



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:15:52
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 : 03,1995

Fasc. 860 : SAISIE IMMOBILIÈRE . - Action en nullité du jugement d'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

Denis TALON

Avocat à la Cour 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

mis à jour par Jacques PREVAULT

Professeur émérite à la Faculté de droit de Clermont-Ferrand

Sommaire analytique

Introduction

I. - ACTION DU SAISI

II. - ACTION DU TIERS DÉTENTEUR

III. - ACTION DES CRÉANCIERS

IV. - ACTION DE L'ADJUDICATAIRE

V. - ACTION DES TIERS

GÉNÉRALITÉS

1. - L'action en nullité contre un jugement fait partie de ces entreprises sinon périlleuses du moins exceptionnelles, ne serait-ce que par référence au principe traditionnel selon lequel « voies de nullité n'ont lieu contre les jugements » (*Dèze, thèse, Toulouse, 1938*).

On sait d'ailleurs à cet égard qu'il existe une certaine répugnance de la Cour suprême à l'égard des recours qui révèlent certes une ingéniosité parfois sans limite mais surtout un prurit procédural généralement malicieux et souvent désespéré voire paranoïaque.

Ainsi, il a été jugé que l'adjudication des biens saisis ayant été faite non en exécution d'un jugement qui a rejeté la demande de sursis, mais en vertu du titre qui fondait la poursuite, le moyen tiré de la nullité du jugement d'adjudication est inopérant (*Cass. 2e civ., 21 oct. 1992 : Gaz. Pal. 1993, 1, pan. jurispr. p. 61*).

En revanche la cassation du jugement qui a servi de base aux poursuites de saisie immobilière a nécessairement pour conséquence la nullité de la procédure qui est la suite de ce jugement cassé et plus spécialement la nullité du jugement d'adjudication (*CA Rouen, 10 nov. 1992 : Juris-Data n° 049096*). D'autre part, la possibilité de régularisation des nullités résultant de l'article 121 du Nouveau Code de procédure civile ne concerne que les actes de procédure. Viole, par fautive application de ce texte, l'arrêt ayant décidé que la cause de nullité affectant le jugement d'adjudication avait disparu au moment où il statuait (*Cass. 2e civ., 2 avr. 1990 : Gaz. Pal. 1990, 2, somm. ann. p. 628, note Véron*).

2. - En droit commun l'article 458 du Nouveau Code de procédure civile ouvre de multiples cas de nullité d'ordre public.

Ils concernent :

- le défaut de délibéré des juges ou leur nombre inférieur à celui prescrit (*NCPC, art. 447*) ;
- le prononcé des décisions inexistant ou irrégulier (*NCPC, art. 451*) ;
- l'omission du nom des juges ayant assisté aux débats ou délibéré (*NCPC, art. 454*) ;
- l'absence de motivation de la décision ou d'exposé suivant les prétentions et moyens des parties (*NCPC, art. 455, al. 1er*) ;
- le manque de signature du président ou du greffier sur le jugement (*NCPC, art. 456*) ;

Le législateur, aussitôt après avoir posé le principe, en limitait dans le même temps sa mise en oeuvre par les plaideurs, ne serait-ce que par l'obligation qui s'impose pour les articles 451 et 452 de l'invoquer expressément au moment même du prononcé (*Cass. 1re civ., 4 janv. 1978 : Bull. civ. I, n° 3*) ou encore par la faculté assez généreusement offerte d'éviter de sanctionner l'omission ou l'inexactitude critiquée, lorsqu'il peut y être suppléé par divers moyens (*NCPC, art. 459*).

L'ensemble de ces dispositifs n'a aucune raison d'être écarté en matière de saisie immobilière.

3. - La seconde grande voie que le législateur a organisée pour assainir la procédure en corrigeant les anomalies qui peuvent résulter d'erreurs en quelque sorte superficielles dans les jugements, résulte des dispositions de l'article 462 du Nouveau Code de procédure civile. Celui-ci permet à toute juridiction qui a rendu un jugement de réparer « *les erreurs ou omissions qui l'affectent* ».

Restent exclues toutes les requêtes ou saisines d'office qui tendraient à revenir sur des omissions imputables aux parties (*Cass. 2e civ., 6 mai 1976 : Bull. civ. II, n° 146*) ou tendraient à modifier une erreur d'appréciation même sur la simple expiration d'un délai (*CA Versailles, 28 févr. 1986 : D. 1986, inf. rap. p. 248*).

