

LA SAISIE IMMOBILIERE DU XXI^e SIECLE :
DIFFICULTÉS ET SOLUTIONS

— Chapitre 5 —

Point de vue de l'adjudicataire

Frédéric ALLÉAUME
Administrateur de l'AAPPE, avocat au barreau de Lyon



Point de vue de l'adjudicataire

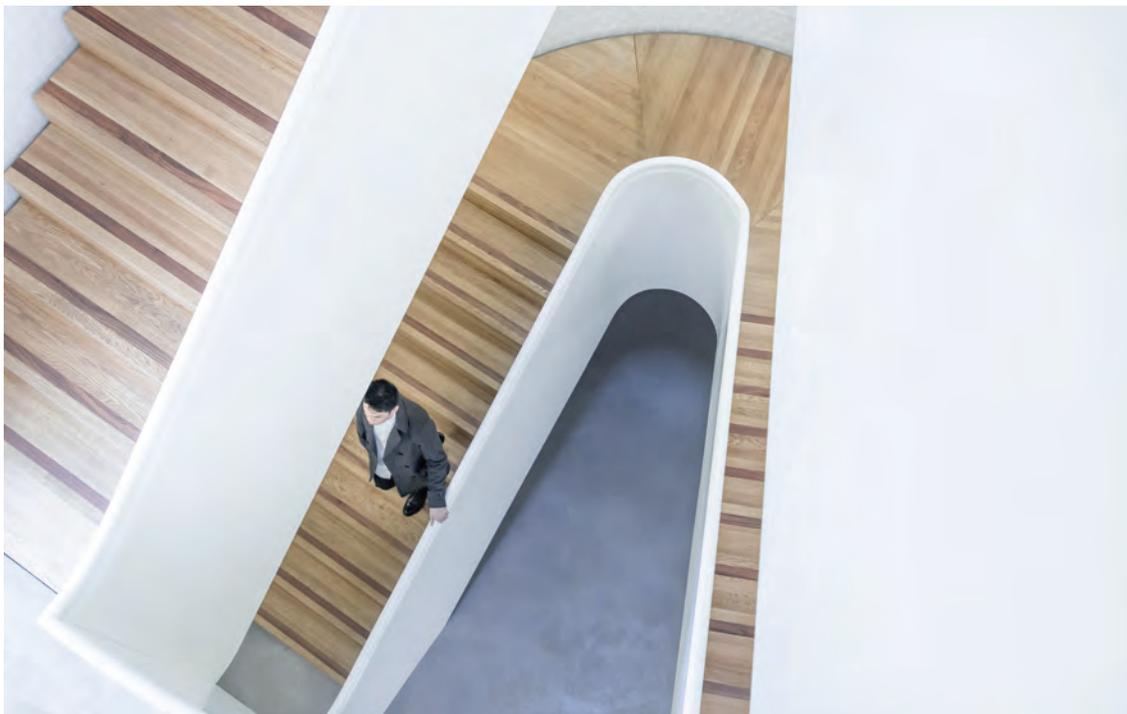


Photo by : Raphael Koh on Unsplash

Nous venons au cours de cette matinée d'aborder le point de vue de nombreuses personnes : créancier poursuivant, débiteur saisi, créancier inscrit, juge de l'exécution. Chacun nous a fait part de sa vision sur la procédure de saisie immobilière soulignant les difficultés et les solutions permettant de l'améliorer... dans son intérêt respectif.

Mais il est un point sur lequel tous se rejoindront lorsque l'inévitabilité de la vente aux enchères sera acquise : il faut quelqu'un pour acheter ce qui est vendu et tant qu'à faire une personne qui soit prête à payer le prix le plus élevé possible.

De son côté l'enchérisseur offrira ce qui est strictement suffisant pour être déclaré adjudicataire, conscient que sa future qualité de propriétaire ne relève pas d'une promenade de santé mais bien, sur certains aspects, d'un véritable parcours du combattant.

Sans prétendre à l'exhaustivité ou à la compétence des intervenants qui ont dévoilé

il y a deux ans les méandres d'une adjudication¹ suivons donc le cours de celle-ci sous le regard de Robert de sa simple qualité d'enchérisseur (I) à son statut de propriétaire (II).

I - De l'enchérisseur à l'adjudicataire

1.1 - S'informer

1.1.1 - La Connaissance de la vente

Une des premières difficultés à laquelle Robert a été confronté a été de savoir que l'on pouvait acquérir des biens dans le cadre des ventes judiciaires et y trouver celui qui pouvait correspondre à ses attentes.

Les ventes de gré à gré, il connaît. Il peut consulter des milliers d'annonces chaque jour dans la presse, dans sa boîte aux lettres, chez son boulanger et même depuis son canapé.

Les ventes aux enchères des notaires, il connaît aussi car le sien lui en a parlé même s'il n'en fait pas. Il lui a donné plein de documents établis par le Conseil Supérieur du Notariat² et l'a invité à consulter un site internet³ sur lequel il a pu trouver toutes les prochaines ventes,

leur fonctionnement, les garanties demandées, etc.

Les ventes de biens à la barre du Tribunal, ça, c'est plus compliqué pour Robert...

Déjà son avocat, il n'en fait pas et il ne savait pas vraiment comment cela fonctionnait. Pourtant Robert avant de l'interroger avait un peu regardé et découvert que les avocats vendent et achètent des biens aux enchères depuis des siècles⁴ mais pas tous, de toute évidence...

Notre candidat après avoir fait chou blanc sur Google⁵, s'est alors dit que l'organe de représentation de la profession, le Conseil National des Barreaux, devait bien en parler sur son site internet⁶. Il y a bien trouvé une information⁷ mais pas celles concrètes qu'il attendait...

Le beau-frère de Robert, Maurice, qui avait il y a quelques années eu affaire à la justice lui a alors communiqué les coordonnées d'un avocat, Maître B. d'A., pratiquant habituellement la matière qui a pu lui fournir quelques informations et annoncé ses prochaines ventes.

