



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1
Date / Heure: Mon Nov 17 18:59:51 2008
Destinataire:

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

Sources / Publications: JCl. Procédure civile
Référence: Aucune

Document 1 de 1

Fasc. 874 : SAISIE IMMOBILIÈRE. - Folle enchère. - Effets (Mise à jour)

30/04/2004

2 à 6

Publicité des droits du fol enchérisseur

Après avoir justement énoncé que le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers, à compter de sa publication, l'arrêt retient, à bon droit, que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère (*Cass. 2e civ., 30 avr. 2002 : Juris-Data n° 2002-014150 ; Bull. civ. 2002, II, n° 81*).

Situation du fol enchérisseur


Entre la remise en vente sur folle enchère et l'adjudication définitive, l'immeuble est la propriété du saisi (*Cass. com., 14 janv. 2004 : Juris-Data n° 2004-021866*).


30/04/2004

7 à 10

Préjudice du créancier inscrit

Une cour d'appel ayant constaté que, faute de diligences, les parties avaient laissé le commandement se périmer, a souverainement retenu que le préjudice invoqué par le créancier inscrit, constitué par la revente de l'immeuble pour un montant inférieur aux enchères initiales, résultait de sa propre abstention à poursuivre l'adjudicataire par la voie de la folle enchère et de son inertie pendant plusieurs années (*Cass. 2e civ., 30 mai 2002 : Juris-Data n° 2002-014490 ; JCP G 2002, II, 2237 ; Bull. civ. 2002, II, n° 109*).

 **6.** – Il avait été soutenu autrefois que par l'effet de la disparition des droits du fol enchérisseur, on devait faire remonter fictivement les droits de l'adjudicataire sur folle enchère au jour de la première adjudication (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 507, p. 196 s. – Cass. req., 12 nov. 1838 et 18 janv. 1842 : Rép. prat. Dalloz V° Saisie immobilière, n° 1114*). Mais aujourd'hui on considère au contraire que, comme en matière de surenchère, c'est le propriétaire saisi qui est censé avoir conservé la propriété de l'immeuble malgré la première adjudication dont les effets sont rétroactivement anéantis par l'adjudication sur folle enchère, et le droit du second adjudicataire ne naît qu'au jour de la seconde adjudication (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. n° 2432 sexies. – Donnier, op. cit., n° 1379. – Vincent et Prévault, op. cit., n° 486. – Cass. req., 14 déc. 1896 : DP 1897, p. 153*). C'est donc la propriété du saisi qui réapparaît sur l'immeuble dans la période de temps qui sépare les deux adjudications.

 **7.** – Lorsqu'il y a adjudication sur folle enchère, le saisi redevient rétroactivement propriétaire des lieux, l'adjudicataire est donc irrecevable à demander une indemnité d'occupation au saisi (*CA Paris, 2e ch., sect. B, 20 sept. 1990 : Juris-Data n° 023532*).



Documents sélectionnés: Document en cours de visualisation: 1
Date / Heure: lundi, 17 novembre 2008, 18:57:44
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 : 03,1997

Fasc. 874 : SAISIE IMMOBILIÈRE . - Folle enchère . - Effets

René MAURICE

Maître de Conférences à la Faculté de Droit de l'Université Jean Moulin (Lyon III)

Sommaire analytique

I. - RÉOLUTION DES DROITS DU FOL ENCHÉRISSEUR

II. - OBLIGATIONS DU FOL ENCHÉRISSEUR

III. - RESPONSABILITÉ ÉVENTUELLE DE L'AVOCAT DU FOL ENCHÉRISSEUR

Bibliographie

I. - RÉOLUTION DES DROITS DU FOL ENCHÉRISSEUR

1. - L'article 741 a du Code de procédure civile détermine seulement les obligations incombant à l'adjudicataire primitif alors que l'immeuble a été revendu à sa folle enchère ; il ne contient pas de disposition fixant les autres conséquences de la nouvelle adjudication. C'est donc la doctrine et la jurisprudence qui ont permis de dégager les différents effets de la folle enchère.

2. - Bien que l'on ait parfois considéré que l'effet de la première adjudication était tenu en suspens jusqu'à l'exécution complète de ses obligations par l'adjudicataire, il est généralement admis aujourd'hui que l'adjudication primitive produit immédiatement ses effets et que la non-exécution par l'adjudicataire de ses obligations produits les effets de la condition résolutoire (*Donnier, Voies d'exécution et procédures de distribution, n° 1379, Vincent et Prévault, Procédure civile, n° 485*). Mais dans le cas de la folle enchère l'événement qui provoque la résolution rétroactive de la première adjudication ne peut être que le jugement de la seconde adjudication car il n'y a ici rien d'équivalent à la déclaration de surenchère (*Donnier, op. cit., n° 1379*). Ainsi doit-on considérer que, par l'effet de l'adjudication sur folle enchère, le droit du fol enchérisseur se trouve résolu *ab initio*. Le fol enchérisseur est censé n'avoir jamais eu la propriété de l'immeuble et l'adjudicataire sur folle enchère est censé avoir acquis l'immeuble comme s'il n'avait pas subi la première adjudication (*Cass. req., 5 févr. 1856 : DP 1856, 1, p. 344. - Cass. civ., 20 janv. 1880 : DP 1880, 1, p. 65. - Cass. civ., 11 janv. 1904 : DP 1904, 1, p. 365. - Cass. req., 23 oct. 1905 : DP 1906, 1, p. 14*). Dans un arrêt du 4 juin 1951 la Cour de cassation a très clairement indiqué que la revente sur folle enchère a pour effet d'anéantir, *ab initio*, la première adjudication et de remettre les choses en l'état où elles étaient au-

paravant (*Cass. com.*, 4 juin 1951 : *JCP 1951*, éd. A, IV, 1748, obs. Madray ; *D.* 1951, p. 508 ; *Gaz. Pal.* 1951, 2, p. 145). Dans un arrêt plus récent du 19 juillet 1982, la chambre commerciale a rappelé que la vente sur folle enchère produit les effets d'une résolution (*Cass. com.*, 19 juill. 1982 : *Bull. civ. IV*, n° 277 ; *Quot. jur.* 26 mars 1982, p. 6).

Cass. com., 19 juill. 1982, préc.

Une vente sur folle enchère produit les mêmes effets qu'une résolution de vente et a donc pour conséquence de faire revenir le bien vendu dans le patrimoine du débiteur.

(...)

