

**Extrait du  
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-REC-FORCE-40-30-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 17/08/2022

**REC – Mise en œuvre du recouvrement forcé – Saisie immobilière –  
Phase judiciaire**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

REC - Recouvrement

Mise en œuvre du recouvrement forcé

Titre 4 : Saisie immobilière

Chapitre 3 : Phase judiciaire

**Sommaire :**

I. Orientation de la procédure

A. Audience d'orientation

1. Objet de l'audience
2. Règles procédurales

B. Jugement d'orientation

1. Teneur de la décision
  - a. Autorisation judiciaire de vente amiable
  - b. Décision de vente forcée
  - c. Autres orientations possibles
2. Recours contre la décision

II. Vente amiable sur autorisation judiciaire

A. Réalisation de la vente amiable

1. Obligations du débiteur
2. Conclusion de la vente devant le notaire
3. Effets de la vente amiable

B. Contrôle judiciaire de la réalisation de la vente amiable

1. Contrôle et sanction des diligences du débiteur avant la conclusion de la vente
  - a. Vente amiable autorisée par le jugement d'orientation
  - b. Vente amiable autorisée avant l'audience d'orientation
2. Contrôle a posteriori de la réalisation de la vente amiable

III. Vente forcée

A. Publicité et information des tiers

1. Publicité préalable à la vente
  - a. Affichage et publication de l'avis
  - b. Affichage d'un avis simplifié
2. Aménagement judiciaire de la publicité

B. Enchères

1. Demande d'adjudication

2. Organisation des enchères publiques
  - a. Conditions préalables pour enchérir
  - b. Déroulement des enchères
3. Nullité des enchères
- C. Suites de l'adjudication
  1. Surenchère
    - a. Publicité de l'adjudication
    - b. Déclaration de surenchère
    - c. Audience d'adjudication sur surenchère
  2. Paiement du prix et des frais
  3. Jugement d'adjudication et titre de vente
    - a. Jugement d'adjudication
    - b. Titre de vente
    - c. Cas particulier : le Trésor est déclaré adjudicataire
- D. Effets de l'adjudication
  1. Pour le saisi
  2. Pour l'adjudicataire

## 1

L'accomplissement de la procédure de saisie immobilière est judiciaire. Les dispositions du code civil ont instauré une première audience obligatoire, dite d'orientation, devant le juge de l'exécution. Son objet principal est de permettre au juge de l'exécution de vérifier les conditions de la saisie et de fixer les modalités de la vente. En effet, la réforme de 2006 a introduit une alternative à la vente aux enchères publiques : la vente amiable sur autorisation judiciaire.

L'article 2201 du code civil dispose que les biens sont vendus soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication. Le débiteur est informé de la possibilité d'opter pour la vente amiable de son bien par le commandement de payer valant saisie qui lui est signifié.

C'est à l'issue de l'audience d'orientation que le choix sera explicité. Toutefois la demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 53](#)).

Après les développements consacrés à l'audience d'orientation, sont examinées la réglementation de la vente amiable, sous contrôle judiciaire, et celle de la vente forcée, aux enchères publiques.

## I. Orientation de la procédure

### 10

Le juge décide du sort de l'immeuble saisi à l'occasion d'une audience dite d'orientation.

Le créancier poursuivant doit assigner le débiteur saisi à comparaître à une audience d'orientation. La dénonciation du commandement de payer valant saisie aux créanciers inscrits vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

Ces assignations comportent notamment la sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

## A. Audience d'orientation

---

Son déroulement est organisé par les [articles 49 et 50 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#). A cette audience, sont présents le créancier poursuivant, le saisi et les créanciers inscrits. Les parties sont, sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat. Toutefois le saisi, dispensé de constituer avocat, peut solliciter verbalement l'autorisation de vendre amiablement.