Cependant comme rien ne correspondait réellement à ses maigres économies, Robert lui a demandé ce qu'il en était

¹ « Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur l'adjudication... sans jamais oser le demander » Colloque AAPPE – 27 novembre 2015

² www.notaires.fr/fr/les-ventes-aux-enchères-notariales

³ www.immobilier.notaires.fr/

⁴ L'Encyclopédie, 1re éd. 1751 (Tome 5, pp. 619-621) « l'usage est que les enchères se font par des procureurs fondés de procuration spéciale de leurs parties ».

⁵ La recherche « ventes aux enchères immobilières » renvoie à 305.000 résultats dont les 3 premières pages correspondent à des sites rattachés au Notariat, à des sociétés commerciales ou à des agences immobilières. Le premier résultat « avocat » correspond au site du Barreau de Grasse qui se trouve en page 3 où le taux de click est de 1.1% contre 91.5% pour un résultat en page 1... Le site du CNB ne ressort pas au terme des 30 premières pages...

⁶ www.cnb.avocat.fr/

⁷ Les termes « vente », « enchère » ou « adjudication » sur le moteur de recherche renvoient à un seul et unique résultat consistant dans le Règlement Intérieur National.

des autres ventes et a appris que pour en avoir une vision exhaustive il faudrait qu'il se rende au sein de chacun des 164 Tribunaux de Grande Instance répartis sur le territoire national puisque les ventes y sont nécessairement annoncées⁸ et que pour une vision partielle il pouvait soit consulter la presse spécialisée ou générale mais toujours locale voire régionale soit encore différents sites internet tenus au mieux par des associations d'avocats annonçant les ventes de leurs seuls adhérents au pire par des sociétés commerciales dont la quantité de l'information reprise n'est pas nécessairement à hauteur de la qualité attendue.

La multiplication des sources participe à l'éparpillement et au caractère parcellaire (voire erroné) des informations, leur format archaïque à la confidentialité des ventes dans un monde toujours plus numérique.

Solution :

Création d'un site internet national administré sous l'égide du Conseil National des Barreaux dispensant une information claire, impartiale et complète sur les ventes aux enchères et recensant l'ensemble des biens susceptibles d'être acquis par l'intermédiaire des avocats. Cela est

de nature à dynamiser les ventes aux enchères voire l'ensemble des ventes immobilières des avocats⁹ et ce au bénéfice de tous les intervenants.

1.1.2 - La Connaissance du bien

Une fois que Robert a pu identifier un bien qui pouvait satisfaire à ses attentes il a découvert qu'il pourrait - si le poursuivant l'avait demandé¹⁰ - le visiter seulement à une occasion dans un délai limité avec toutes les autres personnes intéressées. Si cela peut être suffisant pour un achat coup de cœur ou dans un marché où la demande est très largement supérieure à l'offre, cela est insuffisant pour un achat plus classique alors même que Robert ne disposera d'aucune garantie en cas de vice caché¹¹, de lésion¹² et ne pourra retirer son éventuelle enchère en invoquant un quelconque droit de rétractation ou refus de financement.

Son avocat lui ayant demandé s'il avait été voir le cahier des conditions de la vente au Tribunal ou chez son confrère poursuivant, Robert a compris que ce document recensait l'ensemble des informations afférentes à la vente et constituerait par la suite son titre de propriété. Sa consultation est donc essentielle mais qu'est-ce que Robert connaît en la matière pour éviter de mauvaises surprises¹³ ? Bien sûr Robert

⁸ Art R. 322-30 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁹ L'art 6.3 du RIN ouvre l'activité de « mandataire en transaction immobilière ».

¹⁰ L'Art R. 322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise en effet que si le Juge de l'Exécution détermine les modalités de visite de l'immeuble c'est « à la demande du créancier poursuivant » rendant celle-ci juridiquement facultative.

¹¹ Art 1649 du Code Civil.

¹² Art 1684 du Code Civil.

¹³ On pensera notamment aux éventuelles clauses mettant les impayés du copropriétaire saisi à la charge de l'adjudicataire qui après avoir été rejetées (Cass Civ 3, 17/02/1988 n° 86-14.726 ; Cass Civ 3, 17/06/1992 n° 89.19.328) sont désormais admises sur l'autel du consensualisme (Cass Civ 2, 07/07/2011 n° 10-13.913).

a pu lire que le bail du terrain sur lequel est construite la copropriété venait à expiration dans deux ans mais lui, ce qu'il veut acheter c'est l'appartement du deuxième étage pas le jardin...

La rapidité de la visite préalable lorsque celle-ci est faite¹⁴ et se déroule normalement, la nécessité de consulter d'autres éléments dans d'autres lieux conduit à une connaissance imparfaite du bien.

Solution :

1) Une visite préalable imposée préalablement à toute audience d'adjudication y compris en matière de surenchère et de réitération,

2) La décision fixant la visite doit prévoir une seconde date « de secours » lorsque la première n'aura pu être réalisée pour une cause extérieure au poursuivant,

3) Chaque participant à la visite doit pouvoir consulter à cette occasion une copie du cahier des conditions de la vente lequel doit pouvoir être accessible intégralement et numériquement aux avocats identifiés par leur clé RPVA.

1.1.3 - La Connaissance du prix

Maître B. d'A. a clairement expliqué à Robert que dans l'hypothèse où il serait déclaré adjudicataire, il devrait ajouter à son enchère d'autres postes (frais préalables¹⁵ selon le compte établi¹⁶ et taxé, de notification éventuelle¹⁷, de mutation au taux normal ou réduit voire de TVA immobilière¹⁸, de publication¹⁹, d'émoluments sur vente²⁰, d'honoraires²¹...).

En réalité à l'exception des frais préalables et de radiation cela n'est guère différent de ce qui existe pour une vente classique mais alors que pour cette dernière il existe des dizaines de sites internet proposant une telle estimation, la profession en est dépourvue et l'annonce se contente d'indiquer « la mise à prix »²² à telle enseigne que Robert est bien content que son avocat ait pu en fonction de son budget global lui communiquer le montant net de son enchère.

Par contre il y a quelque chose que Robert a du mal à comprendre : la raison pour laquelle relativement peu d'avocats utilisent les possibilités

¹⁴ Ibid. note 10 – au surplus les arts R. 322-54 et R. 322-70 du Code des Procédures Civiles d'Exécution n'évoquent quant à eux même pas une telle visite en matière de surenchère et de réitérations et cela serait donc au mieux à l'initiative d'une partie que celle-ci pourrait être fixée étant rappelé que si le poursuivant ou le saisi peut y voir un intérêt tel n'est pas le cas du surenchérisseur lequel risque d'attirer de nouveaux concurrents en la sollicitant.

¹⁵ Art R. 322-42 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

¹⁶ Art R. 444-74 du Code du Commerce.

¹⁷ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 - Article 6.

¹⁸ « Aspects fiscaux » et « fiscalités » op. cit. note 1.

¹⁹ Art 881 K du CGI : Contribution de Sécurité Immobilière au taux de 0.10% sur le prix + Etat sur formalités selon Art 881 D +

²⁰ RIN Annexe 1 – Art 16 ; RIN Annexe 2 – Art 14 ; RIN Annexe 3 – Art 13 et selon le barème posé à l'art A 444-102 du code du commerce.

²¹ Loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 - Art 10.

²² Art R. 322-31 et R. 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

offertes²³ pour adapter les publicités de droit commun à la particularité des biens. Était-ce vraiment nécessaire de faire des publicités habituelles générant des frais importants pour la vente de toilettes communs, d'une cave ou d'un emplacement de stationnement... Robert est par contre bien content que pour ce charmant chalet savoyard, cette résidence niçoise ou cet hôtel particulier parisien aucune publicité dans la presse de standing ou à l'étranger n'ait été opérée ce qui limitera les participants à la vente...

Le prix est la pierre angulaire de tout achat car si tout se vend, tout se vend à son prix. Et le prix que Robert est prêt à mettre il est tout compris... alors ce qu'il ne mettra pas dans les frais a fortiori inutiles il le mettra dans son enchère ou inversement au préjudice alors des créanciers et du saisi.

Solution : Dispenser une information claire sur les frais accessoires à l'enchère laquelle peut être utilement communiquée dans un premier temps sur le site unique de la profession avant d'être affinée avec le professionnel représentant le candidat.

1.2 - Participer

1.2.1 - Choisir un avocat

Maurice lui avait dit que son avocat était un pro et c'est clair qu'il maîtrise parfaitement son sujet !!

Il lui a tout demandé de justifier : de sa capacité²⁴, de son identité²⁵, de sa situation matrimoniale, de sa solvabilité²⁶. Comme Robert s'étonnait de toutes ses questions et notamment sur le régime - sans sel - qu'il avait avec son épouse son avocat lui a expliqué que cela faisait de nombreuses années que l'on ne trouvait plus à l'entrée des salles d'audiences des avocats disposés à vous représenter et que désormais une enchère se prépare très sérieusement puisque de multiples incidences financières, juridiques et personnelles découlaient de l'éventuelle acquisition.

Il lui a tout expliqué des différences selon qu'il achèterait seul, avec son épouse, pour le compte de la communauté, pour une société créée ou en formation, en indivision avec Maurice, en tant que simple particulier ou comme marchand de biens, en prenant tel engagement de revendre²⁷ ou de construire²⁸...

Il lui a également exposé tout ce qu'il

²³ Art R. 322-37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution vise à la fois l'article R. 322-31 et R. 322-32.

²⁴ « la qualité d'enchérisseur » op. cit. note 1.

²⁵ « La carte nationale d'identité, instituée par le décret n° 55-1397 du 22 octobre 1955 modifié, et le passeport, créé par le décret n° 2005-1726 du 30 décembre 2005 modifié relatif aux passeports, certifient l'identité de leur titulaire. Pour autant ces titres d'identité et de voyage ne sont pas obligatoires pour les citoyens français. Aussi, chaque administration publique, organisme chargé d'une mission de service public ou personne morale publique ou privée, est libre d'arrêter, pour ce qui concerne son domaine de compétence, la liste des pièces qu'elle accepte aux fins de justification de l'identité. Par application de ce principe, le permis de conduire pourra, selon les circonstances et l'autorité requérante, être admis comme pièce justificative de l'identité » (réponse ministérielle JO 26/10/2010 page 11713).

²⁶ Art L. 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution réserve la participation aux enchères à la personne qui « justifie de garanties de paiement ».

²⁷ Art 1115 du CGI.

²⁸ Art 1594 0-G du CGI.



Photo by : Helloquence on Unsplash

allait faire pour lui : bien évidemment le représenter lors de la vente²⁹, déclarer son identité³⁰, suivre le caractère définitif de la vente, s'occuper avec lui du paiement des frais, du prix, des émoluments, des droits au Trésor Public, assurer la publication du titre, bref tout ce qu'il faut pour le rendre propriétaire.

Au final ce premier rendez-vous a duré près d'une heure et il va encore falloir qu'il revienne pour lui justifier de ses garanties de paiement.

Robert a compris que tout ce travail méritait un salaire : il a accepté de le payer même s'il n'était pas déclaré adjudicataire. Voilà donc pourquoi dans la salle d'attente, l'assistante de son avocat était venue lui apporter une convention d'honoraires qui détaillait la mission qui allait être faite pour son compte.

D'autres contrairement à Robert pourraient être dissuadés de payer quelques centaines d'euros à un avocat pour participer en pure perte à une enchère. Cela s'avérera tout bénéfique pour notre candidat qui verra moins de concurrents se présenter. Et pour ceux qui auraient trouvé un avocat acceptant d'intervenir gracieusement on peut s'interroger légitimement sur la qualité du conseil donné.

Solutions :

Justifier l'intervention de l'avocat et le coût induit par un accompagnement personnalisé du client au regard des conséquences d'une telle acquisition et la responsabilité induite de son conseil. Si l'établissement d'une convention d'honoraire répond aux obligations légales³¹, la facilité serait de vouloir

²⁹ Art R. 322-40 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

³⁰ Art R. 322-46 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

³¹ Loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 – Art 10.

l'exclure au prétexte d'une urgence³² alors même que l'identification précise de la tâche réalisée par l'avocat justifie auprès du client de la pertinence des honoraires en cas de perte des enchères.