3. - Dans ces conditions, lorsqu'un bien est attribué, sur licitation à une femme mariée, à la suite d'une procédure de folle enchère contre le bénéficiaire de la première licitation, il y a lieu d'appliquer l'article 1408 du Code civil et dès lors l'immeuble doit être au nombre des biens propres de la femme. La procédure de folle enchère constitue un incident de la licitation et cette dernière ne trouve son plein achèvement qu'à la suite des enchères portées à l'audience des criées ouverte sur folle enchère (*CA Montpellier, Ire ch.*, 30 juin 1982 : *Juris-Data* n° 000926).
4. - Par application du principe de la résolution, l'adjudication sur folle enchère n'occasionne pas la perception d'un second droit de mutation ; c'est seulement si le prix de la seconde adjudication excède celui de la première qu'un droit est perçu sur l'excédent (*CGI*, art. 685, V. Fasc. 873).
5. - Une question controversée est celle de savoir sur la tête de qui repose le droit de propriété dans l'intervalle entre les deux adjudications. Le problème est très important en pratique car la nécessité de la folle enchère surgit parfois plusieurs semaines, voire plusieurs mois après la première adjudication si bien que le fol enchérisseur aura eu le temps de consentir sur l'immeuble soit des actes de disposition, soit des actes d'administration (*Donnier, op. cit.*, n° 1379. - *Vincent et Prévault, op. cit.*, n° 485).
6. - Il avait été soutenu autrefois que par l'effet de la disparition des droits du fol enchérisseur, on devait faire remonter fictivement les droits de l'adjudicataire sur folle enchère au jour de la première adjudication (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit.*, n° 507, p. 196 s. - *Cass. req.*, 12 nov. 1838 et 18 janv. 1842 : *Rép. prat. Dalloz* V° Saisie immobilière, n° 1114). **Mais aujourd'hui on considère au contraire que, comme en matière de surenchère, c'est le propriétaire saisi qui est censé avoir conservé la propriété de l'immeuble malgré la première adjudication dont les effets sont rétroactivement anéantis par l'adjudication sur folle enchère, et le droit du second adjudicataire ne naît qu'au jour de la seconde adjudication** (*Carré et Chauveau, op. cit.*, quest. n° 2432 sexies. - *Donnier, op. cit.*, n° 1379. - *Vincent et Prévault, op. cit.*, n° 486. - *Cass. req.*, 14 déc. 1896 : *DP* 1897, p. 153). **C'est donc la propriété du saisi qui réapparaît sur l'immeuble dans la période de temps qui sépare les deux adjudications.**
7. - **Lorsqu'il y a adjudication sur folle enchère, le saisi redevient rétroactivement propriétaire des lieux, l'adjudicataire est donc irrecevable à demander une indemnité d'occupation au saisi** (*CA Paris, 2e ch., sect. B*, 20 sept. 1990 : *Juris-Data* n° 023532).

8. - L'intérêt de la question se fait sentir dans plusieurs domaines où la jurisprudence a été appelée à se prononcer. Les décisions antérieures au décret-loi du 17 juin 1938 conservent encore toute leur valeur, ce décret-loi n'ayant apporté aucune modification sur ce point.

9. - Un premier problème consiste à déterminer qui doit supporter les risques de l'immeuble pour la période postérieure à la première adjudication (*et antérieure à la seconde*) car jusqu'à la première adjudication c'est évidemment le saisi qui les supporte. Certains ont soutenu que pendant l'intervalle de temps entre les deux adjudications, les risques devaient être pour le fol enchérisseur. Dès lors si l'immeuble périt, le fol enchérisseur n'en doit pas moins la différence de prix ; en cas d'incendie, si l'immeuble est assuré, c'est lui qui percevra l'indemnité d'assurance (*Cass. req., 3 juin 1893 : DP 1894, 1, p. 118. - Comp. Cass. req., 5 févr. 1856 : DP 1856, 1, p. 344. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 509, p. 199 s., et n° 502, p. 189*). Mais aujourd'hui on pense en général que les risques sont pour le saisi (*Donnier, op. cit., n° 1380. - Vincent et Prévault, op. cit., n° 486. - V. supra n° 6*).

10. - Dans une espèce où le créancier poursuivant, ayant une option entre la résolution judiciaire de la vente, l'application d'une clause résolutoire prévue au contrat et la revente sur folle enchère, avait opté pour cette dernière solution, le jugement qui avait ordonné la revente n'étant pas définitif au moment où l'immeuble objet de l'adjudication a été incendié, la Cour d'appel de Pau dans un arrêt du 14 décembre 1989 a décidé que les adjudicataires fols enchérisseurs étaient encore légalement propriétaires au moment du sinistre (*CA Pau, 14 déc. 1989 : Juris-Data n° 048387*).

11. - Bien évidemment, à partir du jugement d'adjudication sur folle enchère, c'est au nouvel adjudicataire que passent les risques de la chose, même si le jugement d'adjudication n'a pas été signifié, et c'est lui qui a droit à l'indemnité d'assurance en cas d'incendie à condition évidemment que l'immeuble soit assuré contre ce risque (*Cass. req., 5 févr. 1856 : DP 1856, 1, p. 344*).

12. - Le problème s'est également posé de savoir qui doit prendre en charge les dommages causés par l'édifice à des tiers dans l'intervalle entre les deux adjudications. Dans un cas où l'accident était la conséquence d'un vice de construction, c'est le propriétaire primitif c'est-à-dire le saisi qui a été jugé responsable (*Cass. req., 14 déc. 1896 : DP 1897, 1, p. 153, note Appleton et CA Toulouse, 24 janv. 1895*).

13. - Les droits réels que l'adjudicataire primitif avait sur l'immeuble et qui se sont éteints par confusion lorsqu'il est devenu propriétaire lors de la première adjudication vont renaître du jour de l'adjudication sur folle enchère (*Cass. req., 24 juin 1846 : DP 1846, 1, p. 257. - CA Alger, 4 nov. 1852 : DP 1856, 2, p. 18. - Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 504, p. 190-191. - Cézard-Bru, op. cit., n° 307, p. 299*).

14. - Mais tous les actes de disposition qu'a pu passer le fol enchérisseur sont anéantis rétroactivement par l'effet de l'adjudication sur folle enchère ; il en est ainsi des aliénations consenties par le fol enchérisseur, des droits réels ou des hypothèques qu'il a constitués ; il en est de même des cessions anticipées de loyers ou de fermages (*Cass. req., 24 juin 1846 et CA Alger, 4 nov. 1852 cités, supra n° 13. - Cass. civ., 8 août 1854 : DP 1854, 1, p. 270. - Cass. civ., 11 janv. 1904 : DP 1904, 1, p. 365. - CA Agen, 25 févr. 1891 : DP 1891, 2, p. 201*).

- OBLIGATIONS DU FOL ENCHÉRISSEUR

27. – Aux termes de l'article 741 a du Code de procédure civile le fol enchérisseur est tenu de payer la différence entre son prix d'adjudication et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a. Le fol enchérisseur, bien que dépossédé du bien, doit donc payer la différence qui existe en moins et il n'est pas nécessaire qu'une condamnation spéciale soit prononcée contre lui de ce chef. Le créancier poursuivant puise à cet égard son titre dans le jugement d'adjudication (*CA Toulouse, 26 juin 1900 : Journ. avoués, t. CXXV, p. 314*).

CODE DE PROCÉDURE CIVILE [ANCIEN]
PREMIÈRE PARTIE PROCÉDURE DEVANT LES TRIBUNAUX
LIVRE CINQUIÈME DE L'EXÉCUTION DES JUGEMENTS
TITRE DOUZIÈME [ABROGÉ] DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

Art. 695 (*Abrogé par Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006*) 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.

La demande en résolution sera, dans tous les cas, portée devant le tribunal où se poursuit la vente sur saisie.

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. — *Sur l'entrée en vigueur de l'Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006, V. note ss. art. 673.*

Mots clés :

exécution des jugements et actes; saisie immobilière; immeuble; expropriation forcée; folle enchère; action résolutoire.

CODE DE PROCÉDURE CIVILE [ANCIEN]
PREMIÈRE PARTIE PROCÉDURE DEVANT LES TRIBUNAUX
LIVRE CINQUIÈME DE L'EXÉCUTION DES JUGEMENTS
TITRE QUATORZIÈME [ABROGÉ] DE L'ORDRE

Art. 750 (*Abrogé par Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006*) (*Décr. n° 59-89 du 7 janv. 1959*) «L'adjudicataire est tenu de faire publier au bureau des hypothèques le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date, et, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur folle enchère.

«Le saisissant, dans la huitaine après la publication, et, à son défaut, après ce délai», le créancier le plus diligent, la partie saisie ou l'adjudicataire, dépose au greffe l'état des inscriptions, requiert l'ouverture du procès-verbal d'ordre, et, s'il y a lieu, la nomination d'un juge-commissaire.

Cette nomination est faite par le président, à la suite de la réquisition inscrite par le poursuivant sur le registre des adjudications tenu à cet effet au greffe du tribunal. — *Pr. 657 , 658 , 733 s. ; Civ. 2481. — Sur l'entrée en vigueur de l'Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006, V. note ss. art. 749.*

Mots clés :

exécution des jugements et actes; ordre; juge; ouverture de l'ordre.

Article 694 acpc

— **1. Effets des mentions marginales.** Pour une application de l'al. 2, V. Civ. 2^e, 7 janv. 1965: *JCP 1966. IV. 23.*

— **2. Péremption du commandement.** C'est la publication du jugement d'adjudication qui doit intervenir dans le délai de trois ans de la publication du commandement et non pas, seulement, le jugement d'adjudication lui-même. Civ. 2^e, 3 mai 1990: *D. 1990. Somm. 347, obs. Julien; Bull. civ. II, n° 81; Gaz. Pal. 1990. 2. Somm. 629, obs. Véron.*

— **3.** Le commandement publié cesse de produire effet si, dans les trois ans de sa publication, il n'est pas intervenu un jugement prorogeant le délai de l'adjudication. Civ. 2^e, 13 juin 1990: *Bull. civ. II, n° 133.* - V. aussi Civ. 2^e, 23 janv. 1991: *D. 1992. Somm. 128, obs. Julien; Gaz. Pal. 1991. 1. Somm. 357, obs. Véron; JCP 1991. IV. 110.* La décision d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire civil et de suspension des voies d'exécution n'a pas pour effet d'empêcher le créancier, de demander la prorogation des effets du commandement avant l'expiration du délai de l'art. 694. Civ. 2^e, 25 juin 1997: *Bull. civ. II, n° 208; Gaz. Pal. 1998. 2. 800, note du Rusquec.* La prorogation du commandement de saisie immobilière prend effet à compter de la publication du jugement qui l'a ordonnée et non de l'expiration du premier délai de trois ans. Civ. 2^e, 27 janv. 1993: *Bull. civ. II, n° 39; D. 1993. Somm. 282, obs. Julien.* Pour un exemple de prorogation, V. Civ. 2^e, 23 oct. 1991: *Bull. civ. II, n° 283; Gaz. Pal. 1992. 2. Somm. 291, obs. Véron.* La cassation, qui replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé, ne saurait avoir pour conséquence de rendre effet à un commandement périmé au sens de l'art. 694, al. 3. Civ. 2^e, 12 févr. 1992: *Bull. civ. II, n° 50; Gaz. Pal. 1992. 2. Somm. 463, obs. Véron; D. 1993. Somm. 282, obs. Julien.*

— **4.** La péremption instituée par l'art. 694, al. 3, produit ses effets de plein droit à l'expiration du délai prévu et il appartient à tout intéressé, y compris le poursuivant, d'en tirer les conséquences en engageant une nouvelle poursuite. Civ. 2^e, 20 juill. 1987: *Bull. civ. II, n° 179* TGI Laon, réf., 16 févr. 1989: *D. 1990. 110, note Prévault* (obligation pour le conservateur des hypothèques d'effectuer la nouvelle publication). Sur la nature juridique de la péremption du commandement prévue par l'art. 694, al. 3, V. Civ. 2^e, 8 janv. 1992: *JCP 1992. II. 21967, note Prévault.* Pour un rejet de demande de dommages-intérêts d'un créancier inscrit à l'encontre du dernier adjudicataire, qui, suite à la péremption, avait dû engager une nouvelle procédure ayant abouti à l'adjudication du bien à un prix inférieur à celui de la première adjudication, au motif que son préjudice résultait de sa propre abstention à poursuivre l'adjudicataire par la voie de la folle enchère et de son inertie procédurale pendant près de quatre ans, V. Civ. 2^e, 30 mai 2002: *Bull. civ. II, n° 109; D. 2002. IR. 1959.*

— **4 bis.** A défaut de publication dans les trois ans, l'ensemble de la procédure de saisie, notamment le jugement d'adjudication sur surenchère, est rétroactivement privé de tout effet. Paris, 24 mars 2003: *RD banc. fin. 2004, n° 179, obs. Piedelièvre.*

— **4 ter.** Le commandement qui n'est pas suivi d'une procédure de saisie immobilière interrompt la prescription. Civ. 2^e, 24 mars 2005: *Bull. civ. II, n° 85 (arrêt n° 2); D. 2005. Pan. 1609, obs. Julien et Taormina; Procédures 2005. comm. 108, obs. Piedelièvre; RTD civ. 2006. 603, obs. Théry.*

— **5. Prorogation.** La procédure de saisie immobilière ne peut être poursuivie en l'absence

d'un jugement de prorogation de délai, dès lors que le commandement avait cessé de plein droit de produire effet. Civ. 2^e, 22 nov. 2001: *Procédures 2002. comm. 53, note Junillon*. Sur l'impossibilité d'autoriser une reprise des poursuites, mentionnée en marge du commandement et du jugement de prorogation, après une première prorogation des effets d'un commandement. Civ. 2^e, 14 avr. 2005: *Bull. civ. II, n° 96; JCP 2005. IV. 2265*.

