

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Deuxième chambre civile

11 juillet 2013  
n° 12-13.737

## Sommaire :

Statue sur une partie du principal la cour d'appel qui, dans un litige tendant à la radiation de la publication d'un jugement d'adjudication sur surenchère, accueille dans son dispositif une demande tendant à voir dire que l'adjudicataire sur surenchère n'a pas payé le prix d'adjudication, et ordonne la réouverture des débats

## Texte intégral :

Cour de cassation Deuxième chambre civile Rejet 11 juillet 2013 N° 12-13.737

# République française

## Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er décembre 2011), que, sur des poursuites de saisie immobilière, un bien appartenant à Alexandre X...a été adjugé puis revendu sur surenchère à M. Y...le 6 octobre 1987 ; que le jugement d'adjudication sur surenchère a été publié le 16 septembre 1988 ; qu'une procédure de folle enchère ayant été engagée, la vente n'a pas été requise à l'audience prévue le 7 mars 1989 ; que la procédure a été radiée le 9 juin 1991 ; qu'à la suite du décès d'Alexandre X..., ses fils, M. Z...et M. X...ont saisi un juge de l'exécution d'une demande de radiation de la mention portant publication du jugement d'adjudication sur surenchère ;

Sur la recevabilité du pourvoi, contestée par la défense :

Vu l'article 606 du code de procédure civile ;

Attendu qu'en accueillant, dans le dispositif de son arrêt, la demande, formulée en appel, de voir juger que M. Y...n'avait pas payé le prix de l'adjudication, avant d'ordonner la réouverture des débats, la cour d'appel a statué sur une partie du principal ;

D'où il suit que le pourvoi est recevable ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Y...fait grief à l'arrêt de déclarer recevables les demandes de MM. Z...et X..., alors, selon le moyen,

1°/ que le droit de propriété de l'adjudicataire qui ne paie pas le prix de l'adjudication ne peut être remis en cause que par la procédure de folle enchère ; qu'en relevant que M. Y...avait été déclaré adjudicataire du bien immobilier litigieux par jugement d'adjudication du 6 octobre 1987, régulièrement publié le 11 juillet 1988, que la procédure de folle enchère mise en oeuvre à la suite de ce jugement n'avait pas abouti, l'affaire ayant fait l'objet d'une radiation à l'audience du 9 juin 1991, puis en estimant toutefois que MM. Z...et X..., venant aux droits du débiteur saisi, restaient recevables à agir en vue d'obtenir la radiation de la mention de la transcription du jugement d'adjudication, dans la mesure où, « si le transfert de propriété entre adjudicataire et saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers à compter de sa publication, 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 », cependant que les requérants ne mettaient pas en oeuvre en l'espèce une procédure de folle enchère et qu'ils n'étaient pas recevables à tenter de remettre en cause le jugement d'adjudication par une autre voie procédurale, la cour d'appel s'est déterminée par une motivation inopérante et a privé sa décision de base légale au regard des articles 31 et 32 du code de procédure civile ;

2°/ que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble est fondé à revendiquer le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée ; qu'en écartant la fin de non-recevoir tirée de la prescription acquisitive abrégée, au motif que cette prescription « qui suppose un juste titre, ne peut bénéficier à celui qui, comme en l'espèce, a acquis le bien du véritable propriétaire » cependant que M. Y..., dont le droit de propriété était contesté, était en droit de se prévaloir en toute hypothèse du juste titre constitué par le jugement d'adjudication, la cour d'appel a violé l'article 2265 ancien du code civil, applicable en l'espèce ;

Mais attendu 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 ;

Et attendu que c'est par une exacte application de l'article 2265 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008, que la cour d'appel a retenu que la prescription acquisitive ne peut profiter à celui qui tient son titre du véritable propriétaire ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. Y...fait grief à l'arrêt de dire qu'il n'avait pas payé le prix de l'adjudication prononcée par le tribunal de grande instance d'Evry le 6 octobre 1987, publié le 16 septembre 1988, alors, selon le moyen :

