Image not found or type unknown

Saisie immobilière: résolution de la vente par adjudication pour non paiement du prix de l'enchère

publié le **20/08/2014**, vu **8886 fois**, Auteur : Anthony BEM

La vente par adjudication peut-elle être annulée en cas de non respect des conditions du cahier des charges (paiement du prix) par l'adjudicataire ?

Le 11 juillet 2013, la Cour de cassation a jugé que le débiteur saisi peut solliciter et obtenir du juge la résolution de la vente par adjudication et radiation de la publication du jugement d'adjudication lorsque l'adjudicataire n'a pas payé le prix d'adjudication (Cass. Civ. II, 11 juillet 2013, N° de pourvoi:12-13737).

En l'espèce, suite aux poursuites de saisie immobilière, un bien appartenant à Monsieur X a été adjugé puis revendu sur surenchère à Monsieur Y.

Le jugement d'adjudication a été publié et les frais préalables ont été payés par l'adjudicataire.

Cependant, à la suite du décès de Monsieur X, ses fils ont saisi un juge de l'exécution d'une demande de radiation de la mention portant publication du jugement d'adjudication sur surenchère car Monsieur Y n'avait pas payé le prix de l'adjudication.

Les juges d'appel ont déclaré recevables les demandes des héritiers de Monsieur X estimant que le débiteur saisi conserve le droit, en cas de non-paiement du prix par l'adjudicataire, d'engager une procédure de folle enchère et de poursuivre la résolution judiciaire du jugement d'adjudication.

Pour mémoire, la procédure de folle enchère est ouverte lorsque l'adjudicataire n'a pas exécuté les clauses de l'adjudication, soit par ce qu'il n'a pas fait publier le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date, soit spécialement s'il n'en a pas payé le prix.

Pour prouver le paiement, il appartient à l'adjudicataire de produire :

- soit un cahier des charges avec la mention du greffier prouvant qu'il a payé le prix de l'adjudication ;
- soit la preuve de la consignation du prix de vente auprès du bâtonnier ;
- soit la preuve du désintéressement des créanciers poursuivant à due concurrence.

La cour de cassation a validé l'arrêt d'appel en considérant que :

« les ayants droit du débiteur saisi, qui peuvent agir en résolution de la vente constatée par l'adjudication, notamment en cas de défaut de paiement du prix par l'adjudicataire, sont recevables à solliciter la radiation de la publication du jugement d'adjudication ...

... le jugement d'adjudication qui ne statue sur aucun incident n'est pas revêtu de l'autorité de la chose jugée ;

Et attendu que, nonobstant la possibilité de mettre en oeuvre la procédure de folle enchère, une demande principale en résolution de la vente par adjudication peut être formée contre l'adjudicataire qui ne justifie pas de l'accomplissement des conditions du cahier des charges ».

Il découle de cette décision que le droit de propriété de l'adjudicataire qui ne paie pas le prix de l'adjudication peut être remis en cause par :

- la procédure de folle enchère ;
- une action en résolution de la vente en vue d'obtenir la radiation de la mention de la transcription du jugement d'adjudication.

Par conséquent, le débiteur saisi conserve le droit, en cas de non-paiement du prix par l'adjudicataire, d'engager une procédure de folle enchère et de poursuivre séparément la résolution judiciaire du jugement d'adjudication.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés