



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1  
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:14:47  
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

**Fasc. 859 : SAISIE IMMOBILIÈRE. - Effets de l'adjudication (Mise à jour)**

18/10/2007

**6****Appel**

Le jugement d'adjudication qui ne statue pas sur l'incident né d'un dire portant contestation sur le fond du droit, est susceptible d'appel (*Cass. 2e civ., 27 nov. 1996 : Rev. huissiers 1997, p. 1260*).

La sentence d'adjudication n'a pas le caractère d'un jugement contentieux lorsqu'elle ne statue sur aucun incident ; si sa nullité peut être demandée à titre principal, elle ne peut être attaquée par des moyens tenant à la procédure de saisie immobilière (*Cass. 2e civ., 19 mai 1998 : Gaz. Pal. 16 mars 1999, obs. M. Véron*).

Dès lors que le jugement d'incident de saisir est susceptible d'appel, le pourvoi contre ce jugement est irrecevable (*Cass. Ire civ., 12 juin 2001 : Procédures 2001, comm. 233, obs. J. Junillon*).

18/10/2007

**19****Moyen de fond**

La contestation par le débiteur saisi relative à l'existence de la créance sur le fondement de laquelle les poursuites de saisie immobilière avaient été engagées, constitue un moyen de fond sur lequel le tribunal a statué par un jugement susceptible d'appel (*Cass. 2e civ., 23 sept. 1998 : Gaz. Pal. 17 avr. 1999, p. 25*).

18/10/2007

**25****Acte de surenchère**

La capacité du surenchérisseur s'apprécie à la date de l'expiration du délai prévu pour la déclaration de surenchère (*Cass. 2e civ., 21 sept. 2000 : Juris-Data n° 2000-006049*).

18/10/2007

**32****Action en délivrance**

L'adjudicataire ne peut poursuivre l'exécution du jugement d'adjudication à l'encontre du saisi, occupant de l'immeuble, tant que ce jugement n'a pas été signifié à celui-ci.

En accordant à l'adjudicataire une indemnité provisionnelle d'occupation à compter du 15 novembre 1991, alors que le jugement d'adjudication n'avait été signifié que le 14 janvier 1993, la cour d'appel a violé les articles 503 du Nouveau Code de procédure civile et 716 du Code de procédure civile (*Cass. 2e civ., 1er mars 1995 : D. 1995, inf. rap. p. 91*).

18/10/2007

34

### **Transfert de propriété**

Si le jugement d'adjudication opère un transfert de propriété, le saisi n'est tenu de quitter les lieux qu'à compter de la signification de ce jugement ; ce n'est qu'à cette date que l'exécution peut être poursuivie à son encontre et qu'une indemnité d'occupation est due s'il se maintient dans les lieux (*Cass. 2e civ., 3 juin 1998 : Rev. huissiers 1998, p. 1082*).

### **Expulsion**

La cour d'appel a exactement relevé que l'action en annulation introduite par la débitrice n'avait aucun caractère suspensif à l'égard du jugement d'adjudication et qu'ayant été expropriée de son immeuble, elle était dépourvue de tout titre d'occupation (*Cass. 3e civ., 27 juin 2007 : Juris-Data n° 2007-039771*).

18/10/2007

48

### **Créancier poursuivant n'est pas vendeur**

Le créancier poursuivant, sur saisie immobilière, la vente des biens de son débiteur, ne peut être assimilé à un vendeur et ne peut être tenu envers l'adjudicataire à la garantie édictée par l'article 1626 du Code civil au profit de l'acquéreur contre le vendeur (*Cass. 2e civ., 22 nov. 2001 : JCP G 2002, IV, 49*).

18/10/2007

53

### **Différence de superficie**

Les dispositions des articles 1616 et suivants du Code civil et 1er de la loi du 18 décembre 1996 sont applicables à la garantie de contenance en cas de vente sur saisie immobilière.

Si une différence de plus de 1/20e existe entre la superficie indiquée au cahier des charges et la superficie réelle du bien adjudgé est constatée, l'adjudicataire est bien-fondé à demander au créancier saisissant un remboursement du prix correspondant à cette différence (*TGI Dijon, 8 nov. 1999 : Gaz. Pal. 22 févr. 2000*).

18/10/2007

62

### **Responsabilité de l'avocat**

Il n'existe pas de lien contractuel entre l'avocat rédacteur du cahier des charges et l'adjudicataire ; cet avocat ne peut dès lors s'exonérer de ses fautes par une clause de non-responsabilité et il lui appartient de par ses fonctions de s'assurer de la propriété de l'immeuble qu'il vend en la personne du saisi (*Cass. 2e civ., 15 juin 1994 : Bull. civ. 1994, II, n° 155 ; Rev. huissiers 1995, p. 94*).

