



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:08:35
Destinataire:

EDITIONS DU JURIS CLASSEU, FR
EDITIONS DU JURIS CLASSEUR
141 RUE DE JAVEL
PARIS CEDEX 15, FRA 75747

Sources / Publications: JCl. Procédure civile
Référence: Aucune

Document 1 de 1

JurisClasseur Procédure civile

Cote : 03,1994

Fasc. 857 : SAISIE IMMOBILIÈRE . - Le jugement d'adjudication et les formalités postérieures

sous la direction de **Henri MANSION**

Avocat à la Cour de Paris

Ancien président de la Chambre des avoués près le Tribunal de grande instance de Paris

Robert LE MAILLOT

Avocat à la Cour de Paris

Michel LOMBARD

Chef du service des criées au greffe du Tribunal de grande instance de Paris

Denis TALON

Avocat à la Cour de Paris

refondu par **Jacques PRÉVAULT**

Professeur émérite à la Faculté de droit de Clermont-Ferrand

Sommaire analytique

Introduction

I. - JUGEMENT D'ADJUDICATION

A. - Caractères du jugement

B. - Forme du jugement

C. - Effets généraux du jugement

II. - TITRE D'ADJUDICATION

1° Nature du titre

2° Parties qui doivent recevoir délivrance du titre

a) Adjudicataire unique

b) Pluralité d'adjudicataires

3° Délivrance du titre

III. - FORMALITÉS REQUISES POUR L'EXÉCUTION DU JUGEMENT

1° Signification du jugement

2° Publication du jugement

3° Mention en marge de la publication du commandement

GÉNÉRALITÉS

1. - L'adjudication doit toujours être déclarée par jugement.
2. - Ce jugement est suivi de certaines formalités prescrites par la loi et destinées à en assurer l'exécution.

I. - JUGEMENT D'ADJUDICATION

A. - Caractères du jugement

3. - Le jugement d'adjudication ne statue pas sur un litige. Il se borne à constater soit que les enchères ont été reçues et que la plus forte et dernière enchère ayant été portée par telle partie, celle-ci a été déclarée adjudicataire, soit qu'aucune enchère n'ayant été portée, le poursuivant a été déclaré adjudicataire pour la mise à prix. Ce jugement est ainsi, par sa nature, une sorte de « procès-verbal » d'acte judiciaire. Telle était la formule employée, jadis, par la Cour de cassation (*Cass. req., 18 févr. 1846 : DP 1846, 1, p. 134*). Elle le qualifie aujourd'hui, de « contrat judiciaire » (*Cass. 2e civ., 6 janv. 1966 : Bull. civ. II, n° 1. - 5 mars 1970 : Bull. civ. II, n° 81. - 20 oct. 1970 ; Bull. civ. II, n° 287. - 4 févr. 1976 : Bull. civ. II, n° 35. - 19 janv. 1977 : Gaz. Pal. 1977, 2, 455 note Viatte. - 9 juin 1982 : Rev. huissiers 1984, 341 note D. Talon. - 16 juill. 1987 : Rev. huissiers 1988, 1619, note D. Talon. - 20 oct. 1993 : JCP G 1993, IV, n° 2685*). La qualification de contrat entraîne cette conséquence que, comme tout contrat, il peut être annulé, notamment pour vice de consentement. Ainsi, il a été jugé que l'adjudicataire, dont le consentement a été vicié du fait d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose par suite de mentions inexactes dans le cahier des charges, était fondé à demander en justice la nullité de l'adjudication (*TGI Charleville, 8 févr. 1980 : D. 1980, inf. rap. p. 488*).

Le saisi est recevable à réclamer l'annulation, devant le tribunal de grande instance, d'un jugement d'adjudication sur saisie immobilière pour fraude et irrégularités survenues au cours des enchères publiques. La règle « Pas d'intérêt, pas d'action » s'applique à une telle action. La nullité de la substitution d'un avocat par l'avocat déclaré adjudicataire n'entraîne pas la nullité du jugement d'adjudication, mais a pour seule conséquence l'application de l'alinéa 1er de l'article 707 du Code de procédure civile. L'exécution provisoire ordonnée par un jugement est suffisamment motivée par la constatation de l'État d'urgence (*TGI Paris, 5 mai 1971 : JCP 1971, éd. A, IV, 5947*).

La nullité peut être demandée par action principale ou par exception. Par suite, lorsqu'il ne résulte ni de l'arrêt attaqué, ni des productions que la nullité de l'adjudication elle-même ait été demandée au tribunal, notamment par l'adjudicataire demandeur au pourvoi, comme conséquence d'un arrêt qui, selon le moyen, aurait annulé le jugement autorisant la vente sur saisie immobilière, cette seule considération suffit à justifier la décision admettant un créancier hypothécaire à se prévaloir de la procédure de folle enchère et ordonnant la remise en vente de l'immeuble (*Cass. 2e civ., 19 janv. 1977 : JCP G 1977, IV, 67 ; Gaz. Pal. 1977, 2, p. 455, note J. Viatte ; AJPI 1978, p. 131, note D. Talon ; Rev. loyers 1978, p. 245*).

Cette annulation a nécessairement pour conséquence la nullité de la procédure ultérieure (*Cass. 2e civ., 21 déc. 1966 : Bull. civ. II, n° 982. - V. aussi infra n° 17*).

