



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1  
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:13:51  
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. 859 : SAISIE IMMOBILIÈRE . - Effets de l'adjudication**

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

**Michel LOMBARD**

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

**Robert LE MAILLOT**

Avocat à la Cour de Paris

**Denis TALON**

Avocat à la Cour de Paris

refondu par **Jacques PRÉVAULT**

Professeur émérite à la Faculté de droit de Clermond-Ferrand

**Sommaire analytique**

**Introduction**

**I. - EFFETS DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

**A. - Transfert de propriété à l'égard de l'adjudicataire**

1° Moment du transfert

2° Étendue du transfert

3° Saisie de la chose d'autrui

**B. - Droits de l'adjudicataire**

1° Action en délivrance

a) Moment de la délivrance

b) Contenu de la délivrance

2° Action en garantie

- a) Saisie « super non domino »
- b) Erreur de contenance
- c) Révélation de servitudes occultes

**C. - Obligations de l'adjudicataire**

- 1° Paiement du prix
- 2° Paiement des frais de poursuite
- 3° Obligations diverses

**II. - EFFETS DE LA PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

**A. - Transfert de propriété à l'égard des tiers**

**B. - Arrêt du cours des inscriptions**

**C. - Purge**

**1° Purge des hypothèques et privilèges**

- a) Conditions de la purge
- b) Étendue de la purge

**2° Purge de l'action résolutoire**

**D. - Effet légal des inscriptions**

**GÉNÉRALITÉS**

1. - Les effets de l'adjudication s'attachent soit au jugement d'adjudication lui-même, soit à sa publication.

Ils s'inspirent principalement du système du droit romain, où la propriété était transmise à l'adjudicataire par le saisi, telle qu'elle se trouvait entre les mains de celui-ci.

Participe de cette orientation l'article 717 du Code de procédure civile lorsqu'il dispose que « l'adjudication (...) ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi ».

La jurisprudence n'accepte pas de dérive sur ce terrain (*Cass. 2e civ., 27 oct. 1975 : Bull. civ. II, n° 276*). Néanmoins le régime actuel a incorporé également les apports du droit coutumier de l'Ancien régime consacré dans la loi du 9 messidor an III, quand se trouve reconnu à l'adjudicataire une « propriété meilleure que celle qu'avait le saisi » (*Cuche et Vincent, Précis des voies d'exécution, 7e éd., 1952, n° 262*), par le mécanisme de la purge de plein droit des inscriptions hypothécaires.

2. - Par son seul prononcé, le jugement produit trois effets :

- Il transfère à l'adjudicataire, dans ses rapports avec le saisi, la propriété de l'immeuble ;
- Il confère à l'adjudicataire les droits d'un acheteur ;
- Il lui en impose les obligations.

3. - De son côté, la publication du jugement emporte quatre conséquences :

Elle transfère à l'adjudicataire, à l'égard des tiers, la propriété de l'immeuble ;  
 Elle arrête le cours des inscriptions ;  
 Elle purge l'immeuble saisi des hypothèques et privilèges qui le grèvent ainsi que de l'action en résolution du vendeur impayé ;  
 Elle détermine la date à laquelle les inscriptions de privilèges et d'hypothèques doivent être considérées comme ayant produit leur effet légal.

## I. - EFFETS DU JUGEMENT D'ADJUDICATION

### A. - Transfert de propriété à l'égard de l'adjudicataire

4. - L'adjudication produit, dans les rapports entre le saisi ou tiers détenteur exproprié et l'adjudicataire, les mêmes effets que la vente dans les rapports entre le vendeur et l'acheteur. L'adjudicataire devient propriétaire de l'immeuble, avec ses accessoires et dépendances : il bénéficie des servitudes actives et doit subir les servitudes passives ; il acquiert les immeubles par destination, même s'ils n'ont pas été expressément mentionnés au cahier des charges (*Pour les immeubles par destination, voir les décisions analysées supra Fasc. 840-2*).

#### 1° Moment du transfert

5. - La propriété de l'immeuble saisi se transmet par le seul effet du jugement d'adjudication, donc à sa date (*Comp. C. civ., art. 1138*).

La raison en est que le jugement tient lieu de contrat, l'intervention de la justice remplaçant ici le consentement du saisi (*César-Bru, Théorie et pratique de la saisie immobilière, 1939, n° 221*).

6. - L'existence de voies de recours éventuelles contre le jugement d'adjudication a été envisagée.

La doctrine, à la suite d'un arrêt ancien, a estimé que dans l'hypothèse d'un appel sans infirmation, le transfert de propriété resterait maintenu à la date du jugement (*Carré et Chauveau, Lois de la procédure civile et commerciale, 5e éd., t. V, quest. 2404 bis. - V. aussi Cass. req., 18 août 1808 : D. jur. gén., V° Vente publ. d'imm., n° 1760*).

En ce qui le concerne, le recours à un pourvoi en cassation est exclu dès lors que la sentence d'adjudication qui ne statue sur aucun incident ne fait que constater un contrat judiciaire (*Cass. 2e civ., 9 juin 1982 : JCP G 1982, IV, 299 ; Rev. huissiers 1984, p. 341, note D. Talon*).

La jurisprudence est constante sur l'irrecevabilité encourue (*Cass. 2e civ., 5 mars 1970 : JCP 1970, éd. A, IV, 5725*).

Seule l'action en nullité par voie principale ou par voie d'exception reste ouverte (*Cass. 2e civ., 19 janv. 1977 : AJPI 1978, 131, note D. Talon*).

7. - Il s'ensuit que, dès le jugement d'adjudication, l'adjudicataire dispose de l'ensemble des droits actifs et passifs sur l'immeuble.

La publication du jugement d'adjudication n'est pas un préalable nécessaire à l'exercice de toutes actions appartenant à l'ancien propriétaire, qu'elles soient possessoires ou pétitoires, confessoires ou négatoires (*Cass. civ., 10 mai 1825 et Cass. req., 10 févr. 1836 : D. jur. gén., V° Vente publique d'immeubles, n° 1788, 1° et 2°. - Garsonnet et César-Bru, Procédure civile, 3e éd., t. V, n° 439, p. 66 et spécialement, notes 5 et 6*).

En fait l'immeuble adjudgé est aussitôt aux avantages et aux risques de l'adjudicataire dans les termes de l'article 1138 du Code civil.

8. - L'action en rescision pour lésion de plus des sept douzièmes ne peut être exercée à l'encontre de l'adjudication. L'article 1684 du Code civil prohibe en effet cette action dans les ventes « qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice ». Ainsi, ni le saisi, ni le poursuivant, ni les autres créanciers ne peuvent attaquer par cette voie l'acte translatif de propriété (*César-Bru, op. cit., n° 218*).

En décider autrement eût été rendre suspectes les précautions et formalités entourant l'adjudication qui ont précisément pour objet de tendre à une vente incontestable au juste prix.

## 2° Étendue du transfert

**9.** - L'adjudicataire n'acquiert la propriété que de ce qui est compris dans la saisie. Les immeubles non désignés dans le commandement ne sont pas transmis à l'adjudicataire, même si un dire inséré au cahier des charges et reproduit dans la publicité préalable a énoncé le contraire (*CA Bordeaux, 13 juin 1912 : DP 1913, 2, p. 357. - Comp. Cass. req., 5 mars 1901 : DP 1903, 1, p. 55. - Cass. civ., 12 nov. 1890 : DP 1891, 2, p. 299. - CA Bourges, 26 oct. 1898 : La Loi, 3 mars 1899*).

De même, si la saisie n'a porté que sur la nue-propriété de l'immeuble, l'adjudicataire ne peut prétendre en avoir acquis la pleine propriété (*Cass. civ., 15 avr. 1913 : DP 1914, 1, p. 131*).

Pareillement encore, l'adjudicataire ne peut bénéficier d'une servitude qui existerait au profit de l'immeuble saisi sous prétexte qu'il en serait fait état dans les affiches annonçant la vente, si le cahier des charges n'en fait pas mention (*Cass. req., 21 nov. 1911 : DP 1912, 1, p. 390*).

