



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:24:23
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. 861 : SAISIE IMMOBILIÈRE . - Action en résolution de la vente ou de l'échange

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

mis à jour par Jacques PRÉVAULT

Professeur émérite à la Faculté de droit de Clermont-Ferrand

Sommaire analytique

Introduction

I. - QUI PEUT AGIR EN RÉOLUTION ?

1° **Vendeur non payé de l'immeuble saisi**

2° **Coéchangiste créancier d'une soulte**

3° **Cas de non-application des articles 692 et 695**

II. - PROCÉDURE

A. - Formalités préalables incombant au poursuivant

1° **Personnes à sommer**

2° **Mode de signification de la sommation**

3° **Contenu de la sommation**

4° **Mention de la sommation en marge de la copie du commandement**

B. - Diligences imposées au demandeur en résolution

- 1° Délai d'introduction de la demande
- 2° Mention de la demande au cahier des charges
- 3° Instance en résolution

III. - EFFETS DE LA DEMANDE EN RÉOLUTION

- 1° Effets de l'introduction de la demande
 - a) Décision de sursis à la procédure de saisie
 - b) Biens visés par la décision de sursis
- 2° Effets de l'admission de la demande
- 3° Effets du rejet de la demande en résolution

IV. - PURGE DE L'ACTION EN RÉOLUTION

GÉNÉRALITÉS

1. - Aux termes de l'article 1654 du Code civil : « *Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente* ».

Cette disposition n'est que la mise en oeuvre d'un principe général, d'après lequel l'inexécution, par l'une des parties, des obligations mises à sa charge par un contrat synallagmatique, ouvre au créancier le droit de poursuivre la résolution de ce contrat (*C. civ., art. 1184*). Rappelons, à cet égard, que la résolution est, en règle générale, judiciaire et qu'elle est facultative pour le créancier.

2. - La loi prévoit que le vendeur non payé de l'immeuble saisi et le coéchangiste de cet immeuble créancier d'une soule peuvent agir en résolution de la vente ou de l'Échange selon des formes particulières, au cours de la procédure de saisie, c'est-à-dire avant l'adjudication de cet immeuble. Le siège de la matière est dans les articles 692 et 695 du Code de procédure civile.

Cette action est à distinguer de celle en rescision pour lésion qui, si elle aboutit, est sans incidence sur les droits des créanciers hypothécaires (*Cass. 3e civ., 18 mars 1981 : Gaz. Pal. 1981, 2, somm. p. 280*).

3. - L'action en résolution est également admise en cas de conversion de la saisie en vente volontaire. Elle fait l'objet, dans cette hypothèse, des articles 748-a, 748-b et 748-e du Code de procédure civile (*V. infra Fasc. 876*).

4. - L'action en résolution dont il sera question ici est distincte de celle qui est ouverte au saisi en cas d'inexécution des obligations de l'adjudicataire et qui est donc postérieure à l'adjudication.

La Cour de cassation, on le sait (*V. supra Fasc. 857*), considère le saisi comme le véritable et seul vendeur dans la procédure de saisie immobilière et déduit du rapprochement des articles 713 du Code de procédure civile et 1654 du Code civil que la résolution de la vente pour non-paiement du prix s'applique aux ventes forcées (*Cass. 2e civ., 5 déc. 1952 : JCP 1953, éd. A, IV, 2039, observ. Madray ; RTD civ. 1953, p. 393, n° 15, obs. Raynaud*).

Nous aurons toutefois à examiner le cas où l'immeuble saisi a été acquis à la suite d'une précédente procédure de saisie et où le précédent saisi exerce l'action résolutoire contre son adjudicataire, lequel fait à son tour l'objet d'une saisie (*V. infra n° 6*).

Dans cette hypothèse, l'action en résolution est exercée antérieurement à la seconde adjudication.

I. - QUI PEUT AGIR EN RÉOLUTION ?

1° Vendeur non payé de l'immeuble saisi

5. - L'article 692 du Code de procédure civile vise « *le vendeur de l'immeuble saisi* ».

Par « vendeur », il faut entendre, outre le dernier vendeur de l'immeuble saisi, les précédents, non encore payés (*Carré et Chauveau, Cours de procédure civile et commerciale, quest. 2405*). Dans le silence de la loi, il n'y pas lieu de distinguer suivant que ces vendeurs sont capables ou non (*Carré et Chauveau, eod. loc. - Chauveau, Glandaz et Colin, Formulaire de procédure civile, 13e éd., t. I, p. 652, note 1*), ou que leurs créances soient échues ou non (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2405 ter. - Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., p. 653, note 3*). En effet, sur ce dernier point, si le saisi bénéficiait d'un terme de grâce, il l'a perdu du fait de la saisie et s'il s'agissait d'un terme de droit, il en est de même en raison de l'état de déconfiture où il est présumé être tombé du fait de ladite saisie (*Glasson, Tissier et Morel, Traité théorique et pratique de procédure, p. 649. - Cézard-Bru, Théorie et pratique de la saisie immobilière, n° 166, p. 155*).

La résolution de la vente peut être demandée tant que le prix n'a pas été intégralement payé. L'état de règlement judiciaire et l'existence d'une procédure d'adjudication impliquent la résolution de cette vente (*TGI Lille, 1er juill. 1980 : D. 1971, somm. p. 80*).

6. - Lorsque l'immeuble saisi a été acquis à la suite d'une précédente procédure de saisie immobilière, la sanction normale d'une inexécution de ses obligations par l'adjudicataire est la revente sur folle enchère. Mais cette sanction n'exclut pas celles prévues par le droit commun. C'est ce que précise d'ailleurs l'article 713 du Code de procédure civile, qui énonce que l'adjudicataire « *pourra être poursuivi par la voie de la folle enchère, sans préjudice des autres voies de droit* ». Ceci vise notamment l'action en résolution de vente prévue par l'article 1654 du Code civil (*Glasson, Tissier et Morel, op. cit., n° 1384. - Garsonnet et Cézard-Bru, Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale, n° 493, p. 169. - Cézard-Bru, op. cit., n° 283, p. 283*).

Mais l'exercice de cette action en résolution présente, alors, pratiquement peu d'intérêt pour les créanciers puisqu'elle a pour effet de faire rentrer l'immeuble dans le patrimoine du précédent saisi. Elle oblige ainsi, le cas échéant, le poursuivant à exproprier derechef le saisi redevenu propriétaire, tandis que la folle enchère a l'avantage de constituer un moyen expéditif de réaliser le gage des créanciers par la simple remise en vente de l'immeuble saisi.

La Cour de cassation a reconnu au précédent saisi le droit d'exercer l'action en résolution, en se fondant à la fois sur l'article 713 et sur ce motif que le saisi est « *véritable et seul vendeur dans la procédure de saisie immobilière* » (*Cass. 2e civ., 5 déc. 1952 : JCP 1953, éd. A, IV, 2034, somm. p. 24, V° Saisie immobilière, et 2039, obs. Madray ; RTD civ. 1953, p. 393, n° 15, obs. Raynaud. - Sur la reconnaissance de la qualité de vendeur au saisi, V. aussi, Cass. civ., 28 mai 1862 : DP 1862, I, p. 209. - CA Lyon, 6 mars 1878 : D. 1878, 2, p. 65 ; S. 1878, 2, p. 201. - CA Bordeaux, 28 juill. 1882 : S. 1882, 2, p. 148. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2409. - Glasson, Tissier et Morel, op. cit., n° 1330, p. 654. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 448, p. 82. - Cézard-Bru, op. cit., n° 230, p. 215*).