18/10/2007

65

**Païement du prix**

Le versement du prix d'adjudication entre les mains du Crédit foncier ne vaut paiement qu'à l'égard de l'adjudicataire libéré par la consignation des fonds, et l'affectation particulière aux créanciers hypothécaires ne prive pas les créanciers privilégiés d'être pay s par référence sur le prix qui demeure jusqu'à sa distribution dans le patrimoine du débiteur (*Cass. com.*, 22 févr. 1994 : *D. 1994, inf. rap. p. 81*).

Le versement du prix d'adjudication après l'expiration du délai prévu au cahier des charges n'entraîne pas la nullité du jugement d'adjudication.

L'inexécution des clauses de l'adjudication permet seulement à toute personne intéressée d'engager la procédure de folle enchère (*CA Paris, 14e ch. B, 27 juin 1997 : JCP G 1997, IV, 2121*).

Cassation de l'arrêt qui, pour rejeter la demande d'un débiteur saisi qui a assigné l'adjudicataire pour défaut de paiement du prix sur le fondement de l'article 1654 du Code civil, retient que les voies spéciales dérogeant aux lois générales, seule peut être appliquée en la cause la procédure de saisie immobilière et non les dispositions du Code civil sur les résolutions de ventes volontaires (*Cass. 2e civ.*, 19 mai 1998 : *D. 1998, inf. rap. p. 164 ; Juris-Data n  1998-002129*).

18/10/2007

68

**Frais de poursuite**

- Selon l'article 714 du Code de procédure civile, les frais ordinaires de poursuite sont toujours pay s en sus du prix et il en est de même des frais extraordinaires lorsqu'il n'a pas été ordonné qu'ils soient prélevés sur le prix.

Il s'ensuit que lorsque la partie saisie est mise en redressement judiciaire, le poursuivant, qui a exposé des frais antérieurement au jugement d'ouverture, est en droit d'en réclamer le paiement à l'adjudicataire et cette créance, dont le montant ne s'impute pas sur le prix, échappe aux dispositions de la loi du 25 janvier 1985 (*Cass. 2e civ.*, 13 déc. 1993 : *JCP G 1994, IV, 489 ; D. 1994, inf. rap. p. 43 ; Gaz. Pal. 1994, 2, somm. ann. p. 671, obs. Véron ; Bull. civ. 1993, II, n  369*).

- Les frais ordinaires de poursuite, en matière de saisie immobilière, sont à la charge de l'adjudicataire en sus du prix et toute stipulation contraire est nulle.

A violé l'article 714 du Code de procédure civile la cour d'appel qui a mis à la charge des débiteurs les frais préalables à l'adjudication dont le remboursement leur était réclamé par la banque créancière qui s'était portée adjudicataire de l'immeuble (*Cass. 2e civ.*, 9 févr. 1994 : *JCP G 1994, IV, 985 ; D. 1994, inf. rap. p. 61 ; Gaz. Pal. 1994, 2, somm. ann. p. 671, obs. Véron*).

L'adjudicataire n'est tenu, par application de l'article 714 du Code de procédure civile, que des frais ordinaires ou extraordinaires de poursuite dans lequel le dire tendait à inclure ind mment une dette personnelle du saisi (*Cass. 2e civ.*, 18 janv. 1995 : *D. 1995, inf. rap. p. 52*).

18/10/2007

75

**Appel de fonds**

Un lot ayant été adjudgé sur saisie immobilière, et le cahier des charges n'ayant pas mentionné un appel de fonds à la charge du vendeur, l'adjudicataire n'est pas tenu de payer l'appel de fonds en sus du prix de l'adjudication (*TGI Orléans, 17 nov. 1993 : Rev. huissiers 1994, p. 1361, note R. Martin*).

18/10/2007

83

### **Purge des hypothèques et privilèges**

Dès lors que les débiteurs saisis n'invoquaient l'existence d'aucune fraude, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que la publication du jugement d'adjudication avait emporté la purge de tous les vices de publication antérieure (*Cass. 2e civ., 24 sept. 1997 : Bull. inf. C. cass. 15 janv. 1998, p. 7 ; JCP G 1997, IV, 2139*).

18/10/2007

93

### **Paiement du prix**

L'effet du jugement d'adjudication ne se produit que lorsque le prix a été payé (*Cass. 3e civ., 24 févr. 1999 : JCP G 1999, IV, 1706*).

18/10/2007

96

### **Effets du jugement d'adjudication**

C'est à bon droit que la cour d'appel a rejeté la demande en nullité de l'adjudication fondée sur la péremption des commandements de saisie. En effet, aucune fraude n'étant invoquée, la publication du jugement d'adjudication a emporté la purge de tous les vices de la procédure antérieure (*Cass. 2e civ., 24 sept. 1997 : JCP G 1997, IV, 2139 ; JCP G 1998, II, 10029, note E. du Rusquec*).