— **5 bis.** Le jugement accueillant une demande de prorogation doit préciser les circonstances qui justifient cette prorogation. Civ. 2^e, 1^{er} févr. 1995: *Bull. civ. II, n° 40* 25 oct. 1995: *D. 1995. IR. 261*. Comp., en ce sens que, dès lors qu'il s'est assuré que le délai prévu à l'art. 694, al. 3, n'est pas expiré, le juge n'est pas tenu de préciser les circonstances justifiant la prorogation des effets du commandement: Civ. 2^e, 1^{er} avr. 2004: *Bull. civ. II, n° 151 (1^{er} arrêt); D. 2004. IR. 1502; JCP 2004. IV. 2096; Gaz. Pal. 29-31 janv. 2006, p. 15, note Brenner* 1^{er} avr. 2004: *Bull. civ. II, n° 151 (2^e arrêt); JCP 2004. IV. 2095*.

— **6.** La demande de prorogation, constituant une demande incidente à une procédure de saisie immobilière en cours, est valablement portée à l'audience de la chambre des saisies du tribunal où le débiteur saisi est représenté et où il a déposé des conclusions sur le fond de cette demande. Civ. 2^e, 25 oct. 1995: *préc. note 5 bis*.

— **7.** La prorogation prend effet à compter de la publication du jugement qui l'a ordonnée. Le jugement ne peut en fixer les effets à une date déterminée. Civ. 2^e, 25 oct. 1995: *préc. note 5 bis* 5 févr. 1997: *Gaz. Pal. 1998. 2. 800, note du Rusquec* 1^{er} févr. 2001: *Dr. et proc. 2001. 260, note Courtier*. Aucun texte n'impose la signification à la partie saisie des jugements de prorogation du commandement, dont la publication produit effet à l'égard de tous. Civ. 2^e, 1^{er} févr. 2006: *Bull. civ. II, n° 36; Procédures 2006. comm. 55, obs. Junillon*.

— **8.** L'ordonnance du juge-commissaire autorisant le liquidateur à reprendre la procédure de saisie immobilière suspendue par l'ouverture de la procédure collective emportant subrogation du liquidateur dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, le liquidateur est recevable à demander la prorogation des effets du commandement. Civ. 2^e, 19 déc. 2002: *Bull. civ. II, n° 298; JCP 2003. IV. 1296; Dr. et proc. 2003. 182, note Leborgne; Gaz. Pal. 5-6 sept. 2003, p. 13, obs. Brenner*.

vendre (Cass. civ., 24 oct. 1950 : *D.* 1951, 2). Mais elle joue dans le cas où le bien appartient à un tiers (Cass. 1^{re} civ., 19 déc. 1995 : *JCP* 96, IV, 366 ; *Contrats, conc.*, 1996, 57, note Leveneur ; *Bull.* I, n° 474, p. 329, mandataire chargé du recouvrement d'une créance et poursuivant la vente judiciaire d'un bien pour le compte du créancier saisissant). Jugé que le mandataire chargé de procéder à la liquidation et au partage ne peut se rendre adjudicataire sur folle enchère des immeubles dépendant de la succession (Cass. req., 17 juin 1907 : *DP* 1908, I, 248. - Comp. Paris, 12 nov. 1964 : *D.* 1965, 415).

5) **Vente au prix fixé par le mandant.** L'interdiction faite aux mandataires par l'arti-

Art. 1597. - Les juges, leurs suppléants, les magistrats remplissant le ministère public, les greffiers, huissiers, avoués (avocats), défenseurs officieux et notaires ne peuvent devenir cessionnaires des procès, droits et actions litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

1) **Défenseur officieux.** Sur l'application de la notion de défenseur officieux à un ancien avocat, v. Poitiers, 20 mars 1895 : *DP* 1896, 2, 201.

2) **Expert commis en justice.** L'énumération de l'article 1597 étant limitative, la prohibition ne vise pas les experts commis en justice (Cass. 1^{re} civ., 2 mai 1961 : *JCP* 61, II, 12332, note J. A.).

3) **Droits litigieux.** Pour que les droits cédés soient litigieux, il suffit qu'ils soient de nature à donner lieu à un procès ou à une

contestation (Cass. req., 11 févr. 1851 : *DP* 1851, 1, 242), à moins que cette contestation soit totalement dénuée de fondement (Cass. req., 6 août 1874 : *DP* 1875, 1, 269).

6) **Nullité relative.** La nullité prévue par l'article 1596 est relative et ne peut être invoquée que par l'incapable (Paris, 15 juill. 1886 : *DP* 1887, 2, 109). Elle se prescrit par cinq ans (Cass. 1^{re} civ., 29 nov. 1988 : *JCP* 89, IV, 42 ; *Bull.* I, n° 341, p. 230).

7) **Disposition d'interprétation stricte.** Les dispositions exorbitantes du droit commun de l'article 1596 sont d'interprétation stricte (Cass. 3^e civ., 3 nov. 1981 : *JCP* 82, IV, 34).

contestation (Cass. req., 11 févr. 1851 : *DP* 1851, 1, 242), à moins que cette contestation soit totalement dénuée de fondement (Cass. req., 6 août 1874 : *DP* 1875, 1, 269).

4) **Demandeur en nullité.** Les dispositions de l'article 1597 procèdent de considérations de morale publique et peuvent être invoquées autant par le cédant de droits litigieux que par la partie qui a émis, dans le litige, une prétention sur tout ou partie de ces droits (Cass. 3^e civ., 15 mai 1991 : *Bull.* III, n° 146, p. 85 ; *D.* 1992, somm. 195, obs. Paisant).

CHAPITRE III. - DES CHOSES QUI PEUVENT ÊTRE VENDUES

- Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu, lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.

V. *supra*, art. 1128.

1599. - La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui.

1) **Droit soumis à une condition suspensive.** La vente de la chose sur laquelle le vendeur ne possède qu'un droit conditionnel n'est pas la vente de la chose d'autrui (Cass. 3^e civ., 20 juin 1973 : *Bull.* III, n° 433, p. 314).

2) **Bien indivis.** La vente d'un bien indivis faite sans le concours d'un ou de plusieurs communistes est nulle comme constituant à leur égard la vente de la chose d'autrui (Cass. 1^{re} civ., 7 janv. 1955 : *D.* 1955, 165). Une telle vente reste valable en principe pour la part indivise du vendeur (Cass. civ., 22 nov. 1926 : *DP* 1929, I, 123, note Lalou. - Cass. 1^{re} civ., 3 mars 1953 : *D.* 1953, 301. - Cass. 3^e civ., 21 juin 1995 : *Bull.* III, n° 154, p. 103 ; *RD*

imm. 1995, 715, obs. Bergel). Mais il en va autrement et la nullité est encourue pour le tout si la vente ne devait, dans l'intention des parties, porter que sur l'ensemble du bien (Cass. 1^{re} civ., 21 mars 1962 : *Bull.* I, n° 171, p. 152. - Paris, 22 févr. 1966 : *D.* 1966, 639). En cas de vente d'un bien indivis, les indivisaires qui n'ont pas concouru à la vente peuvent exercer l'action en revendication sans attendre l'issue de la liquidation et du partage (Cass. 1^{re} civ., 7 janv. 1955 : *D.* 1955, 165). V. P. Jourdain, *Les actes de disposition sur la chose indivise (condition juridique des actes irréguliers pendant l'indivision)* : *RTD civ.* 1987, 498.

