

SOMMAIRE

- **I : Assujettissement** : franchissement du seuil de 20 salariés

- **II : Comité national de la PEEC** : suppression résultant du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006

- **III : Réforme de la saisie immobilière** : incidences pratiques pour les CIL/CCI

I - Assujettissement : franchissement du seuil de 20 salariés

Il est rappelé que l'ordonnance n° 2005-895 du 2 août 2005 relevant certains seuils de prélèvements obligatoires et tendant à favoriser l'exercice d'une activité salariée dans les secteurs professionnels connaissant des difficultés de recrutement a modifié l'article L. 313-1 du CCH en portant de 10 à 20 salariés le seuil d'assujettissement à la PEEC des entreprises du secteur privé non agricole.

Les dispositions d'allègement transitoire prévues à l'article L. 313-1 susvisé s'appliquant auparavant au franchissement du seuil de 10 salariés sont transposées aux entreprises franchissant le seuil de 20, étant rappelé qu'elles ne s'appliquent pas :

- lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entre-

prise ayant employé 20 salariés ou plus au cours des 3 années précédentes ;

- aux entreprises dont les effectifs moyens mensuels sont, dès la première année de création, supérieurs à 20 salariés.

Bien évidemment, les entreprises en période de lissage en raison du franchissement du seuil de 10 salariés avant 2005 et dont l'effectif est inférieur à 20, sont désormais dispensées du versement de la PEEC.

En revanche, pour celles qui ont franchi le seuil de 20 salariés, plusieurs cas de figure peuvent se présenter en fonction de l'année de franchissement ; ils sont repris dans le tableau ci-après.

Cotisation due au titre de l'année Année de franchissement du seuil de 20 salariés	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2000	<i>Réduction de 50%</i>	Réduction de 25%	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)
2001	<i>Réduction de 75%</i>	Réduction de 50%	Réduction de 25%	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)
2002	<i>Exonération</i>	Réduction de 75%	Réduction de 50%	Réduction de 25%	I (*)	I (*)	I (*)	I (*)
2003	<i>Exonération</i>	Exonération	Réduction de 75%	Réduction de 50%	Réduction de 25%	I (*)	I (*)	I (*)
2004	<i>Exonération</i>	Exonération	Exonération	Réduction de 75%	Réduction de 50%	Réduction de 25%	I (*)	I (*)
2005	-	Exonération	Exonération	Exonération	Réduction de 75%	Réduction de 50%	Réduction de 25%	I (*)

(*) I : PEEC au taux de droit commun de 0,45%

Entreprises ayant franchi le seuil de 20 salariés en 2005

Entreprises ayant franchi le seuil de 20 salariés avant le 1^{er} septembre 2005 et bénéficiant d'une période d'exonération ou de réduction en cours en 2005

Il reste encore à préciser un certain nombre de points d'interprétation ayant fait l'objet d'une lettre adressée en août 2006 à la Direction de la Législation fiscale par l'ANPEEC en liaison avec l'UESL et pour lesquels une réponse est toujours en attente. Il s'agit notamment de la possibilité, pour les employeurs ayant bénéficié du dispositif de lissage pour franchissement du seuil de 10 salariés, de bénéficier du nouveau dispositif prévu pour le franchissement du seuil de 20 salariés.

Il est rappelé qu'en application de l'ordonnance, et dans des conditions fixées par la loi de finances pour 2006, l'Etat verse une compensation financière à l'UESL au titre des pertes de ressources supportées par les CIL/CCI. Cette compensation financière permettra de maintenir les services du 1% Logement aux entreprises dont l'effectif est compris entre 10 et moins de 20 salariés.

II – Conseil national de la PEEC : suppression résultant du décret du 7 juin 2006

Prévu par l'article R. 313-45-I du CCH résultant de l'article 12 du décret n° 86-108 du 21 janvier 1986, le Comité national de la PEEC vient d'être supprimé par décret du 7 juin 2006.

Composé des Partenaires sociaux, de représentants de CIL/CCI désignés par l'UESL, de représentants de ministères intéressés et de personnes qualifiées, il avait été mis en place pour être consulté sur les projets de textes relatifs à la réglementation de la PEEC.

Depuis la mise en œuvre de la politique conventionnelle entre l'Etat et les Partenaires sociaux au sein de l'UESL pour l'emploi des fonds du 1% Logement, la consultation de ce comité ne s'avérait plus nécessaire.

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre des dispositions relatives à la simplification de la composition et du fonctionnement des commissions administratives et à la réduction de leur nombre, il a été procédé à sa suppression.

A cet effet, et aux termes de l'article 1^{er} (VI et VII) du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 (*Journal Officiel* du 8 juin) :

- l'article R. 313-45-1 du CCH est abrogé ;
- au deuxième alinéa de l'article R. 313-21 du CCH relatif à l'agrément pour collecter, les mots « *et après avis du Comité national de la participation des employeurs en ce qui concerne les organismes mentionnés au 2° (c)* » (c'est-à-dire les organismes HLM/SEM visés à l'article R. 313-9 c du CCH), sont supprimés.

III – Réforme de la saisie immobilière : incidences pratiques pour les CIL/CCI

■ Les textes de référence

- la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie (*Journal Officiel* du 27 juillet) ;
- l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière (*Journal Officiel* du 22 avril) ;
- le projet de loi ratifiant l'ordonnance déposé à l'Assemblée nationale le 12 juillet 2006 sous le n° 3266 ;
- le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble (*Journal Officiel* du 29 juillet).