Le jugement d'adjudication peut toutefois avoir un caractère partiellement contentieux lorsque, proclamant l'adjudication, il statue en même temps sur un incident de la poursuite (*Sur le caractère du jugement d'adjudication V. Cézard-Bru, Théorie et pratique de la saisie immobilière n° 207. - Fuzier-Herman : Rép. dr. fr. V° Saisie immobilière n° 1380 s.*).

4. - Mais dans sa forme, dans ses mentions et dans ses effets, le jugement d'adjudication est un véritable jugement et non un simple procès-verbal (*Cass. civ., 3 juill. 1855 : DP 1855, 1, p. 307*).

B. - Forme du jugement

5. - L'article 712, alinéa 1er, du Code de procédure civile décide que :

Le jugement d'adjudication est porté en minute à la suite du cahier des charges.

6. - La minute, rédigée dans l'ensemble comme celle des jugements ordinaires, en diffère sur plusieurs points.

Le jugement ne contient pas d'énonciation de motifs, il n'en est autrement que s'il statue en même temps sur un incident (*Carré et Chauveau. Lois de procédure civile et commerciale, quest. 2397. - Garsonnet et Cézard-Bru, Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale, 3e éd., n° 432 in fine*).

Il se borne à indiquer le nom des avocats et de leurs parties et à relater les opérations qui se sont déroulées depuis la réquisition d'adjudication.

7. - Il n'est pas indispensable que le jugement précise que l'adjudication a été prononcée après extinction de tant de feux, ni que les bougies utilisées étaient du modèle réglementaire, ni qu'il mentionne le taux des enchères (*Cass. civ., 10 pluviôse an XIII. - CA Lyon, 2 août 1811 et 24 janv. 1834. - Cass. req., 9 déc. 1835 : D. Rép., V° Vente publ. d'imm., n° 1693-2°, 3° et 4°*).

D'une manière plus générale, il n'est pas besoin que le jugement d'adjudication porte mention détaillée des formalités (*Cass. req., 20 févr. 1816 : D. rép., eod V° n° 1693-1°. - V. aussi : D. Rép. prat., V° Saisie imm., n° 951 et 959*).

Le tribunal n'est, en effet, tenu de mentionner l'observation des formalités imposées que lorsque la loi exige une telle mention. Dans la négative, les juges sont censés les avoir observées, jusqu'à preuve contraire (*V. Carré et Chauveau, op. cit., Quest. 2381 ter, 2382, 2387. - Chauveau, Glandaz et Colin, Formulaire de procédure civile, 13e éd., t. I, p. 641, note 5*).

8. - À moins qu'il ne statue sur un incident, le jugement ne prononce jamais de condamnation (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2397 ter. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 432, in fine*).

9. - Son prononcé n'exige pas la comparution des parties intéressées (*CA Rennes, 29 déc. 1904 : DP 1905, 2, p. 149*).

Le jugement d'adjudication ne peut cependant jamais être considéré comme rendu par défaut (*Cézard-Bru, op. cit., n° 207, p. 192, puis 9, in fine*).

10. - Il n'est valablement rendu qu'en audience publique et doit mentionner cette publicité (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 432*).

11. - Le tribunal peut siéger à trois juges comme pour les jugements ordinaires ou à juge unique par application de l'article R. 312-6 du Code de l'organisation judiciaire. Il mentionne sa composition régulière dans le jugement d'adjudication (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 432*).

12. - Le jugement comporte la forme exécutoire ; car il peut être nécessaire de lui donner exécution s'il y a lieu d'expulser l'occupant de l'immeuble adjugé (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 432. - Cézard Bru, op. cit., n° 207*).

13. - Enfin le jugement doit être enregistré dans le mois de sa date, au plus tard.

14. - Le jugement d'adjudication comporte, le cas échéant, en annexe, l'exploit d'huissier de justice par lequel le fermier bénéficiaire du droit de préemption fait connaître sa décision de se substituer à l'adjudicataire (*C. rur., L. 412-11, al. 2*). l'intéressé dispose, rappelons-le, d'un délai de cinq jours après l'adjudication pour informer de son intention le magistrat chargé de vente (*Ibid.*).

15. - Il en est de même de l'exploit d'huissier de justice ou des notifications par lesquelles la collectivité publique ou son concessionnaire, bénéficiaires du droit de préemption dans les zones qui y sont soumises peuvent faire connaître au greffier, la décision de se substituer à l'acquéreur (*V. infra n° 64*).

C. - Effets généraux du jugement

16. - En raison de son caractère « gracieux et administratif » (*Vincent et Prevault, Voies d'exécution, Dalloz, 17e éd., n° 406*), rappelons que le jugement d'adjudication est dépourvu de l'autorité de la chose jugée (*Cass. civ., 29 juill. 1890 : D. 1891, 1, p. 200 ; S. 1894, 1, p. 11*).

17. - Pour le même motif, il n'est pas susceptible de voies de recours ordinaire ou extraordinaire (*sur l'irrecevabilité d'un pourvoi en cassation, V. les arrêts cités supra n° 3*).

18. - Certains auteurs ont pensé que les tiers auxquels le jugement d'adjudication porterait préjudice, tel celui qui se prétendrait propriétaire de l'immeuble saisi, pourraient attaquer le jugement par tierce opposition ou par une demande en distraction (*César-Bru, op. cit., n° 209, p. 192, note 9*). Mais la Cour de cassation a déclaré la tierce opposition irrecevable (*Cass. 2e civ., 10 mai 1984 : Bull. civ. II, n° 99*).