## 1. Objet de l'audience

---

### 20

A l'audience d'orientation, le juge examine la validité de la saisie, au regard des conditions relatives, d'une part, au titre exécutoire détenu par le créancier poursuivant ([Code civil, art. 2191](#)) et, d'autre part, aux biens susceptibles d'être l'objet d'une saisie immobilière ([Code civil, art. 2193](#)).

Le juge statue également sur les éventuelles contestations et demandes incidentes (cf. [BOI-REC-FORCE-40-50](#)).

Enfin, il détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

## 2. Règles procédurales

---

### 30

La détermination de la date de l'audience incombe au créancier poursuivant. L'assignation à comparaître à l'audience d'orientation doit être délivrée dans un délai compris entre un mois et trois mois avant la date d'audience.

### 40

Le juge de l'exécution désigné dans l'acte est saisi de l'affaire par le dépôt à son greffe de la copie de l'assignation. Ce dépôt est réalisé en même temps que le dépôt du cahier des conditions de vente, dans les cinq jours ouvrables suivant l'assignation du débiteur saisi. Le défaut de respect du délai est sanctionné par la caducité du commandement valant saisie ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 12](#))

### 50

L'audience d'orientation est tenue par le juge de l'exécution dans le délai compris entre un et trois mois après l'assignation à comparaître délivrée au saisi. La date et le lieu de l'audience d'orientation figure dans l'acte d'assignation du créancier poursuivant. Le non respect du délai est sanctionné par la caducité du commandement qui est encourue en application de l'[article 12 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) (cf. [BOI-REC-FORCE-40-50](#)).

### 60

L'[article 5 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit que la représentation des parties est assurée par un avocat. Cette représentation est obligatoire, sauf dispositions contraires prévues pour le saisi à l'[article 50 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution entend les parties présentes ou représentées. Dans l'hypothèse où le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera automatiquement poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

Les [articles 6 et 7 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) imposent que les demandes et les contestations des parties soient formées par conclusions signées d'un avocat et déposées au greffe,

sauf dispositions contraires.

## 70

L'article 50 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 introduit deux exceptions au principe de représentation par avocat pour le débiteur saisi:

- les demandes présentées dans le cadre de la procédure de surendettement ;

**Remarque** : La demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée dans les conditions prévues par l'article R331-11-1 du Code de la consommation

- la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.

En cas de demande de vente amiable formée verbalement par le débiteur, le créancier poursuivant doit être en mesure de débattre de cette demande. En l'absence de débat, le juge de l'exécution peut renvoyer l'orientation de l'affaire à une audience ultérieure, afin d'assurer le respect du principe de la contradiction, conformément à l'article 16 du code de procédure civile.

**Remarque** : Les actes consécutifs à l'autorisation de vente amiable sont également dispensés du ministère d'avocat.

## B. Jugement d'orientation

---

A l'issue de l'audience d'orientation, le juge de l'exécution se prononce par un jugement sur l'orientation de l'affaire. Le jugement ordonne en principe la vente du bien, à l'amiable ou par adjudication forcée. Ce jugement peut également mettre fin, suspendre ou interrompre la procédure d'exécution. Le jugement, notifié par le greffe, est susceptible d'appel.

### 1. Teneur de la décision

---

Lorsque les conditions de validité sont réunies, le jugement mentionne le montant retenu pour la créance cause de la saisie, celle du créancier poursuivant, en principal, frais, intérêts et autres accessoires. La décision ordonne la vente du bien, soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication forcée.

#### a. Autorisation judiciaire de vente amiable

---

## 80

L'autorisation judiciaire est délivrée par le juge de l'exécution à la demande exclusive du débiteur.

La demande du débiteur tendant à être autorisé à procéder à la vente amiable du bien, en principe examinée à l'audience d'orientation conformément à l'article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, peut être présentée avant l'assignation à comparaître.

## 90

Lorsque la demande est présentée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, le juge statue sans attendre l'audience d'orientation. S'il fait droit à la demande, sa décision suspend le cours de la procédure (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 53).

