



MARDI 21 OCTOBRE 2025

Les pièges de la surenchère

Intervenant :

Anne PONCY d'HERBÈS

Avocate au Barreau de Paris,
Administratrice de l'AAPPE



INTRODUCTION

La saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée visant à garantir le recouvrement des créances par la vente aux enchères d'un bien immobilier du débiteur.

La surenchère, en permettant à un tiers de proposer un prix supérieur d'au moins un dixième du prix d'adjudication, constitue un mécanisme essentiel de mise en concurrence de potentiels acquéreurs et d'optimisation du désintéressement des créanciers : ici l'objectif est d'obtenir le meilleur prix du bien saisi.

Mais ce mécanisme est soumis à un formalisme strict qui suscite de nombreux contentieux : il sera donc nécessaire d'éviter les pièges qui peuvent apparaître aux différents stades de la procédure de surenchère.





Les pièges de la surenchère peuvent être identifiés à plusieurs moments :

I/ Au niveau de la procédure :

- 1 - déclaration
- 2 - dénonciation
- 3 - contestations
- 4 – audience

II/ Au niveau des effets :

- 1 - transfert de propriété
- 2 - droits et obligations des parties

La procédure de surenchère est régie par les dispositions suivantes du Code des procédures civile d'exécution :

Articles L 322-7 et 322-7-1 du CPCE,

Articles R 322-50 à R 322-55 du CPCE avec renvoi aux Articles R 322-39 à R 322-49-1 du CPCE,



I – LES CONDITIONS DE LA PROCEDURE DE SURENCHERE :

Les conditions sont essentielles, leurs non-respects amènent à des contestations nombreuses et sont sanctionnés par la nullité ou l'irrecevabilité de la surenchère : ce sont donc des pièges qu'il faudra éviter impérativement.

1 - La déclaration de surenchère :

Article R 322-50 du CPCE :

« Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente ».

Article R 322-51 du CPCE :

« A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente ».



- **CAPACITE ET INTERDICTIONS :**

Toute personne peut surenchérir, à condition toutefois de remplir les conditions de capacité et de ne pas être interdite, ces conditions de capacités sont les mêmes que celles que l'on rencontre lorsque l'on porte des enchères.

Pour rappel, l'adjudication emporte transfert de propriété au profit de l'adjudicataire.

Donc porter des enchères, c'est s'engager au sens juridique du terme, autrement-dit avoir **la capacité de disposer**.

Piège : quid de la capacité du majeur sous tutelle ?

L'erreur consisterait à penser que cela n'est pas possible : or, s'il est représenté par son tuteur, à condition que ce tuteur soit autorisé par le conseil de famille ou le Juge des tutelles, il pourra acheter (le majeur protégé n'est pas atteint par une incapacité de jouissance, mais d'exercice).



Autre piège : quid de la capacité des sociétés en formation ?

La deuxième chambre civile a admis qu'une surenchère soit portée pour le compte d'une Société en formation, dès lors que les associés reprennent les engagements pris avant l'immatriculation (Civ. 2^{ème} – 10 septembre 2009 n° 08-15.882).

La Cour de Cassation a précisé que la déclaration doit être faite exclusivement par les personnes agissant au nom de la société en formation. Si elle est faite par la Société elle-même, elle est nulle, à défaut pour la société d'avoir la personnalité juridique au jour de la déclaration (Civ. 2^{ème} – 28 septembre 2017 n° 16-20.903).



Au-delà de la capacité à enchérir, l'avocat devra vérifier impérativement que le surenchérisseur ne fait pas l'objet **d'interdictions** en raison de ses fonctions ou de ses condamnations.

L'article R 322-39 du CPCE rappelle : « ne peuvent se porter enchérisseur, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1/ le débiteur saisi,
- 2/ les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- 3/ les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie ».



Concernant les condamnations, le CPCE les précise : il s'agit de lutter contre les marchands de sommeil.