■ Economie générale de la réforme

La loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie a autorisé le Gouvernement à prendre par ordonnance les mesures nécessaires pour « *réformer les dispositions du livre III du code civil relatives à l'expropriation forcée et à la procédure de distribution du prix de vente des immeubles, pour simplifier les procédures civiles d'exécution immobilières et les rapprocher des procédures civiles d'exécution mobilières, renforcer le contrôle du juge et favoriser la vente amiable* » (article 24 -5°).

L'ordonnance du 21 avril 2006 prise en application de l'habilitation conférée par l'article 24 de la loi du 26 juillet 2005 susvisée a réformé en profondeur la saisie immobilière qui est une mesure d'exécution forcée permettant à un créancier, muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, de faire vendre en justice le bien immobilier de son débiteur, étant souligné que seule une décision définitive passée en force jugée peut servir de fondement à la vente forcée, ce qui exclut l'ordonnance de référé. Les dispositions applicables à la saisie immobilière relèvent désormais du seul code civil (titre XIX du livre III).

Les principaux axes de la réforme résultant de l'ordonnance sont les suivants :

- volonté d'accélérer et de moderniser la procédure en instituant un socle de règles communes à toutes les mesures d'exécution (réforme entreprise depuis 1991-1992) ;
- garantie de l'équilibre entre les droits du débiteur et les intérêts du ou des créanciers en renforçant le rôle du juge (compétence du juge de l'exécution) et en maintenant le principe de la représentation obligatoire par un avocat ;
- responsabilisation du débiteur en l'autorisant à procéder à la vente amiable de son bien ;
- sécurisation de la procédure en imposant des garanties de paiement aux acquéreurs.

Le projet de loi de ratification de l'ordonnance prévoit par ailleurs un aménagement de l'article L. 642-18 du code de commerce relatif à la vente d'immeubles intervenant pour la réalisation d'actifs dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire, ainsi qu'une mesure spécifique aux départements d'Alsace-Moselle.

Le décret du 27 juillet 2006 précise les conditions d'application nécessaires à l'entrée en vigueur de cette réforme fixée au 1^{er} janvier 2007. Composé de 169 articles, il est divisé en 3 titres :

- **la procédure de saisie immobilière**, qui se trouve désormais régie par les nouvelles dispositions ainsi que celles qui ne lui sont

pas contraires du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 instituant des nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi du 9 juillet 1991 ;

- **distribution du prix**, étant souligné que la distribution amiable est nettement préconisée ;
- **dispositions diverses et transitoires**, ce dernier titre procédant à la modification d'un certain nombre de dispositions relevant notamment du code de procédure civile (nouveau et ancien), du code de l'organisation judiciaire, du code de la consommation, du code monétaire et financier et fixant les modalités d'application du nouveau dispositif.

Les principales dispositions du décret sont les suivantes :

- compétence territoriale du juge de l'exécution du tribunal de grande instance dans le ressort duquel l'immeuble saisi est situé (*article 2*) ;
- accélération de la publication du commandement de payer valant saisie qui doit intervenir dans un délai de 2 mois au lieu de 90 jours auparavant (*article 18*) ;
- mention obligatoire, dans le commandement de payer valant saisie, de la possibilité conservée par le débiteur de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et indication que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution (*articles 15- 8°*) ;
- création de l'audience d'orientation qui doit se tenir dans les 2 mois de la publication au bureau des hypothèques du commandement de payer valant saisie, au cours de laquelle le juge de l'exécution, après l'audition des parties présentes ou représentées, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, détermine les modalités de poursuite de la procédure, autorise la vente amiable à la demande du débiteur ou ordonne la vente forcée (*article 49*).

■ **Incidences pratiques pour les CIL/CCI**

En premier lieu, il convient de souligner qu'aux termes de l'article 2214 du code civil relatif à la détermination des personnes pouvant prétendre au bénéfice de la distribution du prix (rédaction résultant de l'ordonnance du 21 avril 2006), seuls peuvent participer à cette distribution le créancier poursuivant et les créanciers ayant inscrit une hypothèque ou un privilège sur l'immeuble avant la vente, ainsi que les créanciers privilégiés dispensés de toute inscription (syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux, et créanciers titulaires d'un privilège général sur les immeubles).

Il n'est pas fait allusion aux créanciers chirographaires, ce qui est le cas des CIL/CCI dans la presque totalité des dossiers de prêts Accession et de PRETS PASS-TRAVAUX®. En revanche, les CIL/CCI peuvent être amenés à prendre des hypothèques lorsqu'ils apportent leurs concours à des opérations réalisées par des personnes morales (sociétés immobilières, associations...), ou par des salariés dans le cadre de la production de logements locatifs intermédiaires (dispositifs « Robien recentré » et auparavant, « Robien » et « Besson »). Ils peuvent donc à ce titre être concernés par ces nouvelles dispositions.

En second lieu, il ressort de l'article 168 du décret que, si l'intégralité du nouveau dispositif doit entrer en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007, il ne sera toutefois pas applicable :

- aux procédures de saisie immobilière ayant donné lieu, avant le 1^{er} janvier 2007, au dépôt du cahier des charges prévu par l'actuel article 688 de l'ancien code de procédure civile ;
- aux procédures de distribution du prix de vente de l'immeuble lorsque, quelle que soit la date de l'adjudication, il a été requis l'ouverture de l'ordre au sens de l'actuel article 750 de l'ancien code de procédure civile ;
- aux procédures collectives ouvertes avant le 1^{er} janvier 2006, ni aux ventes et aux procédures de distribution en résultant lorsque ces ventes ont été ordonnées avant le 1^{er} janvier 2007, au cours d'une procédure collective ouverte avant le 1^{er} janvier 2006.

Les actes régulièrement accomplis sous l'empire de la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2007 restent valables.