



Saisie immobilière et procédure de réitération des enchères

Actualité législative publié le **08/06/2015**, vu **5463 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Il convient de s'intéresser à une étape particulière du droit de la saisie immobilière, relative à la phase spécifique dite de folles enchères, désormais appelée procédure de réitération des enchères,

Il convient de s'intéresser à une étape particulière du droit de la saisie immobilière, relative à la phase spécifique dite de folles enchères.

Cette procédure de folle enchère est relative à l'hypothèse suivant laquelle l'adjudicataire, une personne intéressée par un bien, se porte acquéreur et porte des enchères de façon déraisonnable, puisque celui-ci, in fine, se retrouve dans l'impossibilité d'exécuter l'engagement qu'il aurait pris.

Ainsi, il convient de rappeler que les dispositions en droit de la saisie immobilière sont spécifiques, dans lequel l'avocat joue un rôle prédominant, puisque les enchères ne peuvent être portées que par le ministère de l'avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel leur vente est poursuivie.

L'avocat ne peut en outre porter des enchères que pour une seule personne.

Dès lors, sous réserve d'incapacité classique tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter acquéreur d'un bien immobilier vendu aux enchères publiques si elle justifie des garanties de paiement.

A cet égard, les dispositions en vigueur imposent qu'avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant, et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente et représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant de la garantie puisse être inférieur à 3 000,00 .

En suite du jugement d'adjudication, l'acquéreur, autrement appelé adjudicataire, doit procéder à la consignation totale du prix de vente.

A la consignation totale des fonds est alors remis copie du jugement d'adjudication qu'il pourra publier ce qui assurera l'effet translatif de propriété,

Ainsi, conformément à l'article 2211 du Code Civil et suivant les dispositions du Code de procédure civile d'exécution, l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre de la Caisse des Dépôts et Consignation et payer les frais de la procédure, autrement appelé les frais préalables,

Il ne peut avancer la phase de consignation total du prix, accomplir un acte de disposition sur le

bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition dudit bien.

Ce sont des dispositions protectrices, le bien ne peut donc être revendu avant la consignation totale des fonds.

L'adjudicataire doit non-seulement payer le prix mais également payer l'ensemble des frais de poursuite et les droits de mutation.

En effet, le même texte précise que les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchères taxées, et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix.

Il doit en fournir justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois, à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire étant d'ailleurs réputée non écrite.

C'est donc à l'adjudicataire de faire diligence et de justifier auprès du greffe du paiement des prix à taxer et des droits de mutation, en même temps qu'il devra être également justifié de la consignation du prix de vente.

Ce n'est que sous cette seule hypothèse que le jugement d'adjudication lui sera communiqué et qu'il pourra, par là-même, procéder aux publications d'usage.

Une précision est d'ailleurs ajoutée, laquelle stipule que si le paiement du prix de vente doit être consigné et séquestré, les frais de poursuite et droits de mutation, quant à eux, doivent être immédiatement payés.

Il ressort notamment au visa de l'article 2212 du Code Civil que le défaut de paiement des droits de mutation constitue une cause de résolution de la vente de plein droit.

Un délai de deux mois est donné pour payer le prix de vente.

Le délai initialement fixé à vingt-et-un jours, qui existait dans l'ancienne procédure à peine de folles enchères, est passé à deux mois depuis 2006.

Dans l'hypothèse d'un non-paiement du prix par l'adjudicataire, le défaut de paiement du prix est sanctionné par la remise en vente, dite vente en folles enchères, au risque du premier adjudicataire.

Ceci entraîne donc une réitération des enchères dans le bien.

Il convient de s'attarder aux conditions de ladite surenchère, de cette procédure de « folles enchères », ainsi qu'à son déroulement.

En effet, à la lueur des textes susvisés, à défaut de consignation du prix et paiement des frais, à défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis à la vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou même du débiteur saisi, et ce aux conditions de la première vente forcée.

C'est ce qui est classiquement appelé la procédure de folles enchères, laquelle est assujettie à un mécanisme particulier.

La personne qui souhaite poursuivre la réitération des enchères et lancer la procédure de folles enchères doit se faire délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas

justifié de la consignation du prix ni du paiement des frais taxés.

