



Rédaction, notification, contestation et homologation du projet de distribution en saisie immobilière

Actualité législative publié le **12/05/2017**, vu **6423 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Regard critique sur la mécanique de projet de distribution amiable en droit de la saisie immobilière. De la rédaction du projet de distribution amiable à son homologation, du délai d'un mois aux fins de notification et délai de quinze jours aux fins de contestation, quels sont les pièges à éviter pour le débiteur ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt récent qui aborde la question spécifique à la répartition du prix de vente, suite à la vente forcée d'un bien immobilier dans le cadre d'une procédure

Dans l'hypothèse où le bien est vendu aux enchères publiques, la partie poursuivante a vocation à élaborer un projet de distribution,

Elle a obligation, lorsqu'il existe plusieurs créanciers, de se rapprocher de ces derniers afin que ceux-ci puissent réactualiser les créances.

Qu'il y ait un seul ou plusieurs créanciers, dans tous les cas, le créancier poursuivant établit un projet de distribution.

S'il y a plusieurs créanciers, le créancier saisissant, par acte d'avocat, sollicite un décompte réactualisé aux avocats des autres créanciers afin que ceux-ci fournissent, dans les quinze jours qui suivent, une réactualisation de ladite créance.

Fort de tous ces éléments, le créancier poursuivant peut alors établir un projet de distribution.

Il peut à cette fin convoquer les créanciers et à défaut, le projet rédigé, le notifier aux créanciers inscrits, ainsi qu'aux débiteurs, dans le délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

La notification du projet de distribution amiable est assujetti à un formalisme particulier puisqu'elle doit mentionner, à peine de nullité, qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, par l'avocat de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires.

La contestation du projet de distribution amiable est tout aussi assujetti à un formalisme rigoureux car celle-ci doit être formée dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

Ainsi, à défaut de recours dans un délai de quinze jours, ce qui est encore un délai bref, ne permettant pas forcément au débiteur saisi de prendre le temps de l'analyse sérieuse de la répartition, le projet de répartition est définitivement admis,

Dans ce cas, le juge de l'exécution ne peut qu'homologuer ce projet de distribution amiable, ce qui entraîne le paiement des créanciers et met fin à toute contestation possible de tous les décomptes, frais et intérêts, établis et fournis par le créancier saisissant.

Pour autant, lorsque le débiteur saisi se voit notifié le projet de distribution amiable, il demeure, en théorie, en droit de contester le projet de distribution et, dans pareil cas, le requérant convoque, soit le créancier saisissant, soit les créanciers parties à la procédure, ainsi que le débiteur.

Les intéressés sont alors réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Dans le cas où un accord est trouvé entre les créanciers ou entre le créancier et son débiteur, il est alors dressé un procès-verbal signé par les créanciers et le débiteur, lequel est communiqué par la suite au juge de l'exécution qui confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir naturellement vérifié la régularité.

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la forme exécutoire, les parties poursuivantes saisissent le juge de l'exécution, en lui transmettant le projet de distribution, le procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tout document utile.

A défaut de diligences de la partie poursuivante, le texte prévoit d'ailleurs que toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Dans pareil cas, il y a lieu d'espérer un débat devant le juge de l'exécution entre débiteur et créancier(s) pour avoir un décompte exact des sommes qui sont dues.

La légitime préoccupation du débiteur saisi étant alors de tenter de sauver l'éventuel boni pouvant lui revenir suite au paiement des créanciers, en s'assurant que le prix de vente ne soit pas absorbé par une « armada » de frais, intérêts et pénalités divers et variés,

Pour autant, s'il est vrai que le droit de la saisie immobilière est strictement règlementé avec des sanctions « guillotines » et des délais extrêmement courts, il est toujours curieux de constater que si ces délais fixes s'imposent au débiteur qui est toujours sanctionné en cas de manquement ou de non respect de la procédure, il n'en est pas de même pour le créancier qui semble ne pas être assujéti à sanction avec la même vigueur,

Ce sentiment perdure à tous les stades de la procédure de saisie immobilière, que ce soit devant le juge de l'orientation, devant la Cour sur appel du jugement d'orientation, ou bien encore devant le juge du contrôle de la distribution du prix de vente,

En effet, même au stade de la distribution du prix de vente, il est encore possible de constater que si des délais sont fixés par le Code de procédures civiles d'exécution, il est regrettable de constater que le débiteur est à chaque fois mal positionné,

Soit, il tente de mettre en jeu le non-respect de ces dispositions par le créancier, mais à chaque fois le créancier hors délais n'est pas sanctionné,

Soit, le débiteur exprime une contestation hors délais et il se retrouve, « comme d'un rien », irrecevable à agir,

A croire que le Code des procédures civiles d'exécution est conçu pour que le débiteur se retrouver toujours à faire toujours le mauvais choix.

Dans le cadre du premier arrêt commenté, à la suite de l'adjudication forcée d'un bien immobilier appartenant aux consorts X, le trésor public, créancier saisissant, a notifié au débiteur un projet de distribution du prix d'adjudication.