Le caractère contractuel du cahier des charges (*Cass. 3e civ., 19 janv. 1978 : AJPI 1977, p. 139, note D. Talon*) ne peut à lui seul avoir une assiette translatrice supérieure au commandement expropriatif initial tel qu'il a été signifié et publié (*V. supra Fasc. 855*).

L'article 686 du Code de procédure civile n'exclut pas l'application des règles de la publicité foncière.

L'acte de donation portant sur des parcelles de terre n'ayant pas été publié, n'est pas opposable à l'adjudicataire et à la SAFER usant de son droit de préemption (*Cass. 2e civ., 8 janv. 1992 : Gaz. Pal. 1992, 2, pan. jurispr. p. 463, obs. Véron*).

**10.** - Les actes constitutifs de servitude, d'antichrèse, d'usage et d'habitation ne sont opposables aux créanciers hypothécaires que s'ils ont été publiés avant que ces créanciers aient pris inscription.

**11.** - Pour tout ce qui a été compris dans la saisie, mais n'appartenait pas au saisi, le jugement d'adjudication est un titre qui permet à l'adjudicataire d'acquérir par la prescription de dix à vingt ans, s'il est de bonne foi et ce dans les termes généraux de l'article 2265 du Code civil.

Mais pour les immeubles non compris dans la saisie et dont l'adjudicataire se serait emparé, même de bonne foi, le jugement ne constitue pas un titre et la prescription trentenaire est seule applicable (*CA Bordeaux, 13 juin 1912 : DP 1913, 2, p. 357*).

La prescription court, même si le jugement d'adjudication n'est pas publié, à partir du jour où l'adjudicataire a eu la possession de fait des immeubles litigieux.

**12.** - L'adjudicataire a droit aux fruits naturels et civils produits par l'immeuble à partir du jour de l'adjudication. Les fruits antérieurs, immobilisés par l'effet de la publication du commandement, reviennent aux créanciers inscrits par application de l'article 682 du Code de procédure civile.

**13.** - L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouvait au jour de l'adjudication et n'a aucun recours pour les dégradations qui ont pu être commises par le saisi ou par les tiers, soit avant, soit depuis l'adjudication. Il n'a de recours que contre l'auteur de la dégradation selon les règles du droit commun.

**14.** - En ce qui concerne la situation locative des locaux adjugés, l'adjudicataire doit, en principe, supporter et continuer les situations créées ou acquises du chef du saisi et des précédents propriétaires.

Encore faut-il que ces titres aient acquis date certaine antérieurement au commandement, et pour certains aient été publiés avant le jugement d'adjudication (*V. supra Fasc. 846*).

Les droits acquis revendiqués par les preneurs ne doivent pas être précaires (*Cass. 3e civ., 6 juill. 1977 : AJPI 1978, p. 739, note D. Talon*), non enregistrés régulièrement et antérieurement s'il s'agit d'un bail rural (*Cass. 3e civ., 22 juin 1977 : AJPI 1978, p. 395, note D. Talon*).

En présence d'une fraude évidente le recours aux dispositions de droit commun de l'article 1167 du Code civil est possible (*CA Paris, 17 juill. 1937 : Sem. jur. 1938, p. 551*).

De même un adjudicataire peut poursuivre, pour simulation, la nullité d'un bail qu'un prétendu locataire a fait, par un dire, inséré au cahier des charges, alors surtout que le saisissant a fait des réserves au sujet de ce dire (*Cass. civ.*, 25 févr. 1895 : *S.* 1895, 1, p. 184).

En revanche, un locataire demeuré étranger à l'adjudication ne peut voir ses droits réduits en raison d'une mention au cahier des charges, par exemple concernant le dépôt de garantie (*Cass. civ.*, 3 févr. 1941 : *DA* 1941, 5, p. 227).

**15.** - Si pour demander la nullité de baux commerciaux consentis par le saisi postérieurement au commandement, et mentionnés dans le cahier des charges, l'adjudicataire s'est d'abord prévalu exclusivement de la clause de subrogation à lui consentie mais qui ne pouvait avoir d'effet parce que tardivement insérée audit cahier par le créancier poursuivant, ce fait n'impliquait nullement sa volonté de renoncer à demander cette même nullité en qualité d'adjudicataire (*CA Rouen*, 1er mars 1955 : *JCP G* 1955, IV, 112).

**16.** - Lorsqu'un tiers s'est fait donner acte, dans le jugement d'adjudication, d'un dire par lequel il prétend avoir certains droits sur l'immeuble qu'il occupe, l'adjudicataire doit faire examiner au fond, par le tribunal compétent, la prétention de l'auteur du dire avant de recourir contre celui-ci à une mesure d'expulsion (*CA Grenoble*, 27 avr. 1959 : *D.* 1960, p. 288, note Giverdon).

**17.** - Le tiers qui a la possession de l'immeuble adjudgé est en droit d'exercer la plainte contre l'adjudicataire qui le trouble dans sa possession (*Carré et Chauveau*, *op. cit.*, quest. 2404 quinquies. - *Garsonnet et Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 445, p. 76-77).

**18.** - Les servitudes constituées sur l'immeuble par le saisi ou par les propriétaires précédents doivent avoir été publiées avant le jugement d'adjudication pour être opposables à l'adjudicataire.

**19.** - Les actions en nullité, en rescision et en résolution qui existaient contre le saisi peuvent être exercées contre l'adjudicataire.

Ainsi l'adjudication laisse subsister les actions en nullité de la vente antérieure ayant fait entrer le bien dans le patrimoine du saisi. Il en est ainsi de celles basées sur l'erreur, le dol ou la violence (*Garsonnet et Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 443, p. 72), ou sur l'inaliénabilité de l'immeuble (*ibid.*, *texte et note 2*), ou encore des actions en rescision de vente pour lésion de plus des sept douzièmes, ou de partage pour lésion de plus d'un quart (*ibid.*, p. 73, *texte et notes 3 et 4*. - *Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 225, p. 206).

Si le saisi a acquis l'immeuble par donation, l'adjudicataire reste exposé aux effets d'une action en réduction pour atteinte portée à la réserve, ou d'une action en révocation pour cause de survenance d'enfant ou pour inexécution des charges (*Garsonnet et Cézard-Bru*, *op. cit.*, p. 74. - *Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 225, p. 207). Toutefois, pour cette dernière cause de révocation, on discute le point de savoir si elle est soumise aux mêmes conditions de déchéance que l'action en résolution du vendeur non payé (*Garsonnet et Cézard-Bru*, *ibid.* - *Cézard-Bru*, *ibid.*, note 2).

**20.** - L'action résolutoire de vendeur non payé et des personnes qui lui sont assimilées est la seule qui soit normalement purgée par le jugement d'adjudication (*V. infra* n° 105 s.).

### 3° Saisie de la chose d'autrui

**21.** - Sous réserve du mécanisme d'acquisition de la propriété immobilière par la voie de la prescription au sens des articles 2265 et suivants du Code civil (*V. supra* n° 11), l'adjudication qui intervient à la suite d'une saisie pratiquée *super non domino*, est nulle en tant que telle (*CA Paris*, 9 mars 1811 : *D. jur. gén.*, V° *Vente publ. d'imm.*, n° 1148. - *CA Rennes*, 12 févr. 1818 : *D. jur. gén.*, V° *cit.* n° 50. - *CA Toulouse*, 11 août 1823 : *D. jur. gén.*, V° *cit.*, n° 1148. - *Cass. req.*, 4 août 1851 : *DP* 1854, 1, p. 335. - *Cass. req.*, 9 mai 1887 : *DP* 1888, 1, p. 181).

Il s'agit d'une application pure et simple du principe selon lequel « *nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet* ».

Les règles applicables à la publicité foncière n'y font point échec ainsi que le confirment implicitement les dispositions des articles 2182 du Code civil et 717, alinéa 1er, du Code de procédure civile.

**22.** - Lorsqu'un immeuble dont le saisi n'était que copropriétaire a été adjugé pour sa totalité, l'adjudication est valable pour la part dont le saisi avait la copropriété (*Cass. civ., 27 août 1883 : DP 1884, 1, p. 303*).

**23.** - Une autre conséquence de la règle posée par l'article 717, alinéa 1er, est que, si un mineur copropriétaire indivis d'un immeuble n'a pas été appelé dans la procédure de saisie immobilière en la personne de son représentant légal, l'adjudication qui en est la suite est non pas nulle mais inopposable à ce mineur (*CA Lyon, 9 févr. 1953, Bayard c/ Morfin et Martin*).

