



les **A**teliers  
d'**é**changes

MARDI 21 MARS 2023

## La préparation de l'enchère et la visite

Intervenants :

Aude ALEXANDRE LE ROUX , avocate à Versailles et  
Secrétaire adjointe de l'AAPPPE  
& Jean-Michel HOCQUARD,  
Avocat à Paris et Président de l'AAPPE



## Les ventes aux enchères au tribunal ont lieu :

- Sur saisie immobilière
- Sur licitation
- Sur liquidation judiciaire





# I- Spécificités des ventes aux enchères immobilières judiciaires:

**1. Les enchères sont impérativement portées par un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie (R.322-40 du CPCE)**

Exception stricte posée à la règle de postulation étendue au ressort de la cour d'appel (art 5 al.3 de la loi n 71-1130 du 31 décembre 1971 )

**2. Impossibilité de faire de déclaration de command après adjudication (Art. L.322-8 du CPCE)**

**3. Le transfert de propriété s'effectue à la barre à l'expiration du chronomètre de 90 secondes (L.322-10 CPCE, R.322-45 du CPCE, article 12 du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière et 11 du cahier des conditions de vente sur licitation ou liquidation judiciaire )**

- Particularité : La vente n'est pas encore définitive et peut encore faire l'objet d'une surenchère dans les dix jours de l'adjudication (R.322-50 et R.322-51 du CPCE) sauf hypothèse dans laquelle l'adjudication a déjà lieu sur surenchère.
- Conseil impératif de l'avocat de l'adjudicataire : faire assurer le bien sans délai.



#### 4. Il n'existe pas de garantie des vices cachés (article 3 du cahier des conditions de vente sur saisie et sur licitation et art. 2 du cahier des conditions de vente sur liquidation judiciaire)

##### Conseils de l'avocat enchérisseur à son client :

- Consultation impérative du cahier des conditions de vente au greffe qui regroupe tous les éléments connus sur l'immeuble, état, occupation...
- Nécessité de participer aux visites.





## 5. Les Visites : Jean-Michel HOCQUARD

Elles sont expressément prévues : art R.322.26 al.2. :

« le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant »

- Il est de bon sens élémentaire de participer aux visites pour préparer son enchère et ses intentions de prix.
- Pour le poursuivant aussi la visite peut présenter un intérêt dans le cas de vente exceptionnelle ou pour aller vérifier un détail d'aménagement ou pour vérifier l'occupation.
- La visite est demandée par voie de requête au juge de l'exécution.
- Prévoir la taxe des frais réglés au commissaire de justice ( A Paris, un accord avec la Chambre régionale et les JEX a fixé une durée moyenne d'une heure tarifée à hauteur de 380€ht, soit 456€ ttc, outre le coût des témoins de 30 à 50 € ht par témoin et le serrurier sur facture.
- Une durée plus longue peut être nécessaire et toute modalité spécifique peut toujours être mise en place avec le JEX , à l'occasion de la requête.



La visite n'est pas un lieu de « commerce » ... on n'y distribue pas sa carte professionnelle.

Elle a lieu dans un domicile (dans la plupart des cas) et le respect de l'occupant est un devoir naturel.

Ce n'est pas un lieu de marchandage.

NB. la chancellerie a été saisie d'une demande de modifications des articles R.322.26 et R.322.31 ( 2°- date et heure de visite) du CPCE, selon lesquels l'adjudication est précédée d'une visite dont les modalités sont prévues par le juge, pour que la visite soit assurée par un commissaire de justice, et pour que l'acte correspondant soit tarifé , ce qui mettrait fin à toute hésitation de certains Jex.



## 6. Occupation de l'immeuble

a) La question de l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef :

- Si l'immeuble est vendu sur saisie immobilière : le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion à l'encontre du saisi (L.322-13)
- Si l'immeuble est vendu sur licitation : il sera nécessaire d'obtenir un jugement autorisant l'expulsion qui ralentira d'autant l'expulsion effective (pour un rappel Cass. Civ. 2<sup>e</sup>, 17 novembre 2022 N°20-18.047) attention au devoir de conseil sur ce point.

b) La question des baux consentis :

- En saisie immobilière, le principe est que le bail consenti postérieurement à la signification du commandement valant saisie est inopposable au poursuivant et à l'acquéreur. (Art. L.321-4 du CPCE) Principe sévèrement tempéré Civ. 2<sup>e</sup>. 27 févr. 2020 N° n° 18-19.174) le bail conclu postérieurement à la délivrance du commandement valant saisie est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication. Devoir de conseil de l'avocat auprès de son client enchérisseur.



## 7. Estimation des frais de la vente à régler par l'adjudicataire :

- a. Frais préalables environ 10.000 € sauf particularités. Ils sont précisés quelques jours avant la vente et consultables sur [Avoventes.fr](https://avoventes.fr) ou à défaut auprès de l'avocat poursuivant ;
- b. Droits de mutation ( sauf TVA) et émoluments proportionnels au montant du prix d'adjudication, peuvent facilement être calculés sur [Avoventes.fr](https://avoventes.fr) (calcul des émoluments décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et arrêté du 8 août 2019).
- c. Le coût des radiations d'inscriptions grevant l'immeuble sauf s'il est prélevé sur le prix de vente lors de la distribution: attention aux inscriptions du Trésor dont la CSI de l'inscription est liquidée et acquittée lors de la radiation, devoir de conseil de l'avocat de adjudicataire.







## 8. La purge des inscriptions

- En cas de vente saisie immobilière, la purge des inscriptions du chef du débiteur intervient automatiquement par le paiement du prix et des frais de la vente à compter de la publication du titre de vente au SPF (Art. L.322-14 du CPCE et art.23 du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière)
- En cas de vente sur liquidation judiciaire : La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce (art.20 du cahier des conditions de vente sur liquidation judiciaire)
- En cas de vente sur licitation : il pourra être nécessaire d'initier une procédure de purge dont le coût sera à supporter par l'acquéreur (art.22 du cahier des conditions de vente sur licitation). Devoir de conseil de l'avocat de l'enchérisseur.



## 9. Délais de paiement ou de consignation du prix de vente

- **Vente sur saisie immobilière** : Le paiement du prix de vente devra intervenir dans un délai de deux mois de la vente définitive, (Art.R.322-56 du Code des procédures civiles d'exécution et article 15 du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière )

### **Sanctions :**

- **Intérêts au taux légal** jusqu'au versement complet du prix (Art. R322-56 du CPCE)
- **Intérêts majorés** de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier (art. 15 du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière)
- **Encourt la réitération des enchères**
  - ✓ Si prix inférieur à l'issue de l'adjudication sur réitération, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son enchère et le prix de revente (Art.L.322-12 al.2 du CPCE)
  - ✓ L'adjudicataire conservera à sa charge les frais taxés de la première vente (Art. R.322-72 du CPCE)



- **Ventes sur licitation** : Le paiement du prix de vente devra intervenir dans un délai de deux mois de la vente définitive, (article 15 du cahier des conditions de vente sur licitation )

**Sanctions :**

- **Intérêts au taux légal** jusqu'au versement complet du prix de vente (Art. 15 du cahier des conditions de vente sur licitation)
- **Intérêts majorés** de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier (art. 15 du cahier des conditions de vente sur licitation)
- **Encourt la réitération des enchères**
  - ✓ Si prix inférieur à l'issue de l'adjudication sur réitération, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son enchère et le prix de revente (art. 10 du cahier des conditions de vente sur saisie licitation)
  - ✓ L'adjudicataire conservera à sa charge les frais taxés de la première vente (Art. 1278 du CPC et R.322-72 du CPCE)



- **Ventes sur liquidation judiciaire** Le paiement du prix de vente devra intervenir dans un délai de trois mois, de la vente définitive, (article 12 du cahier des conditions de vente sur liquidation judiciaire)