A priori, rien ne permet, en matière de saisie immobilière, d'écarter la règle instituée par ce texte et affinée par les nombreuses jurisprudences qu'il a suscitées.

La pureté du vocabulaire juridique oblige pourtant à s'interroger.

La difficulté ne provient pas de l'incise de l'article 462 qui évoque, pour l'écarter comme obstacle, le fait que la réparation peut intervenir pour une décision « *même passée en force de chose jugée* ». En effet, le jugement d'adjudication n'a pas en principe l'autorité de la chose jugée (*Cass. 2e civ., 18 mars 1966 : Bull. civ. II, n° 369*), même si cela avait pu être retenu autrefois dans un contexte particulier pour écarter des contestations ultérieures (*Cass. civ., 24 mars 1875 : S. 1885, 1, p. 493. - 21 mai 1883 : DP 1884, 1, p. 85*).

Il ne peut de plus belle être affecté quant à sa force par un quelconque écoulement du temps.

En revanche, l'interrogation subsiste du fait que le « jugement d'adjudication » n'est en réalité qu'une simple « sentence d'adjudication » qui aux termes même de la plus récente jurisprudence « n'a pas le caractère d'un jugement » dès lors qu'il n'est statué sur aucun incident (*Cass. 2e civ., 9 juin 1982 : Rev. huissiers 1984, p. 341, obs. Talon*).

Cette qualification participe de celle du cahier des charges qui l'a précédé, dont le caractère contractuel est nettement affirmé (*Cass. 3e civ., 19 janv. 1977 : AJPI 1977, p. 139, obs. Talon*) même si la procédure suivie en général reste colorée par une évidente notion de contrainte à l'égard du saisi que la doctrine souligne (*Notre critique J.A. ss Cass. 2e civ., 20 oct. 1961 : JCP 1962, éd. A, IV, 3976*).

L'article 462 n'évoquant que les « jugements », un certain purisme devrait commander de n'y point soumettre une décision d'une autre qualification. On peut néanmoins se demander si le législateur a songé à ces nuances possibles et n'a pas voulu permettre par un texte général la correction de tout acte juridictionnel.

La jurisprudence ne semble pas avoir été encore amenée à trancher cette question de vocabulaire mais en a rendu le recours délicat en posant, déjà sous l'empire de l'article 109 du décret du 20 juillet 1972, qu'il s'agissait d'un texte d'exception d'interprétation stricte (*TI Pointe-à-Pitre, 16 avr. 1973 : Gaz. Pal. 1973, 2, p. 620*) et en le confirmant depuis la codification, certes dans d'autres circonstances, mais néanmoins avec autant de fermeté (*CA Paris, 25 oct. 1979 et 18 déc. 1980 : Bull. avoués 1981, n° 3, p. 27*).

4. - La troisième hypothèse de contestation qui se présente à l'esprit est le recours au concept de « jugement inexistant ».

Un jugement dont il n'existerait pas de minute signée du président et conservée au greffe entrerait dans cette catégorie (*CA Douai, 22 nov. 1951 : JCP 1952, éd. A, II, 6698, note G.M.*).

De même, il n'y a pas de véritable décision si elle est rendue par des personnes non investies des fonctions de juge (*Hébraud : RTD civ. 1952, p. 103, n° 10*).

L'inexistence juridique d'une des parties peut également vicier irrémédiablement le prétendu jugement, sauf exception (*Cass. 1re civ., 16 nov. 1954 : JCP 1955, éd. A, II, 8616 ; RTD civ. 1955, p. 353, obs. Giverdon*).

Sur ce dernier point, il convient de rester prudent car il a également été jugé que pouvait être considérée comme valable une procédure engagée au nom d'une personne décédée dès lors que son mandataire l'ignorait au moment de l'introduction de l'instance (*CA Paris, 11 avr. 1951 : Gaz. Pal. 1951, 1, p. 320*).

Ces schémas sont applicables à la saisie immobilière.

5. - Le quatrième itinéraire qui s'offre au potentiel contestataire est la voie de l'appel.