**24.** - Il a été toutefois jugé que la demande de nullité d'une saisie immobilière poursuivie sur un immeuble ayant fait partie de la communauté dissoute par la mort d'un époux jusqu'à l'adjudication contre le seul survivant, considéré comme héritier apparent, après renonciation des enfants communs à la succession du pré-mourant, peut être rejetée malgré l'annulation de la renonciation de l'un des enfants, si, notamment, la bonne foi de l'adjudicataire et des acquéreurs successifs est incontestée et si la régularité de la saisie est constatée (*Cass. Ire civ., 17 avr. 1953 : JCP G 1953, IV, 83*).

**25.** - L'ensemble de la matière examinée n'est que le prolongement des règles applicables à la détermination des parties à la saisie (*V. supra Fasc. 840-2*).

**26.** - Le véritable propriétaire peut avoir ignoré la saisie ou l'avoir connue trop tard pour demander la distraction avant la vente. Il n'importe : son droit de propriété demeure intact et lui permet de revendiquer l'immeuble à l'encontre de l'adjudicataire, en établissant sa qualité de propriétaire.

Sa revendication ne se trouve pas affectée dans son principe par son absence d'exercice pendant la procédure de saisie sans méconnaissance néanmoins des actions en responsabilité et en garantie qui risquent de s'ensuivre (*Cass. req., 2 déc. 1890 : DP 1891, 1, p. 478*).

**27.** - Il dispose d'un délai de trente ans pour exercer l'action en revendication contre l'adjudicataire de mauvaise foi, c'est-à-dire qui a su qu'il achetait la chose d'autrui.

Il ne pourra néanmoins prospérer dans son action si lui-même a adopté dans un acte officiel une description ambiguë des biens en cause sur lequel il prétend revenir plusieurs années après l'adjudication réalisée (*Cass. 3e civ., 12 févr. 1970 : JCP G 1970, IV, 85*).

**28.** - Si l'adjudicataire est de bonne foi, le jugement d'adjudication lui sert de juste titre. C'est alors la prescription par dix ou vingt ans qui joue (*C. civ., art. 2265*). Il ne semble pas qu'il soit nécessaire que l'adjudicataire ait publié son titre, pour pouvoir l'opposer au véritable propriétaire de l'immeuble saisi *super non domino*. En effet, ce propriétaire n'est pas un tiers au sens du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière. Les actes d'aliénation ne sont soumis à publication qu'autant qu'ils peuvent et doivent, par eux-mêmes, transférer la propriété. L'exigence de la publication ne concerne donc pas les actes qui ne sont invoqués qu'en vue de bénéficier de la prescription abrégée.

Le délai de la prescription court du jour où l'adjudicataire a été mis en possession.

**29.** - L'adjudicataire de bonne foi fait les fruits siens en vertu des articles 549 et 550 du Code civil.

**30.** - Lorsque le véritable propriétaire est en possession de l'immeuble adjugé, il peut exercer la complainte à raison du trouble de droit que l'adjudication lui cause.

Par l'exercice de cette action, il se fait maintenir en possession de l'immeuble. C'est, dans ce cas, à l'adjudicataire qu'il incombe d'intenter l'action en revendication.

## **B. - Droits de l'adjudicataire**

**31.** - Non seulement l'adjudicataire devient propriétaire de l'immeuble à la place du saisi, mais encore il est investi des droits d'un acheteur. Il dispose de l'action en délivrance et, dans une certaine mesure, de l'action en garantie.

### **1° Action en délivrance**

**32.** - L'action qui appartient à l'adjudicataire dans le cas où il n'a pu se mettre en possession de parcelles ou d'accessoires de l'immeuble qui ont été compris dans la saisie et mentionnés au cahier des charges est une action en délivrance et non une action en réduction de prix pour déficit de contenance (*CA Alger, 3 avr. 1895 : DP 1896, 2, p. 111*).

#### **a) Moment de la délivrance**

**33.** - L'adjudicataire a droit à la délivrance dès le prononcé du jugement d'adjudication.

Pour réaliser ce droit, en cas de résistance du saisi, il est nécessaire qu'il signifie à celui-ci la grosse du jugement (*CA Aix, 23 avr. 1931 : Sem. jur. 1931, II, 603*).

Cette notification de l'intégralité du titre complétera la signification par extrait de l'article 716 du Code de procédure civile et, le cas échéant, fera disparaître la fin de non-recevoir ou l'irrecevabilité tenant à son défaut éventuel (*CA Paris, 14e ch., 11 juill. 1979 : Bull. avoués 1979, IV, 21*).

**34.** - Cette signification est un préalable nécessaire pour exécuter quelles que soient les informations dont le saisi peut avoir eu connaissance par ailleurs (*Cass. 2e civ., 18 oct. 1978 : Bull. civ. II, n° 214*).

L'adjudicataire a, suivant le droit commun, trente ans pour exécuter le jugement (*cf. CA Montpellier, 17 août 1818 : D. jur. gén., V° Vente publ. d'imm., n° 1629. - Cass. req., 13 févr. 1827 : D. jur. gén. V° Jugement par défaut, n° 373*).

S'il poursuit l'expulsion du saisi, celui-ci ne pourra utilement exciper d'une action en nullité engagée contre l'acte d'obligation source de la saisie, ou encore d'une plainte en faux, tant que le jugement d'adjudication n'est pas annulé, foi étant due au titre (*CA Aix, 7 juill. 1969 : Gaz. Pal. 1969, 2, p. 307*).

Le saisi pourra néanmoins solliciter en référé de droit commun des délais s'il est en mesure de justifier d'une situation de nature à en bénéficier.

**35.** - Dans le cas où des meubles sont laissés dans les lieux, l'adjudicataire peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant en référé sur difficulté d'exécution, la désignation d'un garde-meubles où ils seront déposés. Les frais de transport et de garde-meubles sont colloqués dans la procédure d'ordre comme frais extraordinaires. Ils sont donc remboursés à l'adjudicataire par privilège sur le prix (*César-Bru, op. cit., n° 229, p. 213*).

**36.** - L'obligation de l'adjudicataire de payer le prix et celle du débiteur ou du tiers détenteur de libérer les lieux étant corrélatives et d'exécution simultanée, sauf stipulation contraire du cahier des charges le débiteur ne peut être expulsé tant que l'adjudicataire n'a pas payé le prix (*Cass. 2e civ., 20 avr. 1988 : D. 1988, inf. rap. p. 127 ; JCP G 1988, IV, p. 222 ; Gaz. Pal. 1988, 2, somm. p. 174 ; Bull. civ. II, n° 92*).

Si, aux termes du cahier des charges d'une adjudication sur saisie immobilière, l'entrée en jouissance de l'adjudicataire est immédiate et le paiement du prix à terme, les juges du fait refusent à bon droit au saisi un droit de rétention sur l'immeuble vendu jusqu'au paiement intégral du prix (*Cass. 1re civ., 16 déc. 1958 : JCP G 1959, IV, 11*).

#### **b) Contenu de la délivrance**

**37.** - L'adjudicataire est en droit de prétendre à tout ce qui est l'objet de la vente, tel qu'il est déterminé par le cahier des charges.

Il ne saurait donc exiger la délivrance d'éléments ou de parcelles que le cahier des charges a formellement exclus de l'adjudication (*Cass. req., 18 avr. 1887 : DP 1887, I, p. 263*).

**38.** - Aux termes de l'article 1615 du Code civil, applicable à l'adjudicataire :

L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel.

Malgré une controverse ancienne tantôt extensive (*CA Grenoble, 3 févr. 1851 : DP 1853, 2, p. 32. - CA Lyon, 7 avr. 1853 : DP 1853, 5, p. 409. - CA Bordeaux, 23 avr. 1875 : DP 1876, 2, p. 180*) tantôt plus restrictive (*CA Limoges, 26 juill. 1847 : DP 1848, 2, p. 32. - CA Poitiers, 13 juill. 1854 : DP 1855, 2, p. 120. - CA Montpellier, 31 juill.*



1855 : DP 56, 5, 413), il semble bien qu'il faille admettre, selon les principes de droit commun, que les immeubles par destination sont nécessairement compris dans l'obligation de délivrance.

