



aappe

les Ateliers d'échanges

MARDI 20 SEPTEMBRE 2022

CLAUSES D'ATTRIBUTION
ET DE SUBSTITUTION
DANS UNE ADJUDICATION
SUR LICITATION

Intervenant : Anne-Sophie SAJOUS

Avocate au barreau d'Annecy
Administratrice de l'AAPPE



Les clauses de substitution et d'attribution sont exclusivement prévues en matière de vente sur licitation.

Cet atelier d'échange sera consacré uniquement à ces deux clauses qui de par leur utilisation peuvent changer les effets de la vente sur licitation.

Il faut les envisager dès le début de la procédure et la stratégie qui en découle également.

En raison du temps qui m'est imparti, je vous rappelle très brièvement le droit de préemption prévu à l'article 815-14 du code civil qui ne doit pas être confondu avec le droit de substitution.

En effet, l'indivisaire qui a fait valoir son droit de préemption a vocation **à se substituer** à l'acquéreur initial car il exerce son droit « aux prix et conditions qui lui ont été notifiés ».





**En vertu de l'article 815-14
du code civil :**



« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »



Le droit de préemption appartient prioritairement à chaque indivisaire et est utilisé en cas de vente des parts cédées par un indivisaire à une personne étrangère.

La mise en œuvre du droit de préemption contribue au regroupement des différents droits de propriété et permet de réduire le nombre d'indivisaires.





Un petit rappel également avant d'entrer dans le vif du sujet est que le droit de préemption de la SAFER ne peut prévaloir les effets d'une clause ouvrant aux co-indivisaires un droit de substitution au dernier enchérisseur stipulée dans le cahier des charges d'une licitation amiable :

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 1 février 2012, 11-11.972, Publié au bulletin :

« Peut se prévaloir de la priorité prévue à l'article L. 143-4 3° du code rural et de la pêche maritime et faire obstacle au droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le cohéritier qui acquiert le bien de son auteur par l'effet d'une clause de substitution stipulée dans le cahier des charges d'une licitation amiable ».





Mes propos concernant le droit de préemption et ce bref rappel sont pour attirer votre attention sur celui-ci dans la mesure où les sanctions en la matière sont susceptibles de remettre en cause l'opération qui aurait été passée en violation de ces droits, il est toujours bon de conserver à l'esprit les principes régissant leur application éventuelle.



Lors d'une vente aux enchères, il n'est pas rare qu'un indivisaire souhaite acquérir le bien licité :

Il a alors trois possibilités :

- Enchérir
- Se substituer
- Se voir attribuer le bien mais également enchérir et faire valoir la clause d'attribution

La seule possibilité pour l'indivisaire souhaitant acquérir le bien indivis est d'enchérir personnellement avec le risque d'être primé par un tiers enchérisseur.

C'est ainsi que pour pallier cette absence de droit de préemption, la doctrine et la jurisprudence ont créé deux clauses permettant à un indivisaire d'acquérir préférentiellement le bien licité.





Ces clauses sont ajoutées au cahier des conditions de vente soit par accord unanime des indivisaires, soit sur décision du juge.

En amont il faut avoir anticipé si l'indivisaire est demandeur car en ce qui concerne la clause d'attribution, elle doit être demandée dans le jugement initial.

Après il sera trop tard ...

Nous y reviendrons.





1 – LA CLAUSE DE SUBSTITUTION

Rappel des textes :

En vertu de l'article 815-15 du code civil :

« S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution. »





ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.





Définition :

La clause de substitution permet à un indivisaire de se substituer au dernier enchérisseur si celui-ci est un tiers à l'indivision. En bonne logique, la stipulation d'une telle clause ne permettra pas à l'un des indivisaires de bénéficier de la substitution lorsque c'est l'un des indivisaires qui est l'adjudicataire du bien indivis.

La faculté de substitution est réservée par la loi à la vente sur adjudication des droits indivis. Elle ne s'applique pas en cas de vente du bien indivis.