1.2.2 - Justifier des garanties de paiement

Lorsque son avocat lui a expliqué que Robert devrait lui remettre soit un chèque de banque de 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 € soit une caution bancaire irrévocable³³ notre candidat a marqué le coup, non pas tant sur le principe d'une garantie mais sur les conditions de celle-ci.

Pour Robert le « chèque de banque » s'il représente un coût, du temps n'en reste pas moins un... chèque lequel - même émanant d'un établissement bancaire - connaît des délais de bonne fin. Or justement Robert n'a pas bien compris comment son avocat pouvait se faire « remettre par son mandat » un tel paiement lequel également « encaissé par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignation » tout en étant « restitué dès l'issue de l'audience » alors qu'un délai de plusieurs jours est nécessaire entre ces différentes opérations. Il faut bien avouer que son avocat non plus n'a pas bien compris la logique de ce texte, lui indiquant qu'il avait regardé comment cela se passait ailleurs et avait découvert que la pratique locale pouvait être bien différente puisque sur

20 barreaux interrogés, 2 encaissaient effectivement les chèques (ne pouvant dès lors être immédiatement restitués), les 18 autres n'encaissant pas (afin de pouvoir les restituer immédiatement) certains s'en dessaisissant entre les mains du séquestre d'autres les conservant au dossier. Si l'hypothèse de l'adjudicataire garanti par un faux chèque de banque est improbable, la participation d'enchérisseurs n'ayant pas vu leur chèque encaissé est elle quasi certaine avec des enchères successives couvrant la nullité des précédentes³⁴ mais faisant artificiellement monter le prix au détriment des enchérisseurs.

Quant au cautionnement bancaire irrévocable, outre que celui-ci est inconnu des banques de détails et réservé dès lors à quelques professionnels, on ignore s'il doit être spécial ou s'il peut n'être que général. Si le Juge de l'Exécution éventuellement saisi oralement de cette question à l'occasion des enchères, devra statuer sur-le-champ³⁵ le silence du texte et l'absence de tout précédent jurisprudentiel ne simplifiera pas la décision.

M^e B. d'A. a souligné d'ailleurs que la Cour de cassation, si elle veillait scrupuleusement à l'application du texte, ayant refusé d'admettre la fourniture d'un nantissement bancaire³⁶ ou d'une consignation à la CARPA même annoncée (curieusement) par les avis³⁷, autorisait dans le même temps une personne en

³² À supposer que l'urgence puisse être invoquée... et retenue...

³³ Art R. 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

³⁴ Art R. 322-48 al 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

³⁵ Art R. 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

³⁶ Cass. 2^e civ., 10 mars 2011, n° 10-15.486.

³⁷ Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016, n° 14-29.052.

surendettement à former surenchère si la consignation avait été assurée³⁸.

Que penser enfin des problématiques des collectivités territoriales qui ne peuvent disposer des garanties prescrites par le texte ? Il a été rappelé³⁹ que depuis 1996 le comptable public a la possibilité de délivrer une attestation précisant le montant des crédits budgétaires alloués par la collectivité ou l'établissement public local à la réalisation de l'opération lui permettant de participer aux enchères effectuées par les domaines ainsi qu'aux enchères notariales.

Si justifier de garanties de paiement pour participer aux enchères est légitime il ne faut pas limiter cette justification à deux procédés dont l'un est non seulement le siège de difficulté mais encore inaccessible aux particuliers et dont l'autre représente un coût, sans garantie absolue d'efficacité et dont l'usage est difficilement compatible avec les textes.

Solutions :

1) Adapter la loi aux usages actuels : accepter le virement bancaire entre les mains du séquestre à charge pour celui-ci d'attester de son effectivité avant la vente.

2) Prescrire la spécialité du cautionnement bancaire irrévocable.

3) Ouvrir la participation aux enchères aux collectivités territoriales sur attestation du comptable certifiant l'allocation des fonds à l'opération désignée.

³⁸ Cass. 2e civ., 16 déc. 2010, n° 09-71.807.

³⁹ Réponse JO Sénat du 28/10/2004 - page 2476.

⁴⁰ RIN Annexe 1 – Art 5 ; RIN Annexe 2 – Art 4 ; RIN Annexe 3 – Art 4.

⁴¹ « la surenchère » op. cit. note 1.

⁴² Art R. 322-60 al 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

II - De l'adjudicataire au propriétaire

2.1 - Ne pas être évincé

Robert n'a eu qu'une crainte une fois déclaré adjudicataire : celle d'être évincé à plus ou moins longue échéance sans recours⁴⁰.

Bien évidemment notre nouveau propriétaire a préféré pousser les enchères un peu au-delà de ce qui était strictement nécessaire pour remporter la vente tout en évitant une surenchère⁴¹ même si cette dernière ne peut être totalement évitée car, même ruineuse au regard du prix de la première vente, peut être instrumentalisée par la partie saisie espérant au travers des délais induits par la remise en vente du bien pouvoir solder sa dette à l'égard du poursuivant et donc l'arrêt de la procédure.

Mais ce qu'il craignait était en réalité bien différent...

Une éviction judiciaire induite par la remise en cause de la procédure de saisie elle-même puisque d'une part son avocat a découvert - ce qui ne ressortait nullement de la lecture du cahier des conditions de la vente - que l'arrêt ayant confirmé la vente forcée faisait l'objet d'un pourvoi en cassation et d'autre part le jugement d'adjudication faisant l'objet d'un appel⁴² compte tenu de la contestation du saisi quant aux conditions de vente, l'huissier ayant à la date donnée fait visiter un mauvais



Photo by Valentin Gautier on Unsplash

appartement et s'apercevant de son erreur avait organisé une nouvelle visite sans avoir été autorisé judiciairement et à l'insu du propriétaire.

Si s'agissant d'une telle éviction judiciaire l'adjudicataire peut exercer un droit de rétention sur le prix d'adjudication tant que son titre est menacé par une action pouvant avoir pour résultat de l'évincer⁴³ personne n'a pu assurer à Robert que si tel n'était pas finalement le cas il ne serait tenu que du prix et non des intérêts de retard sur celui-ci pouvant être très élevés. En tout état de cause confronté à une telle situation on ne pourra que conseiller à Robert de se faire autoriser judiciairement à ne point payer.