Article L. 322-7-1 CPCE :

« 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 ».



Article R. 322-41-1

« Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les noms et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant ».

Autre interdiction : le saisi ne peut racheter son bien aux enchères par lui-même ou par personne interposée (R322-39 du CPCE).

Or en pratique il essaye souvent de le faire par l'intermédiaire de membres de sa famille et/ou par des structures détournées. L'intervention volontaire du saisi pour porter une surenchère dite fictive fait l'objet de nombreux contentieux que je développerai plus tard.



- MODALITES

Autre piège à éviter : la surenchère peut-elle être formalisée par un avocat qui avait reçu mandat d'enchérir pour une autre personne lors de la première adjudication?

Selon l'article **R 322-40 du CPCE** :

« Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat. »

Or, l'article **12.2 Alinéa 4 du Règlement intérieur national des avocats** précise néanmoins que 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.

La 2^{ème} Chambre Civile a jugé que les dispositions de l'article R 322-40 du CPCE régissait le déroulement des enchères et n'étaient pas « *applicables à la déclaration de surenchère* ». (Cass, 2^{ème} Civ. - 5 décembre 2013 n° 10-22.901).



Autre piège : le pouvoir dont doit justifier le représentant de la personne morale qui a formé la surenchère

La déclaration de surenchère est considérée comme un acte de disposition.

En conséquence, le défaut de pouvoir de celui qui déclare surenchérir en qualité de représentant d'une personne morale ne peut être couvert après l'expiration du délai imparti pour former surenchère (Cass Civ. 2, 21 mars 2013 : il s'agissait d'une affaire dans laquelle le Maire d'une commune avait agi sans autorisation du conseil municipal, la surenchère ayant été approuvée ensuite).

De plus, le fait que l'acte de surenchère comporte la mention erronée de l'organe représentant légalement la personne morale n'est pas une irrégularité de fond et ne peut entraîner la nullité de la surenchère, à condition de démontrer un grief (Cass 2ème Civ -3 décembre 2015 n° 14-25.134).



- **DELAI**

L'article **R 322-51 du CPCE** précise:

« A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée. »

Attention à la computation de ce délai de dix jours : pour le calcul du délai, il faut exclure le jour de l'évènement (Règle habituelle article 641 du Code de procédure Civile) et ajouter dix jours, outre les prorogations de délai quand le dernier jour tombe un samedi, dimanche ou jour férié (Cass Civil 2^{ème} - 14 novembre 2019 n° 18-16.294).

Le délai de dix jours est donc impératif : l'avocat du surenchérisseur n'est pas fondé à déposer la déclaration le lendemain du dixième jour, au motif que le greffe avait été momentanément fermé en raison d'une alerte incendie le dernier jour utile pour sa déclaration, dès lors qu'il n'est pas établi que cette fermeture momentanée lui aurait causé un grief (Cass, 2^{ème} Civ. 19 février 2015 n° 14-15.712).

Si la déclaration de surenchère est adressée par RPVA et c'est donc l'envoi du message RPVA qui fait foi, ce qui a le mérite d'éviter tout événement extérieur qui pourrait entraver le dépôt de la déclaration de surenchère.



- **MONTANT DE LA GARANTIE BANCAIRE :**

L'avocat doit, en même temps qu'il effectue sa surenchère attester s'être fait remettre de son mandant « *une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du 10^{ème} du prix principal de la vente* » (**article R 322-51 al 2 du CPCE**).

Premier piège : l'expression « *Prix principal de la vente* » prête à interprétations : S'agit-il de la nouvelle mise à prix ou du montant de la dernière enchère, avant que ne soit formé la surenchère ?

Il peut paraître incohérent de permettre au surenchérisseur de ne garantir que 10% du montant de l'adjudication initiale, alors qu'il s'engage à acquérir au prix de la dernière enchère majorée de 10 %. Et tout autre enchérisseur ne pourra enchérir à l'audience de surenchère qu'après avoir déposé une caution bancaire ou un chèque de banque représentant 10 % de la nouvelle mise à prix.

En cas de carence d'enchères, le surenchérisseur sera alors déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix, soit le prix de la précédente adjudication majorée de 10% alors qu'il n'aura garanti que 10 % du prix principal de l'adjudication initiale!

Et ce, d'autant que la déclaration de surenchère ne peut être rétractée (**Article R 322-51 al 3 du CPCE**).



La jurisprudence dominante considère que la garantie exigée par l'article R 322-51 du CPCE serait du 1/10^{ème} du prix de vente atteint lors de l'audience d'adjudication (CA Fort de France – Chambre Civile 30 janvier 2018 n° 17/00220, CA de Douai, 8^{ème} Chambre section 3 – 17 mai 2018 n°17/04175).

La Cour d'appel d'Aix en Provence résume le raisonnement de ces Cours par l'attendu suivant : « *En exigeant du surenchérisseur qu'il remette un chèque de banque correspondant au 10^{ème} du montant de la nouvelle mise à prix et non au 10^{ème} du prix d'adjudication obtenu le 15 avril 2021, la société appelante impose une condition qui n'est pas visée au texte précité* » (Cour d'appel Aix en Provence – Chambre 1-9, 22 septembre 2022 n° 21/17195).

Cependant plus récemment la Cour d'appel de Bordeaux a rendu un arrêt très opportun :

l'article R 322-55 du CPCE prévoit expressément que « le jour de l'audience de surenchère, les enchères sont « reprises » dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 », de sorte que « les dispositions de l'article R 322-41 du CPCE sont applicables à la dite surenchère , que le surenchérisseur doit se faire remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque représentant un 10^{ème} du montant de la nouvelle mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3000 euros (CA de Bordeaux 2^{ème} Chambre Civile 20 juin 2024 n° 23/05688).



D'un point de vue pratique et pour éviter ce piège, il est conseillé de fournir une garantie financière de 10 % de la nouvelle mise à prix, afin d'éviter que la surenchère soit déclarée irrecevable sauf à demander à son client de rajouter le complément nécessaire à la somme déjà consignée lors de l'audience de vente sur surenchère (ce qui ne fait qu'ajouter des complications inutiles).

Autre piège à éviter : quid du montant de la garantie bancaire en cas de surenchère formalisée au nom de plusieurs personnes ?

Faut-il exiger un chèque par surenchérisseur ou se contenter d'un seul chèque du montant du 10^{ème} du prix principal de la vente ?

La Cour d'appel d'Aix en Provence considère qu'il faut *exiger un seul chèque du montant du 10^{ème} du prix principal de la vente pour la validation de la surenchère, les surenchérisseurs étant engagés solidairement* (8 juin 2017 n° 17/03160).



- **GARANTIE BANCAIRE :**

L'article **R 322-51 du CPCE** rappelle que :

« l'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du 10ème du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée ».

Existe-t-il un piège pour l'avocat qui ne vérifierait pas la garantie bancaire de son client ? :

Doit-il s'enquérir plus avant de sa solvabilité? Il faut que l'avocat fasse preuve d'une réelle vigilance en la matière en tenant compte de la jurisprudence de la Cour de cassation concernant ces garanties bancaires.

Ainsi le nantissement délivré par une banque ne constitue pas une caution bancaire ; dès lors, à défaut de remise par le surenchérisseur d'une garantie de paiement valable, la surenchère est irrecevable (Cass. 2^{ème} Civ. 10 mars 2011 n° 10-15.486).

Une garantie autonome (article 2321 du Code civil) ne constitue pas un cautionnement bancaire irrévocable (Cass. civ., 20 mai 2021, n° 20-15.111).