Si le juge rejette la demande, elle ne peut plus être présentée à l'occasion de l'audience d'orientation, la décision de rejet ayant autorité de chose jugée.

## 100

Pour autoriser la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. La motivation du jugement autorisant la vente amiable du bien doit ainsi constater que le projet du débiteur remplit ces conditions, en se fondant notamment sur des éléments de preuve qu'il appartient à ce dernier de produire aux débats en application de l'[article 9 du code de procédure civile](#).

Ces différents éléments doivent conduire le juge, dans sa décision, à fixer le montant du prix de vente en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu au regard des conditions économiques du marché, en application de l'[article 54 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

#### 110

Par ailleurs, si le créancier poursuivant en fait la demande, assortie d'un chiffrage, lors de l'audience d'orientation, le juge dans sa décision taxe ces frais de poursuite, ce qui permet au créancier poursuivant d'en être directement remboursé lors de la conclusion ultérieure de la vente. En effet, l'[article 57 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006](#) dispose que les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

#### 120

Enfin, le jugement doit fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée, pour vérifier la réalisation de la vente. Il appartient au juge d'apprécier, en fonction de la situation qui lui est soumise, la durée devant être accordée au débiteur pour procéder à cette vente amiable, sans pouvoir, dans un premier temps, excéder un renvoi à quatre mois.

**Remarque :** À l'audience de rappel, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et seulement aux fins de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

### **b. Décision de vente forcée**

---

#### 130

A défaut de contestation ou de demande fondée interdisant la vente, ou de demande formulée par le saisi aux fins d'être autorisé de recourir à une vente de gré à gré, le juge ordonne, dans son jugement d'orientation, la vente forcée du bien par voie judiciaire à l'audience d'adjudication.

En application de l'[article 59 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), le juge de l'exécution doit fixer la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

#### 140

Le jugement ordonnant la vente forcée détermine, à la demande du créancier poursuivant, les modalités de visite de l'immeuble. Sur le fondement de cette décision et dans l'hypothèse où le débiteur s'opposerait à ces visites, un huissier, chargé de l'exécution du jugement d'adjudication, pourra faire pénétrer des acquéreurs potentiels dans les lieux selon les modalités fixées par la décision.

#### 150

Enfin, si la mise à prix du bien fixée par le créancier poursuivant dans le cahier des conditions de vente fait l'objet d'une contestation par le débiteur, elle doit être tranchée dans le jugement d'orientation. Conformément au deuxième alinéa de l'[article 2206 du code civil](#), le juge fonde sa décision sur le critère de l'insuffisance manifeste ou non du montant de la mise à prix.

## c. Autres orientations possibles

---

### 160

Les contestations qui doivent être tranchées dans le jugement d'orientation peuvent conduire à interdire tout ou partie de la vente, ou à suspendre ou interrompre la procédure (cf. [BOI-REC-FORCE-40-50](#)).

**Remarque** : constituent notamment des causes de suspension des poursuites, l'ouverture d'une procédure collective et l'octroi de délais de grâce.

## 2. Recours contre la décision

---

### 170

Le jugement d'orientation notifié par le greffe est susceptible d'appel en application combinée des [articles 8 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) et [28 et 29 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992](#), l'appel n'est pas suspensif ([décret n° 92-755 du 31 juillet 1992, art. 30](#)). L'appel contre le jugement d'orientation est formé, instruit et jugé selon la procédure à jour fixe, sans que l'appelant ait à se prévaloir dans sa requête d'un péril ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 52](#)).

Le créancier poursuivant ne peut s'opposer à la vente amiable au motif que le prix fixé par le juge serait insuffisant. Pour contester le niveau de prix en deçà duquel la vente ne pourra se réaliser, le créancier saisissant ne dispose que de la voie de l'appel.

### 180

Lorsque l'appel est formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication, la cour statue au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication. A défaut, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'[article 31 du décret n° 92-755 du 31 juillet 1992](#) susvisé, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

Les décisions du juge de l'exécution rendues dans ces circonstances ne sont pas susceptibles d'appel.

