



Les modalités de la surenchère

publié le **13/02/2015**, vu **7893 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Afin de permettre au poursuivant d'obtenir le meilleur prix du bien saisi, l'immeuble vendu par adjudication peut être remis en vente par une surenchère.

Afin de permettre au poursuivant d'obtenir le meilleur prix du bien saisi, l'immeuble vendu par adjudication peut être remis en vente par une surenchère.

La surenchère se déroule alors selon une procédure fixée les articles R. 322-50 à R.322-55 du code des procédures civiles d'exécution, créés par le décret du 30 mai 2012.

En application de l'article R. 322-50 du code des procédures civiles d'exécution, toute personne intéressée par le bien et qui est prête à payer un dixième de plus que le prix d'adjudication, peut provoquer une nouvelle adjudication.

Toutefois, cette faculté de surenchère n'est pas reconnue au saisi : elle suppose la capacité financière de payer le prix de l'adjudication augmenté.

En pratique, pour contourner cette interdiction, certains montages juridiques existent.

En outre, aux termes de l'article R. 322-51 du code des procédures civiles d'exécution, la déclaration de surenchère doit être formée par acte d'avocat et déposée au greffe du tribunal qui a ordonné la vente dudit bien, dans les dix jours suivant l'adjudication finale, à peine d'irrecevabilité.

Cette déclaration vaut demande de fixation d'audience de surenchère et le juge de l'exécution fixe l'audience dans un délai de 2 à 4 mois suivant la déclaration.

En outre, la surenchère ne sera pas valable si elle n'est pas faite au nom de la personne qui a donné pouvoir pour surenchérir pour son compte. La déclaration doit donc mentionner les éléments permettant d'identifier le surenchérisseur, notamment son adresse et sa profession (civ. 2^{ème}, 2 déc. 1992, Jurisdata n° 1992-000196).

L'article R. 322-51 ajoute également que l'avocat doit se faire remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque, à peine de nullité.

Ainsi, l'adjudicataire doit justifier qu'il disposera de la capacité financière d'honorer le règlement de la surenchère qu'il a fait porter, ainsi que les frais accessoires à la vente.

Toutefois, cette somme encaissée par le séquestre ou le consignataire sera restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

En revanche, si l'acheteur ne peut pas payer dans les délais, le bien est remis en vente aux conditions de la première vente forcée.

Enfin, une dénonciation doit être adressée par acte d'huissier ou notification entre avocats à l'adjudicataire, au poursuivant et au saisi, afin de porter cette surenchère à leur connaissance et

de leur communiquer la date d'audience.

Cette dénonciation doit être faite au plus tard le 3^{ème} jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, à peine d'irrecevabilité de la surenchère.

En conclusion, ce mécanisme de surenchère peut permettre d'acquérir un bien à un prix inférieur au marché ou bien de récupérer un bien préalablement saisi à l'aide d'un montage juridique conforme aux dispositions en la matière.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com