L'action en résolution ainsi ouverte au saisi, tenu pour vendeur de l'immeuble, lui est très favorable puisqu'elle lui permet de récupérer son bien.

Mais il ne peut obtenir ce résultat que s'il est en mesure de désintéresser les créanciers car ceux-ci seraient fondés à s'opposer à l'action résolutoire et à poursuivre la revente sur folle enchère (*Madray, obs. : JCP 1953, éd. A, IV, 2039*).

Une clause de folle enchère peut aussi sanctionner le non-paiement de la soulte après partage définitif et donner lieu à l'application de l'article 695 du Code de procédure civile (*Cass. 1re civ., 7 oct. 1981 : JCP G 1981, IV, 402 ; Bull. civ. I, n° 281*).

7. - Les règles posées par les articles 692 et 695 du Code de procédure civile s'appliquent également à ceux qui, ayant fourni des deniers pour l'acquisition de l'immeuble saisi, ont été conventionnellement subrogés au privilège du vendeur, ou se sont rendus cessionnaires de sa créance privilégiée et possèdent ainsi le droit d'exercer à sa place, après inscription de leur titre, l'action en résolution le complétant (*CA Bordeaux, 2 mai 1850 : D. 1850, 2, p. 153. - Thisse et Prouteau, Traité théorique et pratique de la saisie immobilière et de sa conversion, n° 67, p. 91. - Glasson,*

Tissier et Morel, p. 583. - *Chauveau, Glandaz et Colin*, *op. cit.*, p. 626, note 1. - *Garsonnet et Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 147, p. 134. - *Rép. proc. civ.*, *Dalloz V° Saisie immobilière*, n° 157).

8. - Il y a lieu d'admettre que le vendeur peut exercer l'action résolutoire, non seulement quand le prix ne lui a pas été payé, mais encore lorsque la vente comporte une obligation de faire qui n'a pas été exécutée par l'acquéreur (*Carre et Chauveau*, *op. cit.*, *quest. 2333 quater*. - *Garsonnet et Cézard-Bru*, *op. cit.*, n° 384, p. 821, 822).

9. - Si l'article 1978 du Code civil interdit l'exercice de l'action en résolution au créancier de rente viagère au cas de non-paiement des arrérages de la rente stipulée en contrepartie de l'aliénation de l'immeuble, cette dérogation légale au principe général posé pour les contrats synallagmatiques par l'article 1184 du Code civil et, spécialement en matière de vente, par l'article 1654 du même code, n'est pas d'ordre public et peut, dès lors, être écartée par la convention des parties. Par une clause habituellement dénommée pacte commissaire, les parties reviennent au droit commun en stipulant expressément que, à défaut de paiement de la rente, la vente sera résolue et que le créancier rentrera dans le fonds par lui aliéné (*Cass. req.*, 26 mai 1868 : *D.* 1868, 1, 492. - *Cass. req.*, 13 déc. 1926 : *S.* 1927, 1, 91. - *CA Poitiers*, 18 nov. 1907 : *D.* 1908, 2, p. 167. - *CA Paris*, 8 déc. 1908 : *Gaz. Pal.* 1909, 1, p. 195. - *T. civ. Seine, ch. saisies imm.*, 12 juill. 1928 : *Estien c/ Gorrès*. - *CA Aix*, 17 janv. 1949 : *D.* 1949, p. 256 ; *Rép. prat.*, *Dalloz V° Vente*, n° 178 à 185 ; *Nouv. Rép. Dalloz eod.*, n° 281, 288 à 290 ; *V° Rente viagère*, n° 88 à 91 ; *eod.*, *V°*, n° 41 à 44). Cette solution a été rappelée dans une espèce où les créanciers avaient stipulé que « à la sûreté du service de la rente, les immeubles vendus demeurent affectés par privilège expressément réservé indépendamment de l'action résolutoire ». Les juges ont décidé que cette clause comportait une réserve expresse, au profit des vendeurs, de l'action en résolution de droit commun par dérogation aux dispositions de l'article 1978 du Code civil (*T. civ. Toulouse*, 24 nov. 1953 : *JCP* 1953, éd. A, IV, 2243, obs. signées G.M. ; *RTD civ.*, 1954, p. 376, n° 20, obs. Raynaud).

10. - S'il s'agit, non d'une rente viagère mais d'une « rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble ou comme condition de la cession à titre onéreux... d'un fonds immobilier » (*C. civ.*, art. 530), le créancier possède non seulement le privilège prévu par l'article 2103, 1° du Code civil, mais aussi, au cas de non-paiement des arrérages de la rente, l'action résolutoire conformément au droit commun (*C. civ.*, art. 1184 et 1654). On se trouve, alors, en présence d'une rente dite « foncière » ou « réservée ». En ce cas, une telle rente peut être résolue quand le débiteur « cesse de remplir ses obligations pendant deux années » ou « manque à fournir au prêteur les sûretés promises par le contrat » (*C. civ.*, art. 1912), ou encore s'il tombe en faillite ou en déconfiture (*C. civ.*, art. 1913). Voir cependant l'article 56 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 sur le redressement des entreprises. Seule la liquidation judiciaire rend le passif exigible (art. 167). Mais il est généralement admis que les dispositions des articles 1912 et 1913 du Code civil ne sont pas applicables aux rentes foncières (*Cass. req.*, 5 mars 1817, et *Cass. civ.*, 28 juill. 1824 : *Rép. Dalloz V° Rente foncière*, n° 91. - *Cass. req.*, 9 janv. 1865 : *D.* 1865, 1, p. 234. - *CA Caen*, 5 août 1874 : *D.* 1876, 2, p. 123. - *T. civ. Coutances*, 22 déc. 1908 : *Gaz. Pal.* 1909, 1, p. 612. - *Rép. prat. Dalloz V° Rente foncière*, n° 12. - *V. toutefois*, *Nouv. Rép. Dalloz eod.*, *V°* n° 5). En conséquence et contrairement à ce qui est prévu pour les rentes constituées en vertu de l'article 1912-1° du Code civil, la résolution au cas d'aliénation d'un immeuble moyennant le paiement d'une rente foncière peut être demandée à défaut du versement à son échéance même d'un seul terme des arrérages (*Rép. prat.*, *Dalloz, V° Rente foncière*, n° 10).

11. - D'une manière générale, dans les ventes sur licitation et, notamment, après partage, l'action en résolution est possible pour défaut d'exécution des conditions lorsque l'adjudication est prononcée au profit d'un non-collicitant ou d'un autre qu'un cohéritier (*CA Bourges*, 31 juill. 1856 : *D.* 1856, 2, p. 4. - *CA Nîmes*, 2 août 1938 : *D. jur. gén.*, *V° Vente publique d'immeubles*, n° 2274).