**39.** - Il a été cependant jugé que, dans les régions où l'usage est de ne délivrer à l'acheteur d'une maison ou d'un fonds de terre que les immeubles par destination spécifiés à l'acte de vente, l'adjudicataire ne peut réclamer que les immeubles par destination énumérés au commandement et au cahier des charges (*CA Angers, 5 janv. 1877 : DP 1877, 2, p. 79*).

**40.** - En vertu de l'article 1614 du Code civil, l'immeuble doit être délivré en l'état où il se trouvait au moment de la vente.

**41.** - Les fruits appartiennent à l'adjudicataire depuis le jour de l'adjudication (*En ce qui concerne les fruits antérieurement perçus ou échus, V. supra Fasc. 846 et 847*).

**42.** - Il a été proposé que les dégradations commises par le saisi depuis le jour de l'adjudication ouvrent à l'adjudicataire, en l'absence de négligence de sa part, une action contre les créanciers qui ont commis la faute de laisser le saisi en possession et de ne pas proposer la nomination d'un séquestre de l'immeuble.

En revanche, pour les détériorations postérieures à l'adjudication, le même auteur estime que l'adjudicataire ne pourrait être admis à en demander réparation au saisi, par application de l'article 1382 du Code civil, que s'il n'avait pu les connaître au moment où il a enchéri (*César-Bru, op. cit., n° 229, p. 214*).

On peut se demander néanmoins si cette obligation qui serait ainsi mise implicitement à la charge des créanciers n'est pas excessive, dans la double mesure où d'une part, malgré la faculté ouverte par l'article 681 du Code de procédure civile, le contrôle des actes du saisi est des plus difficiles, et d'autre part, la prise de connaissance par l'acheteur futur adjudicataire de la consistance des lieux offerts aux enchères peut à elle seule être estimée exonératoire.

Il semble qu'il ne pourrait en être autrement qu'en cas de collusion ou de dissimulation fautive de la part des parties concernées.

## 2° Action en garantie

**43.** - Il est aujourd'hui admis que l'adjudicataire a droit, dans certaines limites, à la garantie du saisi. Ce dernier est en effet - quoique forcé - le véritable et seul vendeur dans la procédure de saisie immobilière (*Cass. civ., 28 mai 1862 : DP 1862, 1, p. 209 ; S. 1862, 1, p. 747. - Cass. 2e civ., 5 déc. 1952 : JCP 1953, éd. A, IV, 2034, 24 et 2039, obs. Madray ; RTD civ. 1953, p. 393, obs. P. Raynaud. - CA Lyon, 6 mars 1878 : DP 1878, 2, p. 65 ; S. 1878, 2, p. 201. - CA Bordeaux, 28 juill. 1882 : S. 1882, 2, 148. - V. également, D. Bordier, Quel est le vendeur dans la saisie immobilière : JCP G 1978, I, 2894*).

### a) Saisie « super non domino »

**44.** - L'acheteur évincé par le propriétaire de l'immeuble peut agir en garantie contre le saisi et aussi contre le poursuivant dans la mesure où il a omis d'effectuer des vérifications nécessaires.

**45.** - L'adjudicataire évincé en totalité ou en partie, s'il n'a pas encore payé son prix, peut le retenir en totalité ou en partie. S'il l'a payé, il peut le répéter à l'encontre des créanciers qui l'ont reçu ; il ne s'agit plus alors de recours en garantie mais de répétition de l'indu, car l'adjudicataire a payé sans devoir puisque l'adjudication ne lui a pas transféré la propriété.

**46.** - S'agissant d'une répétition de l'indu, il y a lieu de faire application de l'article 1377, alinéa 2, du Code civil, aux termes duquel le droit de répétition cesse dans le cas où le créancier a supprimé son titre par suite du paiement. Par suite l'adjudicataire perdra son droit de répéter son prix lorsque les inscriptions des créanciers hypothécaires auront été rayées.

**47.** - Dans le cas d'éviction portant sur une partie de l'immeuble, l'adjudicataire peut, si cette partie est importante et si l'adjudicataire peut soutenir qu'il ne se serait pas porté adjudicataire si elle n'avait pas fait partie des biens saisis, demander la résolution de l'adjudication.

**48.** - À défaut de résolution, l'adjudicataire a droit au remboursement de la valeur de la partie dont il est évincé. Conformément à l'article 1637 du Code civil, ce remboursement, bien qu'il ait le caractère d'une restitution du prix, doit être opéré non proportionnellement au prix total de la vente, mais suivant l'estimation de la partie dont l'adjudicataire est évincé, cette estimation étant faite en se plaçant à la date de l'éviction.

**49.** - La question de savoir si l'adjudicataire évincé peut obtenir les intérêts de son prix, lorsqu'il l'a payé, et en tout état de cause des dommages-intérêts, est controversée. Il semble qu'il ne puisse les obtenir qu'en justifiant qu'il y a eu faute de la part du poursuivant ou de la partie saisie, et que si le cahier des charges ne comportait pas une clause exemptant le poursuivant de l'obligation de garantie (*Garsonnet et Cézard-Bru, loc. cit., n° 450, p. 88 s. - Cézard-Bru, op. cit., n° 232, p. 219*).

**50.** - L'action en garantie doit être refusée à l'adjudicataire lorsqu'il s'est exposé en connaissance de cause au risque d'éviction.

Il a notamment été jugé que, si l'adjudicataire qui a connu par le cahier des charges les causes de son éviction et le danger qu'il y avait pour lui à acquérir un immeuble grevé d'une action résolutoire pour garantie du capital d'une rente viagère, doit, en cas d'éviction, être rendu indemne des frais de son acquisition, il ne saurait obtenir des dommages-intérêts, ayant commis une imprudence en acquérant dans de telles conditions (*T. civ. Lisieux, 30 janv. 1900 : La Loi, 10 mai 1900*).

**51.** - De même, doit être rejeté le recours en garantie pour éviction formé par l'adjudicataire, à la suite de la saisie de la nue-propriété d'un immeuble, alors qu'il avait été avisé, par les pièces de la procédure de saisie immobilière et par une déclaration faite, le jour de l'audience et avant les enchères, de l'existence du droit d'usufruit persistant, nonobstant ladite saisie, au profit des débiteurs ainsi poursuivis (*Cass. Ire civ., 11 juin 1954 : JCP 1954, II, 8288, note Becqué. - V. aussi : JCP G 1954, IV, 106*).

## **b) Erreur de contenance**

**52.** - Si l'adjudicataire a pu prendre possession de tout ce qui était compris dans la saisie et dans l'adjudication, il a les mêmes droits qu'un acheteur lorsque la contenance réelle est inférieure à celle mentionnée dans les actes, comme aussi il est assimilable à un acheteur ordinaire en cas d'excédent de contenance par rapport aux mentions des actes (*Comp. à cet égard, CA Alger, 8 avr. 1895 : DP 1896, 2, p. 111. - T. civ. Vervins, 14 août 1885 : D. Suppl. à jur. gén., V° Vente publ. d'imm., n° 396 in fine*).

**53.** - En cas de déficit de contenance, l'adjudicataire ne peut demander la diminution proportionnelle du prix que lorsque le cahier des charges indiquait la contenance de l'immeuble et le mettait à prix à raison de tant la mesure.

Quand le cahier des charges, tout en indiquant la contenance de l'immeuble, ne mentionnait pas qu'il le mettait à prix à tant la mesure, l'adjudicataire ne peut demander la réduction proportionnelle du prix, selon l'article 1619 du Code civil, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en moins.

**54.** - L'action en réduction de prix doit être intentée, à peine de déchéance, dans l'année à compter de l'adjudication (*C. civ., art. 1622. - cf. CA Alger 8 avr. 1895 : DP 1896, 2, p. 111*).

**55.** - Elle doit être dirigée contre ceux qui ont reçu le prix, c'est-à-dire les créanciers. Le saisi ne devrait être appelé en cause que si, après paiement des créanciers, il lui revenait un reliquat (*Cézard-Bru, op. cit., n° 231, p. 216*).

**56.** - Le poursuivant peut être déclaré personnellement responsable du préjudice résultant des inexactitudes du cahier des charges. Il en est de même du saisi lorsque - ce qui est rare - il a pris part à l'établissement de cet acte, ou quand il s'est abstenu en connaissance de cause de faire rectifier l'erreur de contenance. Dans ces hypothèses, les frais occasionnés par l'action en réduction de prix peuvent être mis à la charge du poursuivant et du saisi, à condition de les appeler dans l'instance.

**57.** - L'excès de contenance ouvre contre l'adjudicataire une action en augmentation de prix (*César-Bru, op. cit., n° 231, note 2, p. 217*). Cette action appartient aux créanciers qui ne sont pas intégralement désintéressés, ainsi qu'au saisi après paiement de tous les créanciers.

L'adjudicataire n'est du reste pas tenu de payer le supplément de prix. Il peut, semble-t-il, et s'il le préfère, demander la résolution de l'adjudication (*CA Besançon, 4 mars 1813 : D. jur. gén., V° Vente publ. d'imm., n° 1801. - CA Toulouse 14 juin 1845 : DP 1847, 2, p. 39. - CA Nîmes, 31 mars 1852 : DP 1852, 2, p. 269. - CA Angers 25 août 1852 : DP 1853, 2, p. 69. - Contra : CA Agen, 22 mars 1811 : D. jur. gén., V° cit., n° 1802. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2411*).

**58.** - La garantie pour erreur de contenance peut être exclue par une clause expresse du cahier des charges.

**59.** - L'action en garantie à raison des vices cachés n'est pas admise dans les ventes faites par autorité de justice (*C. civ., art. 1649*).

### c) Révélation de servitudes occultes

**60.** - Quelle est la situation de l'adjudicataire lorsqu'il découvre que l'immeuble est grevé de servitudes non apparentes qui lui sont opposables, alors qu'elles n'ont pas été mentionnées au cahier des charges ?

Une distinction est nécessaire. S'il s'agit de servitudes peu importantes, qui n'eussent certainement pas empêché l'adjudicataire d'enchérir s'il les avait connues, il peut prétendre à une indemnité en vertu de l'article 1638 du Code civil. Cette indemnité lui est due par le poursuivant et par le saisi quand le préjudice qu'il subit provient de leur fait personnel (*Garsonnet et César-Bru, op. cit., n° 451, p. 91-92. - César-Bru, op. cit., n° 233, p. 221*). Le poursuivant a commis en effet une faute si, connaissant la servitude, il ne l'a pas indiquée au cahier des charges. Quant au saisi, qui n'a pu ignorer l'existence de la servitude, il a commis lui aussi une faute en ne la révélant pas par un dire annexé au cahier des charges (*Cass. req., 28 mars 1837 : D. jur. gén., V° Servitudes, n° 1168*).

Ajoutons qu'en vertu de l'article 1628 du Code civil, une clause de non-garantie insérée au cahier des charges par le poursuivant ne ferait pas échec, dans le cas de faute personnelle, au droit à indemnité de l'adjudicataire (*D. Talon, La force des clauses de style : AJPI 1977, 1013*).

**61.** - Si l'importance des servitudes occultes est telle que l'adjudicataire n'eût pas enchéri s'il les avait connues, celui-ci peut demander la résiliation de l'adjudication par application de l'article 1638 du Code civil. L'erreur sur une qualité substantielle peut justifier la nullité de l'adjudication (*Charleville-Mézières, 8 févr. 1980 : D. 1980, inf. rap. 488*). Il peut aussi, s'il le préfère, se contenter d'une indemnité.

**62.** - Dans tous les cas où le créancier poursuivant peut être condamné à réparer le préjudice causé à l'adjudicataire, ce créancier est en droit d'appeler en garantie son avocat si la faute incombe à celui-ci.

En effet, il appartient au saisi et au saisissant, et non à l'adjudicataire, d'indiquer les charges grevant l'immeuble (*Cass. req., 30 déc. 1940 : DC 1941, 107, note Carbonnier*).

**63.** - Spécialement, en cas de conversion de saisie immobilière en vente volontaire, il appartient au saisi de garantir l'acquéreur des servitudes et charges non apparentes et déclarées dans l'acte de vente mais que le vendeur ne pouvait ignorer, tel que notamment un droit au bail qu'il revendique précisément (*CA Paris, 14 juin 1969 : D. 1969, p. 610*).

## C. - Obligations de l'adjudicataire

**64.** - Les droits transmis à l'adjudicataire ont pour contrepartie les obligations qui pèsent sur tout acheteur.

Le saisi, en cas d'inexécution des obligations de l'adjudicataire, peut exercer, contre celui-ci l'action en résolution de l'article 1654 du Code civil (*Cass. 2e civ., 5 déc. 1952 : JCP 1953, éd. A, IV, 2039*).

### 1° Paiement du prix

**65.** - L'adjudicataire doit payer le prix de l'adjudication dans les conditions stipulées au cahier des charges, ainsi qu'au moment et de la manière que détermine la procédure de l'ordre.

N'a pas donné de base légale à sa décision la cour d'appel qui a dit que le prix de vente d'un immeuble saisi ne serait imputé sur les dettes du débiteur qu'à la date à laquelle le saisissant prétendait avoir encaissé le prix, en se bornant à énoncer que le produit de la vente n'était entré dans le patrimoine du saisissant qu'à la date à laquelle les formalités réglementaires se sont trouvées terminées, sans préciser quelles étaient les formalités qui avaient pu différer de plus de quatre ans le paiement du prix et sans se référer aux stipulations du cahier des charges et à une éventuelle application de l'article 36 du décret du 28 février 1852 sur le Crédit foncier (*Cass. 2e civ., 31 mai 1985 : JCP G 1985, IV, p. 279 ; Bull. civ. II, n° 107*).

L'ouverture d'un ordre inscrit au greffe permettra de caractériser que la partie saisie est « en état de recevoir le prix » (*Cass. 2e civ., 9 nov. 1974 : JCP G 1974, IV, 234*).

Lorsqu'il ne demeure qu'un seul créancier inscrit, après désintéressement intégral sur le prix de vente de l'immeuble du premier créancier inscrit, il appartient à ce seul créancier de poursuivre le paiement du prix contre l'adjudicataire suivant les règles du droit commun. Ayant retenu que le débiteur ne pouvait requérir l'ouverture d'un ordre et que dans l'ignorance de la procédure suivie après l'adjudication, il pouvait se croire légitimement libéré de sa dette envers le créancier inscrit en second puisqu'elle était à l'époque inférieure au montant de la consignation, la cour d'appel, qui a fait apparaître que le retard apporté au règlement était imputable exclusivement audit créancier, par la faute duquel la dette n'avait pas été liquidée dans un délai normal, a, pu retenir que le fait que le solde demeuré disponible n'ait plus été suffisant, à la date où il l'avait appréhendé, pour couvrir le montant de la créance augmenté des intérêts conventionnels, ne l'autorisait pas à agir contre le débiteur en paiement de la différence (*Cass. 2e civ., 5 nov. 1986 : Bull. civ. II, n° 162 ; Gaz. Pal. 1986, 2, somm. p. 296*).

**66.** - Il ne doit les intérêts de son prix que si le cahier des charges le prescrit, ou s'il a reçu une mise en demeure les faisant courir (*C. civ., art. 1146 et 1652*). Toutefois, si l'immeuble est frugifère, l'adjudicataire doit les intérêts à compter du jour où il est entré en possession (*C. civ., art. 1652, al. 3*).

Dans le cas où l'adjudicataire doit des intérêts et il les paye en même temps que les fractions correspondantes du principal aux créanciers porteurs des bordereaux de collocation dans l'ordre.

**67.** - L'adjudicataire peut être contraint au paiement du prix, soit par les voies ordinaires d'exécution, les bordereaux de collocation des créanciers étant revêtus de la formule exécutoire, soit par la voie de la folle enchère et selon les règles propres à cette procédure.

## 2° Paiement des frais de poursuite

**68.** - Les articles 713 et 714 du Code de procédure civile imposent à l'adjudicataire le paiement des frais ordinaires et des frais extraordinaires de poursuite. Les frais ordinaires de poursuite sont ceux qui, indépendamment des incidents, ont dû être faits pour parvenir à l'adjudication depuis le commandement jusqu'au jugement d'adjudication inclusivement. Par frais extraordinaires, il faut entendre ceux qui sont relatifs aux incidents contentieux de la procédure de saisie immobilière.

