



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

ventes par adjudication

Question écrite n° 93722

Texte de la question

M. Pierre Ribeaud attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice sur le fait qu'un même organisme bancaire puisse se trouver être le créancier poursuivant d'une vente aux enchères publiques dans le cadre d'une procédure d'adjudication, et se porter enchérisseur au cours de la même vente par l'intermédiaire d'une société dont il est le gérant. Cette situation tend en effet à conduire à la vente au rabais du bien saisi, à l'encontre de l'intérêt des propriétaires endettés, l'organisme bancaire se trouvant de fait être à la fois vendeur et acheteur. Il souhaiterait donc connaître les dispositions que pourrait prendre le Gouvernement pour faire évoluer la législation en vigueur sur ce sujet.

Texte de la réponse

Avant même d'envisager les règles applicables à la procédure d'adjudication, il convient de rappeler que le code des procédures civiles d'exécution permet au débiteur saisi de solliciter l'autorisation de procéder à la vente amiable de son bien, ce qui permet d'éviter la vente forcée, moins avantageuse. Lorsque le juge de l'exécution a ordonné la vente forcée du bien, le code des procédures civiles d'exécution fixe la liste des personnes qui ne peuvent pas se porter enchérisseurs au cours de l'audience d'adjudication, que ce soit par elles-mêmes ou par personnes interposées : il s'agit du débiteur saisi, des auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure et des magistrats de la juridiction dans laquelle la vente est poursuivie (article R.322-29 du code précité). En l'état, les textes applicables à la procédure de saisie immobilière n'interdisent donc pas à un organisme bancaire qui serait le créancier poursuivant de se porter enchérisseur par l'intermédiaire d'une société dont il serait le gérant. Néanmoins, cette situation ne conduit pas nécessairement à la vente au rabais du bien saisi. En effet, la publicité organisée préalablement aux enchères doit permettre d'attirer le plus grand nombre d'enchérisseurs possibles à l'audience d'adjudication. Outre les mesures de publicité de droit commun (affichage dans les locaux de la juridiction, à l'entrée de l'immeuble, et insertion d'avis dans les journaux), le droit en vigueur donne également la possibilité au saisi de demander au juge de compléter ces mesures, notamment pour que d'autres modes de communication soient utilisés (article R.322-37 du code précité). La publicité organisée, en permettant d'attirer des enchérisseurs, tend à garantir que le bien sera vendu à un prix supérieur à celui de la mise à prix, qui se rapproche du prix du marché. Par ailleurs, toute personne qui justifie de garanties de paiement peut se porter enchérisseur, ce qui ouvre largement les enchères et donne de plus grandes chances de succès à l'audience d'adjudication. Au surplus, même si le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant, le saisi a la possibilité, en cas d'insuffisance manifeste de ce montant, de demander au juge de fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché (article L.322-6 du code précité). Cette disposition vise à assurer que le montant de la mise à prix ne soit pas dérisoire et, qu'en présence d'enchérisseurs, la vente ne se fasse pas au rabais. Enfin, dans le cas où il n'y aurait pas d'enchères à l'audience d'adjudication, le créancier poursuivant peut d'ores et déjà être déclaré adjudicataire au montant de sa mise à prix initiale, en vertu de l'article L.322-6 du code des procédures civiles d'exécution. Le Conseil constitutionnel a déclaré cette disposition - alors inscrite à l'article 2206 du code civil - conforme à la Constitution, en considérant que l'atteinte apportée aux conditions d'exercice du droit de propriété

du débiteur saisi ne revêtait pas un caractère disproportionné (décision du 16 décembre 2011, no 2011-206 QPC). Au regard de l'ensemble des dispositions déjà en vigueur, qui encadrent la vente forcée des biens immobiliers et visent à éviter la vente à vil prix, il n'est pas envisagé actuellement de modifier la législation pour interdire à un organisme bancaire qui serait poursuivant de se porter enchérisseur par le biais d'une société dont il serait le gérant.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Ribeaud](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93722

Rubrique : Ventes et échanges

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 25 octobre 2016

Question publiée au JO le : [1er mars 2016](#), page 1742

Réponse publiée au JO le : [28 février 2017](#), page 1869