PV. exposant les difficultés rencontrées,
 - ❖ Ainsi que tous documents utiles.
- A défaut de diligences de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le J.E.X d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

A ce stade, il est très important de rappeler que, lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée par le dépôt au Greffe de conclusions signifiées préalablement par acte du Palais.

La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué Avocat.

- Une fois les conclusions déposées au Greffe, c'est le Greffe qui convoque les parties à une audience, par lettre RAR.
- Dans l'hypothèse où la convocation du débiteur ou de toute autre partie reviendrait non distribuée ou non réclamée, le Greffier demande au créancier poursuivant d'assigner le débiteur à la date qu'il fixera.
- En pratique, si la signification du projet de distribution au débiteur ou à une partie n'ayant pas constitué Avocat, a déjà fait l'objet d'un PV de recherches (article 659 du CPC), il suffit que le Greffe communique la date d'audience, et de lui signifier l'assignation contenant les conclusions.
- Il convient de préciser que la convocation est adressée dans un délai de 15 jours minimum avant l'audience.
- Tous les créanciers doivent signifier leurs conclusions en réponse, par acte du Palais, aux Avocats et par acte d'Huissier au débiteur où même aux autres créanciers inscrits qui n'auraient pas constitué Avocat.

Me Blandine BERGER-GENTIL
Responsable Commission Adjudication

NB Ce mémo n'a pas pour vocation de constituer l'analyse exhaustive des difficultés susceptibles d'être rencontrées.

En outre, il conviendra de tenir compte des évolutions législatives réglementaires et jurisprudentielles dans la matière concernée.