Image not found or type unknown

L'incidence d'une surenchère en matière de saisie immobilière sur la propriété d'un bien

publié le **15/12/2011**, vu **4582 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation est venue préciser dans une décision récente du 17 novembre 2011 qu'un surenchérisseur ne devenait propriétaire du bien que par l'effet de l'adjudication sur surenchère de sorte que jusqu'à cette date, l'immeuble demeurait aux risques du débiteur saisi.

La 2ème chambre civile de la cour de cassation a considéré dans un arrêt récent que seul l'effet de **l'adjudication** permet à un **surenchérisseur** de devenir propriétaire d'un bien immobilier de telle sorte qu'avant cette date, **le débiteur saisi** doit supporter les risques de l'immeuble.

En l'espèce, un surenchérisseur avait été déclaré adjudicataire à l'audience d'adjudication sur surenchère. Des dégradations sur l'immeuble étaient intervenues entre sa déclaration de surenchère et **le jugement d'adjudication**.

Le surenchérisseur a saisi un tribunal d'une demande de **résolution de la vente** et en remboursement des frais inhérents à celle-ci.

La Cour d'appel lui avait donné satisfaction.

En effet, les juges d'appel avaient estimé "*que l'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouvait au jour de l'adjudication et n'a de recours, pour les dégradations qui ont pu être commises par des tiers avant l'adjudication, que contre les auteurs de celles-ci selon les règles de droit commun et que si la détérioration, voire la perte de l'immeuble, vient à se produire après la surenchère, c'est au surenchérisseur déclaré adjudicataire, qui ne peut rétracter sa déclaration de surenchère, de supporter la perte*".

La Cour de cassation n'a pas adopté la même position.

Les juges du droit ont retenu qu'un **surenchérisseur ne devient propriétaire du bien que par l'effet de l'adjudication sur surenchère et que, jusqu'à cette date, l'immeuble demeure aux risques du débiteur saisi.**

Dès lors, la cour de cassation fait peser sur le débiteur saisi une **obligation de délivrance** en faveur du surenchérisseur, étant précisé qu'elle avait déjà reconnu à un adjudicataire le bénéfice de cette obligation (Civ. 3ème, 25 mai 2005, n°03-17.917).

Cass. Civ. 2ème, 17 novembre 2011, n°10-20957

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés