



Saisie immobilière : la procédure de réitération des enchères (anciennement dénommée folle enchère)

publié le 21/08/2014, vu 21070 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La saisie immobilière est une voie d'exécution par laquelle un créancier fait placer sous main de justice un ou plusieurs immeubles de son débiteur, puis provoque leur vente afin de se faire payer sur leur prix.

La vente forcée de l'immeuble saisi, lorsqu'elle a lieu, est faite aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance lors d'une audience d'enchères.

A l'issue de la mise aux enchères, l'acquéreur du bien immobilier se dénomme l'adjudicataire.

L'adjudicataire doit alors respecter les clauses qui lui sont imposées par le cahier des charges de la vente telles que la publication du jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et le paiement du prix de l'enchère et des frais.

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

La procédure de réitération des enchères correspond à la procédure de folle enchère.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères doit se faire délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le 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 :

1. La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;
2. Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 322-12 et des articles R. 311-6, R. 322-56, R. 322-58, R. 322-68, R. 322-69 et R. 322-72 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

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

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

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R. 322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions initiales et comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication.

Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

L'adjudicataire défaillant est alors tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel il a été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère.

Le 11 juillet 2013, la Cour de cassation a jugé que le débiteur saisi conserve le droit, en cas de non-paiement du prix par l'adjudicataire, d'engager une procédure de folle enchère et de poursuivre la résolution judiciaire du jugement d'adjudication. **(Cass. Civ. II, 11 juillet 2013, N° de pourvoi: 12-13737)**

Pour prouver le paiement, il appartient à l'adjudicataire de produire :

- soit un cahier des charges avec la mention du greffier prouvant qu'il a payé le prix de l'adjudication ;
- soit la preuve de la consignation du prix de vente auprès du bâtonnier ;
- soit la preuve du désintéressement des créanciers poursuivant à due concurrence.

Selon la Cour de cassation :

« nonobstant la possibilité de mettre en oeuvre la procédure de folle enchère, une demande principale en résolution de la vente par adjudication peut être formée contre l'adjudicataire qui ne justifie pas de l'accomplissement des conditions du cahier des charges ».

Il découle de cette décision que le droit de propriété de l'adjudicataire qui ne paie pas le prix de l'adjudication peut être remis en cause par :

- la procédure de réitération des enchères (folle enchère) ;

- une action en résolution de la vente en vue d'obtenir la radiation de la mention de la transcription du jugement d'adjudication.

Par conséquent, le débiteur saisi conserve le droit, en cas de non-paiement du prix par l'adjudicataire, d'engager une procédure de réitération des enchères (folle enchère) et de poursuivre séparément la résolution judiciaire du jugement d'adjudication.

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

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com