Mais il n'en est pas ainsi, en principe, lorsque l'adjudicataire est un collicitant ou un cohéritier. Dans ce cas, en effet, en raison de l'effet déclaratif de la licitation ou du partage, le collicitant ou le copartageant n'a pas, à la différence du vendeur, l'action résolutoire pour défaut de paiement du prix ou de la soulte (*V. infra* n° 16). Il est cependant admis que le cahier des charges peut recevoir une clause stipulant que la licitation ou le partage sera résolu si ce paiement n'est pas effectué (*Cass. civ.*, 2 janv. 1846 : *D.* 1846, 1, p. 16. - *Cass. req.*, 12 août 1856 : *D.* 1857, 1, p. 8. - *Cass. req.*, 2 janv. 1884 : *D.* 1884, 1, p. 315. - *CA Paris*, 14 nov. 1925 : *D.* 1926, p. 153. - *Nouv. Rép. Dalloz, V° Succession*, n° 898).

2° Coéchangiste créancier d'une soulte

12. - Le coéchangiste créancier d'une soulte non payée a, de ce chef, une action en résolution. Il tient cette action, à la fois de l'article 692 du Code de procédure civile et de l'article 1707 du Code civil, lequel dispose que « *toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'Échange* », ce qui renvoie notamment à l'article 1654 du même code.

Il importe peu, dès lors, que les parties aient mal qualifié leur contrat, en particulier qu'elles l'aient nommé « vente » alors qu'il s'agit en réalité d'un Échange. Il est de même sans influence que la soulte soit d'une telle importance qu'elle est l'objet essentiel de l'obligation, laquelle doit, par suite, être traitée en son entier comme une vente. En toute hypothèse, le créancier du prix non payé dispose de l'action en résolution étant rappelé au surplus que les textes spéciaux attribuant l'action en résolution ne sont que la mise en oeuvre du principe général énoncé dans l'article 1184 du Code civil, aux termes duquel « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement* ».

3° Cas de non-application des articles 692 et 695

13. - Les articles 692 et 695 du Code de procédure civile ne s'appliquent pas au vendeur qui a fait prononcer la résolution avant la publication du commandement de saisie immobilière. En effet, la saisie se trouve faite sur un débiteur qui n'est plus propriétaire. Le vendeur bénéficiaire de la résolution a un droit acquis à rentrer dans la propriété de son immeuble (*T. civ. Seine, 30 janv. 1847 : Journ. avoués, t. 72, p. 298. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 398, p. 848. - Cézard-Bru, op. cit., n° 166, p. 155. - Rép. prat., Dalloz, V° Saisie immobilière, n° 696. - V. cependant CA Aix, 23 déc. 1870 : D. 1872, 2, 105. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2404 undecies*).

Ils ne s'appliquent pas non plus si le vendeur d'immeuble n'avait pas inscrit son privilège dans les deux mois au préjudice d'un tiers qui, ayant acquis des droits sur l'immeuble en cause, les a lui-même publiés (*Cass. 2e civ., 15 janv. 1969 : Bull. civ. II, n° 18*).

14. - Il est généralement admis que les articles 692 et 695 du Code de procédure civile ne sauraient non plus s'appliquer au donateur dont la donation est grevée de charges non remplies (*CA Bordeaux, 26 juin 1852 : D. 1853, 2, 212. - CA Caen, 19 févr. 1856 : D. 1857, 2, p. 44. - Glasson, Tissier et Morel, n° 1291, p. 583 et n° 1321, p. 637. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 384, p. 821, texte et note 1. - Hébraut, Lois nouvelles 1949, 1, 221. - Contra : Journ. avoués, t. 74, p. 233. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2404 octies. - Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., p. 652, note 1*).

En effet, si un tel donateur peut, dans une certaine mesure, être assimilé à un vendeur, il n'est cependant pas douteux que l'action en révocation pour inexécution des charges prévue par l'article 953 du Code civil n'est pas purgée par le jugement d'adjudication. À cet égard, le donateur avec charges ne saurait donc être assimilé à un vendeur.

15. - Le créancier d'une rente viagère ne tient pas de la loi le droit d'agir en résolution du contrat. En effet, aux termes de l'article 1978 du Code civil :

Le seul défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise point celui en faveur de qui elle est constituée, à demander le remboursement du capital ou à rentrer dans le fonds par lui aliéné : il n'a que le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

Mais les parties ont la faculté de revenir au droit commun en stipulant que, à défaut de paiement des arrérages de cette rente, le contrat sera résolu et, notamment, que le créancier pourra rentrer dans le fonds par lui aliéné. Il a été jugé que, toutefois, le créancier ne saurait valablement exercer l'action qui lui a été réservée par le contrat, si, après avoir délivré à son débiteur commandement d'avoir à payer les arrérages impayés, il a fait saisir et vendre l'immeuble affecté hypothécairement à la sûreté de la rente (*T. com. Seine, 30 oct. 1905 : D. 1905, 5, p. 381*).

16. - Le colicitant ou le copartageant ne dispose pas, en principe, en raison de l'effet déclaratif de la licitation ou du partage, de l'action résolutoire pour non-paiement du prix ou de la soulte (*Cass. req., 26 déc. 1829 et 9 mai 1832. - Cass. civ., 14 mai 1833 : Rép., Dalloz, V° Succession, n° 2094 s.*). Il n'en serait autrement que si l'adjudication avait été prononcée au profit d'un non-colicitant ou d'un étranger à la succession ou si, en dehors de ce cas, le cahier des charges contenait une clause autorisant expressément, en la matière, l'action résolutoire (*V. supra n° 11*).

17. - Les règles posées par les articles 692 et 695 du Code de procédure civile ne sont pas applicables aux actions en revendication par suite de pétition d'hérédité, ni aux servitudes, aux droits d'usage ou d'habitation (*Chauveau, Glan-daz et Colin, op. cit., p. 653, note 3. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2404 quinquies*).

II. - PROCÉDURE

18. - Nous n'examinerons pas ici le cas où la demande en résolution est formée en l'absence de toute saisie immobilière. Il suffit d'indiquer que dans ce cas la procédure est celle d'une demande principale ordinaire de la compétence du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble (*NCPC, art. 44*).

Dans ce cas, le vendeur a dû faire publier sa demande en résolution à la conservation des hypothèques, selon les prescriptions de l'article 28-4 du décret du 4 janvier 1955. À la réception de la sommation prévue par l'article 692 du Code de procédure civile, le vendeur doit déposer son dire dans le délai prévu, pour permettre au créancier saisissant de surveiller cette procédure, la contester éventuellement, et pouvoir ensuite continuer sa saisie.

19. - Lorsque la demande en résolution concerne un immeuble saisi, elle est un incident spécifique de la saisie. L'article 695, alinéa 3, du Code de procédure civile énonce en effet :

Elle sera instruite et jugée sans préliminaire de conciliation et assujettie aux formes, délais et voies de recours applicables en matière de demande en distraction.

L'assimilation de la demande en résolution, quant à la procédure, à la demande en distraction qui est un incident spécifique de saisie (*V. infra Fasc. 868*) est l'oeuvre du décret-loi du 17 juin 1938.