## II. Vente amiable sur autorisation judiciaire

La demande aux fins de vente amiable peut être formée par le débiteur saisi au moment de l'audience d'orientation ou avant cette audience. Dans les deux cas, lorsqu'il est fait droit à la demande du saisi, la procédure d'exécution est suspendue, à l'exception du délai de déclaration imparti aux créanciers inscrits. La vente amiable est réalisée sous le contrôle du juge de l'exécution.

### A. Réalisation de la vente amiable

---

L'[article 55 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) précise les obligations pesant sur le débiteur autorisé à procéder à la vente amiable de son bien. Conformément au droit commun, la vente amiable est passée devant un notaire librement choisi par le cédant et l'acquéreur, elle est assimilée dans ses effets à une vente volontaire par l'[article 2202 du code civil](#).

#### 1. Obligations du débiteur

---

## 190

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la réalisation de la vente en respectant le délai imparti par le juge de l'exécution dans son jugement qui autorise la vente de gré à gré. Il doit par ailleurs rendre compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin. Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.

## 200

Le prix de vente de l'immeuble est consigné et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribué ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 56](#)).

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur, et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Cette attribution ne saurait faire échec à la faculté de rétractation - d'ordre public - prévue par l'[article L271-2 du code de la construction et de l'habitation](#), qui impose le remboursement de toute somme versée par l'acquéreur qui exerce cette faculté dans le délai imparti par ce texte.

## 2. Conclusion de la vente devant le notaire

---

### 210

Elle se fait par acte notarié selon les règles de droit commun des ventes volontaires, sous réserve de quelques règles particulières :

- le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 57](#)) ;
- l'acte de vente n'est reçu aux minutes du notaire que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais de procédure taxés ([Code civil, art. 2203](#)) ;

**Remarque** : Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

- la vente amiable devra à l'audience de rappel être constatée par le juge de l'exécution. À l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, le prix étant consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

## 3. Effets de la vente amiable

---

### 220

L'ensemble des dispositions relatives aux ventes de droit commun, notamment celles du code civil, sont applicables à la vente amiable.

Le débiteur est tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur. Le transfert de propriété, pour être opposable aux tiers, impose la publication de la vente au bureau des hypothèques. Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

## 230

En application de l'[article 2213 du code civil](#), cette vente amiable produit une purge de plein droit de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur, dès consignation du prix et paiement des frais de vente. En conséquence de cette purge, le juge lorsqu'il constate la vente amiable ordonne la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur correspondantes ([d décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 58](#)). L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 93](#)).

**Remarque** : En cas de vente sur saisie immobilière, quelles que soient les modalités, l'acquéreur ne peut pas être soumis au droit de suite puisqu'il acquitte un prix de vente affecté aux créances privilégiées et correspondant à la valeur vénale du bien.

## **B. Contrôle judiciaire de la réalisation de la vente amiable**

---

Le contrôle du juge s'exerce sur les opérations préparatoires à la conclusion de la vente mais également *a posteriori*.

### **1. Contrôle et sanction des diligences du débiteur avant la conclusion de la vente**

---

En cas de carence du débiteur autorisé à vendre, le créancier poursuivant peut saisir le juge afin de voir reprendre la procédure de vente forcée sans attendre l'expiration du délai accordé.

Le texte précise que le juge de l'exécution est saisi par voie d'assignation par le créancier du débiteur. Si le juge fait droit à la demande du créancier poursuivant, il ordonne la reprise de la procédure de vente forcée, par une décision non susceptible d'appel.

Les effets de cette reprise de la procédure doivent être distingués selon le moment auquel a été rendu le jugement autorisant la vente amiable.