Celui qui ne tendrait qu'à une infirmation sera radicalement irrecevable pour les raisons déjà exposées qu'il ne s'agit pas d'une décision réellement contentieuse puisqu'il a même été soutenu que le jugement d'adjudication ne serait à la limite qu'un simple acte d'administration judiciaire destiné à sauvegarder les droits des parties dans le cadre de la voie d'exécution poursuivie par le créancier contre son débiteur (*Note signée J.A. ss Cass. 2e civ., 20 oct. 1961 : JCP 1962, éd. A, IV, 3976*).

Seul un « appel annulation » pourrait être imaginé.

L'article 562, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile semble en permettre l'exercice. Il dispose en effet explicitement qu'en cas d'appel « la dévolution s'opère pour le tout lorsque ce recours tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible ».

La jurisprudence a néanmoins eu l'occasion de rester nuancée même sur le fondement de ce nouveau texte, en raison de la variété des circonstances qui peuvent se rencontrer.

Il a ainsi été jugé qu'il n'y avait pas de dévolution, et donc qu'aucune évocation n'était possible lorsque le premier juge n'avait pas été valablement saisi pour défaut de notification à un curateur (*Cass. 2e civ., 7 mars 1984 : JCP G 1984, IV, 151*).

La question de l'évocation ou du renvoi demeure lorsque, par exemple, c'est l'exploit introductif de première instance qui est en lui-même attaqué devant les magistrats du second degré (*Cass. com., 22 déc. 1975 : Gaz. Pal. 1976, 1, p. 275, note R.P.*).

La spécificité des règles de la saisie immobilière interdit d'échafauder sur de telles inspirations un quelconque espoir de voir un appel recevable quoique la procédure elle-même puisse être déclarée viciée pour défaut de signification régulière de l'acte introductif que constitue le commandement (*Cass. 2e civ., 19 nov. 1981 : JCP G 1982, IV, 52*).

6. - En définitive, le jugement d'adjudication n'est susceptible d'aucune voie de recours ni ordinaire, ni extraordinaire au sens du titre XVI du Livre I du Nouveau Code de procédure civile.

Cela a encore été rappelé clairement pour les pourvois en cassation déclarés irrecevables contre les sentences d'adjudication (*Cass. 2e civ., 19 janv. 1977 : D. 1977, inf. rap. p. 175*).

Le principe est ancien et constant : le jugement d'adjudication ne peut être attaqué que par la voie d'une action principale en nullité (*Cass. req., 29 juill. 1890 : S. 1891, I, p. 200. - CA Bourges, 23 janv. 1978 ss Cass. req., 5 août 1878 : DP 1879, I, p. 71 ; S. 1880, I, p. 254*).

Il ne pourrait en être autrement que si le jugement d'adjudication se trouvait confondu avec une décision tranchant une contestation (*Cass. 2e civ., 6 janv. 1966 : Bull. civ. II, n° 1*).

7. - Par application de l'article 1304 du Code civil déclaré expressément applicable aux adjudications d'immeubles puisque, même prononcées sur saisie, est constaté devant le juge un accord entre l'adjudicataire représenté par son avocat et le saisi par le saisissant, le délai de prescription de l'action en nullité est de dix ans (*Cass. 2e civ., 20 oct. 1961 : Bull. civ. II, n° 682*), ramené aujourd'hui à cinq ans.

Ce délai peut être abrégé et ramené à deux ans seulement dans le cas d'une nullité de procédure de folle enchère poursuivie plus de deux années après que fut intervenu le jugement d'adjudication. En effet dans ce cas, il est admis que le contestant ne peut que voir son recours écarté par application des articles 739 et 728 du Code de procédure civile, aucun moyen de nullité contre la procédure antérieure au jugement d'adjudication ne pouvant dans ce cas prospérer (*Cass. 2e civ., 7 juill. 1965 : Bull. civ. II, n° 625*).

La prescription quinquennale édictée par l'article 1304 du Code civil ne concerne que les actions en nullité d'une convention introduites par les parties contractantes.

