



les Ateliers d'échanges

MARDI 21 JUIN 2022

LA FIXATION DE LA MISE A PRIX

Denis TALON

Avocat honoraire au barreau de PARIS, AMCO,
Ancien membre du Conseil National des Barreaux,
Ancien président de Droit & Procédure,
« Primus inter Pares »

Charles SIMON

Avocat au barreau de PARIS, administrateur de l'AAPPE



Notre proposition

Qu'on soit **en saisie immobilière ou en licitation**, nous proposons de fixer la mise à prix à un montant compris **entre un quart et un tiers de la valeur vénale estimée** du bien.

Nos explications :

1. la pauvreté de l'outillage textuel et doctrinal sur la mise à prix ;
2. ce que la mise à prix est ;
3. les acteurs de la fixation de la mise à prix ;
4. les critères de fixation de la mise à prix ;
5. les enjeux de la mise à prix ;
6. la justification du montant retenu ;
7. le viol de la mise à prix.





1. La mise à prix, cette inconnue



Les textes **ne définissent pas** ce qu'est la mise à prix.

La doctrine ne s'y intéresse qu'à la marge, dans le cadre de brefs commentaires d'arrêts.

Le législateur la **voit d'un mauvais œil** (cf. [Réponse à la question écrite n°61735](#) in JOAN, 18 janvier 1993, p. 231 : « *parmi les inconvénients les plus fréquemment relevés en l'état actuel du droit à l'occasion des ventes forcées d'immeubles, figure notamment le montant des mises à prix* »).

Un **article sérieux mais ancien** sur le sujet : Régnault (P.), Talon (D.), *De la mise à prix et du congé en matière de vente aux enchères* in *Gazette du Palais*, 21-25 mars 1998, Doctrine, p. 2-5.

Deux articles plus récents : Talon (D.), Simon (Ch.), [La mise à prix : le cas de la saisie immobilière](#) in *Lexbase Hebdo édition privée n°907*, 26 mai 2022 et [La mise à prix : le cas de la licitation](#) in *Lexbase Hebdo édition privée n°911*, 23 juin 2022.



2. Ce qu'est la mise à prix

La mise à prix, c'est **le point de départ des enchères**, ce n'en est pas le point d'arrivée, sauf en cas de carence d'enchère en saisie immobilière.

Dans ce cas, c'est **le prix que le créancier poursuivant devra payer**. En effet, les textes prévoient que le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix en cas de défaut d'enchère ([art. L. 322-6 CPCE](#)).

Rien de tel en matière de licitation : s'il n'y a pas d'enchérisseur, le bien reste en indivision.

Le montant de la mise à prix est **sans rapport avec le prix d'adjudication**. Par exemple, à l'audience des ventes de Paris du 16 juin 2022, les biens sont partis à des prix compris entre 1,01 et 2,5 fois le montant de la mise à prix (dans le détail : 1,01 ; 1,19 ; 1,73 ; 2,49 et 2,5 fois).





3. Acteurs de la mise à prix

Les acteurs de la mise à prix, ce sont les **acteurs de la procédure**.

En **saisie immobilière**, ce sont le **créancier poursuivant** et le **débiteur saisi**.

En **licitation**, ce sont les **indivisaires**.

En licitation, il est aussi fréquent que la demande soit faite par la **voie oblique**, par un **créancier d'un des indivisaires** qui ne peut pas passer par le biais de la saisie immobilière (parce qu'il ne dispose pas d'une **créance contre l'ensemble des indivisaires** ou parce que le bien indivis n'est pas un **bien commun au sens des régimes matrimoniaux**).





3. Acteurs de la mise à prix : saisie immo



En **saisie immobilière**, c'est le **créancier poursuivant** qui a la main sur la mise à prix en la fixant dans le cahier des conditions de vente ([art. L. 322-6](#) et [R. 322-10 CPCE](#)).

C'est normal : c'est le **prix qu'il devra payer à défaut d'enchère**.

Il existe un **correctif au bénéfice du débiteur saisi** que nous verrons plus loin (*7. Le viol de la mise à prix*).



3. Acteurs de la mise à prix : licitation



En **licitation**, c'est **le juge** qui fixe le montant de la mise à prix ([art. 1273 CPC](#)).

Cela n'a pas de sens, il **ne connaît pas le bien**.

En pratique, **les parties proposent et le juge dispose**.

Le juge a un **pouvoir discrétionnaire** en l'espèce et il n'a pas à s'en expliquer ([Civ. 1, 14 mai 1996, n°94-14.895](#)).



4. Critères de la mise à prix

Les textes ne posent **aucun critère** pour la fixation de la mise à prix.

La jurisprudence donne cependant **la clé**, aussi bien en saisie immobilière qu'en licitation : le montant de la mise à prix doit être **attractif**.

La mise à prix ne peut donc pas être égale à la **valeur réelle des immeubles** (CA Nîmes, 8 janvier 2015, RG n°13/03861).

En effet, une mise à prix trop élevée serait de nature à **dissuader les éventuels acquéreurs** ([Civ. 2, 21 mars 2019, n°18-14.471](#)).

Un juge a ainsi pu refuser d'augmenter le montant d'une **mise à prix de 70.000 euros** pour un bien d'une **valeur estimée de 320.000 euros**, soit 22% de cette valeur ([Civ. 2, 1^{er} mars 2018, n°16-28.042](#)).