#### **a. Vente amiable autorisée par le jugement d'orientation**

---

## 240

Les parties ne sont plus autorisées à soulever de nouvelles contestations ou demandes incidentes. La procédure ne peut donc que se poursuivre par la vente aux enchères du bien saisi. L'[article 55 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit que le juge fixe la date de l'audience de vente forcée, conformément aux règles applicables en cette matière, c'est-à-dire un délai compris entre deux et quatre mois suivant sa décision.

Par ailleurs, la décision du juge est notifiée non seulement au débiteur saisi et au créancier poursuivant, mais également aux créanciers inscrits, qui connaîtront ainsi la date de l'audience de vente.

#### **b. Vente amiable autorisée avant l'audience d'orientation**

---

## 250

Dans cette hypothèse, cette décision met fin à la suspension de la procédure et impose au créancier poursuivant de reprendre la procédure au stade où elle a été suspendue. L'affaire donnera donc lieu à une audience d'orientation, au cours de laquelle le juge de l'exécution statuera sur l'ensemble des contestations et demandes incidentes, à l'exclusion d'une demande d'autorisation de vente amiable, puisqu'un précédent jugement ayant autorité de chose jugée aura déjà été rendu sur ce point.

## **2. Contrôle a posteriori de la réalisation de la vente amiable**

---

### **260**

En application du [troisième alinéa de l'article 54 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), l'affaire doit être rappelée dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder quatre mois suivant le jugement, pour permettre à ce dernier de contrôler la réalisation de la vente amiable conformément à ses prescriptions.

A cette audience, le juge ne peut accorder au débiteur un délai supplémentaire, dans la limite de trois mois, qu'à seule fin de permettre la rédaction de l'acte authentique de vente et à condition que le débiteur justifie d'un engagement écrit d'acquisition. En application de [l'article 50 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006](#), le débiteur n'a pas l'obligation d'être représenté pour formuler cette demande de report.

### **270**

En application de [l'article 58 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), à l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge, sur présentation de l'acte de vente conforme aux conditions qu'il a fixées et de la justification de la consignation du prix, constate la vente et ordonne de plein droit la radiation des inscriptions prises du chef du débiteur. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel ; en revanche, il peut faire l'objet d'un pourvoi immédiat, conformément à [l'article 606 du code de procédure civile](#).

### **280**

Si le juge refuse de constater la vente, en raison notamment du défaut de respect des conditions qu'il a posées, il devra ordonner la reprise de la procédure de vente forcée ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 55, al. 3 et 4](#)).

## **III. Vente forcée**

### **290**

La vente forcée peut être décidée à l'audience d'orientation, mais aussi en cas d'échec de la vente amiable : une telle situation conduit à la reprise de la procédure de saisie jusque là suspendue.

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Après avoir réalisé les opérations destinées à l'information des acquéreurs potentiels, le poursuivant requiert la vente à l'audience d'adjudication. C'est à cette audience qu'auront lieu les enchères.

Le bien est adjugé au dernier enchérisseur qui sera déclaré adjudicataire et le juge constatera la vente dans un jugement dont la publication au bureau des hypothèques emportera transfert de propriété.

La déclaration d'adjudicataire ne met pas nécessairement fin au processus de vente : le dispositif prévoit la possibilité de remise en vente du bien adjugé avec une mise à prix supérieure d'un dixième au prix d'adjudication obtenu. Le défaut de paiement du prix et des frais par l'adjudicataire peut entraîner remise en vente du bien et réitération des enchères (cf. [BOI-REC-FORCE-40-50](#)).

## **A. Publicité et information des tiers**

---

### **300**

Les [articles 63 à 71 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) organisent la publicité. Les bénéficiaires d'un droit de préemption doivent être informés spécialement par le créancier poursuivant. Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

L'[article 69 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit la possibilité pour le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, de recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente.

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

## 1. Publicité préalable à la vente

---

### 310

Les textes prévoient un droit commun de la publicité des ventes aux enchères pouvant être aménagé par décision judiciaire.

### 320

La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions exposées ci-dessous.

