



## De la nature juridique du jugement d'adjudication.

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris, Ancien Président de Droit et Procédure.

Se poser la question de la nature juridique du jugement d'adjudication pourrait paraître, à notre époque, obsolète, voire sans intérêt tant tout a déjà été dit sur ce sujet et (ou) devrait être su.

Et, pourtant...

Voilà que le législateur, qui n'est avare ni en matière de textes, ni en matière de questions que ceux-ci peuvent poser, a décidé de donner une nouvelle garantie aux acquéreurs de biens immobiliers en lot de copropriété par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996.

Il est vrai que, en la matière, le consommateur pouvait être mieux protégé, et que le vendeur d'un lot de copropriété n'avait guère d'autres obligations que celles du Code civil, lesquelles, vu le développement de la copropriété, ont pu peut être paraître insuffisantes.

Toujours est-il que le législateur a modifié l'art. 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette loi comporte trois articles, ce qui, en matière de simplification, pourrait enfin paraître parfaitement suffisant.

L'art. 1er vise la modification de l'art. 46 de la loi du 10 juillet 1965: c'est le principe, à savoir que « toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ».

La phrase suivante est encore plus claire, puisque, à défaut de mention de superficie, c'est la nullité de l'acte qui peut être invoquée.

La suite concerne les modalités propres à invoquer cette nullité et à intenter l'action en nullité dans un délai, au demeurant, très bref, ce qui est parfaitement satisfaisant pour la stabilité des actes juridiques, puis les modalités d'une action en diminution du prix en cas de superficie inférieure à 1/20e de celle de l'acte, et ce, toujours dans un délai court à défaut d'être bref, un an.

A priori, pas de problème particulier.

L'art. 2 de la loi précise simplement son étendue d'application dans les territoires d'Outre-Mer et à Mayotte (ce qui incite peut-être les îles voisines à vouloir se placer sous notre égide législative), et l'art. 3 prévoit une entrée en vigueur dans un délai de six mois à compter de la promulgation, soit en l'espèce à compter du 18 juin 1997, date qui n'en est plus à un anniversaire près !

Cet art. 3 mentionne toutefois diverses mesures d'exclusion: d'une part aux actes authentiques constatant, dans les six mois à compter de la date d'entrée en vigueur, une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur (c'est-à-dire jusqu'au 18 décembre 1997), d'autre part, intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure à cette entrée en vigueur (donc, pour toute promesse signée entre le 18 décembre 1996 et le 18 juin 1997), enfin,... « ni aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée entièrement à cette entrée en vigueur ».

C'est la formule « décision judiciaire » qui perturbe, puisqu'elle n'est pas précisément et expressément prévue dans les termes de l'art. 1er, qui n'emploie pas du tout cette formulation.

L'art. 1<sup>er</sup> parle des promesses, des contrats réalisant ou constatant la vente d'un lot, mais la présence dans l'art. 3 des « décisions judiciaires » pourrait accréditer l'idée que les ventes judiciaires puissent être concernées par la loi du 18 décembre 1996, car, en la matière, l'on parle souvent pour le cahier des charges du contrat faisant loi des parties; sommairement dit, le Tribunal serait la « conscience juridique du Palais », puisque, dans un jugement d'adjudication, il prend acte d'un accord d'une seule partie (ce qui ne peut lui conférer la qualité de contrat) sur la chose et sur le prix.

Le tribunal constate en effet la dernière enchère portée par un enchérisseur et le déclare, en conséquence, adjudicataire de l'immeuble dont s'agit.

Le raisonnement pourrait paraître simpliste; pourtant les ventes judiciaires, si elles ne sont pas expressément visées par la loi du 18 décembre 1996, n'en sont pas non plus délibérément exclues.

La question peut d'autant plus se poser que les premiers commentaires de la loi semblent contradictoires.

Ainsi, une réponse ministérielle émanant du ministère de l'Équipement et du Logement en date du 31 mars 1997 estime que les ventes par adjudication, sur licitation ou sur saisie immobilière, entrent dans le champ d'application de la loi du

18 décembre 1996, sans que, toutefois, cette réponse soit motivée.

Diverses revues ont fait part d'opinions identiques.

Ainsi, la Revue de l'habitat français du mois de janvier 1997 pages 17, 18 et 19, a fait état d'un commentaire de M. Paul Philippot qui admet, dans les actes concernés par la loi, les ventes aux enchères, sans pour autant donner non plus de justification sur cette appréciation.

Il en est de même de M. le Professeur Giverdon, qui, dans la Revue de droit immobilier, janvier-mars 1997, pages 32 et suivantes, ne donne pas plus d'indication sur la justification de cette application qu'il préconise pourtant.

n considère que la formule « tout contrat réalisant ou constatant la vente » est large et vise « certainement » la vente aux enchères.

Par contre, dans le J.C.P. ed. N., 1997, n° 15, p. 503, M. le professeur Dagot n'évoque pas les ventes judiciaires et indique que « les jugements, sauf s'ils se contentent d'entériner l'accord de volonté des parties, ne sont pas des contrats: ils ne paraissent pas ressortir de l'application de l'art. 46 ».