Lorsqu'après la vente d'un immeuble, mais avant la publication de l'acte au bureau des hypothèques, un commandement aux fins de saisie immobilière, lui-même public, a été signifié au vendeur, que l'intervention de l'acheteur à la procédure de saisie par un dire se prévalant de la déchéance édictée par l'article 688 du Code de procédure civile (*ancien*) a été rejetée et l'immeuble adjugé et que le jugement fixant la date de la vente ayant ensuite été cassé la juridiction de renvoi a annulé la procédure de saisie, a violé par fausse application l'article 1304 susvisé, la cour d'appel qui, pour déclarer que l'action en nullité de l'adjudication introduite par l'acheteur était prescrite, a énoncé que le vice dont elle était atteinte était la déchéance de l'article 688 du Code de procédure civile connu de l'acheteur depuis plus de cinq ans, alors que la nullité était la conséquence directe et nécessaire de l'annulation de la poursuite de saisie immobilière par le jugement prononcé par la juridiction de renvoi (*Cass. 2e civ., 18 nov. 1987 : JCP G 1988, IV, 35 ; Gaz. Pal. 1988, I, somm. p. 262, note M. Véron : Bull. civ. II, n° 232*).

La possibilité de recourir à la folle enchère n'exclut pas le droit pour le propriétaire dépossédé de demander la nullité de la procédure qui a conduit à l'adjudication susceptible de folle enchère et c'est exactement que l'arrêt attaqué a énoncé que la débitrice, qui demandait la nullité du commandement initial et de la procédure consécutive et qui n'avait pas encouru les déchéances édictées par les articles 727 et 728 du Code de procédure civile, en raison même de la nullité de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges, était en droit, en dépit de la publication du jugement d'adjudication, de poursuivre l'annulation d'une procédure suivie à son insu (*Cass. 2e civ., 18 nov. 1987 : Gaz. Pal. 1988, I, p. 262, note M. Véron et pan. jurispr. 30 ; JCP G 1988, IV, 35 ; D. 1987, inf. rap. p. 244 ; Bull. civ. II, n° 240*) ;

8. - Les seules questions qu'il reste à se poser sont de savoir qui peut demander la nullité du jugement d'adjudication, quels sont les moyens recevables et quels sont les effets de l'action. Les réponses sont différentes selon que l'action en nullité est exercée par le saisi, par le tiers détenteur, par les créanciers, l'adjudicataire ou les tiers à la procédure de saisie.

I. - ACTION DU SAISI

9. - Le saisi peut-il faire valoir, après l'adjudication, que le saisissant n'avait pas de titre ou que son titre était nul ? L'article 727 du Code de procédure civile lui faisait obligation, s'il voulait obtenir pour cette raison l'annulation de la saisie, de proposer le moyen de nullité au fond cinq jours au plus tard avant l'audience éventuelle (*V. infra Fasc. 869*).

Il est en effet nécessaire que les droits du futur adjudicataire d'un immeuble saisi soient définitivement précisés avant son adjudication et ne risquent pas d'être compromis par une action ultérieure remettant en cause son droit de propriété

(*Cass. civ.*, 2 juill. 1816 : *S.* 1816, 1, p. 420. - 29 nov. 1819 : *S.* 1820, 1, p. 129. - *Adde*, note signée J.A. ss *Cass. 2e civ.*, 20 oct. 1961 : *JCP* 1962, éd. A, IV, 3976).

Encourt la cassation le jugement qui déboute le saisi de sa demande d'annulation de la vente de l'immeuble saisi en retenant que « lors de l'adjudication sur surenchère avait été désintéressé de la totalité de sa créance », une incertitude subsistant seulement « quant au règlement complet de la dette, compte tenu des frais » et en jugeant néanmoins que le créancier bénéficiait d'un titre, sans vérifier que des frais régulièrement taxés restaient dûs (*Cass. 2e civ.*, 17 mai 1993 : *Bull. civ. II*, n° 177 ; *RD imm.* 1994, p. 89).

10. - Il est cependant admis que, dans certains cas, le saisi peut présenter, postérieurement à l'adjudication, le moyen de nullité tiré de l'absence ou de la nullité du titre du saisissant. Ainsi l'annulation du titre ayant servi de base aux poursuites de saisie immobilière a nécessairement pour conséquence la nullité de la procédure ultérieure qui n'en est que la suite, et ce jusqu'au jugement d'adjudication inclusivement (*Cass. 2e civ.*, 21 déc. 1966 : *Bull. civ. II*, n° 982).

11. - Afin d'éviter de faire échec aux droits que l'adjudicataire tient de l'adjudication, les conditions d'exercice de l'action en nullité par le saisi doivent être strictement limitées.

Tout d'abord, la déchéance de l'article 727 reste applicable au saisi qui invoque la nullité de l'adjudication en prétextant que la procédure a été suivie à son insu, alors qu'il a été représenté à l'une des audiences (*Cass. com.*, 9 mars 1949 : *Bull. civ. II*, n° 126).

