



Les enchères judiciaires de biens immobiliers



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL

Docteur en droit, avocat associé

contact@blp-avocats.com



**5 minutes
pour comprendre**

● Où s'informer ?

Les enchères judiciaires de biens immobiliers sont obligatoirement annoncées par voie d'affichage au Tribunal judiciaire et par voie de presse dans un journal d'annonces légales et deux journaux à diffusion locale.

Il existe divers sites qui recensent ces annonces au niveau national ou local.

L'annonce précise la localisation du bien à vendre, une description succincte du bien, le montant de la mise à prix, la ou les dates des visites organisées et les coordonnées de l'avocat en charge de la vente.

Les informations complémentaires concernant la vente sont contenues dans le cahier des conditions de vente (urbanisme, charges, frais, servitudes, etc.) lequel est consultable par tout intéressé au cabinet de l'avocat en charge de la vente ou au Tribunal judiciaire.

● Comment participer aux enchères ?

Les enchères judiciaires sont publiques mais seul un avocat peut enchérir.

Doivent être préalablement remis à l'avocat :

- Un pouvoir indiquant le montant maximum des enchères (hors frais) ;
- Un cautionnement bancaire irrévocable ou un chèque de banque d'un montant de 10% du montant de la mise à prix (avec un montant minimum de 3 000 euros);
- Une attestation sur l'honneur de non-condamnation à une interdiction de porter les enchères.

● Comment se déroule l'audience ?

Les avocats présents portent les enchères. Si aucune enchère n'est portée durant 90 secondes, le bien est adjugé au client de l'avocat qui s'est exprimé le dernier. Il déclare alors au Greffier l'identité de son client et lui remet l'attestation sur l'honneur.

L'adjudicataire (le client) devient aussitôt propriétaire du bien qu'il est donc recommandé d'assurer immédiatement. Il n'est pas possible de lui substituer un autre acquéreur.

Si aucune surenchère (d'un montant de 10%) n'est formée dans les dix jours suivant l'audience, la vente est définitive. Sinon, elle est sensée n'avoir jamais existé et une nouvelle vente est organisée aux frais avancés du surenchérisseur.

L'adjudicataire dispose d'un délai de 2 mois pour régler le prix de vente, les frais de la vente (fixés à l'audience par le Juge), la rémunération des avocats (selon un tarif légal) et les droits de mutation. À défaut, le prix de vente porte intérêt au taux légal et au-delà de 4 mois au taux légal majoré de 5 points.

Si le paiement n'intervient toujours pas, le bien est alors remis en vente selon la procédure dite de *réitération des enchères*. L'adjudicataire est alors tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel il a été déclaré adjudicataire et le prix réel de vente.

Dès confirmation des règlements, le Greffe délivre la copie exécutoire du jugement d'adjudication que l'adjudicataire devra adresser au service de la publicité foncière.

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD
Avocats associés au Barreau de Caen

contact@blp-avocats.com | www.blp-avocats.com

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60