Mais l'action en résolution de sa propre acquisition introduite par le débiteur saisi contre son vendeur ne constitue pas une question préjudicielle à la saisie immobilière. D'où cassation du jugement considérant que la demande en résolution constituait une « cause grave et dûment justifiée de sursis à l'adjudication » (*Cass. 2e civ., 14 oct. 1987 : D. 1988, somm. p. 125, obs. P. Julien*).

A. - Formalités préalables incombant au poursuivant

20. - La loi impose au poursuivant un certain nombre de formalités destinées à permettre l'exercice de l'action en résolution par ceux qui en sont titulaires. En effet, aux termes de l'article 692, alinéa premier, du Code de procédure civile :

Si, parmi les créanciers, se trouve le vendeur de l'immeuble saisi ou un coéchangiste, la sommation leur est faite, à défaut de domicile élu, à personne ou à domicile, au délai ordinaire des ajournements ; elle porte qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, la demande en résolution de vente ou la poursuite de folle enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.

1° Personnes à sommer

21. - Dès lors que le vendeur non payé et le coéchangiste créancier d'une soulte figurent sur l'état délivré par le conservateur des hypothèques au poursuivant, conformément à l'article 674, alinéa 2 (*V. supra Fasc. 851*), ledit poursuivant a l'obligation de leur faire signifier la sommation prévue par l'article 689.

Il est également prudent, en application de la loi n° 85-1372 du 23 décembre 1985 relative à l'égalité des époux dans les régimes matrimoniaux, de délivrer également cette sommation au conjoint de ceux-ci.

22. - Il est évident que l'article 692, alinéa 1er, doit s'appliquer à quiconque jouit des mêmes droits que ceux établis en faveur du vendeur d'immeubles ou du coéchangiste créancier d'une soulte (*V. supra n° 5 s.*).

... vendeur antérieur non intégralement payé et connu du poursuivant parce que, notamment, figurant sur un état des inscriptions existant du chef des précédents propriétaires (*V. Cézard-Bru, op. cit., n° 147, p. 135*).

23. - ... personnes qui, ayant fourni des deniers pour l'acquisition de l'immeuble, ont été subrogées conventionnellement au privilège du vendeur, à condition que ce privilège ait été inscrit (*D.*, 4 janv. 1955, art. 38, al. 2) et que la subrogation soit mentionnée dans l'état délivré au poursuivant (*CA Bordeaux*, 19 févr. 1850 : *D.* 1850, 2, p. 153. - *César-Bru*, *op. cit.*, n° 147, p. 134). Il semble que seul le subrogé doive recevoir la sommation (*En ce sens*, *CA Bordeaux*, 19 févr. 1850, *préc.*).

24. - ... cessionnaire de la créance privilégiée, sous la même condition que le bailleur de deniers subrogé (*César-Bru*, *op. cit.*, n° 147, p. 134). Mais la simple mention en marge de l'inscription prise au profit du vendeur et de laquelle il résulte que celui-ci a délégué une partie du prix à un tiers n'équivaut pas à une inscription prise au profit de ce tiers et n'oblige pas le poursuivant à faire sommation à ce dernier (*Cass. civ.*, 4 févr. 1856 : *D.* 1856, 1, p. 61. - *Contra* : *CA Bourges*, 20 août 1859 : *D.* 1860, 2, p. 80). La même solution doit être admise, *a fortiori*, lorsque c'est seulement dans l'acte de vente que le vendeur a cédé et délégué à un tiers tout ou partie du prix qui lui est dû par l'acquéreur, en présence et avec le consentement de celui-ci (*Cass. civ.*, 18 juin 1866 : *D.* 1866, 1, p. 332).

25. - ... héritiers des créanciers susindiqués, en cas de décès de ceux-ci. L'article 689, dernier alinéa, dispose que :

La sommation peut être faite aux héritiers collectivement au domicile élu, et, à défaut d'Élection de domicile, au domicile du défunt et sans désignation des noms et qualités.

Cette disposition constitue une simple faculté pour le poursuivant, qui peut valablement ne pas s'en prévaloir et, si cela lui est possible, adresser, ce qui serait préférable, la sommation à chaque héritier individuellement par exploit signifié à personne ou à domicile. Bien entendu, le poursuivant n'a pas l'obligation de vérifier si les créanciers intéressés sont encore en vie au moment où il fait ses sommations. Ce n'est que si le décès de l'un d'entre eux a été porté à sa connaissance qu'il doit faire la sommation aux héritiers.

26. - D'une manière générale, le poursuivant ne connaît les créanciers inscrits que par l'état qui lui est délivré (*CPC*, art. 689-2°). Ne pouvant être tenu à l'impossible, il n'a pas à faire de recherches particulières pour découvrir les autres créanciers intéressés mais non inscrits, si aucun élément ne lui révèle leur existence. La sommation portant avertissement spécial ne doit, par suite, être adressée à de tels créanciers que si le poursuivant a pu « les connaître par l'accomplissement des actes que la loi lui prescrit de faire » (*Cass. civ.*, 25 mai 1897 : *DP* 1897, 1, p. 577 ; *S.* 1898, 1, p. 321, *note Tissier*).

2° Mode de signification de la sommation

27. - La signification de la sommation avec avertissement spécial comporte certaines particularités. En premier lieu, la sommation doit être délivrée « au délai ordinaire des ajournements » et non dans les huit jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges comme pour les autres créanciers inscrits. En second lieu, « la sommation est faite, à défaut de domicile élu, à personne ou à domicile ». C'est d'abord au domicile élu que la sommation doit être signifiée : il s'agit du domicile élu dans l'inscription prise par le vendeur ou le coéchangiste. À défaut de domicile élu par lui, la signification est faite à personne ou à domicile réel, même si ce dernier est situé hors de l'arrondissement (*Thisse et Prouteau*, *op. cit.*, n° 67, p. 93) ou à l'étranger (*Madray*, *commentaire D.-L.* 17 juin 1938 : *D.* 1938, 4, 348, art. 692. - *César-Bru*, n° 146 bis, p. 133).

En ce qui concerne le vendeur ou le coéchangiste domicilié à l'étranger, le décret-loi du 17 juin 1938 a en effet supprimé la restriction que comportait l'ancien article 692. Bien que le régime particulier établi par l'article 692, alinéa 1er, en ce qui concerne le lieu de signification de la sommation, ait perdu sa raison d'être depuis la modification par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 14, du système de conservation du privilège du vendeur (*C. civ.*, art. 2108), il doit continuer de recevoir application puisqu'il n'a pas été mis en harmonie avec les nouvelles dispositions résultant de la réforme de la publicité foncière (*V. supra Fasc.* 851).

28. - L'exploit de sommation obéit aux règles ordinaires en matière d'exploit. C'est ici l'application du droit commun de l'article 644 du Nouveau Code de procédure civile. Nous nous bornerons à attirer l'attention sur les importants retards qui peuvent résulter, pour le déroulement de la procédure de saisie, de l'observation des délais supplémentaires concernant les personnes demeurant hors de la France métropolitaine (*V. déjà César-Bru*, *op. cit.*, n° 146 bis, p. 134).