D'autre part, l'action en nullité ne pourra être intentée pour des causes connues antérieurement à l'adjudication (*Note J.A. préc.* n° 9).

À défaut pourrait être appliqué le mécanisme rigoureux mis en place par le législateur et auquel la jurisprudence tient fermement la main.

Il suffit pour illustrer la constance de la règle de procédure quelle que soit la force, voire même le caractère péremptoire du moyen de fond (*V. infra Fasc.* 869).

Le « couperet » est opposable au saisi dès lors qu'il est partie à la procédure dès son initiation (*CA Nîmes*, 7 févr. 1849 : *DP* 1849, 2, p. 156).

12. - Cette action ne pourra pas être exercée contre l'adjudicataire étranger à la procédure de saisie. C'est-à-dire que seul le poursuivant demeuré adjudicataire sera exposé à l'annulation de l'adjudication à la requête du saisi. En effet, si l'article 727 protège l'adjudicataire qui a pu croire légitimement qu'il achetait en vertu d'un titre régulier, la même protection ne saurait s'étendre au poursuivant qui ne devait pas saisir sans titre ou en vertu d'un titre nul (*CA Aix*, 20 août 1833 et, sur pourvoi, *Cass. req.*, 3 avr. 1837 : *D. jur. gén.* V° *Vente publique d'immeubles*, n° 1232-2°).

13. - Il a été jugé bien évidemment que l'action ne peut que prospérer à l'encontre du poursuivant déclaré adjudicataire à la suite de la mise en place par ses soins de quelque manoeuvre frauduleuse ou constitutive de dol (*Cass. civ.*, 19 août 1856 : *DP* 1856, 1, p. 329. - *Cass. req.*, 24 déc. 1856 : *DP* 1857, 1, p. 206).

Il semble bien que la même sanction doive être étendue à chaque fois que le titre du poursuivant disparaît, car dans cette hypothèse le transfert de propriété par l'intermédiaire des enchères perd tout support et toute légitimité.

14. - La fraude est caractérisée, lorsque le créancier poursuivant a, vingt-quatre heures avant la vente, formulé un dire mensonger destiné à écarter les acquéreurs éventuels et ce, dans le dessein d'acquérir lui-même, à bas prix l'immeuble saisi (*CA Aix*, 21 mars 1950 : *JCP* 1950, éd. A, IV, 1488, obs. *Madray* ; *RTD civ.* 1950, 561, n° 39, obs. *Raynaud*).

Si le dire, quoique inexact, par exemple sur la contenance du bien saisi, n'a pu avoir d'influence sur le prix atteint par les enchères, la demande de nullité devra être rejetée (*Cass. 2e civ.*, 4 avr. 1962 : *Bull. civ. II*, n° 369).

15. - En cas de résolution de la vente, à la suite de la nullité du jugement d'adjudication, les créanciers de l'adjudicataire ne peuvent que suivre le sort subi par ce dernier.

En effet, quels qu'ils soient, ils n'ont pas plus de droits que lui sur l'immeuble entré dans son patrimoine et leurs droits sont sujets à la même résolution que la propriété de l'adjudicataire.

16. - L'annulation de l'adjudication conduit, comme en matière de résolution, à envisager le moyen de remettre les choses et les parties en l'état où elles étaient initialement.

En ce sens, une restitution de l'immeuble constitue un mode de réparation naturel (*Cass. civ., 18 mai 1841 : D. jur. gén. eod. V° n° 1215.* - *Cass. req., 9 nov. 1887 : DP 1888, 1, p. 77.* - *CA Bordeaux, 26 avr. 1839 : D. jur. gén. eod V° n° 146*).

Il peut aussi être envisagé un simple dédommagement pécuniaire (*Cass. civ., 3 avr. 1837 : D. jur. gén. eod V° n° 220.* - *19 août 1856 : DP 1856, 1, p. 329.* - *CA Nîmes, 25 févr. 1839 : D. jur. gén. eod V° n° 1232.* - *CA Riom, 13 mars 1855 : DP 1855, 5, p. 399*).

Dans tous les cas, des dommages-intérêts additionnels peuvent être alloués comme dans l'hypothèse d'une persévérance fautive du poursuivant après qu'il eût été avisé officiellement d'une contestation sérieuse dont il avait négligé de tenir compte avant l'audience éventuelle (*V. infra Fasc. 869*).