Une éviction légale induite par l'exercice effectif d'un droit de préemption ou de substitution dans le délai d'un mois de

la vente⁴⁴ dont la simple évocation fait le bonheur des joueurs de scrabble (ZAD, pré-ZAD, ENS, PAEN, DPU, DPUR) au bénéfice d'un nombre de plus en plus important de bénéficiaires (locataire, occupant de bonne foi, collectivités territoriales et assimilés, établissements publics, preneur rural, SAFER, indivisaires...) sous couvert de missions d'intérêt général ou particulier instaurées par non moins de 7 codes distincts⁴⁵. Robert avait pu lire que l'exercice de tels droits pouvait être contesté non seulement dans leur principe mais encore dans leurs modalités de mise en œuvre⁴⁶ qu'il fallait vérifier.

Une éviction induite par l'absence de notification des droits de préemption ou de substitution dans les formes et temps prescrits, une action en nullité du jugement d'adjudication étant ouverte

⁴³ Cass. 3^e civ., 18 janv. 1983, n° 81-11.197.

⁴⁴ Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 11-26.088 et n° 11-26.153.

⁴⁵ Codes de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, de l'environnement, rural et de la pêche maritime, de la santé publique, minier, civil.

⁴⁶ « *préemptions et substitution dans les adjudications forcées immobilières* » in op. cit. note 1.

pendant les 5 ans à compter de la publication du titre de vente (DPU, ZAD et pré-ZAD, indivisaire)⁴⁷, dans les 6 mois de la connaissance de la vente par la SAFER⁴⁸ ou le preneur rural⁴⁹.

Si l'adjudicataire-proprétaire sous condition suspensive ne peut prétendre voir ses droits effacer ceux des tiers, sa propriété ne peut être sujette à remise en cause dans un délai indéterminé au risque de détourner tous les candidats particuliers.

Solutions :

1) Consulter systématiquement et précisément le CCV et attirer l'attention de l'enchérisseur sur d'éventuels doutes en la matière.

2) En matière d'adjudications immobilières au Tribunal limiter à 6 mois à compter de la connaissance de la vente l'action en nullité de l'article L. 213-2, du Code de l'urbanisme.

2.2 - Remplir ses obligations

Me B. d'A. a indiqué à Robert que ses obligations principales en tant qu'adjudicataire étaient de payer le prix, les frais préalables et les droits d'enregistrement, le paiement des deux premiers devant intervenir dans un délai de 2 mois à compter de l'adjudication

définitive⁵⁰ - c'est-à-dire à compter de l'expiration du délai de surenchère - et qu'en cas de retard des intérêts de retard sur le prix seraient appliqués au taux légal⁵¹ majoré de 5 points au-delà du 4e mois⁵².

Cela n'était pas le réel problème pour Robert qui avait cru qu'il pourrait obtenir la délivrance du titre de vente sur simple justification du paiement des frais préalables⁵³ et pourrait – du moins son avocat – se rendre au Service de la Publicité Foncière pour en assurer la publication et régler à cette occasion les droits d'enregistrement comme l'avait fait quelque temps auparavant son notaire de manière totalement dématérialisée.

Son avocat lui a en effet expliqué que la formalité fusionnée offerte par l'article 647 I du Code Général des Impôts excluait en son second alinéa les « **décisions judiciaires** » et donc le jugement d'adjudication ce qui était d'ailleurs contradictoire avec le III relatif au délai de réquisition lequel en temps normal est d'un mois à compter de la date de l'acte mais de 2 mois « **en cas d'adjudication** »... comprendra qui voudra.

Dès lors la délivrance de son titre de

⁴⁷ Art. 213-2 du Code de l'urbanisme à l'exception de l'Art L. 616 du Code de la construction et de l'habitation qui n'entraîne pas la nullité de la saisie immobilière (Cass. 3^e civ., 28 févr. 2001, n° 99-14.872 – Cass. 3^e civ., 26 oct. 2005, n° 04-12.430).

⁴⁸ Art. L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime.

⁴⁹ Cass. 3^e civ., 11 juill. 1990, n° 88-19.346.

⁵⁰ Art R. 322-56 et R. 322-58 du Code des Procédures Civiles d'Exécution quand bien même le CCV national prescrive un délai plus court (1 mois) pour les frais de poursuites (et le montant des émoluments).

⁵¹ Notre adjudicataire avait d'ailleurs noté avec soin que la partie saisie était une société de telle sorte que le taux légal s'appliquant serait de 0.90% et non de 3.94% s'il s'était agi d'un particulier auquel cas son éventuel retard pourrait présenter un rendement particulièrement intéressant pour le créancier et le saisi... surtout au bout de 4 mois.