Les consorts X, débiteurs saisis, font le choix de saisir le juge de l'exécution d'une contestation de ce projet au motif prix notamment que le créancier saisissant n'avait pas respecté le délai d'un mois imparti par l'article R 332-4 du Code de procédures civiles d'exécution,

Ils considéraient que le projet de distribution amiable ne pouvait être valable et qu'il y avait lieu de remettre en question le projet établi par le créancier.

En effet, l'article R 332-6 du Code de procédures civiles d'exécution rappelle qu'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.

A peine d'irrecevabilité, la requête est formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.

Ainsi, les consorts X considèrent que la Cour d'Appel de Montpellier de n'avoir tiré aucune conséquence de ce que le créancier n'avait pas respecté le délai d'un mois imparti par l'article R 332-4 du Code de procédures civiles d'exécution.

Or, paradoxalement, la Cour d'appel reproche aux consorts X, débiteurs, d'avoir saisi le juge de l'exécution en contestation de ce projet aux fins d'établir une distribution judiciaire alors que cette distribution judiciaire n'est envisageable qu'à défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire.

En effet, le débiteur considérait que le projet de distribution notifié par le créancier n'était pas valable car celui-ci n'avait pas été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois suivant expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Pour autant, à bien y comprendre, dans la mesure où le premier délai n'est pas respecté par le créancier, les débiteurs ne seraient pas à même de pouvoir contester le projet de distribution dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification du projet de distribution amiable, conformément à l'article R 332-5, alors même que le projet est effectivement contestable dans les quinze jours.

Pourtant, la saisine du juge de l'exécution par le débiteur, au motif pris que le projet de distribution n'aurait pas été notifié dans le délai d'un mois imparti par l'article R 332-4, visait à contester ce projet.

Tel est le paradoxe,

Le créancier n'est pas tenu de respecter le délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti au créancier pour actualiser la créance, tel qu'il en découle de l'article R 332-4 du Code des procédures civiles d'exécution, alors due dans la deuxième phase, le délai d'un mois fixé par l'article R 332-6 du même code, imparti pour le débiteur, doit être impérativement respecté sous peine d'irrecevabilité,

Il est reproché aux consorts X, d'avoir engagé une saisie du juge de l'exécution sur la base d'une nullité qui n'était pas valable,

Mais bien plus, il leur est aussi reproché par la Cour d'Appel de n'avoir présenté aucun projet alternatif de distribution des deniers alors que la vente était définitive.

Les consorts X étaient bien fondés à considérer que le délai d'un mois dans lequel le projet de distribution devait être notifié au débiteur saisi doit être respecté à peine de nullité de la procédure, puisqu'il conditionne le point de départ du délai pour présenter une requête en homologation du projet de distribution, les consorts X considérant également que la saisine du juge de l'exécution d'une requête aux fins de procéder à une distribution judiciaire pouvait valablement intervenir à défaut de procès-verbal d'accord sur le projet de distribution revêtu de la forme exécutoire.

Ce projet de distribution ne pouvait découler que d'un projet de distribution qui avait été notifié dans un délai d'un mois, lequel délai n'avait pas été respecté.

Par conséquent, les consorts X étaient pour eux bien fondés à saisir le juge de l'exécution aux fins d'obtenir une distribution judiciaire sur la base d'arguments qu'ils entendaient soulever devant la juridiction.

Pour autant, la Cour de Cassation ne fait pas droit au raisonnement des débiteurs, ce qui est à mon sens regrettable, puisqu'elle considère que le délai d'un mois imparti à la partie poursuivante par l'article R 332-4 du Code de procédures civiles d'exécution pour notifier au débiteur le projet de distribution amiable n'est assorti d'aucune sanction,

De telle sorte qu'aucun procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire n'avait été établi,

Ainsi, l'art de la distribution judiciaire d'un prix de vente demeure subtile,

Le texte de l'article R 332-6 précise qu'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.

A peine d'irrecevabilité, la requête est formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent, le juge de l'exécution conférant alors force exécutoire au projet de distribution.

Ce qui peut sembler paradoxal dans cette affaire est qu'il est reproché au débiteur d'avoir fait un mauvais choix procédural en saisissant immédiatement le juge de l'exécution afin de contester le non-respect du délai d'un mois de l'article R 332-4 du Code de procédures civiles d'exécution, alors que celui-ci n'est pas considéré comme un délai assujéti à nullité, alors que curieusement, deux articles plus loin, l'article R 332-6 prévoit quant à lui que le non-respect du délai d'un mois est assujéti à l'irrecevabilité en cas de non-respect.

Bien plus, la Cour de Cassation laisse à penser que le débiteur aurait finalement dû lui-même émettre ses contestations dans le délai de quinze jours qui lui était imparti par l'article R 332-5.