**69.** - Les frais ordinaires sont toujours payés en sus du prix. Il en est de même des frais extraordinaires à moins que le tribunal statuant sur l'incident n'ait ordonné qu'ils soient prélevés sur le prix. Dans ce dernier cas, les frais extraordinaires sont supportés non plus par l'adjudicataire mais par les créanciers. Le prix à distribuer étant en conséquence diminué, les derniers créanciers inscrits peuvent ne pas être payés. La loi leur donne alors un recours contre la partie condamnée aux dépens (*CPC, art. 714, al. 3*). Après le règlement des créanciers inscrits, les créanciers chirographaires disposent du même droit.

**70.** - Les frais ordinaires de poursuite doivent être payés avant la délivrance du titre d'adjudication (*CPC, art. 713, al. 1er*), au plus tard dans les vingt jours de l'adjudication à peine de folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit (*CPC, art. 713, al. 3*).

## 3° Obligations diverses

**71.** - L'adjudicataire est tenu de se conformer à toutes les conditions qui lui sont légalement imposées par le cahier des charges.

Il en est ainsi en principe de toute obligation résultant d'un dire annexé dont il est avéré que l'adjudicataire en a eu connaissance (*Cass. civ., 11 juin 1954 : JCP 1954, éd. A, II, 8288, note E. Becqué*).

L'obligation de construire sur un terrain est une obligation de faire ; le terrain ayant fait l'objet d'une saisie immobilière, cette obligation n'est pas passivement transmissible à l'adjudication - sauf clause spéciale du cahier des charges (*Cass. 2e civ., 9 janv. 1991 : D. 1991, inf. rap. p. 36*).

**72.** - Une controverse peut exister, lorsque le dire émane d'un tiers ou d'un créancier inscrit, tant qu'il n'a pas été statué par voie d'un véritable incident sur leur validité (*V. notamment Cass. civ., 25 févr. 1895 : DP 1895, I, p. 369. - 19 mars 1912 : DP 1914, I, 132. - CA Limoges, 19 déc. 1892 : DP 93, 2, 503. - Voir Fasc. 852*).

**73.** - Conformément aux dispositions de l'article 713, alinéa 1er, l'adjudicataire doit justifier, pour obtenir la délivrance de son titre, de l'accomplissement de celles des conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance. Les autres conditions s'exécutent à l'époque fixée par le cahier.

Si l'adjudicataire ne justifie pas, dans les vingt jours de l'adjudication, de l'accomplissement des obligations qu'il doit remplir avant la délivrance du jugement d'adjudication, il s'expose à la poursuite de folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit (*CPC, art. 713, al. 3 et art. 733*).

**74.** - Les mêmes sanctions atteignent l'adjudicataire qui n'a pas satisfait dans le délai fixé par le cahier des charges aux clauses de ce cahier qui ne doivent s'exécuter qu'après la délivrance du jugement d'adjudication (*César-Bru, op. cit., n° 237, p. 224*).

**75.** - L'adjudicataire est également tenu de respecter des droits acquis même non déclarés expressément.

Ainsi il ne peut opposer au locataire demeuré étranger à l'adjudication une clause du cahier des charges qui aurait pour effet de le priver, le cas échéant, d'un droit qu'il tient de son bail. Notamment, la clause aux termes de laquelle l'adjudicataire s'est engagé à tenir compte aux différents locataires des dépôts de garantie versés au vendeur et qui auraient été déclarés soit dans le cahier des charges, soit dans un dire avant l'adjudication, est inopposable au locataire qui n'a fait aucune déclaration (*Cass. civ., 3 févr. 1941 : DA 1941, p. 227*).

**76.** - Dans le même esprit de refus de mise en cause de situations non affectées par les mentions du cahier des charges, le créancier antichrésiste peut opposer son droit de jouissance à l'encontre de l'adjudicataire, alors même qu'il n'avait pas fait mentionner son antichrèse dans le cahier des charges. En conséquence, il a le droit de percevoir les loyers malgré le jugement d'adjudication qui fixe l'entrée en possession et donne la jouissance à l'adjudicataire à partir d'un certain délai (*CA Lyon, 28 oct. 1903 : Mon. jud. Lyon, 16 mars 1904*).

**77.** - Lorsque le cahier des charges a pris parti sur le mode de règlement des droits d'enregistrement, l'adjudicataire se doit d'enregistrer les modalités, quand bien même une substitution interviendrait au profit du mécanisme de la TVA (*CA Grenoble, 5 mars 1975 et TGI Grenoble, 18 avr. 1975 : Gaz. Pal. 1975, I, p. 432*).

À défaut d'accord des parties ou d'une clause du cahier des charges, le montant de la TVA, normalement à la charge du vendeur, ne peut être mis à celle de l'acquéreur (*Cass. com., 2 juin 1992 : JCP 1993, éd. N, 24, note Leveneur*).

## **II. - EFFETS DE LA PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION**

### **A. - Transfert de propriété à l'égard des tiers**

**78.** - La publication du jugement d'adjudication opère à l'égard des tiers la mutation de la propriété de l'immeuble adjugé.

L'adjudicataire ne devient propriétaire à leur égard que par la publication du jugement d'adjudication. S'il n'est pas publié, celui-ci est inopposable aux tiers qui, sur l'immeuble ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés (*D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 30-I*).

**79.** - Toutefois, les actes nuls accomplis par le saisi, même publiés par les tiers avant que l'adjudicataire ait lui-même publié le jugement d'adjudication, ne sont pas opposables à l'adjudicataire. Il en est ainsi des baux de plus de douze ans (*pour la durée supérieure à douze ans*) et de la vente, lorsque ces actes n'ont pas acquis date certaine avant le commandement (*Sur l'ensemble de la question, V. supra Fasc. 846 et 847*).

## **B. - Arrêt du cours des inscriptions**

**80.** - Aux termes de l'article 2147, alinéa 1er du Code civil, modifié par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 :

Les créanciers privilégiés ou hypothécaires ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire, à partir de la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers.

Ainsi, la publication du jugement d'adjudication arrête le cours des inscriptions qui peuvent être prises sur l'immeuble du chef du saisi ou de ceux de ses prédécesseurs dont les titres n'ont pas été publiés. Cette publication clôt irrévocablement la liste des créanciers inscrits qui auront le droit de figurer dans l'ordre.

**81.** - Mais cet arrêt du cours des inscriptions n'est utile qu'à deux catégories de créanciers :

- 1° Les créanciers chirographaires du saisi, car il exclut de la procédure d'ordre les créanciers privilégiés ou hypothécaires du saisi ou de ses prédécesseurs, qui n'ont pris inscription qu'après la publication du jugement d'adjudication ;
- 2° Les créanciers hypothécaires de l'adjudicataire qui prennent inscription avant la publication du jugement d'adjudication, car l'arrêt du cours des inscriptions assure leur droit de préférence, en cas d'insolvabilité de l'adjudicataire, à l'encontre des créanciers hypothécaires du saisi ou des précédents propriétaires qui ne s'inscriraient qu'après la publication du jugement d'adjudication.

En effet, la publication du jugement d'adjudication purge toutes les hypothèques, même celles qui ont été inscrites postérieurement à la délivrance des états d'inscription et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix (*CPC, art. 717, al. 3. - V. infra n° 83 s.*). De sorte que les créanciers perdent leur droit de suite et ne conservent, grâce à l'inscription qu'ils ont prise, que leur droit de préférence.

**82.** - Enfin, la publication du jugement d'adjudication fait courir le délai dans lequel l'ordre doit être ouvert.

## **C. - Purge**

### **1° Purge des hypothèques et privilèges**

**83.** - Aux termes de l'article 2147, alinéa 3, modifié par l'ordonnance n° 59-71 du 7 janvier 1959 :

En cas de saisie immobilière, ... l'inscription des privilèges et des hypothèques produit les effets réglés par les dispositions du Code de procédure civile...