19. - Ne contenant aucune condamnation, le jugement d'adjudication ne confère point hypothèque judiciaire aux créanciers sur les biens de l'adjudicataire pour sûreté du paiement du prix et pour l'exécution des obligations que l'adjudication met à sa charge, qu'il s'agisse des obligations résultant du droit commun ou de celles faisant l'objet d'un article spécial du cahier des charges (*César-Bru, op. cit., n° 207. - V. cependant T. civ. Seine, 26 mars 1927 : RTD civ. 1927, p. 691, obs. Solus*). Si le cahier des charges contenait une clause stipulant cette hypothèque, elle serait frappée de nullité par application des articles 2215 et 2123 du Code civil.

20. - Le jugement d'adjudication n'a pas pour objet de déclarer un droit préexistant, mais d'opérer un transfert de propriété (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2397. - Garsonnet et César-Bru, op. cit., n° 432. - César-Bru, op. cit., n° 207, p. 192*). Il est donc nécessaire de le publier au bureau de la conservation des hypothèques.

21. - L'ancien article 712 du Code de procédure civile comportait une précision que le décret-loi du 17 juin 1938 a supprimée : il indiquait que le jugement devait être revêtu de l'intitulé des jugements et du mandement qui les termine avec injonction à la partie saisie de délaisser la possession aussitôt après la signification du jugement, sous peine d'y être contraint même par corps. Bien que ces précisions ne figurent plus dans le texte nouveau, on admet qu'il n'y a rien de changé quant au fond et que l'adjudicataire peut toujours faire procéder à l'expulsion du saisi en vertu de la grosse du jugement d'adjudication (*César-Bru, op. cit., n° 191*) ; cela résulte implicitement des termes du premier alinéa à l'article 716 qui prévoit la signification au saisi d'un extrait comportant notamment la formule exécutoire.

22. - En tout cas le saisi doit céder à l'adjudicataire la possession des biens, sitôt reçue la signification, sans qu'aucun délai lui soit accordé par la loi (*Glasson, Tissier et Morel. Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile, n° 1331*).

L'adjudicataire peut donc exécuter le jugement aussitôt après la signification. Il a d'ailleurs trente ans pour ce faire avant de se voir opposer la prescription (*Garsonnet et César-Bru, op. cit., n° 447*).

23. - Si l'immeuble est garni de meubles et d'effets appartenant au saisi, l'huissier de justice chargé d'exécuter le jugement d'adjudication doit faire commandement au saisi de les enlever dans un certain délai. Il peut aussi, sans commandement préalable, ou à défaut d'observation du commandement, appeler la partie saisie en référé pour se faire autoriser à procéder à l'enlèvement des meubles et à leur dépôt dans un local désigné, aux frais et risques de la partie saisie (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2397 bis*).

24. - L'exécution du jugement se heurte, parfois, à des résistances, notamment lorsque l'immeuble adjugé est occupé par le saisi lui-même, ou par un tiers. Ces difficultés sont traditionnellement tranchées par le juge des référés. Malgré l'institution d'un juge de l'exécution particulièrement compétent en matière d'expulsion, il semble que l'expulsion nécessitée par l'exécution d'un jugement d'adjudication sur saisie immobilière reste de la compétence du juge des référés et les conditions, notamment de délais prévus par la loi du 9 juillet 1991 seraient inapplicables. Il a été jugé que les dispositions de l'article 681 du Code de procédure civile constituent une « disposition spéciale » qui rend inapplicables les articles 61 et 62 de la loi du 9 juillet 1991 (*TGI Versailles, 9 mai 1993 : Gaz. Pal. 1993, 1, p. 259, note M. Sillard qui souligne « l'autonomie de la procédure de saisie immobilière et sa capacité de résoudre par ses propres règles les problèmes qui lui sont posés »*).

25. - Si l'immeuble est occupé par le saisi, son expulsion, à la demande de l'adjudicataire, peut être ordonnée immédiatement (*CA Aix, 7 juill. 1969 : Gaz. Pal. 1969, 2, p. 307*). Il ne peut rester dans les lieux en invoquant la loi du 21 juillet 1949, inapplicable (*Cass. 2e civ., 24 mars 1993 : JCP N 1993, II, 330*).

Dans le cas où un frère et une soeur étant propriétaires d'un immeuble qui a été saisi et adjugé à un tiers, la soeur, s'étant seule pourvue en cassation contre l'arrêt ordonnant leur expulsion, elle ne peut, la matière n'étant pas indivisible, se prévaloir des griefs de son codéfendeur pour critiquer cette décision (*Cass. 2e civ., 7 juin 1987 : JCP G 1987, IV, 126 ; Bull. civ. n° 132*).

26. - Lorsque l'immeuble est occupé non par le saisi mais par un tiers, en vertu d'un bail même expiré par l'effet d'un congé, l'adjudicataire n'a, contre cet occupant, que les droits qu'avait le saisi et est obligé de subir, le cas échéant, les conséquences du droit au maintien, accordé aux locataires et occupants par la législation en vigueur.

S'agissant, au contraire, d'occupant sans droit ni titre, l'adjudicataire peut les faire expulser en vertu du jugement d'adjudication.

Les anciens propriétaires devenus occupants sans droit ni titre, ne peuvent bénéficier d'un prétendu droit au bail et doivent délaisser l'immeuble (*Cass. 3e civ., 19 oct. 1976 : D. 1977, inf. rap. p. 52 ; Gaz. Pal. 1977, I, somm. p. 24*).