1°/ que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère ; qu'en jugeant que M. Y...n'avait pas payé le prix de l'adjudication de l'immeuble de Sainte-Geneviève-des-Bois prononcée par le tribunal de grande instance d'Evry le 6 octobre 1987, régulièrement publié à la conservation des hypothèques, tout en relevant que la procédure de folle enchère mise en oeuvre à la suite de ce jugement n'avait pas abouti, l'affaire ayant fait l'objet d'une radiation à l'audience du 9 juin 1991, ce dont il résultait que le droit de propriété de M. Y...sur le bien litigieux ne pouvait plus être contesté, en ce compris le paiement du prix d'adjudication, sauf à remettre en cause l'autorité de la chose jugée qui s'attachait au jugement

d'adjudication, la cour d'appel a violé les articles 1351 du code civil et 480 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en jugeant que M. Y...n'avait pas payé le prix de l'adjudication de l'immeuble sis à Sainte-Geneviève-des-Bois, puis, après avoir rappelé, d'une part, que « le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résultant du jugement d'adjudication, il s'ensuit que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère » et, d'autre part, qu'« en l'espèce, aucune adjudication sur folle enchère n'est intervenue, mais seulement la radiation de l'affaire à l'audience prévue pour la vente (i) », ce dont il s'évinçait qu'en l'état d'un jugement d'adjudication définitif et en l'absence de tout jugement d'adjudication sur folle enchère, le paiement du prix d'adjudication ne pouvait plus être contesté, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 733 de l'ancien code de procédure civile, applicable en l'espèce ;

3°/ que M. Y...supporte la charge de la preuve ; que, demandeurs à une action tendant à la radiation de la transcription d'un jugement d'adjudication rendu dix-neuf ans auparavant, il appartenait à MM. Z...et X...d'établir, ainsi qu'ils l'alléguaient, que le prix d'adjudication n'aurait pas été payé par M. Y..., de sorte qu'en tenant pour acquis le non-paiement de ce prix, au motif que M. Y...ne rapportait pas la preuve inverse et que l'ouverture d'une procédure de folle enchère ferait « présumer » l'absence de paiement du prix, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil ;

Mais attendu que 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 ;

Attendu, enfin, que c'est sans inverser la charge de la preuve que la cour d'appel, après avoir considéré que l'ouverture d'une procédure de folle enchère faisait présumer que le prix d'adjudication n'avait pas été payé et avoir constaté, d'une part, que c'est en raison du paiement des causes de la saisie par Alexandre X...que la vente sur folle enchère n'avait pas été requise, d'autre part, que le bâtonnier n'avait trouvé aucune trace de la consignation du prix d'adjudication par M. Y..., alors que ce dernier n'apportait aucun élément de nature à contredire ces éléments, a jugé qu'il n'avait pas payé le prix d'adjudication ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y..., le condamne à payer à M. Z...et M. X..., la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze juillet deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevables les demandes de MM. Z...et X...;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de l'effet expropriatif du commandement de saisie immobilière et du jugement d'adjudication, si le transfert de propriété entre adjudicataire et saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers à compter de sa publication, 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 ; que s'agissant de la prescription, la prescription abrégée qui suppose un juste titre, ne peut bénéficier à celui qui, comme en l'espèce, a acquis le bien du véritable propriétaire de sorte que ce moyen doit également être écarté ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le droit de propriété de l'adjudicataire qui ne paie pas le prix de l'adjudication ne peut être remis en cause que par la procédure de folle enchère ; qu'en relevant que M. Y...avait été déclaré adjudicataire du bien immobilier litigieux par jugement d'adjudication du 6 octobre 1987, régulièrement publié le 11 juillet 1988 (arrêt attaqué, p. 2 § 5 et 6), que la procédure de folle enchère mise en oeuvre à la suite de ce jugement n'avait pas abouti, l'affaire ayant fait l'objet d'une radiation à l'audience du 9 juin 1991 (arrêt attaqué, p. 2 § 7), puis en estimant toutefois que MM. Z...et X..., venant aux droits du débiteur saisi, restaient recevables à agir en vue d'obtenir la radiation de la mention de la transcription du jugement d'adjudication, dans la mesure où, « si le transfert de propriété entre adjudicataire et saisi résulte du jugement d'adjudication et est opposable aux tiers à compter de sa publication, 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 » (arrêt attaqué, p. 5 § 3), cependant que les requérants ne mettaient pas en oeuvre en l'espèce une procédure de folle enchère et qu'ils n'étaient pas recevables à tenter de remettre en cause le jugement d'adjudication par une autre voie procédurale, la cour d'appel s'est déterminée par une motivation inopérante et a privé sa décision de base légale au regard des articles 31 et 32 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble est fondé à revendiquer le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée ; qu'en écartant la fin de non-recevoir tirée de la prescription acquisitive abrégée, au motif que cette prescription « qui suppose un juste titre, ne peut bénéficier à celui qui, comme en l'espèce, a acquis le bien du véritable propriétaire » (arrêt attaqué, p. 5 § 4), cependant que M. Y..., dont le droit de propriété était contesté, était en droit de se prévaloir en toute hypothèse du juste titre constitué par le jugement d'adjudication, la cour d'appel a violé l'article 2265 ancien du code civil, applicable en l'espèce.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que M. Ion Y...n'avait pas payé le prix de l'adjudication de l'immeuble sis 22 allée des Charmes, 37/ 39 rue des frênes et 24 rue de Sequiny à Sainte-Geneviève-des-Bois prononcée par le tribunal de grande instance d'Evry le 6 octobre 1987, publiée volume 1988 P numéro 4599 avec un rectificatif publié le 16 septembre 1988 volume 1988 P 6145 ;