29. - Si le domicile indiqué dans l'inscription est inexact ou n'est plus le même, il appartient au poursuivant de délivrer la sommation en se conformant aux dispositions des articles 654 et suivants du Nouveau Code de procédure civile (*V. déjà Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., p. 819, texte et note 1*). En toute hypothèse, il incombe au poursuivant de faire les recherches nécessaires pour trouver le domicile de l'intéressé (*Carré et Chauveau, op. cit. quest. 2333 ter*).

30. - Lorsque le vendeur ou le coéchangiste est un mineur, la sommation doit être faite à son administrateur légal ; si le mineur est sous tutelle, à son tuteur.

Lorsque le vendeur ou coéchangiste est un majeur déclaré incapable sous curatelle, à lui-même et à son curateur ; s'il est sous tutelle, à son tuteur.

3° Contenu de la sommation

31. - Toutes les sommations délivrées en vertu de l'article 689 doivent contenir certaines énonciations prescrites par ce texte et par l'article 690 : invitation à prendre communication du cahier des charges et à y annexer dans le délai imparti par l'article 689 les dires et observations, fixation de l'audience éventuelle, fixation de l'audience d'adjudication (*V. supra Fasc. 851*).

La sommation destinée au vendeur ou au coéchangiste doit comporter, en outre, des mentions spéciales, conformément à l'article 692.

32. - L'article 692, alinéa 1er, prévoit que la sommation portera :

... qu'à défaut de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant l'audience éventuelle, la demande en résolution de vente ou la poursuite de folle enchère, ils seront déchus à l'égard de l'adjudicataire de leur droit d'exercer ces actions.

Cette disposition a pour but d'éviter que le poursuivant n'expose d'importants frais de publicité qui deviendraient inutiles si le vendeur ne formait sa demande en résolution qu'à la veille même de l'adjudication (*Thisse et Prouteau, op. cit., p. 96*). En effet, la demande en résolution oblige à surseoir à la poursuite de saisie immobilière (*CPC, art. 695*). Le vendeur ou le coéchangiste non payé est ainsi mis en demeure d'opter pour l'exercice de son privilège ou pour celui de l'action en résolution.

33. - La question s'est posée de savoir si l'absence, dans la sommation, de l'avertissement spécial prévu par l'article 692 ouvre droit à l'action en nullité de la sommation ou seulement entraîne empêchement de produire effet quant à la déchéance encourue à l'égard de l'adjudicataire. Cette question délicate est controversée en doctrine (*V. Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2333, 5°. - Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., p. 620, note 4 et p. 652, note 1. - Thisse et Prouteau, op. cit., n° 67 et 72 bis ; Rép. proc. civ. Dalloz 2e éd. V° Saisie immobilière, n° 425 et 431*). Nous estimons, en raison de la gravité des effets de la survivance de l'action en résolution, qu'il est préférable d'admettre à la fois l'absence de déchéance et la recevabilité de la demande incidente en nullité de la sommation. Cette solution préserve les intérêts de l'adjudicataire sans affecter sérieusement ceux du poursuivant, à qui il appartient, en cas d'annulation de la sommation, de faire les diligences nécessaires pour régulariser la procédure (*En ce sens, T. civ. Toulouse, 24 nov. 1953 : JCP 1954, éd. A, IV, 2243, obs. signées G.M. ; RTD civ. 1954, p. 377, n° 20, obs. Raynaud*). D'autre part, ce système n'entraîne pas pour conséquence nécessaire que la nullité de la sommation doive être soulevée avant l'audience éventuelle. Sans doute a-t-il été soutenu qu'il conviendrait d'appliquer ici l'article 727 plutôt que l'article 728 (*obs. signées G.M., préc.*). Mais, en ce cas, on comprendrait difficilement quel préjudice pourrait être invoqué par l'intéressé, qui disposerait encore de deux jours pour former et faire mentionner la demande en résolution. Aussi nous rallions-nous, comme étant pratiquement la plus satisfaisante, à la solution du tribunal civil de Toulouse du 24 novembre 1953 (*précitée*) qui a décidé que la nullité doit être soulevée, conformément à l'article 728, au plus tard cinq jours avant l'adjudication.

4° Mention de la sommation en marge de la copie du commandement

34. - L'article 694, alinéa 1er, du Code de procédure civile, énonce que :

Mention de la notification prescrite par l'article 689 sera faite dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification en marge de la copie du commandement publié au bureau des hypothèques.

Par ailleurs, le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 précise que sont publiées sous forme de mentions en marge de la copie du commandement valant saisie, les sommations au saisi et au créancier, prescrites par l'article 689.

La mention doit intervenir dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification. Ce délai est compté conformément aux dispositions des articles 641 et 642 du Nouveau Code de procédure civile (*Cass. 2e civ., 20 juin 1985 : Quot. jur., 28 janv. 1986, p. 9*).

35. - Le délai de huit jours n'est pas, selon nous, susceptible d'augmentation à raison de la distance (*V. sur ce point supra Fasc. 851*).

36. - L'inobservation de ce délai est-elle sanctionnée par la déchéance que l'article 715, alinéa 1er, édicte pour la plupart des délais impartis en matière de saisie immobilière ? En dépit d'une erreur matérielle, semble-t-il, dans le texte de cet article, il y a lieu, croyons-nous, de répondre par l'affirmative (*V. sur la question supra Fasc. 851*).

37. - Ainsi que le précise l'article 694, alinéa 1er, la mention est effectuée en marge de la copie du commandement déposée au bureau des hypothèques (*V. supra Fasc. 842*). À cette fin, l'avocat du poursuivant communique l'original de l'exploit de signification des sommations au conservateur. Celui-ci enregistre cet exploit sur le registre des dépôts prescrit par l'article 2200 du Code civil, fait les mentions nécessaires en marge de la copie du commandement publié et restitue à l'avocat l'original appuyé d'un certificat reproduisant en tête un extrait de ladite copie suivi de celle de la mention (*Raviart, Traité Formulaire de la saisie immobilière, n° 203*).

38. - La formalité de la mention est prescrite à peine de nullité (*art. 715, al. 1er*). Toutefois, en vertu du même article, la nullité ne doit être prononcée que si l'irrégularité a eu pour effet de porter préjudice aux intérêts de la défense.

39. - Outre son effet d'information, la mention des sommations en marge de la copie du commandement publié a pour conséquence d'associer les créanciers inscrits à la procédure de saisie. Aux termes de l'article 694, alinéa 2, du jour de cette mention, la saisie ne peut plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable.

B. - Diligences imposées au demandeur en résolution

1° Délai d'introduction de la demande

40. - L'article 692, alinéa 1er, prescrit au vendeur ou au coéchangiste non payé de former sa demande en résolution « trois jours au moins avant l'audience éventuelle ». La brièveté de ce délai se justifie par le danger que l'action en résolution représente pour les acquéreurs successifs, notamment pour le saisi et l'adjudicataire (*cf. supra n° 32*). Ledit délai est prescrit à peine de déchéance (*même article*).

41. - L'audience éventuelle avant laquelle la demande en résolution doit être formée, à peine de déchéance, est uniquement celle instituée par l'article 690 du Code de procédure civile (*V. supra Fasc. 852*). L'audience à laquelle l'audience éventuelle serait remise, soit par le fait du saisissant qui ne la requerrait pas, soit par le tribunal qui ordonnerait d'y surseoir à la demande du saisi, n'est pas à prendre en considération. Il ne s'agit pas davantage de l'audience éventuelle prévue spécialement pour la surenchère par l'article 710.