27. - Doit être rejeté le recours en garantie pour éviction formé par l'adjudicataire, à la suite de saisie, de la nue-propriété d'un immeuble alors qu'il avait été avisé, par les pièces de la procédure de saisie et par une déclaration faite, le jour de l'adjudication, avant les enchères, de l'existence du droit d'usufruit persistant au profit des saisis (*Cass. Ire civ., 11 juin 1954 : JCP G 1954, II, 8288*).

28. - L'adjudicataire qui subit un préjudice par le fait de la résistance du saisi ne peut en demander la réparation qu'à ce dernier.

Tout préjudice résultant d'un retard dans l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, tel que les frais exposés pour l'enlèvement forcé des meubles, peut donner lieu à une collocation dans l'ordre, au titre des frais de justice et par privilège, en vertu de l'article 2104, 1° du Code civil (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 447 ; Glasson, Tissier et Morel, op. cit., n° 1331*).

29. - Le saisi doit encore réparation à l'adjudicataire lorsqu'il a commis des dégradations au préjudice de l'immeuble, ou s'il a fait disparaître des immeubles par destination. Si le saisi a encaissé par anticipation des loyers non échus, l'adjudicataire pourrait, semble-t-il, en retenir le montant sur son prix (*En ce sens, CA Paris, 23 nov. 1812 : D. Rép. V° Vente publ. d'imm., n° 1812*).

30. - Certaines des règles qui précèdent supposent, évidemment que le jugement d'adjudication n'a pas statué sur un incident de la procédure de saisie immobilière. En ce dernier cas, il constituerait nous le savons - mais de ce chef seulement - une décision contentieuse, avec tous les caractères de ces décisions, notamment quant à sa rédaction, à son effet déclaratif et à l'hypothèse judiciaire. Il comporterait la voie de l'appel, « seulement dans les cas » spécifiés que l'article 731, alinéa 2, et les voies de recours extraordinaire (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 432, p. 55. - Cézard-Bru, op. cit., n° 207, p. 193*).

L'exclusion des voies de recours édictées par l'article 703, alinéa 5 du Code de procédure civile ne concernant que les jugements statuant sur les demandes de remise de l'adjudication formulées dans les conditions prévues par le 1er alinéa de ce texte, est susceptible de pourvoi dans les termes du droit commun le jugement qui, statuant sur une demande de nullité d'une adjudication faite sur saisie immobilière, a rejeté l'exception de nullité de la procédure de saisie (*Cass. 2e civ., 16 nov. 1988 : Bull. civ. II, n° 224 ; Gaz. Pal. 1989, I, pan. jur. 4*).

II. - TITRE D'ADJUDICATION

1° Nature du titre

31. - Le titre d'adjudication consiste dans la grosse du jugement d'adjudication, précédée de l'expédition du cahier des charges. En effet, aux termes de l'article 712, alinéa 2, du Code de procédure civile :

Le titre d'adjudication est délivré par le greffier, il consiste dans l'expédition du cahier des charges tel qu'il a été maintenu ou modifié et du jugement d'adjudication, non compris les dires de simple formalité, jugement ou pièces de procédure.

Donc, le cahier des charges est reproduit dans le texte où il a été arrêté après jugement sur les dires et contestations auxquels il a donné lieu, mais sans que soient reproduits les dires ni les actes de procédure auxquels la contestation sur ces dires a donné lieu, ni les jugements rendus sur cette contestation à moins qu'ils ne modifient le cahier des charges (*César-Bru, op. cit., n° 207, p. 192*).

À la suite du cahier des charges ainsi reproduit, la grosse reprend intégralement et littéralement les termes du jugement d'adjudication, y compris la formule exécutoire.

32. - L'adjonction de certaines mentions non exigées n'entraînerait pas nullité, mais une partie des frais occasionnés par la grosse pourrait être exclue de la taxe.

En revanche, l'omission de certaines mentions, s'il en résultait un préjudice, entraînerait la nullité de la procédure consécutive à l'adjudication.

2° Parties qui doivent recevoir délivrance du titre

a) Adjudicataire unique

33. - Lorsque l'adjudication ne comprend qu'un immeuble ou groupe d'immeubles, adjudgé à un adjudicataire unique, il est évident que c'est à cet adjudicataire et à lui seul que la grosse doit être délivrée.

b) Pluralité d'adjudicataires

34. - L'article 712, alinéa 3, dispose :

Si l'adjudication comprend plusieurs lots, l'expédition entière sera délivrée à celui des adjudicataires qui sera désigné par le cahier des charges, sinon à l'adjudicataire pour la somme la plus forte ; il ne sera délivré aux autres adjudicataires que des extraits.

Ce texte distingue deux hypothèses.

1° Le cahier des charges a pu, d'avance, décider que la grosse serait remise à l'adjudicataire de tel lot ; en ce cas, on applique cette clause du cahier des charges ;

2° Si le point n'a pas été prévu au cahier des charges, la grosse doit être délivrée à l'adjudicataire pour la somme la plus forte. Cette formule paraît désigner l'adjudicataire du lot qui a atteint le plus haut prix ; elle pourrait aussi s'appliquer à l'adjudicataire de plusieurs lots dont le total des prix représenterait la somme la plus élevée payée par un des adjudicataires bien que certains lots aient atteint un prix plus élevé que chacun de ces lots séparés.