⁵² Art L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

⁵³ Art R. 322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

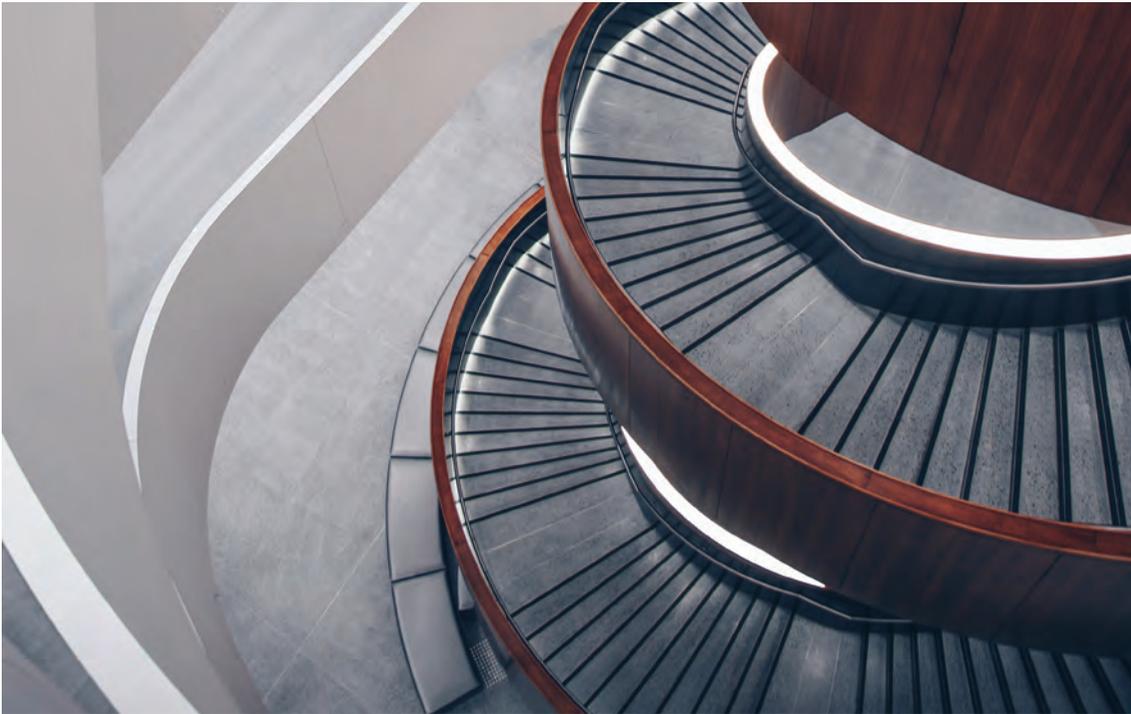


Photo by Christopher Burns on Unsplash

vente sera conditionnée par une étape supplémentaire passant par un va-et-vient entre le greffe et les services de l'enregistrement pouvant durer un certain temps, voire un temps certain puisque même s'il est « instamment recommandé au secrétaire-greffier d'effectuer [la transmission du jugement d'adjudication] dans les quinze jours »⁵⁴ la loi elle n'évoque qu'un délai d'un mois⁵⁵ correspondant d'ailleurs au délai de règlement. Le temps imparti à cette étape dans les faits découle i) de la date à laquelle la liquidation des droits sera opérée, ii) de la date à laquelle le règlement sera demandé⁵⁶, iii) de la date à laquelle le règlement est réalisé car il n'est pas rare que des délais informels et

non prévus par les textes soient accordés, iv) de la date à laquelle l'enregistrement retourne le titre au greffe, v) du temps qui sera pris par le Greffe pour établir le titre de vente aux fins de publication avant sa remise à son conseil⁵⁷.

Si dans les faits la publication de son titre ne pourra être opérée au mieux que plusieurs mois après le prononcé du jugement d'adjudication encore faudra-t-il que Robert ne soit pas confronté à un Greffe qui conditionnerait la délivrance du titre de vente à la justification non pas seulement du paiement des frais préalables et des droits d'enregistrement comme prévu par la loi⁵⁸ mais également du prix empêchant alors la remise des fonds, la banque ne pouvant se garantir

⁵⁴ BOI-ENR-DG-40-10-40-20120912 n°110.

⁵⁵ Art 635 2 1° du Code Général des Impôts.

⁵⁶ Sachant que le Bulletin Officiel des Impôts mentionne un envoi en LRAR – BOI-ENR-DG-40-10-40-20120912 n°150 mais que la pratique est souvent limitée à une télécopie ou lettre simple.

⁵⁷ Certains retours faisant état de près d'un an pour obtenir le titre de vente...

⁵⁸ Art R. 322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

sur un bien qui n'est pas encore dans le patrimoine de l'adjudicataire puisque le titre n'a pu être publié du fait de l'absence de paiement du prix...

Ce sont certainement ces mêmes greffes qui semblent envisager la satisfaction de l'obligation de « **paiement du prix** » telle que posée par la sous-section 5 du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution qu'au travers du seul « **versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et Consignations** »⁵⁹ y compris lorsque le poursuivant de premier rang est déclaré adjudicataire – pouvant exposer celui-ci parfois simple particulier ou Syndicat des copropriétaires dans d'innombrables difficultés – oubliant i) les règles générales d'extinction des obligations parmi lesquelles se trouve la compensation⁶⁰ dont toutes les conditions de mise en œuvre sont réunies, ii) le Cahier des conditions de la vente⁶¹ autorisant expressément la dite compensation s'agissant du créancier de premier rang qui n'a fait l'objet d'aucune contestation.

A ces difficultés pratiques relevant pour certaines d'interprétations toutes personnelles des textes, Robert a été pris de vertiges en imaginant une démarche du poursuivant, d'un créancier inscrit voire du saisi qui, voyant les délais de 2 et 1 mois passés viendrait remettre en cause son acquisition en poursuivant la réitération des enchères⁶² car le délai de régularisation - qui ne saurait être confondu avec celui de contestation⁶³ - n'est que de 8 jours⁶⁴ à compter de la signification du certificat du Greffe attestant de sa défaillance⁶⁵ - même partielle – sur ses obligations liées au prix, aux frais et aux droits⁶⁶ et que les conséquences d'une telle réitération sont cataclysmiques puisque non seulement sa qualité de propriétaire sera remise en cause de plein droit⁶⁷ mais il sera au surplus tenu de payer les frais de la première vente⁶⁸, l'éventuelle différence entre le prix d'adjudication et celui de la vente initiale et perdra le bénéfice de l'ensemble des sommes qu'il aura payées sans pouvoir en obtenir la répétition⁶⁹ quand bien même celles-ci pourraient représenter 99 % du prix et revenir ainsi

⁵⁹ Art R. 322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁶⁰ Art 1347 du code civil : « La compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ses conditions se trouvent réunies. »

⁶¹ RIN – annexe 1 – Article 15.

⁶² « l'adjudicataire défaillant et la réitération des enchères » op. cit. note 1.

⁶³ Art R. 322-68 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁶⁴ Art R. 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁶⁵ Art R. 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁶⁶ Robert devra donc régler dans ce délai la difficulté alors même que celle-ci peut résulter du fait que la minute ne soit pas partie du Greffe, que l'enregistrement connaisse du retard, que l'avis de paiement n'ait pas été reçu ou que le paiement se soit égaré. Cela est bien court...