En effet, l'avertissement par lequel le vendeur ou le coéchangiste est mis en demeure d'exercer l'action en résolution, dans le délai imparti, est lié par l'article 692, alinéa 1er, à la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'y faire insérer les dires et observations au plus tard trois jours avant l'audience éventuelle prévue à l'article 690, ce qui est étranger à la procédure propre à la surenchère. En définitive, l'audience éventuelle par rapport à laquelle est ouvert le délai d'introduction de la demande en résolution est seulement celle indiquée comme telle dans les sommations délivrées conformément à l'article 689.

42. - La déchéance frappant le vendeur non payé qui, bien que régulièrement sommé, a laissé passer le délai légalement prescrit sans former sa demande en résolution, a le caractère irrévocable d'une forclusion dont ce créancier ne peut être relevé (*Cass. civ.*, 25 oct. 1937 : *Gaz. Pal.* 1937, 2, p. 899. - *Cass. req.*, 7 mars 1854 : *D.* 1854, 1, p. 253).

43. - Seul l'adjudicataire a qualité pour invoquer la déchéance encourue par le vendeur non payé. L'article 692, alinéa 1er, précise en effet que cette déchéance joue « à l'égard de l'adjudicataire ». Le saisi ou ses créanciers ne peuvent donc s'en prévaloir (*Cass. req.*, 7 mars 1854 : *D.* 1854, 1, p. 235. - *Cass. civ.*, 6 juin 1860 : *D.* 1860, 1, p. 268 ; *S.* 1860, 1, p. 776. - *Carré et Chauveau*, *op. cit.*, quest. 2404 sexies. - *Glasson, Tissier et Morel*, *op. cit.*, n° 1328 in fine, p. 650. - *Garsonnet et César-Bru*, *op. cit.*, n° 463, p. 116). Nous signalons que cette jurisprudence est intervenue sous l'empire de l'article 692 tel qu'il était rédigé avant sa modification par la loi du 28 décembre 1928, c'est-à-dire alors qu'il énonçait - comme aujourd'hui depuis le décret-loi du 17 juin 1938 - que la déchéance se produit « à l'égard de l'adjudicataire ». Cette jurisprudence conserve donc actuellement sa valeur.

44. - Si les créanciers dont il s'agit n'ont pas reçu la sommation, ou ont reçu une sommation ne contenant pas l'avertissement spécial, la déchéance du droit d'exercer l'action en résolution ne produit pas effet à l'égard de l'adjudicataire (*Carré et Chauveau*, *op. cit.*, quest. 2333. - *Chauveau, Glandaz et Colin*, *op. cit.*, t. I, p. 626, note 4, p. 652, note 1. - *Glasson, Tissier et Morel*, *op. cit.*, n° 1328. - *V. aussi en ce sens*, *T. civ. Basas*, 8 janv. 1850 : *Journ. avoués*, t. 75, p. 315, art. 869. - *cf. D. jur. gén.*, V° *Vente publique d'immeubles*, n° 1190. - *CA Rouen*, 30 mars 1895 : *DP* 1895, 2, 209 ; *S.* 1896, 2, p. 41). Il est évident que le défaut de mise en demeure laisse subsister cette action, si du moins le poursuivant a commis une faute, dans ce cas, il y a nullité de la procédure, l'adjudication ne vaut pas purge et la responsabilité du poursuivant est engagée. À l'inverse, lorsqu'un créancier inscrit a été omis sur l'état délivré par le conservateur, hors de toute faute du poursuivant, la saisie se poursuit valablement à son insu (*Cass. civ.*, 25 mai 1897 : *D.* 1897, 1, p. 577 ; *S.* 1898, 1, p. 321, note *Tissier*. - *Sur les responsabilités encourues*, *V. supra Fasc.* 851).

L'article 2198 du Code civil précise que le droit est affranchi du privilège ou de l'hypothèque : cependant le créancier peut se prévaloir de son rang tant que les fonds n'ont pas été répartis (*TGI Pontoise*, 18 juin 1975 : *Gaz. Pal.* 1975, 2, p. 670. - *CA Paris*, 15 oct. 1976 : *JCP G* 1977, II, 18565, note *J. A.* - *V. aussi Cass.* 3e *civ.*, 27 juin 1978 : *JCP* 1979, II, 19253, note *J.A.* - *V. également supra* n° 33).

2° Mention de la demande au cahier des charges

45. - Aux termes de l'article 692, alinéa 1er, le vendeur ou le coéchangiste doit faire mentionner sa demande en résolution « à la suite du cahier des charges trois jours au moins avant l'audience éventuelle ».

46. - L'inobservation de cette formalité ou du délai dans lequel elle doit être accomplie est sanctionnée par la déchéance du droit d'exercer l'action en résolution (*même art.*).

3° Instance en résolution

47. - Il y a lieu d'ordonner cette mention au cahier des charges, et le fait que l'assignation en résolution de la vente n'ait pas été faite devant la chambre des saisies ne le rend pas pour autant inopposable aux saisissants (*CA Grenoble*, 16 nov. 1989 : *Juris-Data* n° 047145).

48. - Il importe peu que le vendeur ou le coéchangiste soit demeuré jusqu'alors étranger à la procédure de saisie ou qu'il y soit déjà intervenu soit volontairement soit sur mise en cause. Une telle intervention ne saurait faire présumer par elle-même qu'il a renoncé à son action résolutoire (*César-Bru*, *op. cit.*, n° 166, p. 155).

49. - Quant à la procédure, l'action en résolution est assimilée par la loi à la demande en distraction. L'article 695, alinéa 3, porte en effet : « Elle sera instruite et jugée sans préliminaire de conciliation et assujettie aux formes, délais et voies de recours applicables en matière de demande en distraction » (*Cass.* 2e *civ.*, 26 nov. 1965 : *Bull. civ.* II, n° 951).

Il convient donc de se reporter aux articles 725 et 726 réglementant la demande en distraction (*V. infra Fasc.* 868), étant précisé que si la demande en résolution a été introduite avant le commandement de saisie, le vendeur ou le coéchangiste doit annexer au cahier des charges un dire à fin de sursis (*Raviart*, *op. cit.*, n° 478, p. 173).

Le vendeur ou le coéchangiste doit mettre en cause le saisissant, par acte d'avocat à avocat, en même temps que la partie saisie. Celle-ci doit être assignée si elle n'a pas constitué avocat. Dans ce cas, le délai pour la comparution sera celui des ajournements sans que ce délai puisse être augmenté si le saisi est domicilié hors de la France continentale.

50. - Le jugement sur la demande en résolution de vente est susceptible d'appel. L'appel est soumis aux formalités et délais de l'article 732. Devant la cour d'appel, doivent être mises en cause les diverses personnes dont la présence est exigée en première instance. Enfin, le pourvoi en cassation est ouvert selon les règles ordinaires (*cf. infra Fasc. 868*).