Il fait alors signifier ce certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte à peine de nullité la sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et droits de mutation dans un délai de huit jours, outre un certain nombre de dispositions impératives prévues par Code de procédure civile d'exécution.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

Ainsi, l'audience de vente est fixée par le juge de l'exécution, sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères et doit être comprise dans un délai de deux à quatre mois selon la date de signification du certificat de greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat, prévu par les mêmes dispositions, ce délai court à compter de la date de décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, le(s) créancier(s) inscrit(s) et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date d'audience par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Naturellement, l'ensemble de la procédure est réitéré ainsi que les publicités de droit commun.

Cette procédure a fait l'objet de quelques modifications récemment, puisque le Code de procédure civile d'exécution a modifié le sens-même de la folle enchère en le remplaçant par le terme de réitération des enchères.

Désormais, par une décision du Conseil Constitutionnel, en date du 12 février 2015, cette notion de folles enchères disparaît également du Code du commerce.

En effet, celle-ci était présente au sein des dispositions de l'article L143-9 du Code du commerce et celle-ci est remplacée par celle dite de réitération des enchères, le fol enchérisseur quant à lui devenant l'adjudicataire défaillant.

La folle enchère disparaît de manière définitive et complète.

Toutefois, la jurisprudence qui a été créée autour de cette notion demeure d'actualité à bien des égards.

L'article L 322-12 du Code de procédure civile d'exécution rappelle et dispose qu'à défaut de versement du prix de sa consignation et de versement des frais, la vente est résolue de plein droit.

Le texte est donc maintenu, même dans l'hypothèse où l'adjudicataire défaillant ferait preuve de « repentance » pour pouvoir faire face à ses obligations.

Ainsi, la jurisprudence, notamment par un arrêt remarqué de la Cour d'Appel de Paris du 10 mars 2011, N°10/11475, rappelle que rien ne peut conduire à une rétractation du certificat émis par le greffe à cet égard, même en prenant en considération les consignations postérieures.

Dès lors, la vente est nulle de plein droit et ne peut donc être contestée par la suite.

La jurisprudence est venue confirmer cette approche, notamment par un arrêt de la Cour de

Cassation, Deuxième chambre civile, 2 septembre 2011, dans lequel la Cour de Cassation a confirmé cette analyse en l'appliquant notamment à une vente sur licitation des biens indivis où l'adjudicataire qui était sollicitant, entendait déroger au paiement du montant intégral de l'enchère portée, en raison des comptes susceptibles d'intervenir avec son contradicteur.

Le débiteur saisi peut également engager la procédure de réitération des enchères, lorsque celui-ci se trouve confronté à la carence d'un adjudicataire.

Il peut saisir le juge des criées pour constater la résolution de plein droit et envisager une nouvelle vente, en imaginant qu'elle se réalise dans de meilleures conditions et à meilleur prix,

Une des spécificités procédurales propre à la folle enchère, et qui est toujours d'actualité dans le cadre de la réitération des enchères est que l'adjudicataire défaillant demeure tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre.

Dans l'hypothèse contraire, il ne peut par contre prétendre à la répétition des sommes qu'il aurait acquittées, lesquelles ont vocation à être conservées, ce qui viendrait sanctionner l'adjudicataire défaillant.

L'article L 322-66 du Code de procédure civile d'exécution précise encore que l'opération est réalisée aux conditions de la première vente forcée et de la même manière.

Ainsi, comme le confirme la Cour de Cassation, Deuxième chambre civile, dans un arrêt du 13 décembre 2010, le certificat qui initie l'opération est délivré par le greffe et ne peut être constaté que par le seul adjudicataire dans un délai de quinze jours à compter de la signification qu'il reçoit.

Si, effectivement, la procédure de folles enchères disparaît au profit de la procédure de réitération des enchères, il n'en demeure pas moins que celle-ci est extrêmement rigoureuse et règlementée à l'endroit de l'adjudicataire défaillant.

Si celui-ci est dans l'incapacité de payer, il sera effectivement tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente moindre et, dans l'hypothèse contraire, ce dernier ne pourra malheureusement pas prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Aussi, cette procédure de réitération des enchères intéresse de toute façon et en premier chef, le débiteur saisi qui peut trouver matière à contester la défaillance de l'adjudicataire puisque, pendant ce temps-là, malheureusement, la créance du créancier poursuivant génère des intérêts et peut même aggraver sa situation si la réitération des enchères se fait à un moindre prix,