La Cour de cassation a précisé *qu'aucun texte n'imposant d'encaisser le chèque de banque remis en garantie, la surenchère est recevable dès lors que l'avocat atteste détenir un chèque du montant requis sans que le juge ait à vérifier si le chèque avait été ou non remis à l'encaissement.* (Cass. 2^{ème} Civ. 28 juin 2012, n° 11-18.121).

La 2^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation a bien précisé que les seules garanties valables données à l'appui de la surenchère consistaient en un chèque de banque ou une caution irrévocable ; *toute autre garantie de paiement n'est pas acceptable et entraîne l'irrecevabilité de la surenchère* (Cass. 2^{ème} Civ. 10 mars 2011 n° 10-15.486, Cass 2^{ème} Civ 18 février 2016 n° 14-29.052).

Enfin il est important de retenir que le Juge de l'exécution peut relever d'office l'irrecevabilité de la déclaration de surenchère en l'absence de remise par le surenchérisseur d'une garantie de paiement valable (Cass. 2^{ème} Civ. 23 juin 2016, n° 15-19.520).

En résumé, l'avocat n'a pas à s'enquérir de la solvabilité de son client, il doit se contenter d'obtenir un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable et rien d'autre. (Cass. 2^{ème} Civ. 16 décembre 2010 n° 09-71.807).



2/ DENONCIATION DE LA SURENCHERE :

L'article **R 322-52 du CPCE** prévoit :

« au plus tard du troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicateur et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité.

L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 du CPCE et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation ».

Un piège : la computation du délai de trois jours ?

La 2^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation a jugé que « *Chacun des trois jours du délai prévu à l'article R 322-52 du CPCE, à l'issu duquel le surenchérisseur doit avoir dénoncé sa déclaration de surenchère, doit être ouvrable et que le samedi n'est pas un jour ouvrable au sens de ce texte* » (Cass. 2^{ème} Civ. 14 novembre 2019 n° 18-16.994).



L'observation du délai pour dénoncer la surenchère est sanctionnée, non par la nullité, mais par l'irrecevabilité de la déclaration et donc sans qu'il soit nécessaire de prouver un grief (Cass. 2^{ème} Civ. 8 septembre 2011, n° 10-18.429).

Autre piège : comment dénoncer la surenchère quand il y a une pluralité d'adjudicataires qui se sont regroupés pour acquérir et qui ont le même avocat?

La Cour de cassation considère que *la surenchère doit toujours, à peine d'irrecevabilité, être dénoncée à tous les adjudicataires lorsqu'ils se sont groupés pour acquérir même s'ils ont le même avocat* (Cass. 2^{ème} Civ. 20 octobre 2011, n° 10-25.377).



Autre piège possible : comment dénoncer lorsqu'une personne est partie à un double titre dans une procédure ? (elle est à la fois coindivisaire poursuivant et adjudicataire par substitution). Il n'est pas nécessaire de lui dénoncer deux fois la surenchère.

La Cour de cassation précise que *le défaut de mention, dans l'acte de dénonciation, de la qualité de la personne à qui elle est effectuée ne constitue qu'un vice de forme, nécessitant la démonstration d'un grief pour voir déclarer nulle la surenchère*, (Cass. 2ème Chambre Civ. 5 décembre 2013 n° 10-22.901).

La Cour de cassation a jugé aussi que : « *les irrégularités affectant l'acte de dénonciation de la déclaration de surenchère ne constituent pas une cause d'irrecevabilité de celle-ci, mais relèvent des nullités pour vice de forme* » (Cass. 2ème Civ. 10 juin 2021 n° 19-21.935).

Enfin, cas de figure particulier mais qui peut malgré tout se rencontrer : le preneur rural bénéficie d'un droit de préemption.

L'article **L 412-11 alinéa 2 in fine du Code rural et de la pêche maritime** indique : « la déclaration de surenchère est dénoncée au preneur (bénéficiaire du droit de préemption) dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère » .



3/ CONTESTATIONS DE LA VALIDITE DE LA SURENCHERE :

Selon l'article **R.322-52, alinéa 2** du CPCE :

« La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation ».

La forme des contestations : selon l'article **R.311-6 du CPCE** :

« A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat »

La contestation de la surenchère se fait par dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat.

Point de vigilance : est-il possible d'ajouter de nouveaux moyens aux conclusions de contestation déjà déposées au Greffe ?

Oui selon la 2^{ème} Chambre Civile : *de nouveaux moyens, pour contester la validité de la surenchère, peuvent être soulevés par voie de conclusions postérieures aux écritures de contestation déposées dans les quinze jours de la dénonciation de surenchère* (Cass. Civ. 2^{ème} , 11 avril 2013, n°12-10.053).



Deux types de contestations peuvent être envisagés : Celles qui aboutissent à faire constater l'irrecevabilité de la surenchère et celles qui aboutissent à faire constater la nullité de la surenchère.

Sur l'irrecevabilité de la surenchère :

Piège à éviter : ne pas dénoncer la surenchère à l'ensemble des parties concernées et en oublier une ou ne pas respecter le délai de trois jours, ou ne pas joindre à la déclaration de surenchère tous les documents sollicités.

Concernant la dénonciation proprement dite, l'article **R.322-52 du CPCE alinéa1** rappelle :

« Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité ».



Quelques illustrations :

- Dans un dossier suivi au Cabinet, nous représentions à l'audience de vente du 20 février 2025 une SCI qui a été déclarée adjudicataire.

Une société anonyme de droit luxembourgeois a formé une surenchère le 3 mars 2025 par conclusions signifiées par RPVA le 17 mars 2025 et l'adjudicataire a alors contesté la surenchère pour le motif suivant : aucune dénonciation n'avait été effectuée au profit du créancier poursuivant, du débiteur saisi, et de l'adjudicataire.

Le Juge de l'Exécution de Paris, dans son jugement rendu le 17 avril 2025, ayant constaté que la société anonyme qui avait formé une surenchère le 3 mars 2025 ne l'avait pas dénoncée au créancier poursuivant, à l'adjudicataire, ni au débiteur saisi et a donc déclaré irrecevable la déclaration de surenchère.

Le Conseil du surenchérisseur, faute d'avoir obtenu de son client la garantie financière suffisante, avait préféré ne pas dénoncer la surenchère aux parties concernées.



- Autre cas d'espèce :

Dans cette affaire, l'avocat du surenchérisseur avait remis une attestation aux termes de laquelle il avait indiqué s'être fait remettre un chèque de banque d'un montant de 65.100 euros, cette somme correspondant au 1/10^{ème} du prix principal de la vente, exigé par le texte susvisé.

La contestation de la surenchère portait sur le fait que l'avocat de l'adjudicataire considérait que le chèque de banque aurait dû être du 1/10^{ème} du montant de la surenchère et que la surenchère serait entachée de nullité à défaut d'être accompagnée de l'attestation de non-condamnation prévue à l'article **R.322-41-1 du CPCE**.

Le Juge de l'Exécution de Paris, dans une décision rendue le 20 mars 2025, a considéré que *l'avocat de l'adjudicataire ajoutait aux conditions de recevabilité de la surenchère prévues par le CPCE une condition supplémentaire en soutenant que le chèque de banque aurait dû être du 1/10^{ème} du montant de la surenchère.*

De même, aucune disposition ne prévoit que la surenchère sera entachée de nullité à défaut d'être accompagnée de l'attestation de non-condamnation.



Sur la nullité de la surenchère :

Enfin, le contentieux le plus important relatif aux contestations de surenchère est celui qui vise **la fraude** mise en place par le débiteur qui tente par interposition de personnes de former une surenchère, ce qui est interdit par les dispositions du CPCE et justifie **la nullité de la surenchère** (article R.322-39 du CPCE).

