



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## réglementation

Question écrite n° 3222

### Texte de la question

M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés de la procédure d'ordre sur saisie immobilière des copropriétés qui connaissent une trésorerie défaillante, institue la solidarité entre les copropriétaires, contribue à entretenir une image de la justice désuète et inadaptée aux attentes de la société. Cette situation résulte du poursuivant lorsqu'il peut bénéficier du paiement provisionnel et néglige d'engager la procédure d'Ordre, de la lenteur de la procédure d'ordre elle-même. Il lui demande s'il n'y a pas lieu de prévoir une préparation de la « distribution » avant même que la vente ait effectivement lieu, l'avocat du poursuivant étant chargé - entre l'audience éventuelle (préalable à l'audience d'adjudication) et la vente - de faire le point sur les différentes créances et de mettre au point un accord entre les créanciers inscrits. Il suffirait donc que l'avocat du poursuivant soit désigné par les textes comme « répartiteur » amiable et que le juge n'ait plus qu'à entériner cet accord réalisé quasiment le jour de la vente ou à trancher (sans report) sur des litiges bien et surtout rapidement identifiés. Cette réforme n'occasionnerait aucun moyen financier nouveau puisque le surcroît de travail serait à la charge de l'avocat poursuivant. Il lui demande si l'efficacité de la justice ne demande pas effectivement une adaptation des procédures.

### Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la procédure d'ordre, qui prévoit la distribution entre les créanciers du prix d'une vente immobilière, est issue d'une loi du 21 mai 1858. Cette procédure a été modifiée en dernier lieu par la loi n° 73-1122 du 17 décembre 1973. La formulation désuète des textes concernés, la lenteur de la procédure ainsi que les coûts et démarches inutiles qu'elle engendre, appellent effectivement une réforme. Soucieux de moderniser et de simplifier cette procédure en lui donnant une plus grande efficacité, le ministère de la justice s'est engagé dans cette voie. L'accélération de la procédure d'ordre et la recherche d'une meilleure liaison entre les procédures de saisie immobilière et d'ordre seront principalement recherchées, répondant ainsi aux vœux exprimés par le parlementaire. Il apparaît toutefois difficile d'envisager la distribution du prix avant l'adjudication et de prévoir la répartition définitive d'une somme dont le montant n'a pas encore été déterminé. En effet, les litiges quant au montant et au rang des créances surgissent généralement postérieurement à la vente, lorsque le prix d'adjudication se révèle insuffisant pour désintéresser tous les créanciers. De plus, afin de permettre la fixation d'un prix correspondant autant que possible à la valeur du marché, il importe de limiter les causes de report de la vente. L'intégration de la distribution du prix au sein de la procédure de saisie immobilière risquerait, en cas de désaccord entre les créanciers, d'allonger la durée de la procédure et de conduire à une vente à vil prix. En revanche, une meilleure articulation des procédures de saisie et d'ordre pourrait conduire à ce que, préalablement à l'adjudication, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi soient tenus de déclarer leur créance et qu'on procède ainsi à un « ordre provisoire » destiné à classer les créances retenues par ordre de préférence, et ce dès l'audience éventuelle. Sans retarder la date de l'adjudication par le jugement des litiges relatifs à la procédure d'ordre, l'ordre provisoire permettrait une préparation de la distribution du prix. Dans l'hypothèse d'une absence de contestation par les créanciers, l'ordre provisoire deviendrait définitif et la distribution du prix pourrait intervenir sans délai. Dans

l'hypothèse contraire, la procédure d'ordre serait déjà mise en état pour être jugée plus rapidement. Ces propositions seront étudiées dans le cadre de la réforme de la procédure d'ordre que la chancellerie souhaite voir aboutir dans les plus brefs délais.

## Données clés

**Auteur** : [M. Léonce Deprez](#)

**Circonscription** : Pas-de-Calais (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 3222

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : justice

**Ministère attributaire** : justice

## Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 23 septembre 2002, page 3225

**Réponse publiée le** : 16 décembre 2002, page 5007