AUX MOTIFS QUE 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 ; qu'en l'espèce, il est acquis aux débats que M. Y...a régulièrement fait publier le jugement d'adjudication et qu'il a payé les frais préalables comme en atteste la quittance d'un montant de 104. 563, 63 francs délivrée le 25 mars 1988 par la SCP A... B..., avocats d'Evry, ayant poursuivi à la requête des consorts D...la vente de sorte que conformément aux dispositions de l'article 713 de l'ancien code de procédure civile, le titre lui a été délivré ce dont il ne saurait toutefois être inféré qu'il a payé le prix de l'adjudication ; qu'au contraire, l'ouverture d'une procédure de folle enchère fait présumer l'absence de paiement du prix, étant observé que M. Y...ne produit pas un cahier des charges avec la mention du greffier prouvant qu'il a payé le prix de l'adjudication et pas davantage un commencement de preuve d'un tel paiement étant encore observé que l'avocat de M. Y..., interrogé le 17 juin 2008 par le bâtonnier de l'Essonne qui ne trouvait pas trace de la consignation du prix de vente dont il prétendait s'être acquitté, n'a pu apporter aucune réponse aux questions tenant à la date à laquelle le dépôt aurait été fait, le moyen de paiement et le montant du versement ainsi que la date de débit du compte de M. Y..., ce qui est d'autant plus surprenant que le financement d'une somme de 1. 329. 160, 91 francs laisse nécessairement des traces quant à l'origine des deniers utilisés ou à tout le moins le souvenir des moyens employés pour y parvenir ; que l'ordonnance du juge de la mise en état dans l'instance ayant abouti au jugement déferé lui ayant enjoint d'avoir à justifier de la consignation, en temps utile, du prix d'adjudication entre les mains du bâtonnier est également demeurée vaine ; que la preuve du paiement allégué est encore démentie par le commandement de payer délivré à la requête des créanciers à M. Y...le 23 janvier 1989, ce que corrobore les énonciations de publicité légale faite en vue de la vente sur folle enchère devant avoir lieu le 7 mars 1989 à 14 heures, dont une affiche est versée aux débats, précisant que la vente a lieu en vertu de : « 1° une clause du jugement d'adjudication ci-après énoncé et faite par Monsieur Ion Y...demeurant ...à Palaiseau (91) d'avoir justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication et d'avoir réglé le prix principal et les intérêts, à la suite de la signification du certificat du greffier avec commandement du ministère de Maître C..., huissier de justice à Limours (91) en date du 23 janvier 89. A la requête de : (suivent les noms des consorts D...), créanciers de M. X..., dit E..., Alexandre. Pour lesquels domicile est élu à Evry, immeuble " le Mazière ", rue des Mazières au cabinet de la SCPA A... et B..., avocats associés, en présence dûment appelés de :- M. Ion Y..., (z) adjudicataire fol enchéri ayant maître F...;- M. Alexandre X..., dit E...