L'article **R.322-39 du CPCE** indique :

« ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

1° Le débiteur saisi ;

2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;

3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie. »

Ces interdictions ont été étendues au surenchérisseur (Cass. Civ. 2^{ème} , 18 octobre 2012).

En la matière, la jurisprudence confirme que l'interposition de personnes est souverainement appréciée par les Juges du fond (2^{ème} Ch Civ, 13 janvier 2022, n°20-16.466 ; 21 février 2019, n°17-31.172).



C'est donc le **piège** dans lequel tout avocat de l'adjudicataire initial, voire du surenchérisseur lorsque le client s'avère malhonnête vis-à-vis de son propre avocat, doit éviter de tomber.

Il faut donc lorsqu'une surenchère est formée, immédiatement se transformer en une sorte de détective et appréhender au mieux par différentes recherches tous les éléments de connexité se rapportant au débiteur saisi.

- A titre d'exemple, j'ai formé une surenchère pour une cliente sur un parking appartenant à un débiteur saisi:

Cette surenchère a été contestée au motif que ma cliente et le débiteur saisi avait des liens étroits puisqu'ils avaient eu ensemble trois enfants, tel que cela a été attesté dans le dossier.

Le Juge, à bon droit, a estimé que cela était *un fait suffisant* pour établir l'interposition de personnes prohibée à l'article R.322-39 CPCE et a en conséquence prononcé la nullité de la surenchère formée.



- Autre cas : quand il existe une confusion totale (détention du capital social, même gérant ...) permettant au gérant de maintenir indirectement l'immeuble saisi dans son patrimoine, cela relève du domaine de la fraude destinée à faire échec à la vente sur adjudication, justifiant le prononcé de la nullité de la surenchère (Cass. 2^{ème} Civ. 15 novembre 2012, n°11-24.599).
- De même : une société surenchérisseuse, uniquement composée du débiteur saisi, de son épouse, elle-même caution, et de leurs deux enfants, constitue une personne interposée au sens de l'article R.322-39 du CPCE, ce qui justifie le prononcé de la nullité de la surenchère (Cass. 2^{ème} Ch. Civ, 3 décembre 2015, n°14-26.500).
- Dans un jugement que m'a transmis Jérôme LACROUTS, Administrateur de l'AAPPE, le Tribunal Judiciaire de Nice, le 22 mai 2025 a prononcé la nullité d'une déclaration de surenchère du 28 octobre 2024.

Car, il a été établi que la surenchérisseuse est l'actuelle compagne du petit fils de la gérante de la société débitrice saisie dans cette affaire.

Mais surtout, pour conforter sa position, le Juge a examiné les revenus de la surenchérisseuse et sa capacité d'emprunt, ainsi que sa possibilité de rembourser, pour considérer qu'elle ne démontre pas sa capacité à acquérir le bien litigieux avec ses deniers.



- Enfin, dernier cas d'espèce, ma cliente, une SCI, a été déclarée adjudicataire d'un bien à l'audience de vente du 20 février 2025.

Dans le délai légal, une déclaration de surenchère a été formée, que j'ai été amenée à contester pour les raisons suivantes :

- la surenchère avait été formée par une société anonyme de droit luxembourgeois, représentée par son administrateur délégué, une SARL de droit anglais, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur R.
- Or, la veille de l'audience de vente, soit le 19 février 2025, le débiteur a constitué une SAS, dont l'objet social est l'activité de marchand de biens et dont le capital social est détenu d'une part, par le débiteur saisi, à hauteur de 510 actions et d'autre part, par la SARL de droit anglais, à hauteur de 490 parts.

Les seuls associés de cette SAS créée le 19 février 2025 sont exclusivement le débiteur saisi et la société qui a formé la surenchère.

Il avait donc été établi qu'il y avait une confusion tant au niveau capitalistique qu'au niveau des organes de direction de ces sociétés, ce qui démontrait à l'évidence que le débiteur est le surenchérisseur par interposition de personnes.