Est recevable l'action en résolution de la vente d'un immeuble dont l'assignation n'a pas été publiée au bureau des hypothèques puisque l'irrecevabilité peut être couverte même en cause d'appel jusqu'à clôture des débats (*CA Rennes, 22 juin 1983 : Juris-Data n° 042224*).

III. - EFFETS DE LA DEMANDE EN RÉOLUTION

1° Effets de l'introduction de la demande

a) Décision de sursis à la procédure de saisie

51. - Aux termes de l'article 695, alinéa 1er, du Code de procédure civile :

S'il a été formé régulièrement une demande en résolution ou une poursuite en folle enchère, il sera sursis aux poursuites en ce qui concerne les immeubles frappés par l'action résolutoire ou la folle enchère.

Il est prudent de demander au tribunal de proroger à cet effet les délais d'adjudication conformément à l'article 694 du Code de procédure civile et de faire mentionner le tout en marge du commandement de saisie immobilière.

On a entendu, parfois, déduire de cette disposition que l'exercice de l'action en résolution aurait pour effet d'entraîner automatiquement le sursis aux poursuites en ce qui touche les immeubles qui en font l'objet (*Colin : JCP 1938, étude 74, Saisie immobilière, n° 45. - Raviart, op. cit., n° 481, p. 175. - Cass. 3e civ., 26 nov. 1970 : D. 1971, somm. p. 32 ; Bull. civ. III, n° 632*).

Cette conception ne nous paraît pas devoir être retenue car l'automaticité du sursis, jouant hors du contrôle du juge, risquerait de soulever des contestations juridiques et des difficultés pratiques. Nous estimons donc, avec d'autres auteurs, qu'il s'agit d'un cas de *sursis obligatoire* aux poursuites de saisie immobilière, partant à l'adjudication, c'est-à-dire d'un sursis qui n'intervient que si le juge le prononce (*Thisse et Prouteau, op. cit., n° 78, p. 105 et n° 100-5°, p. 126. - Cézard-Bru, op. cit., n° 165, in fine, p. 154 et n° 184-9°, p. 167. - Cuche et Vincent, op. cit., n° 234, p. 221 et n° 247, p. 230*).

52. - Puisque l'action en résolution doit être mentionnée dans un dire inséré à la suite du cahier des charges trois jours au moins avant l'audience éventuelle (*art. 692, al. 1er*), cette audience devra être tenue, même si ce dire, quoique irrégulièrement inséré, l'a été cependant, le jour même, mais avant l'heure indiquée pour ladite audience. Dans ce cas, le tribunal devra statuer sur ce dire « sans autre formalité ni avenir, les parties comparantes ou non » (*art. 690, al. 5*). Ainsi, même si aucune contestation n'a été soulevée, le tribunal devra, en statuant sur le dire, se prononcer en même temps sur le sursis. En effet, un tel dire tend nécessairement à une double fin : 1° empêcher, en avisant les intéressés de l'introduction de la demande en résolution, que soit encourue la déchéance édictée par l'article 692, alinéa 1er ; 2° faire ordonner le sursis aux poursuites de saisie prévu par l'article 695, alinéa 1er (*Thisse et Prouteau, op. cit., n° 52, p. 372. - Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., n° 627, p. 653 et remarque I, sous n° 628*). De toute manière, le sursis doit être prononcé par le tribunal s'il en est régulièrement requis par l'une des parties (*Thisse et Prouteau, op. cit., p. 126. - Cézard-Bru, op. cit., n° 184, p. 165. - Cuche et Vincent, op. cit., n° 247, p. 230. - V. aussi supra Fasc. 852*).

Un dire déposé par le vendeur avant l'audience d'adjudication et tendant au sursis de la vente jusqu'à ce qu'il soit statué sur une demande en résolution fondée sur une clause résolutoire à défaut de paiement exclut la déchéance de l'action résolutoire (*Cass. 2e civ., 14 févr. 1990 : JCP G 1990, IV, 142*).

53. - En cas de contestation sur le dire, quels sont les pouvoirs du tribunal ?

Tout d'abord une contestation peut être soulevée sur le point de déterminer si la demande en résolution a été formée « régulièrement » comme l'exige l'article 695, alinéa 1er. Nous pensons que, à cet égard, la contestation peut seulement porter sur la question de savoir si la demande en résolution a été introduite dans le délai prescrit par l'article 692, alinéa 1er, et si elle a été mentionnée également trois jours au moins avant l'audience éventuelle, à la suite du cahier des charges. Dans ces cas, il incombe au tribunal de vérifier si le vendeur ou le coéchangiste a observé le délai légal.

Lorsque le sursis à une saisie immobilière est fondé sur une action en résolution de la vente, le tribunal doit obligatoirement prononcer le sursis même si l'action a peu de chance de succès. Il suffit que l'action soit introduite.

L'article 703 du Code de procédure civile ne s'appliquant pas au sursis obligatoirement prononcé, l'appel est possible (*CA Poitiers, 17 juin 1992 : Juris-Data n° 051978*).

54. - Il peut y avoir encore contestation si le poursuivant ou un créancier inscrit allègue que la demande en résolution, quoique formée et mentionnée comme il est prescrit à l'article 692, alinéa 1er, a été, en fait, introduite uniquement en vue de permettre au saisi d'obtenir le sursis prévu par l'article 695, alinéa 1er. Il a été soutenu à ce sujet, que le tribunal ne pourrait passer outre, même si, notamment, la preuve était rapportée que, en réalité, le vendeur ou le coéchangiste a été intégralement payé ou même qu'il existe une collusion frauduleuse entre lui et le saisi (*Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., t. I, p. 653, note 2. - Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2405 quinquies*).

D'autre part, encore que la preuve d'une telle collusion ne fût pas rapportée, on pourrait redouter, en certaines circonstances, que celle-ci existe vraiment ou que, tout au moins, la procédure de saisie soit trop longtemps tenue en suspens du fait de la partie ayant formé la demande en résolution. Pour faire échec à la fraude ou à la négligence, la législation antérieure au décret-loi du 17 juin 1938 (art. 717) autorisait le tribunal, sur la réclamation du poursuivant ou de tout autre créancier inscrit, à impartir au vendeur ou au coéchangiste un délai pour faire statuer sur la demande en résolution. Bien que le décret-loi du 17 juin 1938 n'ait pas repris cette disposition, nous estimons que rien ne s'oppose à ce que, sur la demande d'une partie ou au besoin d'office, le tribunal impartisse un tel délai. C'est une mesure de bonne administration judiciaire, souvent appliquée par ailleurs, en matière d'exception préjudicielle et qui ne peut avoir que d'heureux effets dans la mesure où elle ne serait pas contrariée par les lenteurs excessives de la procédure de la résolution (*En ce sens, Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., t. I, p. 654, note 1. - Colin, op. cit., n° 45. - Raviart, op. cit., n° 481, p. 175*).