17. - La jurisprudence était naguère hésitante à annuler la vente lorsque l'adjudicataire était un tiers (*cf. note signée J.A. : JCP 1962, éd. A, IV, 3976*). La sanction était alors limitée à une indemnité au profit du saisi.

À présent, les juges n'hésitent pas à annuler la vente en elle-même (*V. supra n° 14*).

Une illustration complémentaire de cette tendance se révèle dans la comparaison du refus d'annulation d'une vente d'un bien dotal insaisissable (*Cass. req., 30 avr. 1850 : DP 1850, 1, p. 273.* - *Cass. civ., 16 mai 1870 : DP 1871, 1, p. 51.* - *CA Grenoble, 3 janv. 1854 : DP 1855, 5, p. 403*) et au contraire l'accueil accordé, en tant que tiers, à l'action engagée par un père en son seul nom personnel avec omission du visa complémentaire de sa qualité de tuteur de son fils mineur (*TGI Saint-Brieuc, 19 janv. 1965 : Gaz. Pal. 1965, 2, p. 214*).

II. - ACTION DU TIERS DÉTENTEUR

18. - Le tiers détenteur ayant été lié en cette qualité à la procédure de saisie, n'est pas recevable à agir en nullité de l'adjudication (*Cass. req., 4 janv. 1898 : DP 1899, 1, p. 161*). Il en est ainsi alors même que le moyen de nullité proposé après l'adjudication, aurait antérieurement fait l'objet d'un dire au cahier des charges.

L'adjudication est valable et le tiers détenteur peut seulement faire distraire de la somme à distribuer dans l'ordre le prix de l'adjudication (*CA Agen, 25 août 1868 : DP 1869, 2, p. 101*).

19. - La caution saisie ne peut en principe faire valoir ses arguments que par la mise en oeuvre d'un incident régulier avant l'audience éventuelle (*Cass. Ire civ., 28 oct. 1980 : D. 1981, inf. rap. p. 151, 3e esp.*).

Sauf contestation particulière sur le titre même de caution et irrégularité de la procédure suivie à son encontre, l'irrecevabilité de l'action en nullité après adjudication devra être prononcée.

III. - ACTION DES CRÉANCIERS

20. - Les créanciers non sommés sont, théoriquement, recevables à agir en nullité de l'adjudication, dès lors qu'ils n'ont pas été parties à la procédure de saisie. Mais ils ont la charge de démontrer qu'ils ont subi un préjudice prenant sa source dans l'irrégularité qu'ils invoquent. Ainsi le créancier qui allègue l'insuffisance de la publicité est tenu de prouver que cette irrégularité a été la cause déterminante d'une mauvaise adjudication.

Bien que tous les moyens de preuve soient admis, puisqu'il s'agit d'établir un fait, cette démonstration est pratiquement impossible.

21. - Quant aux créanciers inscrits non sommés, il leur sera difficile de justifier, pour obtenir l'annulation de la vente, d'un intérêt ou d'un préjudice. Ils ont en effet à leur disposition soit la procédure de collocation dans l'ordre ouvert sur le produit de la vente, soit une action en responsabilité contre le saisissant pour obtenir réparation du dommage que leur a causé la fraude de ce dernier (*note signée J.A. : JCP 1962, éd. A, IV, 3976*).

Néanmoins les créanciers hypothécaires non sommés pourraient être admis à invoquer, après l'adjudication, la nullité d'un dire commun annexé au cahier des charges par le poursuivant et par le saisi et tendant à ce qu'une partie déterminée du prix d'adjudication soit payée à un créancier chirographaire. Une telle stipulation aurait en effet pour résultat de sous-

traire une fraction du prix à la distribution qui doit être faite dans l'ordre entre les créanciers suivant leur rang d'hypothèque (*V. T. civ. Marseille, 13 mars 1902 : Jurispr. civ. Marseille, 13 mars 1902, p. 392*).

IV. - ACTION DE L'ADJUDICATAIRE

22. - En principe, l'adjudicataire n'est pas recevable à demander la nullité de l'adjudication. Ce droit lui est généralement refusé pour l'empêcher de revenir sur une acquisition qu'il regretterait. D'autre part, ce n'est pas en sa faveur que les formes de la saisie immobilière ont été réglementées. Enfin, il lui appartenait de vérifier, avant l'adjudication, la régularité des poursuites (*Cass. req., 2 mars 1868 : DP 1868, I, p. 485*).