3) **Vendeur ayant perdu la qualité de propriétaire par l'effet de l'usucapion.** La vente d'un immeuble est nulle si le vendeur a rétroactivement perdu la qualité de propriétaire par l'effet de la prescription acquisitive (Cass. 3^e civ., 10 juill. 1996 : *Deffrénois* 1996, 1426, obs. Atias).

4) **Nullité relative.** La nullité de la vente de la chose d'autrui est une nullité relative en faveur de l'acheteur qui a seul qualité pour l'invoquer (Cass. 3^e civ., 16 avr. 1973 : *Bull.* III, n° 198, p. 218. - V. en ce sens Cass. req., 15 janv. 1934 : *DH* 1934, 97. - Cass. 1^{re} civ., 17 juill. 1958 : *D.* 1958, 619. - Cass. 3^e civ., 8 déc. 1999 : *Bull.* III, n° 241, p. 169 ; *D.* 2001, 269, note Albiges. V. en ce sens pour l'échange Cass. 3^e civ., 23 mai 2002 : *Contrats, conc., consom.* 2002, 136, note Leveneur ; *Bull.* III, n° 106, p. 94 ; *Deffrénois* 2002, 1311, obs. Atias). Elle est couverte lorsque, avant toute action en nullité, l'acheteur a vu disparaître le risque d'éviction (Cass. 1^{re} civ., 12 juill. 1962 : *D.* 1963, 246), par exemple par suite de l'acquisition par le vendeur de la propriété de la chose vendue (même arrêt) ou encore lorsque le véritable propriétaire est l'héritier du vendeur et accepte purement et simplement sa succession (Cass. 1^{re} civ., 6 janv. 1962 : *Gaz. Pal.* 1962, I, 313. - Chambéry, 14 déc. 1936 : *DH* 1937, 169). Pour réaliser la vente de la chose d'autrui, la ratification consentie par le véritable propriétaire doit précéder la plainte en nullité ; mais la réclamation de l'acheteur n'a pour effet de rendre irrecevable l'exception à sa demande tirée de la ratification que si elle concerne le vice que le véritable propriétaire a eu, en confirmant l'acte nul, l'intention de réparer (Cass. civ., 26 juill. 1926 : *DH* 1926, 434).

5) **Apparence.** La vente est valable si les acquéreurs ont traité avec celui qu'une erreur commune et légitime leur a imposé de considérer comme habilité à vendre (Cass. 3^e civ., 22 mars 1968 : *Bull.* III, n° 123, p. 96. V. en ce sens pour la vente consentie par l'héritier appa-

rent Cass. req., 20 mai 1935 : *DP* 1935, I, 97, rapp. Pilon et note Capitant). Les tiers de bonne foi qui agissent sous l'empire de l'erreur commune ne tiennent leur droit ni du propriétaire apparent ni du propriétaire véritable, mais en sont investis par l'effet de la loi. La nullité du titre du propriétaire apparent, serait-elle d'ordre public, est sans influence sur la validité de l'aliénation par lui consentie, dès lors que la cause de la nullité est demeurée et devait nécessairement être ignorée de tous (Cass. 1^{re} civ., 22 juill. 1986 : *Bull.* I, n° 214, p. 205. V. aussi Cass. 1^{re} civ., 9 janv. 1996 : *JCP* 96, IV, 507 ; *Bull.* I, n° 15, p. 10 ; *RD imm.* 1996, 227, obs. Groslière et Saint-Alary-Houin).

6) **Application de l'article 2279.** En cas de vente portant sur un meuble corporel, la nullité prévue par l'article 1599 ne peut être écartée en vertu de l'article 2279 que si l'acheteur est en possession et de bonne foi (Cass. civ., 12 déc. 1921 : *DP* 1922, I, 28. - Aix, 3 nov. 1947 : *D.* 1948, 10). Si le propriétaire est privé de l'action en revendication par application de l'article 2279, il dispose contre le vendeur, par le fait duquel il a été dépouillé de la chose, d'une action en réparation du préjudice subi, mais non d'une action en restitution du prix fixé par un contrat de vente auquel il est demeuré étranger (Cass. com., 25 nov. 1969 : *JCP* 70, IV, 9 ; *Bull.* IV, n° 351, p. 326).

7) **Dommages-intérêts.** Le juge peut décider de ne pas allouer de dommages-intérêts à l'acheteur si le vendeur est lui-même de bonne foi (Cass. civ., 31 oct. 1928 : *DH* 1928, 591).

8) **Action en revendication.** L'annulation de la vente de la chose d'autrui n'est pas une condition de l'action en revendication du véritable propriétaire (Cass. 3^e civ., 22 mai 1997 : *JCP* 97, I, 4060, n° 1, obs. Périnet-Marquet ; *Bull.* III, n° 114, p. 76 ; *Contrats, conc., consom.* 1997, 147, note Leveneur ; *D.* 1997, somm. 343, obs. Paisant ; *RTD civ.* 1997, 960, obs. Gautier ; 1999, 652, obs. Zenati).

Art. 1600. - Abrogé, L. n° 2001-1135, 3 décembre 2001, art. 21-I.

Ancien art. 1600. - On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

Art. 1601. - Si, au moment de la vente, la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.

Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente, ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation.



Legifrance.gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

**Cour de cassation
chambre commerciale
Audience publique du lundi 19 juillet 1982
N° de pourvoi: 81-13625
Publié au bulletin**

REJET

Pdt M. Sauvageot, président
Rpr M. Ségur, conseiller rapporteur
Av.Gén. M. Laroque, avocat général
Av. Demandeur : M. Boullez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE: ATTENDU QU'IL EST REPROCHE AU JUGEMENT ATTAQUE (TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE, 21 MAI 1981) D'AVOIR AUTORISE LA PROROGATION DU DELAI D'ADJUDICATION D'UN BIEN IMMOBILIER SAISI, APRES ECHEC D'UNE REMISE EN VENTE SUR FOLLE ENCHERE, ALORS QUE, SELON LE POURVOI, LA VENTE SUR FOLLE ENCHERE TENDANT AU PAIEMENT DU PRIX D'ADJUDICATION NE CONSTITUE PAS UNE ACTION EN RESOLUTION DE LA VENTE QUI A POUR EFFET DE FAIRE REVENIR LE BIEN VENDU DANS LE PATRIMOINE DU VENDEUR;

QU'AINSI, EN ADMETTANT QU'UNE VENTE SUR FOLLE ENCHERE POUVAIT ETRE POURSUIVIE A L'ENCONTRE D'UN ADJUDICATAIRE EN LIQUIDATION DES BIENS, LE TRIBUNAL A VIOLE L'ARTICLE 733 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE ET L'ARTICLE 35 DE LA LOI DU 13 JUILLET 1967;

MAIS ATTENDU QUE LE JUGEMENT A EXACTEMENT DECIDE QUE LA VENTE SUR FOLLE ENCHERE PRODUIT LES EFFETS D'UNE RESOLUTION;

QU'AINSI LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

PAR CES MOTIFS: REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE LE JUGEMENT RENDU LE 21 MAI 1981 PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE;

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre commerciale N. 277

Décision attaquée : Tribunal de grande instance Pontoise du 21 mai 1981

Titrages et résumés : ADJUDICATION - Revente sur folle enchère - Effets - Résolution de la vente. Une vente sur folle enchère produit les mêmes effets qu'une résolution de vente et a donc pour conséquence de faire revenir le bien vendu dans le patrimoine du vendeur.