Et les débats parlementaires tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat n'ont à l'esprit que les ventes par acte authentique, et n'évoquent à aucun moment les ventes judiciaires en général, que ce soit sur licitation ou sur saisie immobilière.

A cet égard, le rapport de M. Warsman, député à l'Assemblée nationale, indique, par exemple: « en visant les contrats réalisant ou constatant la vente, la proposition de loi reprend une terminologie fréquemment utilisée dans le droit de la copropriété... Quant aux notions de réalisation ou constatation du transfert de propriété, les premières visent des situations où les parties s'accordent sur la chose et sur le prix par acte authentique ou par acte ssp tandis que les secondes renvoient à la constatation par le notaire de la vente ».

Dès lors, on en vient à se demander pourquoi le législateur a évoqué les « décisions judiciaires » en l'art. 3 de la loi.

Par « décision judiciaire », il s'agirait plutôt donc de décisions constatant une vente réalisée, non seulement antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, mais aussi par l'effet d'une promesse dont les parties iraient chercher ou forcer la réalisation par voie judiciaire.

Pour conforter la position que nous devons avoir de l'application de ce texte (ou plus précisément sur sa non-application aux ventes judiciaires), il nous reste donc à nous demander si le jugement d'adjudication est proprement intitulé de cette manière, et ensuite s'il peut s'agir d'une décision judiciaire entrant dans le cadre, ou non, de l'art. 46, par 1<sup>er</sup> effet de l'art. 3 de la loi.

Il semble, toutefois, qu'un jugement d'adjudication sur saisie ou sur licitation ne traduise pas un accord de volonté du vendeur et de l'acquéreur, mais constate simplement la dernière enchère portée par celui-ci et le déclare adjudicataire.

Il paraît, à ce stade, nécessaire de rappeler le contexte général de ce jugement d'adjudication.

Tout d'abord, c'est un véritable jugement, puisqu'il est rendu par l'autorité judiciaire, et que la Cour de cassation (3 juillet 1855 D.P. 1855.1.307) a reconnu qu'il n'était pas seulement un simple procès-verbal, mais un véritable jugement.

C'est un jugement toutefois d'une nature particulière, puisqu'il n'énonce pas de motifs, et qu'il n'évoque pas avec détail les formalités d'adjudication, mais seulement le nom de l'avocat de l'adjudicataire, lequel, de surcroît, dispose d'un délai pour déclarer le nom de son adjudicataire, voire pour déclarer command.

C'est un jugement qui ne prononce pas de condamnation, c'est un jugement qui n'exige pas la comparution des parties intéressées, mais qui ne peut jamais être rendu par défaut... et qui n'est rendu que pour une seule partie.

C'est un jugement « hybride » qui a tout à la fois un caractère gracieux et administratif.

Il est dépourvu de l'autorité de la chose jugée (Cass. civ. 29 juillet 1890, D. 1891.1.200).

Il n'est pas susceptible de voie de recours ordinaire, ni même extraordinaire, encore moins de tierce opposition (Cass. 2<sup>e</sup> civ. 10 mai 1984, Bull. cass. B, n° 99).

Il a donc un caractère juridictionnel, mais ne peut rentrer dans la définition des « décisions judiciaires » prévues par l'art. 3 de la loi du 18 décembre 1996.

D'ailleurs, n'est-il pas couramment appelé « sentence », ce qui, tout le faisant entrer dans l'ordre judiciaire, lui donne ce petit air « à part », rappelant d'autres procédures, notamment arbitrale, ayant le goût juridictionnel, sans avoir toutes les caractéristiques.

En tout état de cause, cette loi n'a modifié que les dispositions de l'art. 46 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, lequel n'évoque aucune décision judiciaire, de quelque nature qu'elle puisse être; en procédant par élimination, il ne s'agit, bien évidemment, ni d'une promesse de vente ou d'achat, ni d'un contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot. (cf l'opinion de M. le professeur Dagot).

Dès lors, la vente aux enchères ne rentre pas dans les dispositions de l'art. 46, ni, en définitive, pas plus dans les dispositions de l'art. 3 de la loi du 18 décembre 1996, qui ne vise, en parlant des décisions judiciaires, que celles constatant la réalisation d'une vente.

Enfin, le décret d'application du 23 mai 1997 (n° 97-532, J.O. du 29 mai 1997) confirme définitivement l'opinion ci-dessus développée.

Et ce, malgré la persistance d'opinions contraires, telle celle émise dans la Revue de l'habitat français du 20 juin 1997, qui, se basant sur la réponse ministérielle ci-dessus évoquée, continue à affirmer que les ventes aux enchères sont concernées par l'application de la loi dite maintenant « Carreze ».

Pourtant le décret d'application insère trois nouveaux articles intermédiaires au décret du 17 mars 1967, les art. 4-1, 4-2 et 4-3.

Les deux premiers concernent les modalités de calcul de la superficie, et plus précisément la déduction des murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres, ainsi que des planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m, de même (art. 4-2) que l'exclusion des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>, ce qui, d'une manière générale ressort d'ailleurs de la notion minimale de « pièce habitable ».