35. - En principe, les adjudicataires des autres lots, qui n'ont pas droit à la grosse, peuvent se faire délivrer des extraits du jugement. Mais de quoi se composent ces extraits ? L'article 712 n'en dit rien. On peut, à cet égard, se baser sur la disposition du premier alinéa de l'article 716, aux termes duquel la signification à la partie saisie du jugement d'adjudication, se fait par extrait comprenant seulement la désignation des biens, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jugement d'adjudication et la copie de la formule exécutoire (*Hébraud, La nouvelle procédure de la saisie immobilière, Lois nouvelles 1939, 1, 228, note 70*).

36. - L'alinéa 4 de l'article 712 prévoit cependant que :

Toutefois le cahier des charges peut stipuler, en tenant compte de l'importance de la nature et de la situation des biens, que d'autres titres complets pourront être délivrés en la forme exécutoire à un ou plusieurs des adjudicataires.

3° Délivrance du titre

37. - Aux termes de l'article 713, alinéas 1er et 2 :

Le titre n'est délivré qu'en ce qui concerne les lots pour lesquels il est justifié du paiement des frais de poursuite et de l'accomplissement de celles des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance.

La quittance et les pièces justificatives demeurent annexées à la minute du jugement et sont copiées à la suite de l'expédition.

38. - Tandis que l'ancien article 713 ne parlait que des *frais ordinaires* de poursuite, le nouveau texte parle des *frais de poursuite*, sans distinction.

On doit en conclure qu'en principe, l'adjudicataire doit payer, avant de pouvoir obtenir la grosse, les frais extraordinaires aussi bien que les frais ordinaires (*En ce sens P. Colin « Nouvelle procédure de la saisie immobilière », Sem. Jur. 1938, p. 74, n° 60*).

Cette solution est d'ailleurs confirmée par la disposition de l'article 714, aux termes de laquelle les frais extraordinaires aussi bien que les frais ordinaires de poursuite, doivent être payés par privilège en sus du prix. Il existe, cependant, entre les uns et les autres, une double différence. Tandis que l'obligation de payer les frais ordinaires par privilège en sus du prix est d'ordre public, toute stipulation contraire étant nulle (*art. 714, al. 2*), il est permis de stipuler, dans le cahier des charges ou d'ordonner par un jugement rendu sur incident, que l'adjudicataire prélèvera sur le prix les frais extraordinaires (*art. 714, al. 3*).

D'autre part, l'adjudicataire qui paye les frais extraordinaires, de même que le créancier sur qui les fonds viennent à manquer par suite du prélèvement des frais extraordinaires sur le prix, ont un recours contre les parties contre lesquelles les jugements sur incidents ont prononcé des condamnations aux dépens des incidents.

39. - Ainsi que nous venons de l'indiquer, les frais ordinaires de poursuites, sont toujours payés en sus du prix. Toute stipulation contraire est nulle et vicie le jugement d'adjudication. Cette nullité s'applique à un dire, qui décharge l'adjudicataire des frais exposés pour parvenir à la vente, sous prétexte que ces frais seraient couverts par un paiement partiel effectué par le saisi au cours de la procédure. Une telle imputation de paiement partiel ne pouvait être faite à l'insu du débiteur et le dire dont le tribunal avait à tort donné acte aboutirait indirectement à un abaissement de mise à prix préjudiciable au saisi (*CA Lyon, 22 oct. 1953, Souzy c/ Épx Rose*).

40. - Les frais extraordinaires sont ceux qui ont été occasionnés par les incidents de la procédure ; le jugement qui statue sur ces incidents tout en condamnant la partie qui succombe à en supporter le montant, peut indiquer qu'ils seront employés en frais extraordinaires de poursuite et payés par privilège sur le prix. Mais il n'est jamais obligatoire d'employer ces frais en frais privilégiés (*Carré et Chauveau ; op. cit., quest. 2399*).

41. - En principe, les frais des contestations émanant de tiers qui ont succombé restent à la charge de ces derniers et ne doivent pas être privilégiés sur le prix. Il en est autrement pour les frais des contestations soulevées par la partie saisie qui a succombé ou de ceux des incidents qui ne peuvent être imputés à la faute de personne (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2399*). Mais encore faut-il que les parties gagnantes aient, dans leurs conclusions, demandé à être payées de leurs frais par privilège en vertu de l'article 714 (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2399 bis*).

42. - Les frais de la publicité supplémentaire prévus par l'article 700 du Code de procédure civile sont, assez souvent en pratique, dénommés « frais extraordinaires de publicité ». Cette qualification peut prêter à confusion en raison, notamment, des dispositions de l'article 714 rendant nécessaire une nette distinction entre frais ordinaires et frais extraordinaires de poursuites de saisie immobilière. Il importe, en conséquence, de préciser que si les frais de publicité supplémentaire sont exceptionnels en ce sens qu'ils n'existent pas dans toutes les procédures de saisie immobilière, ils doivent cependant, pour l'application dudit article 714, être considérés comme « ordinaires », car ils sont, en réalité, non le résultat d'un incident de saisie, mais celui des formalités expressément prévues par la loi pour parvenir à l'adjudication (*cf. Carré et Chauveau, op. cit., n° 453, note 1, p. 93. - Cézard-Bru, op. cit., n° 235*).

43. - Dans le cas où l'adjudication a porté sur plusieurs lots, l'obligation de payer les frais de poursuite et d'exécuter les conditions du cahier des charges se divise entre les divers adjudicataires, et tout adjudicataire qui demande une grosse ou un extrait du jugement, suivant qu'il a droit à l'une ou l'autre, doit justifier, qu'il a, pour sa part, exécuté ses obligations.