7. - Lorsqu'il y a adjudication sur folle enchère, le saisi redevient rétroactivement propriétaire des lieux, l'adjudicataire est donc irrecevable à demander une indemnité d'occupation au saisi (*CA Paris, 2e ch., sect. B, 20 sept. 1990 : Juris-Data n° 023532*).

8. - L'intérêt de la question se fait sentir dans plusieurs domaines où la jurisprudence a été appelée à se prononcer. Les décisions antérieures au décret-loi du 17 juin 1938 conservent encore toute leur valeur, ce décret-loi n'ayant apporté aucune modification sur ce point.

Cass. com., 19 juill. 1982, préc.

Une vente sur folle enchère produit les mêmes effets qu'une résolution de vente et a donc pour conséquence de faire revenir le bien vendu dans le patrimoine du débiteur.

(...)

3. - Dans ces conditions, lorsqu'un bien est attribué, sur licitation à une femme mariée, à la suite d'une procédure de folle enchère contre le bénéficiaire de la première licitation, il y a lieu d'appliquer l'article 1408 du Code civil et dès lors l'immeuble doit être au nombre des biens propres de la femme. La procédure de folle enchère constitue un incident de la licitation et cette dernière ne trouve son plein acheminement qu'à la suite des enchères portées à l'audience des criées ouverte sur folle enchère (*CA Montpellier, 1re ch., 30 juin 1982 : Juris-Data n° 000926*).

4. - Par application du principe de la résolution, l'adjudication sur folle enchère n'occasionne pas la perception d'un second droit de mutation ; c'est seulement si le prix de la seconde adjudication excède celui de la première qu'un droit est perçu sur l'excédent (*CGI, art. 685. V. Fasc. 873*).

5. - Une question controversée est celle de savoir sur la tête de qui repose le droit de propriété dans l'intervalle entre les deux adjudications. Le problème est très important en pratique car la nécessité de la folle enchère surgit parfois plusieurs semaines, voire plusieurs mois après la première adjudication si bien que le fol enchérisseur aura eu le temps de consentir sur l'immeuble soit des actes de disposition, soit des actes d'administration (*Donnier, op. cit., n° 1379. - Vincent et Prévault, op. cit., n° 485*).

6. - Il avait été soutenu autrefois que par l'effet de la disparition des droits du fol enchérisseur, on devait faire remonter fictivement les droits de l'adjudicataire sur folle enchère au jour de la première adjudication (*Garsonnet et Cézard-Bru, op. cit., n° 507, p. 196 s. - Cass. req., 12 nov. 1838 et 18 janv. 1842 : Rép. prat. Dalloz V° Saisie immobilière, n° 1114*). Mais aujourd'hui on considère au contraire que, comme en matière de surenchère, c'est le propriétaire saisi qui est censé avoir conservé la propriété de l'immeuble malgré la première adjudication dont les effets sont rétroactivement anéantis par l'adjudication sur folle enchère, et le droit du second adjudicataire ne naît qu'au jour de la seconde adjudication (*Carré et Chauveau, op. cit., quest. n° 2432 sexes. - Donnier, op. cit., n° 1379. - Vincent et Prévault, op. cit., n° 486. - Cass. req., 14 déc. 1896 : DP 1897, p. 153*). C'est donc la propriété du saisi qui réapparaît sur l'immeuble dans la

Fasc. 874 : SAISIE IMMOBILIÈRE. - Folle enchère. - Effets (Mise à jour)

30/04/2004

2 à 6

Publicité des droits du fol enchérisseur

Après avoir justement énoncé que le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers, à compter de sa publication, l'arrêt retient, à bon droit, que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère (*Cass. 2e civ., 30 avr. 2002 : Juris-Data n° 2002-014150 ; Bull. civ. 2002, II, n° 81*).

Situation du fol enchérisseur

Entre la remise en vente sur folle enchère et l'adjudication définitive, l'immeuble est la propriété du saisi (*Cass. com., 14 janv. 2004 : Juris-Data n° 2004-021866*).

30/04/2004

7 à 10

Préjudice du créancier inscrit

Une cour d'appel ayant constaté que, faute de diligences, les parties avaient laissé le commandement se périmer, a souverainement retenu que le préjudice invoqué par le créancier inscrit, constitué par la revente de l'immeuble pour un montant inférieur aux enchères initiales, résultait de sa propre abstention à poursuivre l'adjudicataire par la voie de la folle enchère et de son inertie pendant plusieurs années (*Cass. 2e civ., 30 mai 2002 : Juris-Data n° 2002-014490 ; JCP G 2002, II, 2237 ; Bull. civ. 2002, II, n° 109*).



Legifrance.gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

**Cour de cassation
chambre commerciale
Audience publique du mercredi 14 janvier 2004
N° de pourvoi: 01-11716
Non publié au bulletin**

Rejet

Président : M. TRICOT, président

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIERE ET ECONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt déferé (Orléans, 15 mars 2001), que sur saisie immobilière diligentée par la Société Centrale de Banque, aux droits de laquelle a été subrogée l'Union du Crédit pour le Bâtiment (UCB), deux parcelles appartenant à M. Christian X... ont été adjugées, une première fois le 25 février 1992, puis sur surenchère, de nouveau par jugement du 5 mai 1992, non publié; que M. X... a été mis en redressement puis liquidation judiciaires par jugements des 15 décembre 1992 et 16 février 1993, Mme Y... initialement représentant des créanciers devenant liquidateur; que le surenchérisseur n'ayant pas payé le prix d'adjudication, les biens ont été remis en vente sur folle enchère, à la requête de l'UCB, et adjugés à Mme Renée X... par jugement du 6 avril 1993, publié le 26 juin 1995 ;

Sur le premier moyen, après avertissement délivré aux parties :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré inopposable à Mme Y..., liquidateur de M. X..., la procédure de folle enchère introduite par l'UCB et l'adjudication prononcée sur folle enchère par jugement du 6 avril 1993, alors, selon le moyen, que la cour d'appel qui a refusé de répondre aux conclusions de Mme X... et de l'UCB soutenant que les immeubles adjugés sur folle enchère étaient sortis du patrimoine de M. X..., par l'effet du jugement d'adjudication du 5 mai 1992, de sorte que la survenance le 15 décembre 1992 du redressement judiciaire du saisi, emportant arrêt du cours des inscriptions par application de l'article 57 de la loi du 25 janvier 1985 dans sa rédaction applicable en la cause était indifférente, a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que les droits de l'adjudicataire surenchérisseur se sont trouvés résolus par la décision de revente sur folle enchère et qu'entre la remise en vente sur folle enchère et l'adjudication définitive, l'immeuble était la propriété du saisi; que par ce motif de pur droit substitué à ceux de la cour d'appel , l'arrêt se trouve justifié ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Et sur le second moyen :