Pour autant le texte n'exclut pas que le cahier des charges comporte un droit de substitution des indivisaires au profit de chacun d'eux.

Elle s'apparente à un droit de préemption permettant à un indivisaire d'acquérir en lieu et place du dernier enchérisseur et pour le montant de la dernière enchère, le bien licité.

Il est nécessaire pour sa mise en œuvre que le dernier enchérisseur soit un tiers.

Elle est inapplicable si le dernier enchérisseur est un indivisaire.

Attention : si plusieurs indivisaires en invoquent le bénéfice : le 1^{er} arrivé est le 1^{er} substitué.





Ses effets :

La substitution étant totale, l'acquéreur initial disparaît et la cession est réalisée au profit de l'indivisaire.

La substitution écarte le dernier enchérisseur et se substitue à lui.

Une fois la substitution opérée il faut parler du prix et prévoir les modalités de paiement immédiat ou reporté à une date ultérieure.

En cas de non-versement du prix la question de la réitération des enchères s'est posée ?

Une jurisprudence ancienne a admis que le colicitant ne pouvait pas être soumis à la folle enchère en raison de l'effet déclaratif attaché à cette cession.

Actuellement, il est induit du cahier des charges qu'en cas de non-paiement, la réitération des enchères peut et doit être effectuée dans un délai de 5 ans (cf Civ.2-3.02.2022 n°20-19.522).





Pour information et face à des indivisaires peu scrupuleux, j'avais demandé au Juge du Tribunal Judiciaire de compléter la clause de substitution classique en prévoyant le paiement comme suit :

« L'indivisaire désirant se substituer à l'adjudicataire devra déposer préalablement le montant de l'adjudication et des frais de poursuite entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau près le Tribunal de la vente en compte séquestre. A défaut, la déclaration de substitution sera nulle. »

Pour la petite histoire, mon indivisaire peu scrupuleux a enchéri et n'a jamais payé le prix.

Je me vois donc contrainte de réitérer...

Aussi, je vous invite à subordonner la validité de l'exercice de la faculté de substitution à une consignation préalable afin de limiter les risques d'insolvabilité de l'indivisaire exerçant ce droit (cf. Cass. 1^{ère} civ., 13.01.1993, n°91-13851).





En pratique :

- La faculté pour l'indivisaire de se substituer à l'acquéreur ne peut s'exercer que dans le cas d'une adjudication portant sur les droits de l'indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes.
- Dès lors qu'il s'est prévalu de la faculté de substitution, il a été déclaré adjudicataire du bien, ce qui emporte transfert de propriété à son profit et cessation de l'indivision à compter du jour de l'adjudication.
- cf un arrêt rendu par la 1ère Chambre civile de la Cour de Cassation sur les effets de la clause de substitution et les indemnités d'occupation d'un indivisaire (Cass.1ère civ .11-04-2018)
- La déclaration de substitution peut être formée soit auprès du greffe en cas d'adjudication judiciaire soit auprès du notaire en cas d'adjudication amiable.
- En cas de pluralité d' indivisaires qui effectuent successivement la déclaration de substitution, seul se trouve substituer le premier à avoir fait sa déclaration.





- En pratique, celle-ci doit à mon sens être prête et rédigée pour la déposer au greffe au sortir de l'audience.
- Suspension du délai en cas de surenchère : Cass. 1ère civ., 18 mars 2015, n° 14-11299 : l'article 815-15 enferme l'exercice du droit de substitution dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication. Le prix de cession ne sera définitivement connu qu'une fois la surenchère exercée. Ce n'est en effet qu'une fois la décision prise par le Tribunal sur la surenchère que seront connues les conditions financières de l'exercice du droit de substitution.

Cet arrêt a également reconnu la validité de la clause insérée au cahier des charges autorisant un droit de substitution sur un bien indivis, et précisé les effets de la suspension d'une adjudication par la surenchère sur le délai d'exercice de la faculté de substitution.





2 – LA CLAUSE D'ATTRIBUTION

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.