44. - À défaut des justifications l'adjudicataire ne peut obtenir la délivrance d'une grosse. C'est donc seulement au moment où il a l'intention de commander cette grosse que l'adjudicataire doit se mettre en mesure de produire au greffier la justification qu'il a payé les frais et exécuté les conditions du cahier des charges qui doivent l'être avant la délivrance.

Si le greffier estime les justifications insuffisantes et refuse la grosse, l'adjudicataire peut se pourvoir en référé pour vaincre la résistance du greffier.

45. - La quittance et les pièces justificatives demeurent annexées à la minute du jugement et sont copiées à la suite de l'expédition.

46. - D'un autre côté, l'article 713, alinéa 3, impartit à l'adjudicataire un délai de vingt jours pour faire les justifications prévues par les alinéas 1 et 2, et ce à peine de sanction : L'adjudicataire qui ne fera pas ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication pourra être poursuivi par la voie de la folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit.

47. - Le délai de vingt jours court du jour de l'adjudication, jour qui ne compte pas dans le délai. Par exemple, si l'adjudication a eu lieu le premier du mois, l'adjudicataire a jusqu'au 21 inclus pour produire les justifications. Si le 21 est un samedi ou un jour férié, elles peuvent encore être produites le premier jour ouvrable qui suit. Mais ce délai n'est pas fatal, en ce sens que l'adjudicataire peut se mettre en règle après son expiration tant que les poursuites n'ont pas été engagées, et même ensuite en supportant les frais que le retard a occasionnés.

48. - Les « autres voies de droit », c'est-à-dire les poursuites de droit commun, consistent dans toutes les voies d'exécution sur les biens personnels de l'adjudicataire. On pouvait ainsi procéder contre lui par voie de saisie-arrêt, de saisie-exécution, etc. (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2426*). Il a même été jugé qu'une poursuite de folle enchère n'exclut pas la possibilité de poursuivre l'adjudicataire sur ses biens personnels (*CA Limoges, 30 juill. 1889, sous Cass. req., 24 déc. 1890 : D. 1892, 1, p. 183*).

49. - D'autre part, le saisi peut, en cas d'inexécution des obligations de l'adjudicataire, exercer contre lui l'action en résolution prévue par l'article 1654 du Code civil (*Cass. 2e civ., 5 déc. 1952 : JCP 1953, éd. A, IV, 2039, obs. Madray ; Gaz. Pal. Tables 1953, 1, 150, V° Saisie imm., n° 4 et 5 ; Bull. civ. II, n° 24 ; RTD civ. 1953, 393, n° 15, obs. Raynaud*). La Cour de cassation, en effet, considère le saisi comme le véritable et seul vendeur dans la procédure de saisie-immobilière et déduit du rapprochement des articles 713 du Code de procédure civile et 1654 du Code civil que la résolution de la vente pour non-paiement du prix s'applique aux ventes forcées.

III. - FORMALITÉS REQUISES POUR L'EXÉCUTION DU JUGEMENT

50. - Ces formalités sont au nombre de trois :

- la signification du jugement d'adjudication,
- la publication du jugement,
- la mention du jugement en marge de la publication du commandement.

1° Signification du jugement

51. - L'article 716, alinéa 1er du Code de procédure civile, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, dispose :

L'expédition ou le titre délivré à l'adjudicataire n'est signifié qu'à la partie saisie et par extrait comprenant seulement la désignation des biens, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jugement d'adjudication avec copie de la formule exécutoire.

52. - La signification à la partie saisie se fait par exploit à personne ou à domicile. L'ancien texte de l'article 716 (avant la réforme de 1938) l'indiquait expressément. Mais la nouvelle rédaction n'exclut pas cette interprétation (*En ce sens Cézar-Bru, op. cit., n° 212*).

53. - Il n'y a pas lieu de signifier le jugement à l'avocat du saisi.

54. - Lorsque le saisi est mineur, la signification est faite au tuteur seul. Il n'y aurait à signifier au subrogé tuteur qu'en cas d'opposition d'intérêts entre le saisi et le tuteur.

55. - Si un mineur copropriétaire indivis d'un immeuble n'a pas été appelé dans la procédure de la saisie immobilière, en la personne de son représentant légal, il faut décider que l'adjudication qui en a été la suite est, non pas nulle, l'article 715 ne prévoyant cette nullité que s'il y a eu préjudice causé aux parties en cause, mais qu'elle lui est inopposable, l'adjudicataire n'ayant reçu, aux termes de l'article 717, d'autres droits que ceux qui appartenaient aux parties saisies (*CA Lyon, 9 févr. 1953, Bayard c/ Morfin et Martin*).

56. - Aucune commission d'huissier de justice n'est plus nécessaire pour la signification du jugement.

57. - La signification n'est exigée qu'en vue de l'exécution forcée au regard du saisi. Si donc le saisi délaissait spontanément l'immeuble, on pourrait se dispenser de faire la signification (*Comp. CA Aix, 23 avr. 1931 : Sem. Jur. 1931, p. 602*).

Pendant cette signification est nécessaire avant d'ouvrir l'ordre qui permettra la distribution du prix d'adjudication.

En matière de saisie immobilière, la signification du jugement d'adjudication devait être préalable à son exécution par l'ordonnance du juge des référés ordonnant l'expulsion des précédents propriétaires, sans qu'une régularisation soit possible par une signification ultérieure du jugement d'adjudication (*Cass. 2e civ., 11 avr. 1986 : Bull. civ. II, n° 50 ; Gaz. Pal. 1986, 2, somm. 159*). Cette formalité ne peut être supplée par une simple mise en demeure (*CA Paris, 17 sept. 1986 : Rev. huissiers 1989, p. 104, note Lescaillon*).

A violé l'article 114 du Nouveau Code de procédure civile la cour d'appel qui, admettant que la signification du titre de l'adjudicataire prévue par l'article 716 du Code de procédure civile, n'avait pas eu lieu, a retenu que le saisi n'avait pu ignorer l'adjudication, une assignation en référé lui ayant été notifiée pour demander son expulsion, et qu'il ne pouvait pas, comme l'exige le texte susvisé, le grief que lui causerait cette irrégularité, et en déduit qu'aucune nullité ne saurait être prononcée pour omission de cette formalité, alors que ledit article ne concerne que les nullités de forme d'actes de procédure effectués (*Cass. 2e civ., 12 mai 1976 : JCP G 1976, IV, 224. - 18 oct. 1978 : Bull. civ. II, n° 214 ; Gaz. Pal. 1979, I, p. 99*).

58. - Malgré le silence du texte, il y a lieu de signifier le jugement également aux créanciers inscrits auxquels n'ont pas été faites les sommations prescrites par l'article 689 du Code de procédure civile et dont les hypothèques ne sont pas purgées par le jugement d'adjudication (*Cézar-Bru, op. cit., n° 212, texte et note 2*).

59. - Il ressort de l'article 716, alinéa 1er, du Code de procédure civile qu'on ne doit signifier qu'un « extrait comprenant seulement la désignation des biens, les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, professions et domiciles du saisissant, de la partie saisie et de l'adjudicataire, le jugement d'adjudication avec copie de la formule exécutoire ». Cette disposition manque de précision : que doit-on entendre par « jugement d'adjudication » ? Il ne peut s'agir du texte complet du jugement puisque la loi précise que ce n'est pas ce jugement, mais un simple extrait, qui doit être signifié. À notre avis, on doit se borner à mentionner qu'à telle date et devant tel tribunal, il a été procédé à l'adjudication de tel immeuble, saisi à la requête du poursuivant sur le débiteur, et que l'adjudication a été prononcée au profit de telle personne et moyennant tel prix.

60. - Dans la pratique, la signification contient souvent injonction au saisi d'avoir à délaissier l'immeuble. Cette mention est utile, mais non indispensable (*Chauveau et Glandaz, Formulaire de procédure, 12e éd., t. I, p. 624, remarque sous la Form. n° 626*).

61. - La signification qui comprendrait plus que le simple extrait prévu par l'article 716, alinéa 1er, ne pourrait être déclarée nulle. Mais l'excédent des frais pourrait être laissé à la charge de l'adjudicataire.

62. - Il est très important de souligner que si le jugement d'adjudication statue également sur un incident, il doit être signifié aux avocats des parties intéressées à l'incident afin d'ouvrir le délai d'appel, lorsque cette voie de recours est possible (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2402 bis*).

2° Publication du jugement

63. - L'article 716, alinéa 2 du Code de procédure civile porte :

L'adjudicataire est tenu de faire publier son titre au bureau des hypothèques dans les deux mois de sa date, à peine de revente sur folle enchère.

Cette publication est encore requise par l'article 712, alinéa 5 du même code, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 :

L'adjudicataire porteur d'un titre est tenu d'en faire opérer la publication pour tous les immeubles qui y sont compris et d'en aider les autres adjudicataires, sauf son recours.

Elle l'est également par les articles 28-1°-a) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

64. - L'exploit d'huissier de justice par lequel le fermier bénéficiaire a fait connaître, le cas échéant, sa décision de se substituer à l'adjudicataire, est publié en même temps que le jugement d'adjudication auquel il a été annexé (*C. rur., art. L. 412-11*).

65. - Il en est de même des exploits d'huissier de justice ou des notifications par lettre avec avis de réception, par lesquels les bénéficiaires des différents droits de préemption (*ZIF zones spéciales, périmètres sensibles, conservatoire de l'espace et du littoral et des rivages lacustres, droit des locataires et occupants de bonne foi*) l'ont notifié au greffier (*V. supra Fasc. 853*).

66. - La publication s'effectue au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens.

S'il y a plusieurs lots situés dans différents ressorts, la publication doit être faite dans chacun des bureaux intéressés.

67. - C'est à l'adjudicataire qu'il incombe de requérir la formalité.

En cas de pluralité de lots, l'adjudicataire de chacun d'eux est tenu de le faire. Ceux des adjudicataires qui n'ont pu avoir de grosse doivent s'adresser à celui qui la détient, et ce dernier est tenu de la leur confier, à charge par eux de supporter les frais que cela peut occasionner. Telle paraît être la portée des mots de l'article 712 ; « en aider les autres adjudicataires sauf son recours ». (*Comp. César-Bru, op. cit., n° 213, p. 195*).

68. - La réquisition de publication peut être faite par tout mandataire de l'adjudicataire, muni d'un pouvoir.

69. - Pour publier le jugement d'adjudication, il est nécessaire de déposer, à la conservation des hypothèques de la situation de l'immeuble, la grosse du jugement, sa copie établie sur imprimé spécial n° 3265 par le greffier de la juridiction, qui certifie personnellement le collationnement de cet acte.