Cette jurisprudence est à mon sens critiquable car elle donne le profond sentiment qu'une fois de plus, c'est encore le débiteur qui est « le dindon de la farce » et que le créancier, qui est assujéti à un grand nombre de délais, peut s'affranchir de ces délais et qu'inversement, si le débiteur entend les contester, c'est celui-ci qui se retrouve finalement exposé au non-respect de la procédure.

Il est vrai que le débiteur aurait pu émettre ses contestations dans le cadre de l'article R 332-5 en formant ses contestations directement auprès du créancier saisissant par acte d'avocat auprès de la partie poursuivante un certain nombre de contestations avec les pièces justificatives qui allaient de pair.

En effet, dans toutes les cas, si le débiteur avait éventuellement respecté ses dispositions et émis cette contestation par ce biais, il se serait de toute façon exposé à une distribution judiciaire dans laquelle il aurait pu, devant le juge de l'exécution, contester les moyens qu'il évoquait lui-même.

Ceci est tout à fait différent dans le deuxième arrêt qui a été rendu par la Cour de Cassation puisque dans la deuxième jurisprudence, les faits et les griefs sont différents.

Dans cette deuxième affaire, les faits sont les suivants.

Un établissement bancaire avait poursuivi Monsieur X et son bien immobilier avait été vendu par adjudication.

Un projet de distribution de prix de vente avait été établi puis homologué sur requête de la banque.

Pour autant, Monsieur X, ainsi que d'autres tiers intéressés, avaient finalement sollicité le juge de l'exécution.

Devant la Cour de cassation, ils faisaient grief à la Cour d'Appel d'avoir déclaré leurs prétentions.

Le reproche était finalement double,

Les requérants reprochaient au premier créancier de ne pas avoir respecté les dispositions de l'article R 332-4 et R 332-5 du Code de procédures civiles d'exécution,

Mais aussi de ne pas avoir respecté les délais impératifs à peine d'irrecevabilité de l'article R 332-6.

Dans cette deuxième affaire, le débiteur n'avait pas contesté le projet de distribution amiable dans les quinze jours à réception de la notification,

Dès lors, la partie poursuivante avait sollicité une homologation par le juge du projet de distribution amiable qui avait été fait et ce dans un délai qui était supérieur au délai d'un mois et le juge y avait fait droit.

Or, par le biais de cette opposition, la société tiers créancière soutenait la nullité expressément visée par l'article R 332-6,

Cette demande de nullité était soulevée après la décision qui avait été rendue par le juge de l'exécution qui avait homologué le projet de distribution amiable.

L'argumentation est intéressante car elle faisait à la fois grief à la banque de ne pas avoir respecté le délai d'un mois prévu par l'article R 332-6 et sanctionné par la nullité et faisait également grief au juge de l'exécution de n'avoir finalement pas pris soin de vérifier si les dispositions légales, pourtant impératives et d'ordre public avaient été ou non respectées.

Pour autant, la Cour de Cassation vient débouter le débiteur, et considère que le débiteur ne peut, après la décision d'homologation, contester la dite homologation du projet de distribution amiable, tant bien même, ni le créancier, ni le juge de l'exécution, n'ait pris soin de s'assurer du parfait respect des dispositions de l'article R 332-6 qui prévoient à peine d'irrecevabilité le respect d'un certain délai.

Cette deux jurisprudences sont sévères et viennent aborder la question relative à la distribution du prix d'une vente aux enchères publiques au carcan procédural spécifique de la distribution du prix de vente,

A charge pour le créancier de respecter un certain nombre de dispositions légales et à charge pour le débiteur de contester, si besoin est, le projet de distribution amiable, dans la mesure où celui-ci pourrait considérer que celui-ci n'est pas conforme au décompte réalisé,

Cette phase de contestation demeure pourtant importante pour le débiteur puisqu'il y a parfois matière à envisager des contestations d'intérêts, frais et pénalités diverses et variées, qui ne sont même pas parfois abordées devant le juge de l'orientation.

Malheureusement, une fois de plus, si nous nous intéressons dans cette chronique aux délais visés par les articles R 332-4 et R 332-6 du Code de procédures civiles d'exécution, force est de constater que si le débiteur est automatiquement sanctionné si celui-ci ne conteste pas dans le délai de quinze jours le projet de distribution amiable qui lui est imparti,

A l'inverse, cette jurisprudence laisse penser à l'inverse que, ni le créancier, ni le juge ne sont sanctionnés de quelque manière que ce soit, tant bien même ces derniers ne respecteraient aucun des délais visés par les textes en question,

D'une part, parce que l'article R 332-4 ne prévoit pas de sanction spécifique,

D'autre part, parce que si l'article R 332-6 prévoit bien une sanction, dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le juge n'est pas attentif à ce délai, le débiteur ne peut par la suite le contester, ce qui peut sembler strictement et profondément contestable.

Pour autant, le débiteur saisi doit demeurer attentif même après la vente de son bien et se doit de demeurer actif et vigilant au dernier stade du droit de la saisie immobilière, celui de la distribution du prix de vente, pour lequel, ce dernier prix peut parfois disputer avec les créanciers le boni de la vente pouvant lui revenir,