⁶⁷ Art L. 322-12 a1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution cette résolution pouvant intervenir non seulement dans le cadre de la procédure de saisie au travers de la réitération des enchères qu'en dehors (Cass Civ 2, 11 juillet 2013 n°12-13-737 - Cass Civ 2, 23 février 2017, n° 16-13.178).

⁶⁸ Art R. 322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁶⁹ Art L. 322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

aux créanciers voire au saisi⁷⁰.

La conséquence de l'éventuelle carence de l'adjudicataire est tellement importante qu'il est nécessaire que tout soit mis en place pour ne pas complexifier inutilement les obligations de l'adjudicataire lesquelles sont d'ores et déjà suffisamment lourdes au risque de détourner les enchérisseurs des ventes judiciaires.

Solutions :

1) Rappeler les textes sur les conditions de délivrance du titre de vente.

2) Mettre en place la formalité fusionnée en matière de vente par adjudication – et d'une manière générale pour l'ensemble des décisions judiciaires – permettant i) de réduire les échanges entre greffe et enregistrement, ii) d'accélérer la délivrance du titre de vente lequel pourra être remis dès justification du paiement des frais et faciliter le financement de l'adjudicataire, iii) d'éviter des réitérations d'enchères en opportunité.

2.3 - Jouir de son bien

Me B. d'A. a rassuré Robert sur un point : pour éviter toute difficulté lors de la publication de son titre de vente – induite par exemple par la péremption des effets du commandement, il opérera à une mention en marge dudit commandement du jugement d'adjudication⁷¹ à supposer cependant que le greffe ne refuse pas de lui délivrer une copie exécutoire du jugement d'adjudication alors même que chaque partie est en droit de l'obtenir⁷².

Robert pensait que, comme pour une vente classique, le bien qu'il achèterait serait libre de toute charge hypothécaire du chef du vendeur mais devait apprendre que tel ne serait pas le cas et qu'il allait devoir œuvrer juridiquement et financièrement en ce sens.

En effet si certains poursuivants - pour s'aligner sur le régime des ventes de gré à gré et ne pas pénaliser l'adjudicataire - avaient la pratique, dans le cadre de la distribution du prix⁷³ d'obtenir la mainlevée des inscriptions prises du chef du saisi et de prélever sur le prix les sommes permettant leur radiation, au regard des textes il convenait à l'adjudicataire de présenter une requête au Juge de l'Exécution constatant la purge des dites inscriptions et privilèges prises du chef du saisi lequel en ordonnera alors la radiation⁷⁴.

⁷⁰ Avait été évoqué il y a deux ans – « l'adjudicataire défaillant et la réitération des enchères » in op. cit. note 1 - un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles (CA Versailles 12 novembre 2015 n°14/06/934) ayant tranché de la sorte aujourd'hui définitif (le pourvoi formé à son encontre n'ayant pas été finalement soutenu) des sommes importantes demeurant encore dans la distribution après paiement des créanciers inscrits la Cour ayant refusé de les restituer à l'adjudicataire défaillant.

⁷¹ Art R. 321-20 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁷² Art 465 du Code de Procédure Civile.

⁷³ Art R. 331-1 et s du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁷⁴ Art R. 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

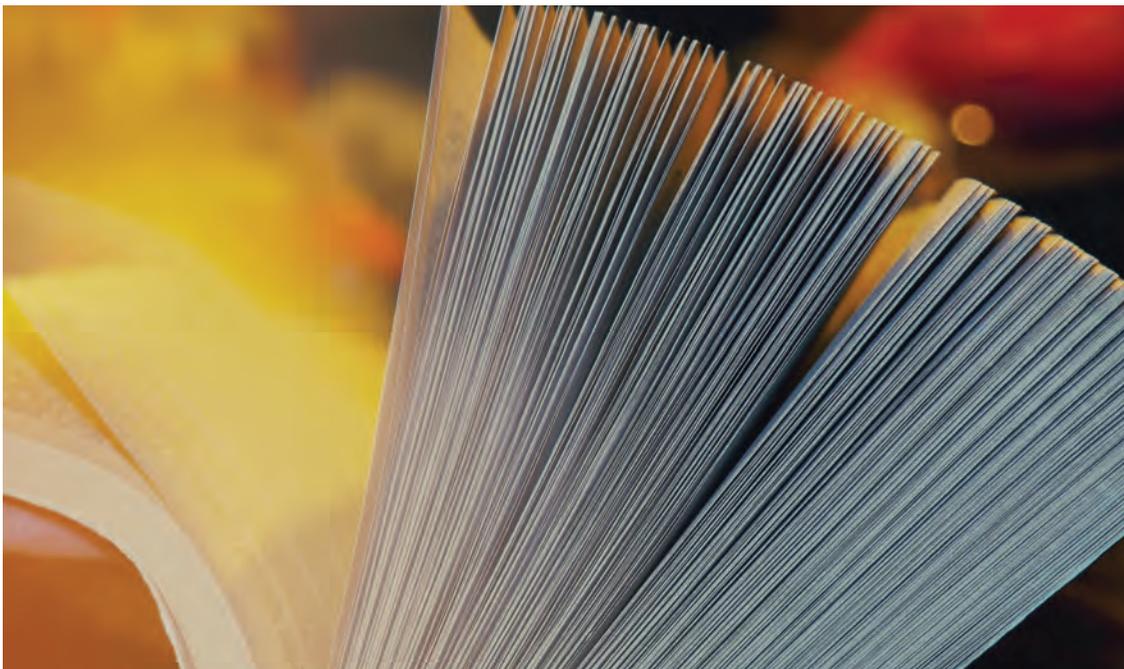


Photo by : Anastasia Zhenina on Unsplash

À ce titre si la purge intervient de droit par le versement du prix (ou sa consignation) et le paiement des frais cela n'est qu'à compter de la publication du titre de vente⁷⁵ ce qui repoussera de plusieurs mois cette démarche.

D'autre part Robert va se retrouver contraint de supporter et au mieux faire l'avance des frais de radiation des inscriptions. Si en règle générale, il ne conviendra que de s'acquitter de la Contribution de Sécurité Immobilières (CSI) pour un montant fixe de 15,00 € pour chacun des actes en rapport avec la saisie⁷⁶ et au taux proportionnel de 0.10 % du montant des inscriptions pour chacune des radiations d'inscription⁷⁷,

la situation peut être plus lourde lorsque des inscriptions ont été prises en débet puisque en telle hypothèse les sommes qui auraient dû être acquittées lors de l'inscription le seront lors de la radiation. Tel est notamment le cas des inscriptions au bénéfice de l'État et les établissements publics de l'État en ce qui concerne la CSI au taux de 0.05 % du bordereau⁷⁸ mais également parfois de la Taxe de publicité foncière puisque la dispense définitive de paiement ne concerne que l'hypothèque légale⁷⁹ alors que celles judiciaires ou conventionnelles sont soumises au taux normal⁸⁰ en débet. Me B. d'A. a également rappelé que cela était également le cas des inscriptions

⁷⁵ Art L. 322-14 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁷⁶ Art 881 C du CGI : commandement de saisie ; refus d'un second commandement, mentions du refus, de sommation, de tout autre acte ou décision judiciaire.

⁷⁷ Art 881 J du CGI avec un minimum de 15.00 € selon l'article 881 M b).

⁷⁸ Art 881 H du CGI avec un minimum de 15.00 € selon l'article 881 M b).

⁷⁹ Art 845 I du CGI mais également l'inscription prise en vertu d'une décision judiciaire constatant une créance qui aurait pu être garantie par une hypothèque légale qui est dispensée de taxe (Circ. 26 mai 1955 : JCP N 1955, IV, 2040, § 6.).

⁸⁰ Art 844 du CGI : TPF de 0,70% + 2.14% de la TPF soit 0.71498%.



Photo by : Todd Quackenbush on Unsplash

prises par un bénéficiaire de l'aide juridictionnelle⁸¹ ce qui était trop souvent oublié.

Un des derniers points que Robert voulait clarifier avec son conseil était celui de la prise de possession effective du bien acheté, ayant noté que s'il ne pouvait accomplir aucun acte de disposition jusqu'à consignation du prix et paiement des frais⁸², à compter de cet instant il pourrait mettre à exécution⁸³ le jugement d'adjudication, celui-ci valant titre d'expulsion⁸⁴ même si des délais seront nécessaires⁸⁵.

Son conseil lui a alors rappelé que cette situation ne concernait que le saisi et tout occupant de son chef mais que s'agissant

d'un occupant sans droit ni titre, qui aurait abusivement pris possession de l'immeuble, l'obtention d'un titre distinct d'expulsion serait alors nécessaire. De même lui serait opposable tout droit dont se prévaudrait un occupant qui serait né antérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie⁸⁶ quand bien même selon la Cour de cassation celui-ci ne serait pas mentionné dans le cahier des conditions de vente, les publicités ou les visites⁸⁷. S'agissant des baux conclus postérieurement à la délivrance du commandement, s'ils sont par principe inopposables au poursuivant et à l'adjudicataire encore ne faudrait-il pas que par souci d'exhaustivité le premier ait estimé opportun d'en faire

⁸¹ Art 1090 B du CGI – on prendra d'ailleurs connaissance attentive de l'article 1090 E (gratuite des états et copies) et 1090 D sur les conséquences d'un retrait de l'aide juridictionnelle.

⁸² A l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition du bien (art. L. 322-9, al. 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

⁸³ Art R. 322-64 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁸⁴ Art L. 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁸⁵ Livre IV du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁸⁶ Art L. 321-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁸⁷ Cass. 2^e civ., 6 juin 2013, n° 12-19.116.

état dans le cahier des conditions de la vente – les rendant alors... opposables au second⁸⁸... Toujours est-il qu'un adjudicataire pourra s'accommoder d'un bail à des conditions économiques viables mais sera particulièrement gêné de la découverte d'un occupant après l'audience revendiquant au bail contre un loyer modique voire payé d'avance conclu avec le saisi antérieurement à la délivrance du commandement dans la mesure où si antérieurement à la réforme de 2006 cette antériorité résultait de la date certaine⁸⁹ la preuve est depuis opérée « par tout moyen » ouvrant un champ de fraude infini...

Robert espère enfin que lorsqu'il récupérera son bien, il ne constatera pas alors de dégradations commises par le saisi ou la disparition de fenêtres, portes, radiateurs, baignoire pourtant présents lors de la vente, puisque s'il sera en mesure d'obtenir la condamnation du saisi à l'indemniser de telles dégradations sur un plan civil⁹⁰ voire pénal⁹¹ il lui sera délicat d'en obtenir paiement en raison de la probable insolvabilité du saisi.

L'adjudicataire ne doit pas avoir le sentiment que l'adjudication pourrait après coup révéler des difficultés nullement appréhendées en amont au risque de tenir compte de cet aléa pour la fixation de son enchère...

Solutions :

1 - L'adjudicataire doit être informé d'éventuels frais cachés en raison notamment d'éventuels débits lesquels ne peuvent être appréhendés autrement que par la consultation de l'état hypothécaire sur formalité de publication joint au Cahier des conditions de la vente ce qui nécessite une attention toute particulière de son avocat.

2 - Si le principe de l'opposabilité des baux antérieurs doit être maintenu, l'inopposabilité de ceux postérieurs doit être réaffirmée au risque de contraindre le poursuivant à devoir choisir entre informer et rendre opposable et donc vendre moins bien et ne pas informer, rendre inopposable et laisser l'adjudicataire régler la difficulté.

3 - Réinscrire le principe de la date certaine pour attester de l'antériorité du bail.

Robert est épuisé et se dit qu'une bonne collation ne serait pas de trop... Alors allons-nous restaurer en n'oubliant jamais que pour vendre il nous faut un acheteur.

Frédéric ALLÉAUME

Administrateur de l'AAPPE,
Avocat au barreau de Lyon

⁸⁸ Cass. 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-10.804.

⁸⁹ Art 684 de l'ancien Code de Procédure Civile.

⁹⁰ Art R. 321-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

⁹¹ Art 314-6 du Code pénal.