5. Enjeux de la mise à prix

Qu'on soit en saisie immobilière ou en licitation, l'enjeu est toujours d'éviter un **défaut d'enchère**.

En **saisie immobilière**, le créancier poursuivant se trouverait **adjudicataire du bien**.

En **licitation**, les indivisaires ne pourraient **pas sortir de l'indivision**. Si l'action est faite par un créancier des indivisaires, par la voie oblique, il ne récupérerait rien. Dans tous les cas, **du temps, de l'argent et de l'énergie auraient été dépensés pour rien**.





6. Pourquoi $\frac{1}{4}$ à $\frac{1}{3}$ de la valeur vénale ?

Une mise à prix d'un montant d'**un quart à un tiers** de la valeur vénale estimée du bien nous paraît pertinente car :

- elle est **basse sans être infamante** ;
- elle est **attractive** pour les amateurs ;
- en licitation, elle permet d'**espérer qu'un des indivisaires pourra se porter acquéreur** du bien afin de garantir que le défaut d'enchère sera évité ;
- elle permet d'éviter d'avoir à « **violenter** » une mise à prix trop élevée qui empêche la vente.





7. Le viol légal en saisie immo



Les textes prévoient **deux hypothèses légales de viol de la mise à prix**, une en saisie immobilière et une en licitation

En **saisie immobilière**, c'est la possibilité pour le **débiteur saisi** de demander l'augmentation de la mise à prix « *en cas d'insuffisance manifeste* » de son montant ([art. L. 322-6 CPCE](#)). Dans ce cas, le juge prend en considération la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché.

À défaut d'enchère (si donc le montant de la mise à prix augmenté à la demande du débiteur à dissuader les amateurs), le créancier poursuivant sera déclaré adjudicataire **pour le montant de la mise à prix qu'il avait fixé**.



7. Le viol légal en licitation

En licitation, c'est la possibilité pour le juge de prévoir une **baisse de la mise à prix** à défaut d'enchère ([art. 1273 CPC](#)).

En pratique, malgré l'absence de texte la prévoyant, cela se pratique **aussi en saisie immobilière**.

Bonne idée en théorie : il faut **sortir de l'indivision à tout prix**, même en acceptant une **décote sur le bien**.

Nous n'y sommes cependant **pas favorables**. En effet, on constate que, lorsqu'une possibilité de baisse est prévue, les amateurs l'attendent souvent avant de se découvrir. Puis ils portent des enchères fréquemment **bien au-delà de la mise à prix avant baisse**.

Autant donc ne pas perdre de temps et prévoir une **mise à prix attractive** dès le départ.





7. Les tentatives de viol en saisie immo (1/3)

En dehors des textes, on constate **deux tentatives de viol du montant de la mise à prix en saisie immobilière.**

Le premier cas concerne le **créancier poursuivant qui s'est trompé** et qui a fixé un **montant de mise à prix trop élevé** dans le cahier des conditions de vente.

La Cour de cassation lui a refusé le droit à l'erreur : **seul le débiteur saisi** peut demander la modification de la mise à prix, **à la hausse** ([Civ. 2, 28 juin 2018, n°17-11.076](#)).

Certaine logique : **le débiteur saisi est aussi intéressé à la vente.** Si donc le créancier qui a saisi son bien s'est trompé dans la fixation du montant de la mise à prix et qu'aucune enchère n'est faite, il doit en **supporter les conséquences**, c'est-à-dire devenir adjudicataire du bien au montant qu'il a fixé et payer ce prix.





7. Les tentatives de viol en saisie immo (2/3)



Le second cas concerne le **syndicat de copropriétaires** qui a voté une **résolution autorisant la vente du lot d'un copropriétaire** indélicat ([art. 19-2 loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)).

La résolution autorisant la vente doit mentionner le montant de la mise à prix ([art. 11 I. 11° décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#)).

Quid en cas de difficulté sur ce montant ?



7. Les tentatives de viol en saisie immo (3/3)



Deux cas : la résolution **ne mentionne pas la mise à prix** ou celle-ci est **trop élevée**. Typiquement, elle a été fixée à la valeur vénale du bien.

Dans le **premier cas**, il a été jugé qu'une résolution qui ne mentionnait pas le montant de la mise à prix était **nulle** (TGI Paris, 8^e Chambre 1^{re} Section, 29 novembre 2016, RG n°12/16171 ; 5^e Chambre 2^e Section, 19 mai 2016, RG n°14/12774 ; CA Montpellier, 1^{re} Chambre Section D, 30 décembre 2014, RG n°12/00182). Mais cette nullité **pourrait être régularisée** (CA Aix-en-Provence, 15^e Chambre A, 22 mars 2018, RG n°17/13131).

Aucun précédent n'a été trouvé pour le **second cas**. Modifier la mise à prix d'autorité, pour l'abaisser, semble risqué. Il faudrait sans doute mieux **voter une nouvelle résolution**.



les Ateliers d'échanges

LA FIXATION DE LA MISE A PRIX

Denis TALON, avocat honoraire au barreau de Paris, AMCO
Charles SIMON, avocat au barreau de Paris,
administrateur de l'AAPPE

A bientôt !

Merci à tous pour votre participation !



Rendez-vous le 20 septembre 2022
pour le prochain atelier.