Cette clause fonctionne comme une attribution préférentielle, elle permet au dernier enchérisseur s'il est lui-même indivisaire de ne pas devenir immédiatement adjudicataire du bien mais de l'obtenir par préférence lors du partage ultérieur de l'indivision.

Attention cependant à ne pas les confondre car leur régime diffère fondamentalement :

- L'attribution préférentielle n'est qu'une promesse d'attribution, (la valeur du bien est réévaluée au jour du partage - articles 829 et 834 cc),
- La clause d'attribution fixe le droit des parties même si les effets sont reportés au jour du partage.





Définition :

- Seul un indivisaire peut prétendre au bénéfice de la clause.
- La clause a pour conséquence de déterminer l'attributaire du bien et de fixer la valeur du bien : celui a qui porté la dernière enchère s'oblige en effet à prendre le bien dans son lot pour un montant et les autres colicitants eux s'engagent à lui attribuer le lot.
- Il faut l'accord de tous les indivisaires, elle est insérée dans le cahier des conditions de la vente et ne se conçoit que dans le cadre de la vente aux enchères.





Effets :

- La clause de substitution emporte le transfert immédiat de la propriété.
- La clause d'attribution en reporte les effets au jour du partage.
- Donc l'indivision persiste entre l'adjudication et l'attribution définitive.
- Pour la Cour de cassation, elle ne constitue « qu'une promesse synallagmatique obligeant le colicitant adjudicataire à prendre l'immeuble dans son lot et les autres copartageants à lui en faire l'attribution dans le partage et n'emporte pas à elle seule partage total ou partiel. »
- Fiscalement, le droit de partage est immédiatement exigible sur le montant de la dernière enchère conférant à l'adjudication le caractère d'un partage partiel.





Afin d'éviter un prix que l'on pourrait considérer comme étant lésionnaire car trop faible, il convient de prévoir et de demander au juge :

- L'insertion d'une clause d'indexation de la valeur du bien.
- La réévaluation de la valeur du bien au jour du partage (la lésion serait alors écartée).
- Le report de la date de jouissance divisée au jour de l'adjudication figeant ainsi la valeur du bien mais supprimant corrélativement la période d'indivision.
- Il est également possible de prévoir une inscription de sûretés destinées à garantir le paiement de la soulte due – ou le versement immédiat du prix.
- A cet égard, le délai de deux mois court-il à compter du jour de l'adjudication ou du partage ?





Exécution de la clause d'attribution :

- Opposabilité au tiers par l'effet du cahier des conditions de la vente qui est réputée acceptée par ceux qui portent les enchères.
- La clause d'attribution a pour objet de faire obstacle à l'adjudication et pour effet de rendre opposable aux tiers l'absence de partage immédiat,
- Maintien dans l'indivision : le bien adjudgé au colicitant demeurer dans l'indivision jusqu'au jour du partage,
- L'indivision subsistant jusqu'au jour du partage, les fruits du bien licité restent également jusqu'au jour du partage à l'ensemble des indivisaires (il en va de même de l'indemnité si l'indivisaire en jouit seul).





- Pas de surenchère possible car les colicitants se sont obligés à procéder à l'attribution au prix établi par la dernière enchère.
- Toutefois, les tiers le peuvent ;
- La clause d'attribution s'oppose à ce qu'un copartageant puisse faire surenchère lorsque l'un des colicitants est le dernier enchérisseur.
- Pour autant, l'existence d'une clause d'attribution est de nature à les décourager et donc de surenchérir.





Il est toutefois possible de prévoir dans le cahier des conditions de vente, après l'avoir sollicité par jugement ou accord des parties :

- Une possibilité de surenchère
- Une réitération des enchères en cas d'inexécution des obligations.

En cas de clauses contradictoires : paiement du prix avant le partage et clause d'attribution ? Il appartient au juge de déterminer l'intention des parties pour concilier au mieux.

En conclusion, les parties ont un rôle essentiel dans la gestion de la licitation et de son déroulement : la stratégie envisagée en début de dossier permettra à chacun d'aboutir à ses fins...