Attendu que Mme X... reproche à l'arrêt d'avoir déclaré la demande en restitution par l'UCB du prix d'adjudication sur folle enchère, en tant qu'elle est formée par Mme X..., irrecevable comme nouvelle en cause d'appel, alors, selon le moyen, que ne constitue pas une demande nouvelle en cause d'appel celle qui, formée en première instance par une autre partie et rejetée par le premier juge, est reprise en appel par une partie qui ne l'avait pas entreprise en première instance ; que la cour d'appel, qui constate que Mme Y... avait poursuivi en première instance, contre l'UCB, la restitution du prix d'adjudication sur folle enchère, a violé les articles 564 et 567 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu' après avoir relevé que Mme X... qui avait constitué avocat devant le premier juge n'a jamais conclu, l'arrêt en déduit exactement que sa demande de restitution du prix d'adjudication sur folle enchère dirigée contre l'UCB est irrecevable comme nouvelle, le moyen tiré d'une demande de restitution formée en première instance par une autre partie étant sans portée ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;



Cour de cassation
chambre civile 2
Audience publique du mardi 30 avril 2002
N° de pourvoi: 00-18560 00-19553
Publié au bulletin

Rejet.

Président : M. Ancel ., président
Rapporteur : Mme Borra., conseiller rapporteur
Avocat général : M. Kessous., avocat général
Avocats : M. Blondel, la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Peignot et Garreau., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Donne acte à Mme Mireille A... de sa reprise d'instance en qualité de mandataire liquidateur de l'EURL de Bellancour actuellement en liquidation judiciaire ;

Joint les pourvois n°s 00-18.560 et 00-19.553 ;

Attendu, selon l'arrêt infirmatif attaqué (Aix-en-Provence, 25 mai 2000), que la société Open House a été déclarée adjudicataire d'un bien appartenant à la société Groupe Prim's HBH constructions (la société Prim's), vendu sur poursuites de saisie immobilière ; que l'adjudicataire, qui n'avait pas payé le prix de la vente, a été mise en liquidation judiciaire et que son mandataire judiciaire, M. Y..., a été autorisé en cette qualité, par ordonnance d'un juge-commissaire, à revendre l'immeuble aux enchères publiques ; que M. X..., gérant de la société Prim's, l'EURL de Bellancour, bénéficiaire d'une promesse de vente sur le bien saisi, ainsi que Mme Z..., en sa qualité de mandataire judiciaire de la société Prim's, mise en liquidation judiciaire, ont déposé des dires, tendant à la nullité de la procédure, en soutenant que par l'effet résolutoire de la folle enchère, la société Prim's avait conservé la propriété du bien ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° 00-19.553 : (Publication sans intérêt) ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° 00-18.560 et le second moyen du pourvoi n° 00-19.553 :

Attendu que l'EURL de Bellancour, M. X... et Mme Z... font grief à l'arrêt de dire que M. Y... poursuivra la procédure sur ses derniers errements, alors, selon le moyen, que l'adjudication sur saisie réelle, étant soumise à la condition de paiement du prix, est censée n'avoir pas existé lorsque l'accomplissement de cette condition par l'adjudicataire donne lieu à une nouvelle vente à sa folle enchère ; qu'ainsi la résolution est acquise dès la constatation de la défaillance de l'adjudicataire, cause de la résolution suivie de la mise en oeuvre de la procédure de folle enchère, par laquelle le poursuivant manifeste la volonté de se prévaloir de la résolution, sans qu'il soit utile qu'un jugement d'adjudication sur folle enchère soit rendu ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, décidant le contraire, la cour d'appel viole les articles 1183 du Code civil et 733 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir justement énoncé que le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers, à compter de sa publication, l'arrêt retient, à bon droit, que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 2002 II N° 81 p. 65

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 25 mai 2000

Titrages et résumés : ADJUDICATION - Saisie immobilière - Folle enchère - Revente sur folle enchère - Droits de l'adjudicataire - Résolution - Moment .

Le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers, à compter de sa publication. Dès lors, la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère.

ADJUDICATION - Saisie immobilière - Jugement d'adjudication - Publication - Effet

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre commerciale, 1951-06-04, Bulletin 1951, II, n° 177, p. 137 (rejet) ; Chambre civile 2, 1982-07-19, Bulletin 1982, II, n° 277, p. 240 (rejet).

— **CODE DE PROCÉDURE CIVILE [ANCIEN]**
PREMIÈRE PARTIE PROCÉDURE DEVANT LES TRIBUNAUX
LIVRE CINQUIÈME DE L'EXÉCUTION DES JUGEMENTS
TITRE DOUZIÈME [ABROGÉ] DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE

Art. 695 (*Abrogé par Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006*) 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.

La demande en résolution sera, dans tous les cas, portée devant le tribunal où se poursuit la vente sur saisie.

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. — *Sur l'entrée en vigueur de l'Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006, V. note ss. art. 673.*

Mots clés :

exécution des jugements et actes; saisie immobilière; immeuble; expropriation forcée; folle enchère; action résolutoire.

— **CODE DE PROCÉDURE CIVILE [ANCIEN]**
PREMIÈRE PARTIE PROCÉDURE DEVANT LES TRIBUNAUX
LIVRE CINQUIÈME DE L'EXÉCUTION DES JUGEMENTS
TITRE QUATORZIÈME [ABROGÉ] DE L'ORDRE

Art. 750 (*Abrogé par Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006*) (*Décr. n° 59-89 du 7 janv. 1959*) «L'adjudicataire est tenu de faire publier au bureau des hypothèques le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date, et, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur folle enchère.

«Le saisissant, dans la huitaine après la publication, et, à son défaut, après ce délai», le créancier le plus diligent, la partie saisie ou l'adjudicataire, dépose au greffe l'état des inscriptions, requiert l'ouverture du procès-verbal d'ordre, et, s'il y a lieu, la nomination d'un juge-commissaire.

Cette nomination est faite par le président, à la suite de la réquisition inscrite par le poursuivant sur le registre des adjudications tenu à cet effet au greffe du tribunal. — *Pr. 657 , 658 , 733 s. ; Civ. 2481. — Sur l'entrée en vigueur de l'Ord. n° 2006-461 du 21 avr. 2006, V. note ss. art. 749.*

Mots clés :

exécution des jugements et actes; ordre; juge; ouverture de l'ordre.