**Sanctions :**

- **Intérêts au taux légal** qui courent dès l'adjudication définitive (article R.643-3 du Code de commerce et art.12 du cahier des conditions de vente sur liquidation judiciaire) jusqu'à l'entière consignation
- **Intérêts majorés** de cinq points à l'expiration du délai de cinq mois de la vente définitive, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier (art. 10 du cahier des conditions de vente sur saisie liquidation judiciaire)
- **Encourt la réitération des enchères**
  - ✓ Si prix inférieur à l'issue de l'adjudication sur réitération, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son enchère et le prix de revente (Art.10 al.2 du art. 10 du cahier des conditions de vente sur saisie liquidation judiciaire)
  - ✓ L'adjudicataire conservera à sa charge les frais taxés de la première vente (Art. R. 642-29-2 du Code de commerce et R.322-72 du CPCE)

**10. En aucun cas l'adjudicataire défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées : devoir de conseil de l'avocat de l'enchérisseur (L. 322-12 du CPCE)**



## II- Constitution du dossier

### QUELQUES RAPPELS

#### 1. Déontologie de l'avocat intervenant en matière de ventes judiciaires :

*« L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant. L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.*

*L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants. Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.*

*En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre ».*

(Art.12-2 du RIN)

L'avocat ne peut détenir qu'un seul mandat (R.322-40 du CPCE).



## 2. Capacité d'enchérir

### Principe

Toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie des garanties de paiement exigées, sous réserve des incapacités tenant aux fonctions (Art. L.322-7 CPCE)





## Exclusions

Par eux-mêmes et par personnes interposées :

- ❖ Du débiteur saisi
- ❖ Des auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure
- ❖ Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie  
(R.322-39 du Code des procédures civiles d'exécution)
- ❖ La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° de l'article L. 184-7 et au deuxième alinéa de l'article L. 184-8 du code de la construction et de l'habitation, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au troisième alinéa du III de l'article L. 521-4 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel.
- ❖ Tempérament de cette exclusion : l'acquisition faite pour une occupation à titre personnel.  
(Art. L.322-7-1 du CPCE)



L'avocat doit s'enquérir de la capacité de son client pour enchérir et s'assurer de l'absence d'empêchement tendant aux interdictions précitées.

En outre il doit s'enquérir de l'absence de mesure de protection prévue aux articles 414 et suivants du CPC ou, le cas échéant, d'une procédure de surendettement, de rétablissement personnel ou de procédure collective.







## Les formalités préalables en pratique :

### 1- régularisation d'un pouvoir pour enchérir qui contiendra notamment :

#### 1.1 identification du jour de la vente

La date et le lieu de l'audience d'adjudication.

#### 1.2 identification du bien concerné

La désignation du bien que le client souhaite acheter (attention en cas de ventes en plusieurs lots).



### 1.3 identité complète du client

L'identité complète du client afin de respecter les exigences de la publicité foncière :

- Pour une personne physique : nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint (Art.5 du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière)
- Pour une personne morale : (Art.6 du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière)
  - Dénomination, forme juridique et siège.
  - Pour les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre; comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts;
  - Si personne inscrite au répertoire de l'INSEE le n° qui lui a été attribuée complété le cas échéant du N° d'RCS le numéro d'identité qui lui a été attribué, complété, si celle-ci est assujettie à immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du N° RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.
  - Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.



### Justificatifs à solliciter

#### -Pour les personnes physiques :

- CNI, passeport ou carte de séjour
- Pour les commerçants : extrait récent d'inscription au RCS,
- Pour les artisans : extrait récent d'inscription à la chambre des métiers
- Justificatif de la situation matrimoniale:
  - ❑ Livret de famille et le cas échéant contrat de mariage
    - Epoux séparés de biens : adjudication pour un seul ou pour les deux indivisément. A préciser + proportions d'acquisition pour chacun.
    - Autres régimes : l'acquisition est réputée faite pour la communauté : identité complète des deux époux + leurs signatures respectives
  - ❑ Convention de PACS, à défaut :
    - Si conclusion avant 01/01/2007 : adjudication sera faite au profit des deux partenaires indivisément, il faut donc l'identité complète des deux partenaires, les proportions d'acquisition. Le pouvoir sera signé par tous deux.
    - Si conclusion postérieure au 01/01/2007 régime de la séparation de biens, préciser si un seul des partenaires achète ou les deux indivisément et dans cette hypothèse les proportions de chacun.