55. - Une fois le délai expiré sans que soit intervenue une décision définitive sur l'action en résolution, le poursuivant peut-il passer outre à l'adjudication, ou est-il nécessaire que le tribunal ordonne, sur sa demande, la continuation des poursuites ? La législation antérieure au décret-loi du 17 juin 1938 permettait, dans ce cas, au poursuivant de requérir l'adjudication à moins que, pour des causes graves et justifiées, le tribunal n'accordât un nouveau délai pour le jugement de l'action en résolution. En l'état actuel des textes, nous estimons qu'à l'expiration du délai impartit au vendeur ou au coéchangiste pour faire statuer sur sa demande en résolution, le poursuivant ne peut continuer les poursuites de saisie que si un nouveau jugement l'y autorise (*En ce sens : Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., t. I, p. 655, Remarques, 3e, ss n° 628*). Cette nouvelle intervention du tribunal, qui assure un contrôle sur la marche de la procédure de saisie, est le complément logique de la décision ayant ordonné le sursis aux poursuites et impartit au vendeur ou au coéchangiste un délai pour agir. Elle permet de plus, s'il y a lieu, l'octroi d'un nouveau délai à celui-ci. Le tribunal ne saurait en effet, lorsqu'il fixe pour la première fois un délai, indiquer que ce délai est de rigueur ni déclarer que s'il expire sans que la résolution ait été prononcée, le vendeur ou le coéchangiste sera déchu du droit d'en solliciter un nouveau. Cette solution, admise sous l'empire de l'ancienne législation (*CA Riom, 10 juill. 1849 : D. 1852, 2, p. 103 ; Journ. avoués, t. 74, p. 575. - V. aussi Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., t. I, p. 654, note 2*), n'a rien perdu aujourd'hui de sa valeur.

b) Biens visés par la décision de sursis

56. - Si la demande en résolution concerne la totalité des biens saisis, il est évident que le sursis prononcé doit s'appliquer à tous ceux-ci.

57. - Dans le cas où la demande en résolution n'intéresse que partie des immeubles saisis, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article 726 du Code de procédure civile, en matière de distraction, auxquelles renvoie l'article 695, alinéa 3 :

Si la distraction demandée n'est que d'une partie des biens saisis, il sera passé outre, nonobstant cette demande, à la continuation des poursuites sur le surplus des immeubles saisis.

Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis sur le tout.

Si la distraction partielle est ordonnée, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges.

Les situations étant identiques, nous renvoyons à ce qui a été exposé au sujet de la distraction partielle (*V. infra Fasc. 868. - Adde, Thisse et Prouteau, op. cit., n° 79. - Chauveau, Glandaz et Colin, op. cit., t. I, n° 628. - Raviart, op. cit., n° 483, p. 175*).

2° Effets de l'admission de la demande

58. - Si la demande en résolution est jugée bien fondée et si, en conséquence, la vente qui avait été consentie à la partie saisie est résolue, la procédure de saisie immobilière tombe nécessairement, comme si la saisie avait été pratiquée sur un non-propriétaire de l'immeuble.

Cet effet se produit même si la décision prononçant la résolution n'est pas mentionnée en marge de la publication de la mutation résolue (*Glasson, Tissier et Morel, op. cit., p. 652*).

Aux termes du décret du 4 janvier 1955, article 28-4°, le jugement doit être publié à la conservation des hypothèques dans le délai d'un mois, du jour où il est devenu définitif, en contenant les énonciations prescrites par ledit décret.

59. - Le vendeur peut demander soit la restitution des fruits perçus par l'acheteur, soit les intérêts du prix de vente, en compensation desdits fruits (*Cass. req., 19 août 1823 : D. jur. gén., V° Vente publique d'immeubles, n° 1378*).

60. - Le vendeur doit restituer les acomptes reçus sur le prix, sauf si le contrat stipule que la résolution aura lieu sans répétition des deniers versés.

61. - Que se passe-t-il lorsque la décision ayant rejeté la demande est ultérieurement cassée et si la résolution de la vente est prononcée par la juridiction de renvoi ? On discute le point de savoir si la première adjudication est frappée de nullité entre toutes les parties (*En ce sens, Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2407 bis, à rapp. de la quest. 2421 sexies. - V. aussi : D. jur. gén., V° Vente publique d'immeubles, n° 1204*), ou si, au contraire, il n'y a de nullité de l'adjudication qu'entre le vendeur et le saisi puisque l'adjudicataire n'a pas été partie à l'instance en résolution et que dès lors il aurait acquis des droits incommutables (*En ce sens, Garsonnet et César-Bru, op. cit., n° 463, note 20, p. 115. - V. aussi : Glasson, Tissier et Morel, op. cit., p. 652*).

Il convient de rappeler que l'article 19 de la loi n° 67-523 du 3 juillet 1967 précise que l'exécution d'un jugement ultérieurement cassé ne peut donner lieu qu'à restitution ; elle ne peut en aucun cas être imputée à faute.

62. - L'action en garantie est refusée à l'adjudicataire quand il s'est exposé en connaissance de cause au risque d'éviction. Il a été jugé, notamment, 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 en résolution 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*).

3° Effets du rejet de la demande en résolution

63. - Si la demande en résolution est déclarée mal fondée, la procédure de saisie immobilière reprend son cours normal et il est procédé à l'adjudication même s'il existe un pourvoi en cassation contre la décision définitive ayant statué sur la demande dont il s'agit.

IV. - PURGE DE L'ACTION EN RÉOLUTION

64. - Nous savons que lorsque le vendeur a inscrit le privilège institué en sa faveur par l'article 2103-1° du Code civil, 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 (*CA Rouen, 30 mars 1895 : DP 1895, 2, p. 209, note Dupouich ; S. 1896, 2, p. 41, note Dalinbert. - Cass. 2e civ., 15 oct. 1969 : JCP 1969, éd. A, IV, n° 5465*).

65. - 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.

66. - L'article 717, alinéa 2, du Code de procédure civile, prévoit :

La partie qui n'aurait pas exercé dans les formes et délais 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.

Cet article s'applique aux personnes subrogées au privilège du vendeur ainsi qu'au coéchangiste créancier d'une soulte.

67. - Une fois opérée la publication du jugement d'adjudication, le vendeur non payé ne peut plus inscrire son privilège et son action en résolution se trouve éteinte en même temps que celui-ci par application de l'article 2108, alinéa 2, du Code civil (*Cf. Cézard-Bru, op. cit., n° 247, note 2, p. 237*).

68. - L'action en résolution n'est pas éteinte si l'adjudication est annulée (*Cass. req., 7 mars 1854 : DP 1854, 1, p. 243. - Cass. civ., 6 juin 1860 : DP 1860, 1, p. 628 ; S. 1860, 1, p. 776*).

69. - En cas de surenchère, l'action en résolution peut-elle revivre ? Étant donné que la première adjudication n'est pas annulée par la surenchère et qu'elle conserve ses effets jusqu'à la seconde, il y a lieu d'admettre qu'elle a purgé définitivement l'action en résolution (*Cézard-Bru, op. cit., n° 247, note 2, p. 237. - Contra : Carré et Chauveau, op. cit., quest. 2406 ter. - V. supra Fasc. 859*).

70. - La folle enchère ne fait pas davantage revivre l'action en résolution. En effet, l'inexécution des engagements de l'adjudicataire ne peut priver les créanciers des droits qu'ils tiennent les uns contre les autres du jugement d'adjudication (*Cézard-Bru, op. cit., n° 247, note 2, p. 237*).