(z) partie saisie ayant maître F...pour avocat » ; que si la vente sur folle enchère n'a pas été poursuivie et que l'affaire a fait l'objet d'une radiation à l'audience du 9 juin 1991, c'est en raison non du paiement du prix de l'adjudication qu'aurait effectué M. Y..., ainsi qu'il le prétend sans en rapporter la preuve et lequel au demeurant ne justifie pas avoir déferé à la sommation du 23 janvier 1989 délivrée à la requête des consorts D...de payer le prix d'adjudication, mais en raison de l'abandon des poursuites par les créanciers qui avaient entretemps été désintéressés ; qu'à cet égard, il résulte des pièces versées aux débats par les consorts E...que :- la CARPA a été destinataire le 7 mars 1989 d'un chèque d'un montant de 1. 500. 000 francs tiré sur le Crédit Lyonnais que lui a remis la Banque des échanges internationaux ; - par lettre du 14 juin 1989, maître A..., avocat des poursuivants, écrivait à son confrère Maître Barat, avocat des consorts E..., pour s'étonner de ne pas avoir été informé de la provenance des fonds représentés par le chèque de 1. 500. 000 francs que celui-ci avait remis à l'audience des ventes du 7 mars 1989 et dont il avait appris postérieurement qu'il ne provenait pas du fol enchéri mais de M. et Mme E...et que cette lettre comporte le décompte des sommes correspondant aux frais de procédure, au décompte des sommes dues en principal et intérêts et aux dépens pour un montant global de 852. 760, 87 francs ; - une photocopie de l'extrait du plumeau des ventes, certifié par le greffier en chef du tribunal de grande instance d'Evry précise la nature du délibéré dans l'incident Armand c. X..., dit E..., afférent à une folle enchère poursuivie par Maître A..., rendu le 14 mars 1989 « donne acte à Maître Barat, avocat à la Cour de Paris, de ce qu'il remet à l'instant, pour le compte de qui de droit, à l'avocat des poursuivants un chèque de banque de 1. 500. 000 francs, lequel avocat déclare l'accepter avec les réserves de droit. Renvoi adjudication sous les réserves susdites, 2. 5. 89 » ; - un relevé de compte de la SCP A... atteste à la date du 14 mars 1989 de l'encaissement de la somme de 1. 500. 000 francs ; - une lettre du 7 novembre 1989 de Maître Barat, avocat de M. X..., atteste qu'il est l'auteur de la transmission à son confrère A... du chèque de 1. 500. 000 francs à l'ordre de la CARPA et en précise l'objet qui est de régler les différentes hypothèques prises par le Crédit Chimique et les consorts D...grevant l'immeuble de Sainte-Geneviève-des-Bois ; - un jugement rendu le 28 mai 1990 par la 9ème chambre du tribunal de grande instance de Paris qui ordonne, par exécution provisoire, la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 14 juin 1989 par le Crédit Chimique entre les mains de la SCP A... au préjudice de M. X...;- une sommation a été délivrée le 23 août 1990 à Maître A...à la requête de M. Alexandre X..., d'avoir à lui restituer le solde des fonds après désintéressement des créanciers,- une photocopie d'un extrait du plumeau de l'audience des ventes du tribunal de grande instance d'Evry à la date du 14 août 1991, porte la mention d'une radiation de l'affaire Armand et autres c. X..., dit E...; qu'il s'infère de ce qui précède que Maître A..., pour le compte des créanciers poursuivant la folle enchère qu'il représentait a reçu un chèque de 1. 500. 000 francs pour le compte de M. X..., qu'il a encaissé le 14 mars 1989, que ce chèque suffisait non seulement à les désintéresser en totalité de leurs créances, mais qu'il existait un reliquat revenant à M. X..., et que c'est en raison de l'apparente inaction de l'avocat des créanciers que la radiation