### Pour les personnes morales :

- Statuts à jour
  - Extrait KBIS le plus récent possible
  - Justification du pouvoir du signataire s'il n'est pas le représentant visé au KBIS,
- Cas particulier des sociétés en cours de formation  
(CF. utile: article de la Newsletter de janvier 2023: [aappe-newsletter-16-comp.pdf](#))

Il est possible de porter les enchères pour une société en cours de formation ; A défaut d'immatriculation de la société et de reprise de l'adjudication, les associés seront en indivision à proportion de leurs parts dans le capital social (Cass,Civ, 2e ch. civ., 10 septembre 2009, n° 08-1588)

Documents à obtenir : statuts, identité complète et justificatifs d'identité de tous les associés.

Le cas échéant se faire préciser si acquisition en qualité de marchand de biens : exonération des droits et taxes de mutation, contre engagement de revente dans les 5 ans pour personnes assujetties à la Tva au sens de l'article 256 A du Code général des Impôts, taxe de publicité foncière de 0,715 % applicable, ( Article 1115 du CGI).



## 2. régularisation d'une attestation sur l'honneur

- Avant de porter les enchères l'avocat se fait remettre par son client une attestation de non-condamnation à une des peines visées à l'article L.322-7-1 du CPCE (Art. R.322-41-1 du CPCE),
- Modèles disponibles pour personnes physiques et personnes morales sur le site du CNB.

## 3. Justificatifs de la solvabilité du client

### a. Garantie à valoir sur le paiement du prix

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre un chèque de banque de 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 € ou une caution bancaire irrévocable. (Art. R.322-41 du CPCE) .

Ces garanties sont appréciées restrictivement par la deuxième chambre, exclusions :

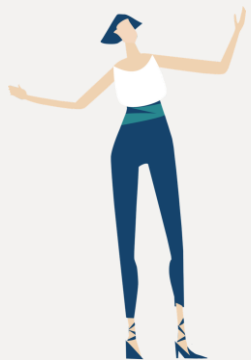
- De la garantie autonome (Cass. civ. 2, 20 mai 2021, n° 20-15.111,)
- D'une attestation de nantissement (Cass. civ. 2, 10 mars 2011, n° 10-15.486)
- Du virement fait sur le compte CARPA de l'avocat (Cass. civ. 2, 18 février 2016, n° 14-29.052)



### b. Garantie à valoir sur le paiement des frais

Selon les barreaux les règlements intérieurs peuvent ajouter une obligation pour l'avocat de se faire remettre en sus un règlement destiné à couvrir :

- Les frais préalables et les émoluments sur la mise à prix (barreau de Versailles)
- Par priorité les frais préalables et les frais postérieurs à l'adjudication : émoluments, droits de mutation, publication (barreau de Paris) et consistant en 10 % de l'enchère maximale par chèque au caution bancaire spéciale.



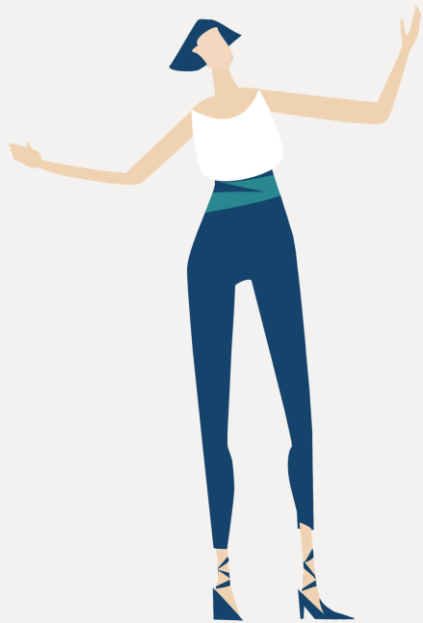


les **Ateliers** d'**échanges**

La préparation de l'enchère et la visite

Aude ALEXANDRE LE ROUX,  
Avocate à Versailles et Secrétaire adjointe de l'AAPPE  
& Jean-Michel HOCQUARD  
Avocat à Paris et Président de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 18 avril 2023  
pour le prochain atelier.