



Saisie immobilière : vente de l'immeuble saisi par adjudication aux enchères judiciaires publiques

publié le **20/08/2014**, vu **35101** fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les articles L322-5 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution encadrent et organisent la vente de l'immeuble saisi par voie d'adjudication aux enchères publiques.

L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques lors d'une audience spéciale présidée par un juge.

La représentation par un Avocat inscrit auprès du Barreau du tribunal chargé de la vente est obligatoire.

L'avocat doit disposer de son client d'un pouvoir spécial pour enchérir à hauteur du montant maximum de l'enchère à porter.

Le montant de la mise à prix est fixé par le juge de l'exécution lors de l'audience d'orientation.

A défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché.

Toutefois, à défaut d'enchère, le créancier poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initial.

Toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

À cet égard, la personne qui souhaite se porter acquéreur du bien et porter enchère doit verser par chèque de banque un dépôt de garantie représentant 10 % de la mise à prix ou bien fournir une caution bancaire irrévocable.

Le chèque est restitué après l'audience si l'enchère n'est pas remportée par le client.

Celui qui remporte l'enchère est déclaré adjudicataire du bien.

En plus du prix d'adjudication, l'adjudicataire est tenu au paiement de frais qui varient entre 12 et 15 % du prix environ et qui se composent de :

- frais de représentation de l'Avocat ;
- « frais de poursuites » constitués par les frais de l'Avocat ayant mené la procédure de saisie immobilière ;
- droit proportionnel calculé en fonction du prix d'adjudication ;

- TVA à 20 % ou droits d'enregistrement ;
- frais de publication du jugement d'adjudication.

L'achat n'est définitif qu'après un délai de 10 jours et à défaut de surenchère.

L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.

Il ne peut, avant le versement ou la consignation du prix et le paiement des frais, 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 de ce bien.

Pour régler le prix, l'adjudicataire dispose d'un délai de 2 mois, étant précisé que des intérêts au taux légal courent au-delà de 2 mois après l'adjudication, intérêts majorés de 5 % au-delà de 4 mois, jusqu'au règlement du prix.

Si le prix n'est pas payé dans les 2 mois, le créancier poursuivant a la possibilité d'engager la procédure de réitération des enchères, c'est-à-dire de remettre en vente le bien à la barre du tribunal.

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Le saisi est tenu à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre.

Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Enfin, le versement du prix ou sa consignation et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente.

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