de l'affaire afférente à l'adjudication sur folle enchère n'a eu lieu que le 14 août 1991 dès lors que la vente était devenue sans objet ; que la preuve est ainsi suffisamment établie que M. Y..., qui au demeurant n'a jamais pris ou même tenté de prendre possession de l'immeuble objet de l'adjudication qui est resté la résidence de M. X... jusqu'à son décès, ce qui de plus fort contredit un comportement de propriétaire, n'a réglé ni directement le prix de l'adjudication prononcée sur surenchère le 6 octobre 1987, ni même indirectement en désintéressant les créanciers poursuivant à due concurrence de sorte que la résolution de la vente du 6 octobre 1987 pour non paiement du prix est encourue ; que le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résultant cependant du jugement d'adjudication, il s'ensuit que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère ; qu'en l'espèce, aucune adjudication sur folle enchère n'est intervenue, mais seulement la radiation de l'affaire à l'audience prévue pour la vente, laquelle même si elle est devenue sans objet ne saurait emporter les mêmes conséquences au regard des droits de l'adjudicataire déclaré comme tel ; qu'en outre, les consorts X... n'ont pas conclu à la résolution de la vente, mais seulement à la radiation des mesures de nature à en assurer la publicité ; que dans ces conditions, la demande de radiation de la transcription du 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Corbeil-Essomes du jugement rendu le 6 octobre 1987 par le tribunal de grande instance d'Evry qui en constitue la formalité accessoire de publicité et ne saurait suppléer une demande de résolution non formulée, s'avère prématurée de sorte que la réouverture des débats s'impose pour permettre aux parties, et en particulier aux consorts Z... et X..., de tirer les conséquences qui découlent du non-paiement du prix de l'adjudication par l'adjudicataire et du fait que la vente par adjudication est devenue sans objet par suite du désintéressement des créanciers poursuivants par le saisi ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère ; qu'en jugeant que M. Y... n'avait pas payé le prix de l'adjudication de l'immeuble de Sainte-Geneviève-des-Bois prononcée par le tribunal de grande instance d'Evry le 6 octobre 1987, régulièrement publié à la conservation des hypothèques, tout en relevant que la procédure de folle enchère mise en oeuvre à la suite de ce jugement n'avait pas abouti, l'affaire ayant fait l'objet d'une radiation à l'audience du 9 juin 1991 (arrêt attaqué, p. 2 § 7), ce dont il résultait que le droit de propriété de M. Y... sur le bien litigieux ne pouvait plus être contesté, en ce compris le paiement du prix d'adjudication, sauf à remettre en cause l'autorité de la chose jugée qui s'attachait au jugement d'adjudication, la cour d'appel a violé les articles 1351 du code civil et 480 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en jugeant que M. Y... n'avait pas payé le prix de l'adjudication de l'immeuble sis à Sainte-Geneviève-des-Bois, puis, après avoir rappelé, d'une part, que « le transfert de propriété entre l'adjudicataire et le saisi résultant du jugement d'adjudication, il s'ensuit que la résolution des droits de l'adjudicataire, fol enchérisseur, ne peut résulter que du jugement d'adjudication sur folle enchère » et, d'autre part, qu'« en l'espèce, aucune adjudication sur folle enchère n'est intervenue, mais seulement la radiation de l'affaire à l'audience prévue pour la vente (i) » (arrêt attaqué, p. 7 § 4 et 5), ce dont il s'évinçait qu'en l'état d'un jugement d'adjudication définitif et en l'absence de tout jugement d'adjudication sur folle enchère, le paiement du prix d'adjudication ne pouvait plus être contesté, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 733 de l'ancien code de procédure civile, applicable en l'espèce ;

ALORS, ENFIN, et subsidiairement QUE le requérant supporte la charge de la preuve ; que, demandeurs à une action tendant à la radiation de la transcription d'un jugement d'adjudication rendu dix-neuf ans auparavant, il appartenait à MM. Z... et X... d'établir, ainsi qu'ils l'alléguaient, que le prix d'adjudication n'aurait pas été payé par M. Y..., de sorte qu'en tenant pour acquis le non paiement de ce prix, au motif que M. Y... ne rapportait pas la preuve inverse et que l'ouverture d'une procédure de folle enchère ferait « présumer » l'absence de paiement du prix (arrêt attaqué, p. 5 § 8), la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil.

**Composition de la juridiction :** Mme Flise, M. Lathoud, Mme Leroy-Gissinger, Me Balat, Me Spinosi  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Paris 2011-12-01 (Rejet)