Seul l'art. 4-3 vise les formalités, et l'auteur de ces lignes cherche désespérément comment, praticien de la saisie immobilière, il pourrait appliquer les dispositions de l'art. 4-3, lequel ne vise que l'acte authentique constatant la réalisation de la vente (et

par voie de conséquence le notaire), ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, mais aucun autre praticien.

Personne ne viendra quand même prétendre que « l'autorité administrative » qui authentifie la convention puisse être la Chambre des saisies immobilières du Tribunal de grande instance ?

Dès lors, les praticiens de la saisie immobilière sont exclus de toute obligation relative à l'application de l'information relative à la superficie d'un lot de copropriété, et il faut donc bien admettre que le législateur n'a donc aucunement prévu que les dispositions relatives à cette innovation, par ailleurs intéressante, leur soient applicables à la vente aux enchères.

Reste que l'intérêt des consommateurs est que, même dans les ventes judiciaires, la superficie du lot en copropriété puisse être mentionnée.

En l'espèce, chacune des parties intéressées à la vente aux enchères, le débiteur qui a tout intérêt à ce qu'il puisse y avoir le moins de doute possible sur la qualité de son appartement de façon à permettre le meilleur prix, et donc le remboursement du plus grand nombre de ses créanciers, les créanciers, surtout en second rang, ou en rang encore postérieur, qui ont intérêt également à ce que leur vente soit la plus productive possible, et les syndicats de copropriété pour l'application de leur privilège, car il ne suffit pas d'être en premier, encore faut-il qu'il y ait de quoi donner aux premiers...

Enfin, l'époque juridiquement ne supporte pas le flou.

C'est la raison pour laquelle, ceux qui, notamment à Paris, sont en charge de se préoccuper du bon déroulement et de la bonne qualité des ventes judiciaires, souhaitent que des dispositions soient prises pour que les amateurs éventuels puissent être informés avec autant de précision que possible de la superficie du bien immobilier qu'ils vont acquérir aux enchères.

Ainsi, tant la Commission de procédure de l'Ordre des avocats au barreau de Paris, présidée par Mme Boittelle-Coussau, ancien membre du Conseil de l'Ordre, que le Service des ventes et Sûretés judiciaires - SVS animé par M. Gustave Johanet (avocat honoraire et ancien président de l'Association Droit et Procédure), et par Mme Bouchard, sont aussi amenés à penser que la superficie de l'appartement pourrait être utilement mentionnée dans le procès-verbal de description prévu aux deux derniers alinéas de l'art. 673 de l'ancien Code de procédure civile.

Il faudrait donc arriver à une disposition spéciale imposant dans les ventes aux enchères la superficie des lots en copropriété, et, d'une manière générale, des biens immobiliers qui sont vendus (la surface cadastrale ne pouvant, bien évidemment, pas suffire).

Reste toutefois à déterminer des modalités pratiques, puisque, par nature, les ventes aux enchères se déroulent sans le consentement du vendeur, qui ne subit la vente que contraint et forcé.

Dès lors, ce que le texte de loi a voulu exclure, à savoir le recours systématique au géomètre, devra, au contraire, être rendu systématique pour les ventes judiciaires.

En effet, qui imaginerait un huissier chargé de faire ouvrir les portes pour effectuer le mesurage de l'appartement, accepter de prendre la responsabilité d'indiquer une superficie sans avoir eu recours au seul spécialiste de celle-ci, à savoir le géomètre.

Le coût de l'intervention de l'huissier conjointement avec le géomètre-expert devrait, bien évidemment, être pris en charge dans les frais privilégiés de la vente judiciaire.

Il faut, à cet égard, que les professionnels concernés puissent se concerter pour établir un acte standardisé tout en étant conforme à la loi, dont le coût serait raisonnable, eu égard aux frais de poursuite d'une manière générale.

Il faut aussi convaincre le Tribunal chargé de suivre la vente des enchères, qui notamment prononce la taxe aux frais préalables à la vente, pour lui faire accepter un surcoût, qui devra rester léger et raisonnable, pour ne pas rendre vains les efforts ci-dessus.

Un équilibre et un effort de tous est nécessaire et vivement souhaitable.

C'est à ce prix que les ventes judiciaires maintiendront leur qualité et leur légitimité dans le Monde de la consommation de la fin de notre millénaire.

La loi du 18 décembre 1996 ne semble donc pas applicable aux ventes aux enchères.

Il serait, toutefois, souhaitable que les « amateurs » des ventes aux enchères puissent être informés de la superficie des biens immobiliers qui les intéressent.

Un nouveau texte n'est pas forcément nécessaire.

Il suffirait que les praticiens concernés recourent systématiquement au PV de description, au besoin sur requête, en adjoignant à l'huissier instrumentaire un géomètre pour y procéder et réaliser un mesurage qui serait alors annexé au cahier des charges.

Comme souvent et même en ces matières réputées austères, l'imagination et la bonne volonté doivent accompagner le Droit.. 5 février 1998, p.6).