La vente forcée est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication par voie d'affichage ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 64](#)).

### a. Affichage et publication de l'avis

---

#### 330

Le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 64](#)).

#### 340

Les indications qui doivent apparaître dans l'avis figurent à l'[article 64 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

### b. Affichage d'un avis simplifié

---

#### 350

L'[article 65 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit que, dans le même délai que celui mentionné à l'[article 64 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) et à la diligence du créancier poursuivant, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi. Il est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires. Il est justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier.

#### 360

Cet avis reproduit les dispositions de l'[article 65 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

### 370

Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente. Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur.

**Remarque:** Certains textes prévoient une information spécifique de l'occupant du local saisi ([décret n°77-742 du 30 juin 1977, art. 7](#)) ou du preneur à bail rural ([Code rural, art. L412-11](#)).

## 2. Aménagement judiciaire de la publicité

---

### 380

Les mesures de publicité ainsi aménagées et ordonnées par le juge sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite.

Le juge de l'exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie d'une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité de droit commun ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 70](#)).

A défaut d'être gratuit pour le débiteur, l'aménagement de la publicité devra être autorisé par le juge de l'exécution. La requête est formée, selon le cas, à l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la vente.

### 390

Le juge tient compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toutes autres circonstances particulières.

Il peut notamment ordonner :

- que soit adjoint aux mentions prévues aux [articles 64 et 65 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) toute autre indication ou document relatif à l'immeuble ;
- que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique (supports électroniques par exemple) ;
- que les avis mentionnés aux [articles 65 et 67 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) du décret précité soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens.

Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel.

## B. Enchères

---

### 400

L'adjudication permet d'attribuer l'immeuble saisi, après sa mise aux enchères publiques, à la personne qui offre le prix le plus élevé. Pour que les enchères puissent se dérouler à l'audience d'adjudication, la vente doit être sollicitée par le poursuivant ou, à défaut, par tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites.

Les enchères se déroulent sous la direction du juge, à l'audience ([Code civil, art 2204](#)).

La date de l'audience d'adjudication est fixée par le juge de l'exécution dans son jugement ordonnant la vente forcée par adjudication. Toutefois, l'adjudication peut être reportée à une audience ultérieure

sous certaines conditions.

L'article 61 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 limite les cas de report de l'audience. La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L331-3-1 ou L331-5 du code de la consommation.

Le report devra être décidé par un jugement motivé. En cas de report de l'audience de vente, les formalités de publicité doivent être répétées et l'information de l'occupant d'un local saisi réitérée, conformément à l'article 7 du décret n° 77-742 du 30 juin 1977.

## 1. Demande d'adjudication

---

### 410

Le créancier poursuivant doit réitérer son intention de poursuivre la procédure, en sollicitant la vente forcée lors de l'audience d'adjudication. A défaut, tout créancier inscrit peut solliciter la vente ; il est renvoyé dans cette hypothèse aux règles relatives à la subrogation (cf. BOI-REC-FORCE-40-50).

### 420

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate l'extinction de la procédure et déclare caduc le commandement valant saisie, mettant ainsi fin à ses effets (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art 60).

Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

## 2. Organisation des enchères publiques

---

L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge (Code civil, art. 2204).

### a. Conditions préalables pour enchérir

---

#### 430

L'article 2205 du code civil pose le principe de la liberté pour toute personne de participer aux enchères publiques mais définit les conditions préalables pour se porter enchérisseur. Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement.

Le débiteur saisi, les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure, les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie ne peuvent ainsi se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 72)

A cette liste, il y a lieu d'ajouter les incompatibilités résultant de l'article 1596 du code civil affectant les tuteurs, mandataires, administrateurs et officiers publics, relativement aux biens qui leur sont confiés.

En outre, l'enchérisseur doit jouir de la capacité de disposer.