De son côté, l'article 717, alinéa 3 du Code de procédure civile, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, dispose :

La publication du jugement d'adjudication purge toutes les hypothèques, même celles qui ont été inscrites postérieurement à la délivrance des états d'inscription, et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Ce dernier texte apporte un tempérament au principe de l'alinéa 1er du même article, selon lequel la propriété est transmise à l'adjudicataire telle qu'elle existait dans le patrimoine du saisi.

La publication du jugement d'adjudication emporte purge de tous les vices de la procédure antérieure, sauf faute prouvée (*Cass. 2e civ., 7 mars 1985 : Bull. civ. II, n° 58 ; Quot. jur. 25 janv 1986*).

**84.** - L'institution de la purge, en matière de saisie, constitue l'apport principal de l'Ancien droit, se combinant avec le Droit romain présent dans l'ensemble de ces mécanismes (*V. supra n° 1*).

L'intérêt de la vente justifie que l'adjudicataire sache qu'il bénéficiera de la sécurité dans son acquisition, entraînant ainsi une émulation des enchères à l'avantage tant des créanciers que du saisi lui-même (*Lesguillier, La saisie immobilière, une procédure jeune qui fonctionne bien : JCP G 1978, I, 2901*).

Les règles actuelles se calquent sur ce point sur la règle pérenne ou « décret forcé nettoyait toutes hypothèques » (*G. Loisel, Institutes coutumières, Livre VI, Titre V, n° 15*).

**85.** - En vertu de l'article 717, alinéa 3, l'adjudicataire est dispensé de remplir à l'égard des créanciers inscrits les formalités de la purge. Du fait même de la publication du jugement d'adjudication, ces créanciers perdent immédiatement leur droit de suite sur l'immeuble adjudgé.

#### **a) Conditions de la purge**

**86.** - La validité de la purge est subordonnée à la triple condition que la saisie ait porté sur le véritable propriétaire, que tous les créanciers inscrits aient été sommés et qu'enfin que le prix ait été payé ou consigné.

**87.** - La première de ces conditions se rattache aux bases mêmes de la procédure d'expropriation forcée à la fois quant aux parties en cause et quant aux biens saisissables (*V. supra Fasc. 840-2*).

Ainsi, des inscriptions portant sur des parcelles n'appartenant pas au saisi ou qui ont été ultérieurement distraites de la saisie, ne sont pas purgées par la publication du juge d'adjudication.

**88.** - En second lieu, tous les créanciers portés sur l'état délivré par le conservateur des hypothèques doivent avoir été sommés par le poursuivant, conformément à l'article 689 du Code de procédure civile (*CA Rouen, 30 mars 1895 : S. 1896, 2, p. 41*).

**89.** - La purge n'opère pas à l'égard des créanciers inscrits que le poursuivant a omis de sommer, car ils n'ont pas connu les poursuites et n'y ont pas été associés. Dans ce cas, l'adjudicataire est tenu de procéder contre ces créanciers à la purge ordinaire, sauf son recours contre le poursuivant en raison des frais que lui aura occasionnés la négligence de celui-ci et pour des dommages-intérêts s'il y a lieu.

**90.** - Si le défaut de sommation provient d'une omission du conservateur des hypothèques qui n'a pas porté sur l'état un créancier antérieurement inscrit, l'inscription de celui-ci est néanmoins purgée. Ce créancier peut exercer un recours, en vertu de l'article 2198 du Code civil, contre le conservateur par la faute duquel il est privé du droit de suite (*Cass. civ., 25 mai 1897 : S. 1898, I, p. 321, note Tissier*).

**91.** - De même la condition de la sommation préalable n'est pas exigée, dans l'intérêt de la stabilité des ventes en justice, lorsqu'il a été matériellement impossible de sommer certains créanciers ou quand les sommations, bien que régulières, ne les ont pas touchés. C'est le cas, notamment, des créanciers qui ont omis d'élire domicile dans leurs inscriptions.

**92.** - Cette condition disparaît évidemment pour les hypothèques inscrites avant le jugement d'adjudication mais après les sommations prescrites par l'article 689 (*cf. CA Douai, 6 févr. 1855 : DP 1855, 2, p. 189*), ainsi que pour les hypothèques inscrites entre le jugement d'adjudication et la publication de ce jugement.

**93.** - Enfin il est nécessaire que l'adjudicataire ait payé ou consigné le prix d'adjudication, car l'effet des inscriptions va se trouver reporté sur ce prix (*Cass. civ., 15 févr. 1938 : DH 1938, 177 ; Gaz. Pal. 1938, I, p. 563*).

Cette règle n'est en fait que la transposition pure et simple à la saisie immobilière des dispositions de l'article 2186 du Code civil relatives à la vente volontaire (*Cf., en ce qui concerne la purge en matière d'aliénation volontaire, Cass. civ., 15 févr. 1938 : DH 1938, p. 177*).

Toutefois, certains auteurs estiment que cette exigence serait contraire au texte de l'article 717, alinéa 3 du Code de procédure civile, qui selon eux suppose, en réservant aux créanciers une « action sur le prix », que la purge définitive

ve résulte non pas de la substitution matérielle du prix, une fois payé, à l'immeuble saisi, mais simplement de la naissance de la créance du prix, avant même qu'il soit payé (*Cuche et Vincent, op. cit., n° 273*).

**94.** - En toute hypothèse, la consignation du prix ne saurait être exigée s'il avait été stipulé au cahier des charges que les adjudicataires en seraient dispensés à due concurrence s'ils justifiaient être créanciers inscrits. Cette qualité acquise tardivement risque de susciter une folle enchère à défaut de règlement avant délivrance du certificat de l'article 734 du Code de procédure civile (*Cass. 2e civ., 5 mai 1978 : Gaz. Pal. 1978, 2, 460, obs. J. Viatte ; AJPI 1979, 17, note D. Talon*).

**95.** - Si l'adjudicataire revendait l'immeuble sans avoir payé ou consigné le prix d'adjudication, le tiers acquéreur resterait soumis à l'effet des inscriptions prises du chef du saisi ou des propriétaires précédents et régulièrement conservées (*Cass. civ., 4 juin 1850 : DP 1850, 1, p. 214*). Si un ordre est ultérieurement ouvert sur le prix de la nouvelle adjudication consécutive soit à la vente qu'il a consentie de l'immeuble, soit à la saisie qui en a été pratiquée sur lui ou à l'encontre de ses héritiers, les créanciers au profit desquels les inscriptions continuent de subsister ont droit d'être colloqués au règlement définitif pour l'intégralité de leurs créances respectives, non pas seulement à concurrence de la somme formant le montant de l'adjudication, qui avait été prononcée à son profit, mais sur la totalité du prix de la nouvelle adjudication (*T. civ. Seine, 9e ch., 23 mars 1912, Vve Genebrier c/ Vve Moreau*).

#### **b) Étendue de la purge**

**96.** - Lorsque les conditions susindiquées sont remplies, la publication du jugement d'adjudication purge toutes les hypothèques inscrites sur l'immeuble, qu'elles soient légales, judiciaires ou conventionnelles.

**97.** - Il a été cependant jugé, par application de la loi du 21 ventôse an VII, article 8, que l'adjudication sur saisie ne purge pas de plein droit l'inscription grevant les immeubles des conservateurs des hypothèques et que l'adjudicataire ne peut procéder aux formalités de la purge que dix ans après que ces fonctionnaires ont cessé leurs fonctions (*T. civ. Pontoise, 27 juin 1882 : DP 1885, 3, p. 111*).

**98.** - La publication du jugement d'adjudication purge aussi tous les privilèges et ne laisse subsister que le droit de préférence qui y est attaché.

Tel est le cas pour le privilège du Trésor public, les privilèges généraux sur les meubles et les immeubles, le privilège du vendeur ou du copartageant, le privilège des architectes, entrepreneurs et ouvriers, ainsi que le privilège des créanciers et légataires d'une personne défunte, lequel rétroagit lorsque l'inscription en est prise dans le délai fixé par l'article 2111 du Code civil.