23. - Toutefois, il advient que l'adjudicataire ait un intérêt légitime judiciairement protégé à introduire une telle action à l'encontre de sa propre acquisition.

Cela peut apparaître à l'occasion d'un recours en garantie (*Cass. Ire civ., 11 juin 1954 : JCP 1954, éd. A, II, 8288, obs. Becqué*).

En outre, l'adjudicataire dont le consentement a été vicié par erreur sur une qualité substantielle de la chose est fondé à agir en nullité de son propre titre de propriété (*TGI Paris, 26 juin 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 263, obs. Ghestin*).

Il en a été jugé ainsi lorsque le cahier des charges et la publicité décrivaient l'immeuble saisi comme comprenant une salle d'eau et un garage alors que telle n'était pas la réalité (*TGI Charleville, 8 févr. 1980 : D. 1980, inf. rap. p. 498*).

La situation reste exceptionnelle en raison des visites généralement organisées et des informations de fait qu'il appartient en toute hypothèse à l'amateur de recueillir (*Cass. 3e civ., 19 janv. 1977 : AJPI 1977, p. 739, obs. Talon*).

24. - Lorsqu'une des clauses du cahier des charges se trouve critiquée après le jugement d'adjudication, les principes de droit commun sont applicables.

À propos des frais prévus dans le cahier des charges une éventuelle opposition à taxe sera possible en raison du caractère d'ordre public de l'article 701 du Code de procédure civile (*Cass. civ., 10 janv. 1939 : DH 1939, p. 145*).

Une contestation pour frais en sus est également envisageable (*CA Nancy, 28 mars 1874 : DP 1876, 2, p. 112*).

Ces réclamations risquent néanmoins de se heurter au caractère contractuel du cahier des charges comme cela s'est trouvé jugé à propos des clauses de solidarité ou de paiement des charges de copropriété insérées avant la délivrance des sommations préparatoires à l'audience éventuelle (*CA Paris, 11 mai 1983 : D. 1983, inf. rap. p. 339*).

25. - Au-delà de la simple annulation éventuelle d'une clause de l'adjudication, la nullité de l'enchère en son entier peut être prononcée à la requête de l'adjudicataire s'il prouve qu'un élément substantiel grève le bien, telle une antichrèse (*CA Aix, 16 mars 1937 : JCP G 1937, II, 284*).

V. - ACTION DES TIERS

26. - Les tiers n'ont pas qualité pour agir en nullité de l'adjudication.

Seul le tiers propriétaire de l'immeuble saisi peut exercer une action, non en nullité de l'adjudication, mais en revendication de propriété (*V. infra Fasc. 869*).

Le délai d'exercice de cette action est celui de la prescription acquisitive bénéficiant à l'adjudicataire.

27. - La tierce opposition n'est pas ouverte contre le jugement d'adjudication, car il n'a pas un caractère contentieux.

28. - Une curieuse jurisprudence peut être citée pour caractériser la notion de tiers à la vente : Un syndic poursuivant ès qualités la réalisation à la barre du tribunal d'un bien d'un de ses administrés en état de liquidation des biens.

Par inadvertance vraisemblablement de Dieu sait qui, en tout cas, l'avocat poursuivant fut déclaré adjudicataire pour défaut d'enchère ! Ledit avocat forma un pourvoi en cassation, bien évidemment victorieux, qui renvoya la cause et les parties devant un autre tribunal de grande instance pour sanctionner l'anomalie, mais en suscitant ainsi un nouveau problème de postulation territoriale (*Cass. 2e civ., 22 oct. 1981 : Dr. prat. jud. 1984, p. 253, obs. Talon*).

29. - Enfin une autre jurisprudence exceptionnelle mérite d'être rapportée à titre anecdotique : un jugement avait déclaré adjudicataire une personne qui n'avait pas porté d'enchère ! La Cour de cassation ne pouvait que constater que se trouvait justifié l'arrêt annulant cette fantaisiste adjudication, qui avait au surplus été de nature à empêcher un autre enchérisseur de jouer son rôle normal (*Cass. 2e civ., 27 mai 1983 : JCP G 1983, IV, 243*).

© LexisNexis SA