L'avocat adjudicataire certifie également sur le même acte l'identité des parties conformément aux dispositions de l'article 5 et suivants du décret du 4 janvier 1955.

Toutes ces dispositions spéciales sont d'ailleurs rappelées en marge du formulaire n° 3265 de la Direction générale des impôts.

À ces deux documents doit être joint un extrait d'acte n° 1 délivré par le service du cadastre du lieu de la situation de l'immeuble, complété conformément aux prescriptions de ce formulaire. En vue de la radiation ultérieure des inscrip-

tions hypothécaires, soit par voie d'ordre ou attribution de prix, il est nécessaire de déposer également une réquisition de renseignements sur la formalité.

Selon les cas on utilise le formulaire n° 3234 (*renseignements sommaires urgents*) ou n° 3220 (*renseignements complets*) ou les deux à la fois.

Il est également nécessaire, sauf si l'adjudicataire a consigné l'intégralité de son prix et les intérêts échus avant la publication du jugement d'adjudication, d'inscrire le privilège de vendeur en remplissant le formulaire n° 3267 en deux exemplaires.

Bien entendu, il convient de consigner les droits de ces formalités au conservateur des hypothèques lors du dépôt de toutes ces pièces.

70. - La publication doit être requise dans les deux mois de la date du jugement d'adjudication.

Ce délai s'explique par la nécessité d'accorder à l'adjudicataire le temps matériellement indispensable pour être mis en possession d'une expédition de son jugement (*César-Bru, op. cit., n° 216, p. 198, texte et note 3*).

71. - Le délai de deux mois court à compter du jour de l'adjudication, lequel ne compte pas dans le délai, qu'il s'agisse de l'adjudication primitive ou de celle qui suit une surenchère. Si le jugement d'adjudication a été frappé d'appel le délai court du jour de l'arrêt qui confirme le jugement ou qui déclare l'appel non recevable (*César-Bru, op. cit., n° 195-196, texte et note 2*). Si la nullité de l'adjudication a été demandée, le délai court du jour du jugement, ou de l'arrêt en cas d'appel, qui déclare l'adjudication valable (*César-Bru, op. et loc. cit.*).

72. - L'adjudicataire n'encourt aucune sanction dès lors que, dans le délai de deux mois, il a déposé au bureau des hypothèques compétent l'expédition du jugement à publier. Le retard dont se rendrait coupable le conservateur ne pourrait engager la responsabilité de l'adjudicataire (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2547 nonies. - César-Bru, op. cit., n° 216, p. 198*).

73. - Il est préférable d'attendre l'expiration du délai de surenchère pour faire publier le jugement d'adjudication, afin d'éviter de payer, en cas de nouvelle adjudication sur surenchère, deux droits de publication.

74. - L'adjudicataire peut requérir encore la publication après l'expiration du délai de deux mois.

L'expiration de ce délai n'entraîne en effet ni déchéance, ni forclusion. L'adjudicataire aurait toutefois à supporter les frais de procédure de folle enchère si elle a été engagée (*César-Bru, op. cit., n° 216, p. 198*).

75. - En effet, le défaut de réquisition de publication dans les deux mois du jugement est sanctionné par la revente sur folle enchère (*art. 716, al. 2 in fine*). L'adjudicataire qui voudrait faire publier après l'expiration du délai de deux mois et éviter la revente sur folle enchère, devrait se conformer aux prescriptions de l'article 738 du Code de procédure civile (*V. infra Fasc. 873*).

76. - Le délai limite cependant à la publication du jugement d'adjudication est de 3 ans, prévu par l'article 694, alinéa 3, du Code de procédure civile, sous peine de nullité et de la procédure de saisie immobilière et du jugement d'adjudication qui en résulte.

En effet « le commandement publié cesse de produire effet si, dans les 3 ans de sa publication, il n'est pas intervenu une adjudication mentionnée en marge de cette publication, conformément à l'article 716, § 2, ou un jugement prorogant le délai de l'adjudication et mentionné comme il vient d'être dit ».

Cela implique que les jugements de cette nature ne peuvent avoir les conséquences prévues par ce texte qu'à la date de la mention qu'il exige et que le prononcé du jugement d'adjudication n'emporte pas de plein droit prorogation du délai (*Cass. 2e civ., 3 oct. 1973 : Bull. civ. II, n° 240 ; Gaz. Pal. 1973, 2, somm. p. 262 ; D. 1973, 739 ; Journ. not. 1974, 728, note J. Viatte ; RTD civ. 1974, p. 474, obs. R. Perrot*).

C'est la publication du jugement d'adjudication qui doit intervenir dans le délai de trois ans de la publication du commandement et non pas seulement le jugement d'adjudication lui-même (*Cass. 2e civ., 3 mai 1990 : Gaz. Pal. 1990, 2, 18 déc., note Véron ; Rev. huissiers 1991, p. 32, note Lescaillon*).

3° Mention en marge de la publication du commandement

77. - Aux termes de l'article 716, dernier alinéa, du Code de procédure civile :

Mention de cette publication (*du jugement d'adjudication*) est faite d'office par le conservateur, en marge de la copie du commandement publié.

Cette formalité légale est sans utilité puisque les tiers sont informés de la solution des poursuites et du transfert de propriété par la publication du jugement d'adjudication (*César-Bru, op. cit., n° 214*).

78. - Au cas où les immeubles ont été adjugés en plusieurs lots à des acquéreurs différents, il doit y avoir autant de mentions que d'expéditions ou extraits littéraux présentés.

© LexisNexis SA