**99.** - Mais les dispositions de l'article 717, alinéa 3, du Code de procédure civile, ne sauraient être étendues au privilège mobilier du Trésor public sur les fruits de l'immeuble, dont le bénéficiaire n'a pas été appelé à concourir à la procédure de saisie. Le Trésor peut donc exercer son privilège, pour le recouvrement de l'impôt foncier, sur les fruits de l'immeuble, notamment sur les loyers, même échus après l'adjudication et même s'il a produit à l'ordre ouvert sur les intérêts du prix d'adjudication (*T. civ. Seine, 1re ch., 6 janv. 1936 : Gaz. Pal. 1936, 1, 316, concl. Camboulives*). Ce privilège, qui résulte de l'article 1920 du Code général des impôts, porte en effet sur l'ensemble des revenus de l'immeuble, sans avoir égard au fait que les biens ont pu, le cas échéant, changer de maître (*cf. Cass. civ., 6 juill. 1852 : DP 1852, 1, p. 165*).

#### **2° Purge de l'action résolutoire**

**100.** - Lorsque le prix de l'immeuble saisi est encore dû, en tout ou en partie, à un précédent vendeur de cet immeuble, celui-ci dispose, outre du privilège institué par l'article 2103-1° du Code civil, de l'action en résolution prévue par l'article 1654 du même code. En cas de vente volontaire, l'exercice de cette action se prescrit par trente ans. Mais en cas d'adjudication sur saisie le vendeur impayé ne dispose que d'un court délai pour demander la résolution de la vente.

En effet l'article 2108, alinéa 2 du Code civil, modifié par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, porte :



L'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, ou, à défaut d'inscription de ce privilège dans le délai ci-dessus imparti (*par l'alinéa 1er du même article*), au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.

**101.** - Lorsque le vendeur impayé a inscrit son privilège avant les sommations prescrites par l'article 689 du Code de procédure civile, il s'est trouvé dans l'obligation de former sa demande en résolution dans le délai imparti par l'article 692. S'il ne respecte pas ce délai, il est définitivement déchu à l'égard de l'adjudicataire.

Quand le vendeur non payé a pris inscription après les sommations, mais avant la publication du jugement d'adjudication, il ne conserve qu'un droit de préférence, dès lors qu'il n'a pas exercé l'action en résolution dans le délai susindiqué.

**102.** - Une fois opérée la publication du jugement d'adjudication, le vendeur impayé ne peut plus inscrire son privilège et son action résolutoire sera éteinte en même temps que celui-ci par application de l'article 2108, alinéa 2 du Code civil.

**103.** - Mais l'article 717, alinéa 2 du Code de procédure civile, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, prévoit :

La partie qui n'aurait pas exercé dans les formes et délai ci-dessus son action en résolution ou en folle enchère conserve néanmoins le droit de faire valoir sa créance dans la distribution du prix d'adjudication.

**104.** - Les articles 2108, alinéa 2 du Code civil et 717, alinéa 2 du Code de procédure civile s'appliquent aux personnes subrogées au privilège du vendeur ainsi qu'au coéchangiste créancier d'une soulte (*Cf. CPC, art. 692, al. 1er*).

**105.** - Si, par la faute du poursuivant, le vendeur ou le coéchangiste n'a pas reçu la sommation prescrite par l'article 692, il conserve non seulement son privilège, mais encore l'action résolutoire (*CA Rouen, 30 mars 1895 : D. 1876, 2, p. 41, note Dalmbert*). L'adjudicataire évincé dispose dans ce cas d'un recours contre le poursuivant.

#### **D. - Effet légal des inscriptions**

**106.** - La publication du jugement d'adjudication marque, en outre, le moment où les inscriptions déjà prises ont produit tout leur effet légal. Leur renouvellement devient désormais inutile.

D'une part, en effet, la disparition du droit de suite, résultant de la purge des hypothèques, ne laisse aux créanciers qu'un droit de préférence sur le prix. D'autre part le jugement d'adjudication a formé entre les créanciers inscrits et l'adjudicataire un contrat en vertu duquel celui-ci est devenu leur débiteur personnel et direct jusqu'à concurrence du prix d'adjudication. La somme d'argent, en laquelle a été converti l'immeuble, ayant pris la place de celui-ci dans le patrimoine du saisi, le droit réel des créanciers inscrits sur l'immeuble s'est transformé en un droit personnel sur le prix. Ainsi, les inscriptions hypothécaires ont, dès la publication du jugement, produit la plénitude de leur effet légal. Les conséquences de cette règle sont les suivantes.

**107.** - À compter de la publication du jugement d'adjudication, les inscriptions que l'article 2154 du Code civil soumet au renouvellement décennal ne risquent plus de tomber en péremption faute d'avoir été renouvelées (*Cass. civ., 4 mai 1891 : S. 1891, 1, p. 373. - CA Caen, 9 mai 1871 : DP 1876, 2, p. 102. - CA Aix, 19 juin 1884 : DP 1886, 2, p. 172*).

**108.** - Le créancier inscrit pour un capital productif d'intérêts a le droit d'être colloqué au même rang que pour son capital, pour tous les intérêts et arrérages compris dans cette inscription conformément à l'article 2148-4° du Code civil et échus au moment de celle-ci.

En outre, l'article 2151 du Code civil lui donne le droit d'être colloqué pour trois années d'intérêts ou d'arrérages postérieurs à l'inscription, au même rang que pour son capital.

Enfin, l'inscription ayant produit son effet légal dès la publication du jugement d'adjudication, le créancier a le droit d'être colloqué au rang de son hypothèque pour tous les intérêts et arrérages qui courront depuis l'adjudication jusqu'à la clôture de l'ordre.

**109.** - Étant donné les termes absolus de l'article 717, alinéa 3 du Code de procédure civile, l'effet légal a lieu alors même qu'il y aurait ultérieurement revente sur surenchère ou folle enchère et alors même que l'adjudication serait prononcée à la suite de la conversion de saisie en vente volontaire après les sommations prévues par l'article 692.

**110.** - L'effet légal n'a lieu qu'en ce qui concerne les rapports entre le saisi, l'adjudicataire et les créanciers inscrits.

Il perd sa vertu au moment de la publication de l'aliénation de l'immeuble à un sous-acquéreur (*Planiol et Ripert, Traité théorique et pratique de droit civil français, t. XIII, par Becqué, n° 1098. - Cass. req., 21 mars 1848 : DP 1848, 1, p. 117 ; S. 1848, 1, p. 273. - CA Dijon, 13 août 1855 : DP 1856, 2, p. 101 ; S. 1855, 2, p. 618*).

Il en résulte que lorsqu'à la suite d'un ordre après saisie, les possesseurs de bordereaux de collocation sont restés impayés et n'ont pas renouvelé leurs inscriptions, ils n'ont aucune action directe et personnelle contre les sous-acquéreurs sur le fondement d'un titre publié (*CA Amiens, 4 juill. 1901 : DP 1902, 2, p. 473, note Planiol. - CA Bordeaux, 31 juill. 1882 : DP : 1884, 2, p. 35 ; S. 1884, 2, p. 141. - CA Pau, 2 mars 1891 : DP 1892, 2, p. 223*). Dans ce cas, les créanciers agiront prudemment en renouvelant leurs inscriptions tant qu'ils n'auront pas été payés.

**111.** - En conséquence de l'effet légal des inscriptions après adjudication emportant purge, lorsqu'une réquisition d'état hypothécaire est adressée au conservateur postérieurement à la publication de cette adjudication, qu'elle indique que l'immeuble a été adjugé sur saisie, mentionne la publication et stipule qu'elle concerne les inscriptions ayant une existence légale au jour de la publication, le conservateur doit comprendre dans son état :

- 1° Les inscriptions non périmées à la date de la publication ;
- 2° Les inscriptions périmées entre la date de la publication et celle de la réquisition (*CA Péronne, 9 janv. 1901. - Sur appel, CA Amiens, 4 juill. 1901 : DP 1902, 2, p. 473. - Sur pourvoi, Cass. 7 avr. 1903 : DP 1903, 1, p. 325 ; S. 1903, 1, p. 417*).

**112.** - Si la réquisition, bien que contenant les mentions ci-dessus, tend à la délivrance d'un état *au jour de cette réquisition*, le conservateur délivrera :

- 1° Les inscriptions ayant produit leur effet légal à la date de la publication ;
- 2° Les inscriptions non périmées à la date de la réquisition, quelle que soit la date à laquelle elles ont été prises.