Dès lors, la sanction courue est bien la nullité de la surenchère, selon une jurisprudence constante (Cass. Commercial, 14 déc.2022, n°20-17.782, Cass. 2^{ème} Ch. Civ. 18 oct.2012 n°11-23.646).

En outre, ce qui a rendu ce dossier particulièrement intéressant c'était également de constater le représentant légal de la société qui a formé la surenchère, la SARL de droit anglais, avait en réalité été condamnée à une interdiction de gérer de 12 ans par jugement rendu le 21 novembre 2013 par le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Le représentant légal de la société surenchérisseuse agissait donc en totale violation de cette condamnation et le fait que la société qu'il représente soit domiciliée en Angleterre n'avait pas d'incidence sur l'activité de cette société qui était nécessairement exercée en FRANCE puisqu'elle entendait se porter acquéreur d'un immeuble situé en France.

L'interdiction de gérer en France empêchait donc le représentant légal de la société surenchérisseuse, jusqu'en novembre 2025, d'exercer des fonctions d'administration, de gestion, et de contrôle dans toute société qu'elle soit française ou étrangère.



4/ AUDIENCE DE SURENCHERE :

L'article R 322-53 du CPCE indique :

« l'audience de surenchère est fixée par juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

L'article R 322-35 du CPCE prévoit :

« En cas de surenchère ou de réitération des enchères, la nouvelle vente est précédée de la publicité de droit commun ».

Ces formalités sont identiques à celles qui avaient été effectuées en vue de l'audience de l'adjudication, à l'exception de la mise à prix nécessairement modifiée par la surenchère.



Piège : c'est bien à la diligence du seul enchérisseur et non du créancier poursuivant que les formalités de publicité doivent être effectuées tel que cela est précisé par l'article **R 322-54 du CPCE**.

« Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère ».

Dans l'hypothèse du défaut d'accomplissement de la publicité par le surenchérisseur, l'article R 322-54 prévoit la faculté, pour le créancier poursuivant de procéder aux formalités de publicités, ce qui est très souvent le cas en pratique.

Il faut rappeler que les règles appliquées en matière d'enchère s'appliquent à la surenchère.

A titre d'exemple, l'audience de vente sur surenchère doit être impérativement reportée en cas de procédure collective du débiteur.



C'est le cas également lorsque la saisie pénale de la créance, cause de la saisie immobilière, a été ordonnée par un juge d'instruction postérieurement à la première adjudication.

Dans cette hypothèse, la vente sur surenchère de l'immeuble ne peut avoir lieu que sur l'autorisation du juge des libertés et de la détention ou du juge d'instruction délivrée en application des articles 706-143 et 706-144 du code de procédure pénale, (Cass. 2^{ème} Civ. 21 février 2019, n° 18-12.124).

Cas de la carence d'enchère : le surenchérisseur est déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix (article R 322-55 alinéa 2 du CPCE).

Enfin, dernier piège : il n'y a pas de possibilité de faire une surenchère sur une surenchère.

L'article **R 322-55 alinéa 3 du CPCE** précise : « aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication ».

Cette restriction est justifiée par la volonté d'éviter un allongement excessif de la procédure, il faut donc toujours penser à cette particularité de l'audience de surenchère



II – Les effets de l'adjudication sur surenchère

Deux aspects sont à examiner :

1/ Le transfert de propriété

2/ Les droits et obligations des parties en présence

1/ Le transfert de propriété

La règle est la suivante : à l'issue de la vente sur surenchère, l'adjudication entraîne le transfert de la propriété du bien saisi au profit de l'adjudicataire.

Ce transfert intervient à la date du jugement d'adjudication, dans les rapports entre l'adjudicataire et le débiteur.

A l'égard des tiers, le transfert de propriété intervient au moment de la publication de ce jugement, mentionné en marge du commandement de payer.



