

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

TABLEAU DES PRINCIPALES FORMALITES

Décret N°2017-862 du 9 mai 2017

Arrêté du 6 juillet 2017

L'article 865 du Code Général des Impôts (Loi du 25 janvier 2011 portant réforme sur la représentation devant les cours d'appel) fait obligation aux avocats pour l'établissement de leurs états de frais de faire ressortir distinctement, dans une colonne spéciale et pour chaque déboursé, le montant des droits de toute nature payés au Trésor.

Il s'agit de la TVA réglée sur les déboursés, comme les frais d'assignation ou de signification..., de la taxe d'enregistrement réglée sur ces actes (actuellement de 14,89 €), mais encore des droits et salaires payés à la Conservation des Hypothèques.

Donc, les avocats les plus habiles feront ressortir ces taxes dans une colonne supplémentaire pour être en conformité avec le Code général des Impôts. Ils devront alors inscrire les déboursés hors taxe dans une colonne et prévoir cette troisième colonne pour la TVA ou autres taxes citées ci-dessus.

ENUMERATION DES FORMALITES NECESSAIRES A LA REDACTION du Cahier des Charges et les émoluments s'y rattachant en matière de saisie immobilière, de licitation par adjudication judiciaire :

Art. A. 444-193

N° de la prestation (tableau 6 Annexe (4-7))	Désignation des actes	Emoluments HT	Déboursés €
5	Réquisitions et demandes de renseignements sur la personne du débiteur saisi - Actes d'état civil (<i>pour l'ensemble des demandes des personnes physiques ou de la personne morale</i>)	11,54 €	
6	Réquisitions et demandes de renseignements sur l'immeuble saisi/par demande (<i>urbanisme, bilans</i>)	11,54€	
7	Rédaction du bordereau de publication et éventuellement du bordereau rectificatif, en application des articles R.321-6 et R.321-7 du code des procédures civiles d'exécution	1,15€/page	
8	Publication du commandement de payer au service de la publicité foncière	346,16€	
9	Publication au service de la publicité foncière de la décision de justice ordonnant la suspension des voies d'exécution, le report de la vente ou la prorogation du commandement de payer, en application de l'art. R. 321.22 du CPCE	346,16€	
10	Rédaction de la dénonciation au conjoint du commandement de payer en application l'alinéa de l'art. R.321-1 du code des Pr. civ. d'exécution	15,38€	

11	S'il existe un tiers détenteur de l'immeuble saisi, rédaction du commandement à fin de saisie à tiers détenteur, en application de l'article R. 321-4 du code des pr. civ. d'exécution	1,15/€page	
12	Mention en marge de publication du commandement de payer de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation et des dénonciations, en application de l'article R. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution	3,85€	
13	Rédaction des conditions de la vente ou du cahier des charges	0,38/€page	
14	Dépôt au greffe du cahier des conditions de la vente, de la copie de l'assignation et du procès-verbal de descriptif de l'immeuble saisi, en application des articles R. 322-10 et R. 322-11 du code des procédures civiles d'exécution	19,23€	
15	Dire au cahier des conditions de la vente pour renseignements complémentaires	19,23€	
16	Rédaction d'une signification de jugement à avocat et à partie	15,38€	
17	LRAR au syndic de copropriété concernant l'amiante et l'état de l'immeuble saisi, en application des articles R. 1334-14 à R. 1334-29-7 du code de la santé publique	57,69€	
18	Déclaration au greffe pour informations complémentaires	19,23€	
19	Si l'immeuble saisi est soumis à un droit de préemption urbain, rédaction de la déclaration d'intention d'aliéner et envoi en mairie en cinq exemplaires	38,46€	
20	Formalités de publicité légale prévues aux articles R. 322-32 à R. 322-70 du code des pr. civ. d'exécution	38,46€/par insertion	
21	Dépôt au greffe de l'avis de publicité pour apposition	19,23€	
22	LR AR au locataire ou, si l'immeuble est occupé par le propriétaire, à la mairie, en application de l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation	15,38€	
23	Rédaction d'une notification aux fins de purge des droits de préemption et de substitution, en application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation	38,46€	
24	Levée auprès du greffe du certificat constatant le défaut de consignation du prix ou de paiement des frais, en application de l'article R. 322-67 du code des pr. civ. d'exécution	57,60€	

25	Rédaction d'une sommation de payer à l'avocat de l'adjudicataire	15,38€	
26	Déclaration d'adjudicataire au greffe, en application de l'article R. 322-46 du code des Pr. civiles d'exécution	19,23€	
27	Concernant les lots de copropriété, notification au syndic de l'avis de mutation en application de l'article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	15,38€	
28	Concernant les lots de copropriété, notification au syndic du transfert de propriété en application de l' article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	15,38€	
29	Concernant les lots de copropriété, notification aux créanciers inscrits de l'opposition à la vente formulée par le syndic, en application de l'article 6-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967	15,38€	
30	Dépôt d'une déclaration de surenchère au greffe	19,23€	
31	Rédaction de la dénonciation de la surenchère au créancier poursuivant, au premier adjudicataire et au débiteur saisi	15,38€	
32	S'il n'existe qu'un seul créancier : Notification au débiteur du montant versé au créancier poursuivant, en application de l'art. R.332.1 du CPCE	15,38€	
33	S'il existe plusieurs défendeurs : -Notification de la demande de la déclaration actualisée des créances en application de l'art. R.332-2 du CPCE - Notification du projet de distribution du prix aux créanciers en application des articles R.332- 4 et 5 du CPCE, - Notification du projet de distribution du prix au syndic de copropriété, au débiteur saisi et au Trésor Public,	15,38€	
34		15,38€	
35		15,38€	
36	Réquisition auprès du service de la publicité foncière aux fins de radiation des inscriptions et publication	3,85€/par réquisition	

Avant tout règlement, les avocats doivent remettre aux parties le compte détaillé des débours et émoluments, même si celles-ci ne le requièrent pas.

Il n'est dû aucun émolument pour la rédaction et l'établissement de l'état de frais ni, de ses copies. (R.444-74)

NB : On remarquera que la rédaction du cahier des charges est rémunérée à la page (0,38 €/page), ce qui ne figurait dans la tarification du décret du 2 avril 1960 ; que le droit fixe de l'article 2 du décret du 2 avril 1960 pour les incidents ainsi que son plafonnement n'est pas retenu par la l' tarification du présent arrêté.

A.444-201 : les frais de déplacement, pour l'accomplissement des formalités du tableau 6, sont rémunérés par les articles A. 444- 48 et 49 du Tarif des huissiers de justice, (référence aux frais de déplacement pour les actes signifiés). Les déplacements à la conservation des hypothèques pour les publicités foncières sont alors rémunérés par référence au tarif des huissiers de justice.

Les frais de papeterie ou de bureau sont exclus de toute rémunération ;

Les formalités énumérées à l'arrêté sont au nombre de 48 actes, y compris celles accomplies en matière de sûretés judiciaires, c'est-à-dire les formalités de publicité provisoire et définitive. Elles sont fixées par référence au tarif des Notaires.

Jurisprudence : (Cas.civ. 22 juin 2017 2^{ème} chambre civile)

Vu l'article L.111-8 du Code de procédure civile d'exécution, les frais de poursuites sont l'accessoire de la dette pour le paiement de laquelle a été diligentée la procédure de saisie immobilière et que dès lors, le créancier saisissant désintéressé des causes du commandement en principal par le saisi est fondé à continuer les poursuites de saisie immobilière contre celui-ci tant qu'il n'a pas obtenu le règlement desdits frais. (Gaz. Pal. 2017, n°26 p.19)