#### 440

Par ailleurs, l'article 2205 du code civil prévoit que tout candidat aux enchères doit présenter des garanties de paiement avant de porter les enchères, l'avocat de l'enchérisseur se fait remettre contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou

du consignataire ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 74](#)). Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 74 du [décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#).

Il appartient au juge de l'exécution de s'assurer que les avocats des enchérisseurs ont satisfait à l'obligation de recueillir ces garanties.

#### 450

La représentation des enchérisseurs par un avocat, qui doit être inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie, est obligatoire. A peine de nullité des enchères, un avocat ne peut être porteur de plusieurs mandats d'enchérir.

### b. Déroulement des enchères

---

#### 460

Le juge commence par rappeler le montant de la mise à prix à partir duquel partiront les enchères, qui a été fixé selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou, en cas de contestation fondée du débiteur, dans le jugement d'orientation ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 76](#)).

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, et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 80](#)).

Le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale ([Code civil, art. 2206](#)).

#### 470

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 75](#)).

#### 480

Les enchères sont portées sous le contrôle du juge qui assure la police de l'audience. Les enchères sont pures et simples, chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

#### 490

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 74](#)).

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le

prix de l'immeuble.

À défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office au montant de la mise à prix fixé par le créancier poursuivant .

### 3. Nullité des enchères

---

#### 500

Les règles régissant les enchères doivent être impérativement respectées. L'[article 81 n° 2006-936 du décret du 27 juillet 2006](#) sanctionne de nullité l'enchère portée en violation de ces règles. La nullité est prononcée de plein droit. Toutefois toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères.

## C. Suites de l'adjudication

---

#### 510

L'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente. Le transfert de propriété résulte d'un jugement d'adjudication qui emporte vente forcée conformément à l'[article 2208 du code civil](#).

La surenchère permet de provoquer une nouvelle adjudication de l'immeuble .

### 1. Surenchère

---

#### 520

Dans le but de susciter une surenchère, en vue de produire un prix plus élevé, l'[article 67 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit la publicité de l'adjudication qui a eu lieu pour permettre le cas échéant à ceux qui considèrent que l'adjudication ne s'est pas réalisée pour un prix suffisant, de provoquer une nouvelle adjudication de l'immeuble.

La personne qui entend faire surenchère doit présenter une déclaration à cet effet. La déclaration vaut demande de fixation d'une audience de surenchère ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 95](#)).

#### a. Publicité de l'adjudication

---

#### 530

Au premier jour ouvrable suivant la vente par adjudication, un extrait du procès verbal d'audience avec mention du prix de vente et des frais taxés est affiché à la porte de la salle d'audience pendant le délai au cours duquel la surenchère peut être exercée.

À 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.

Les mentions devant figurer dans cet extrait sont énumérées à l'[article 64 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#). Cet extrait peut donner lieu à des aménagements conformément à l'[article 70 du même décret](#).

Cette publicité est exclue lorsque l'adjudication résulte d'une surenchère puisqu'il est interdit de surenchérir sur une surenchère ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 99](#))

Mais il est possible de surenchérir sur l'adjudication consécutive à une réitération des enchères.

## **b. Déclaration de surenchère**

---

### **540**

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du montant principal de la précédente adjudication.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 95](#)).

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

### **550**

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

L'acte de dénonciation doit être accompagné d'une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'[article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#). Il s'agit de la pièce par laquelle l'avocat du surenchérisseur 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.

L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'[article 7 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) qui dispose que « toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat » ainsi que le second alinéa de l'[article 96 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) en vertu duquel « la validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation ».

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure .

## **c. Audience d'adjudication sur surenchère**

---

### **560**

L'audience de surenchère est fixée par le 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.

## 570

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère (selon l'[article 68 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#), il s'agit de la publicité de droit commun prévue aux [articles 64 à 67 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) ). Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

## 580

L'audience de surenchère se déroule de la même façon que les précédentes enchères qui sont reprises, en partant du montant modifié par la surenchère dans les conditions prévues par les [articles 72 à 82 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#). Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Le surenchérisseur ne devient propriétaire du bien que par l'effet de l'adjudication sur surenchère. Par conséquent, jusqu'à cette date, l'immeuble demeure aux risques du débiteur saisi ([Cass. Civ. 2, 17 novembre 2011, n° 10-20957](#)).