Article 694 acpc

— **1. Effets des mentions marginales.** Pour une application de l'al. 2, V. Civ. 2^e, 7 janv. 1965: *JCP 1966. IV. 23.*

— **2. Péremption du commandement.** C'est la publication du jugement d'adjudication qui doit intervenir dans le délai de trois ans de la publication du commandement et non pas, seulement, le jugement d'adjudication lui-même. Civ. 2^e, 3 mai 1990: *D. 1990. Somm. 347, obs. Julien; Bull. civ. II, n° 81; Gaz. Pal. 1990. 2. Somm. 629, obs. Véron.*

— **3.** Le commandement publié cesse de produire effet si, dans les trois ans de sa publication, il n'est pas intervenu un jugement prorogeant le délai de l'adjudication. Civ. 2^e, 13 juin 1990: *Bull. civ. II, n° 133.* - V. aussi Civ. 2^e, 23 janv. 1991: *D. 1992. Somm. 128, obs. Julien; Gaz. Pal. 1991. 1. Somm. 357, obs. Véron; JCP 1991. IV. 110.* La décision d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire civil et de suspension des voies d'exécution n'a pas pour effet d'empêcher le créancier, de demander la prorogation des effets du commandement avant l'expiration du délai de l'art. 694. Civ. 2^e, 25 juin 1997: *Bull. civ. II, n° 208; Gaz. Pal. 1998. 2. 800, note du Rusquec.* La prorogation du commandement de saisie immobilière prend effet à compter de la publication du jugement qui l'a ordonnée et non de l'expiration du premier délai de trois ans. Civ. 2^e, 27 janv. 1993: *Bull. civ. II, n° 39; D. 1993. Somm. 282, obs. Julien.* Pour un exemple de prorogation, V. Civ. 2^e, 23 oct. 1991: *Bull. civ. II, n° 283; Gaz. Pal. 1992. 2. Somm. 291, obs. Véron.* La cassation, qui replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé, ne saurait avoir pour conséquence de rendre effet à un commandement périmé au sens de l'art. 694, al. 3. Civ. 2^e, 12 févr. 1992: *Bull. civ. II, n° 50; Gaz. Pal. 1992. 2. Somm. 463, obs. Véron; D. 1993. Somm. 282, obs. Julien.*

— **4.** La péremption instituée par l'art. 694, al. 3, produit ses effets de plein droit à l'expiration du délai prévu et il appartient à tout intéressé, y compris le poursuivant, d'en tirer les conséquences en engageant une nouvelle poursuite. Civ. 2^e, 20 juill. 1987: *Bull. civ. II, n° 179* TGI Laon, réf., 16 févr. 1989: *D. 1990. 110, note Prévault* (obligation pour le conservateur des hypothèques d'effectuer la nouvelle publication). Sur la nature juridique de la péremption du commandement prévue par l'art. 694, al. 3, V. Civ. 2^e, 8 janv. 1992: *JCP 1992. II. 21967, note Prévault.* Pour un rejet de demande de dommages-intérêts d'un créancier inscrit à l'encontre du dernier adjudicataire, qui, suite à la péremption, avait dû engager une nouvelle procédure ayant abouti à l'adjudication du bien à un prix inférieur à celui de la première adjudication, au motif que son préjudice résultait de sa propre abstention à poursuivre l'adjudicataire par la voie de la folle enchère et de son inertie procédurale pendant près de quatre ans, V. Civ. 2^e, 30 mai 2002: *Bull. civ. II, n° 109; D. 2002. IR. 1959.*

— **4 bis.** A défaut de publication dans les trois ans, l'ensemble de la procédure de saisie, notamment le jugement d'adjudication sur surenchère, est rétroactivement privé de tout effet. Paris, 24 mars 2003: *RD banc. fin. 2004, n° 179, obs. Piedelièvre.*

— **4 ter.** Le commandement qui n'est pas suivi d'une procédure de saisie immobilière interrompt la prescription. Civ. 2^e, 24 mars 2005: *Bull. civ. II, n° 85 (arrêt n° 2); D. 2005. Pan. 1609, obs. Julien et Taormina; Procédures 2005. comm. 108, obs. Piedelièvre; RTD civ. 2006. 603, obs. Théry.*

— **5. Prorogation.** La procédure de saisie immobilière ne peut être poursuivie en l'absence

d'un jugement de prorogation de délai, dès lors que le commandement avait cessé de plein droit de produire effet. Civ. 2^e, 22 nov. 2001: *Procédures 2002. comm. 53, note Junillon*. Sur l'impossibilité d'autoriser une reprise des poursuites, mentionnée en marge du commandement et du jugement de prorogation, après une première prorogation des effets d'un commandement. Civ. 2^e, 14 avr. 2005: *Bull. civ. II, n° 96; JCP 2005. IV. 2265*.

— **5 bis.** Le jugement accueillant une demande de prorogation doit préciser les circonstances qui justifient cette prorogation. Civ. 2^e, 1^{er} févr. 1995: *Bull. civ. II, n° 40* 25 oct. 1995: *D. 1995. IR. 261*. Comp., en ce sens que, dès lors qu'il s'est assuré que le délai prévu à l'art. 694, al. 3, n'est pas expiré, le juge n'est pas tenu de préciser les circonstances justifiant la prorogation des effets du commandement: Civ. 2^e, 1^{er} avr. 2004: *Bull. civ. II, n° 151 (1^{er} arrêt); D. 2004. IR. 1502; JCP 2004. IV. 2096; Gaz. Pal. 29-31 janv. 2006, p. 15, note Brenner* 1^{er} avr. 2004: *Bull. civ. II, n° 151 (2^e arrêt); JCP 2004. IV. 2095*.

— **6.** La demande de prorogation, constituant une demande incidente à une procédure de saisie immobilière en cours, est valablement portée à l'audience de la chambre des saisies du tribunal où le débiteur saisi est représenté et où il a déposé des conclusions sur le fond de cette demande. Civ. 2^e, 25 oct. 1995: *préc. note 5 bis*.

— **7.** La prorogation prend effet à compter de la publication du jugement qui l'a ordonnée. Le jugement ne peut en fixer les effets à une date déterminée. Civ. 2^e, 25 oct. 1995: *préc. note 5 bis* 5 févr. 1997: *Gaz. Pal. 1998. 2. 800, note du Rusquec* 1^{er} févr. 2001: *Dr. et proc. 2001. 260, note Courtier*. Aucun texte n'impose la signification à la partie saisie des jugements de prorogation du commandement, dont la publication produit effet à l'égard de tous. Civ. 2^e, 1^{er} févr. 2006: *Bull. civ. II, n° 36; Procédures 2006. comm. 55, obs. Junillon*.

— **8.** L'ordonnance du juge-commissaire autorisant le liquidateur à reprendre la procédure de saisie immobilière suspendue par l'ouverture de la procédure collective emportant subrogation du liquidateur dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, le liquidateur est recevable à demander la prorogation des effets du commandement. Civ. 2^e, 19 déc. 2002: *Bull. civ. II, n° 298; JCP 2003. IV. 1296; Dr. et proc. 2003. 182, note Leborgne; Gaz. Pal. 5-6 sept. 2003, p. 13, obs. Brenner*.