



Saisie immobilière : validité du jugement d'adjudication conditionnée à la convocation du débiteur à l'audience d'enchères

Fiche pratique publié le 16/06/2025, vu 147 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le débiteur saisi de son bien immobilier peut-il faire annuler le jugement d'adjudication s'il n'a pas été convoqué à l'audience d'enchères ?

Le 8 février 2024, la Cour de cassation a cassé et annulé un jugement d'adjudication d'un bien immobilier pour vice de forme car le débiteur n'avait pas été convoqué à l'audience de vente aux enchères de son bien (Cour de cassation, deuxième chambre civile, 8 février 2024, n° 21-18702).

En l'espèce, un [emprunteur défaillant](#) dans le remboursement de son crédit a été poursuivi en justice par la banque Crédit du Nord afin que [son bien immobilier soit saisi et vendu aux enchères judiciaires, par voie d'adjudication.](#)

Le bien immobilier a été adjudgé et le débiteur a formé un pourvoi devant la Cour de cassation contre le jugement d'adjudication.

En effet, le débiteur reprochait au jugement de procéder à l'adjudication de son bien immobilier, alors « *que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée* », conformément aux dispositions de l'article 14 du code de procédure civile.

Or, le fait pour un juge de statuer sans que le débiteur saisi ait été entendu ou appelé constitue un excès de pouvoir.

Autrement dit, le juge de l'exécution ne peut pas valablement procéder à l'adjudication d'un bien immobilier si le débiteur n'est pas personnellement comparant à l'audience d'adjudication ou dûment convoqué à celle-ci par un commissaire de justice.

Ainsi, le 8 février 2024, la Cour de cassation a rappelé le principe posé par l'article 14 du code de procédure civile pour juger que « *constitue un excès de pouvoir le fait pour un juge de statuer sans qu'une partie ait été entendue ou dûment appelée* ».

Le jugement ne pouvait donc pas valablement prononcer l'adjudication du bien saisi, sans que le débiteur saisi ait été appelé à l'audience d'adjudication, de sorte que la Cour de cassation a jugé que le juge de l'exécution a commis un excès de pouvoir et violé le texte de loi.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#))

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com