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication .

## 2. Paiement du prix et des frais

---

### 590

En l'absence de surenchère, la consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'[article 2212 du code civil](#) doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères ([décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 83](#)). Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

### 600

L'adjudicataire ne peut, avant cette consignation et ce paiement, 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 ([Code civil, art. 2211](#)). Toutefois, conformément aux dispositions de l'[article 2414 du code civil](#), ce droit d'hypothèque sera consenti sous la condition résolutoire du versement du prix et des frais.

À défaut de consignation du prix 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 ([Code civil, art. 2212](#)). Ces sommes seront conservées pour être distribuées aux créanciers.

### 610

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de

sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

## 620

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

### 3. Jugement d'adjudication et titre de vente

Le jugement d'adjudication emporte vente forcée. Cette vente est constatée dans un acte établi par le greffe, qui constitue le titre de vente.

#### a. Jugement d'adjudication

## 630

Outre les mentions prescrites pour tout jugement, celui d'adjudication vise le jugement d'orientation, ceux tranchant les contestations, et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

## 640

Le jugement d'adjudication est notifié par le greffe au créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

**Remarque :** L'article 7 du décret n° 77-742 du 30 juin 1977 prévoit également la notification par le greffe du jugement d'adjudication au locataire ou à l'occupant de bonne foi, entre le dixième et le quinzième jour suivant cette adjudication.

## 650

Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel, de ce chef, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification. Un pourvoi immédiat peut être formé sur les chefs non susceptibles d'appel.

#### b. Titre de vente

## 660

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication et annexés les justificatifs du paiement des frais (décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, art. 89 et 90, al. 3).

## 670

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge, qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

En tout état de cause, une copie du titre de vente est adressée au débiteur et au créancier poursuivant.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

### **c. Cas particulier : le Trésor est déclaré adjudicataire**

---

#### **680**

Le Trésor remet contre récépissé au service du Domaine le titre de vente, ce dernier consistant dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le titre de vente est publié par le Trésor au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires.

Le Trésor consigne à la Caisse des dépôts et consignation le prix de vente de l'immeuble.

L'immeuble ainsi adjudgé est pris en charge par le service du Domaine, seul habilité à détenir les biens de l'État. L'immeuble est généralement remis en vente comme bien domanial.

## **D. Effets de l'adjudication**

---

#### **690**

Les effets de la vente par adjudication sont définis par les [articles 2208 à 2212 du code civil](#) et précisés par les [articles 92 et 93 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#). Conformément à l'[article 2208 du code civil](#), cette adjudication est assimilée à une vente, bien qu'il n'y ait pas d'accord du débiteur, et opère donc transfert de propriété.

### **1. Pour le saisi**

---

#### **700**

Le débiteur est tenu de la délivrance du bien et de la garantie d'éviction.

Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi (le jugement d'adjudication constituant un titre d'expulsion à l'encontre du saisi en vertu de l'[article 2210 du code civil](#)) et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **2. Pour l'adjudicataire**

---

#### **710**

L'[article 2213 du code civil](#) prévoit donc que 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 du chef du débiteur.

Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution, qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques.

En droit commun, le créancier hypothécaire dispose d'un droit de poursuivre l'acquéreur d'un bien hypothéqué, sur le fondement de son droit de suite, en application des [articles 2461 à 2474 du code civil](#).

En cas de vente sur saisie immobilière, quelles qu'en soient les modalités, l'acquéreur du bien ne peut pas être soumis à ce droit de suite, puisqu'il acquitte un prix de vente affecté aux créanciers privilégiés et censé correspondre à la valeur vénale du bien.