Quels sont les **pièges à éviter** au cours de cette procédure de surenchère? puisque la surenchère remet en question la vente initiale et en provoque une autre.

L'éventualité de la surenchère fige la situation et laisse les parties dans l'attente pendant dix jours d'abord, puis si une surenchère est formée, pendant le temps de la procédure de surenchère.

La déclaration de surenchère fait renaître le droit du saisi sur son bien, puisqu'elle remet en question l'adjudication, jusqu'au jour de l'adjudication sur surenchère ; *le saisi est donc rétroactivement réputé conserver la propriété, sans aucune interruption, lorsqu'une déclaration de surenchère est faite* (Cass. Civ Chambre commerciale, 4 mars 2014, n°13-10.534 et 13-17.216),

Durant la période qui sépare les deux adjudications, le saisi redevient donc le propriétaire du bien, il peut tenter de régler la totalité de sa dette (principal, intérêts, frais, émoluments) sous réserve de l'accord du créancier poursuivant et de tous les créanciers inscrits (puisque'ils peuvent se subroger dans les droits du créancier poursuivant : article R.322-27 CPCE).

Le risque pour le surenchérisseur est donc de voir qu'un accord de l'ensemble des créanciers pourrait advenir mettant fin ainsi à la vente sur surenchère.



2/ Droits et obligations des parties en présence :

Pour le saisi :

Le saisi n'a pas à quitter les lieux tant que l'adjudication n'est pas définitive.

Il va percevoir les fruits de l'immeuble, supporter les charges afférentes à la propriété, passer valablement des actes juridiques relatifs à l'immeuble.

Il peut aussi payer ses dettes en désintéressant tous ses créanciers pour éviter la revente sur surenchère.

Pour l'adjudicataire sur surenchère :

Il ne devient propriétaire que du jour de l'adjudication sur surenchère et dans ses rapports avec les tiers, que du jour de la publication du jugement d'adjudication, mentionné en marge du commandement de payer.



Je tiens à évoquer avec vous un cas très particulier que nous avons eu au Cabinet qui montre que la surenchère peut parfois « tuer » la saisie immobilière.

Le contexte est le suivant :

A la suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 8 août 2017, un bien immobilier est adjudgé le 7 juin 2018.

Un tiers forme une surenchère le 18 juin 2018, jugée irrecevable par le Juge de l'Exécution, puis par la Cour d'appel de Paris.

La Cour de cassation casse cette décision le 10 juin 2021, distinguant :

- L'irrecevabilité en cas de non-respect des délais de dénonciation
- La nullité pour vice de forme en cas d'irrégularité de contenu subordonnée à la preuve d'un grief.

La Cour d'appel de renvoi (Cour d'appel de Paris 14 avril 2022) applique cette solution et déclare la surenchère recevable.

Alors qu'une nouvelle audience de surenchère devait être fixée le 21 septembre 2023, le Juge de l'Exécution constate la péremption du commandement, faute de prorogation dans les cinq ans suivant sa publication (article R.321-20 CPCE).



L'épilogue est inattendu : la saisie immobilière est donc éteinte :

Le surenchérisseur après cinq ans de procédure se retrouve sans titre.

L'adjudicataire perd son adjudication rétroactivement.

Le débiteur récupère son bien.

Le créancier perd toute possibilité de poursuites.

Cette analyse permet de constater un effet pervers du système et une incohérence : la contestation d'une surenchère ne figure pas parmi les causes de suspension du délai de péremption (article R.321-22 CPC).

Pendant que se déroulait le contentieux sur la recevabilité de la surenchère, le temps a continué de courir contre le créancier.

Celui-ci croyant pouvoir rester en retrait a omis de solliciter la prorogation.

Le piège est évident, la vigilance doit porter non seulement sur les éléments constitutifs de la surenchère, mais aussi sur la pérennité du commandement.



A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 18 novembre 2025
pour le prochain atelier.