



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Ventes judiciaires immobilières

Question écrite n° 7438

Texte de la question

M. Paul Molac interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les ventes judiciaires immobilières réalisées à des prix largement inférieurs à ceux du marché, entraînant la dépossession de propriétaires sans accompagnement suffisant. Chaque année, plusieurs centaines de biens immobiliers sont vendus aux enchères dans les territoires, à un prix nettement inférieur à celui du marché. Ces ventes, organisées dans le cadre de vente par adjudication judiciaire, concernent des personnes qui, à la suite d'un défaut de remboursement de leur prêt, se retrouvent contraintes de céder leur bien sans leur consentement. La procédure de vente judiciaire immobilière peut être engagée après un retard de paiement équivalant à six mensualités consécutives. Le prêteur, titulaire de l'hypothèque, engage alors la procédure qui conduit à une mise en demeure par voie d'huissier, puis à une vente judiciaire. Le montant de mise à prix correspond généralement au solde du prêt en cours auquel s'ajoutent la majoration pour retard de paiement, les frais de procédure et les pénalités contractuelles. Ce calcul, largement déconnecté de la valeur réelle du bien, explique que certains biens soient cédés à des prix dérisoires - de trois à dix fois inférieurs à leur valeur estimée sur le marché. Ce phénomène s'explique notamment par un défaut d'information des propriétaires en difficulté, qui ne sont ni orientés vers la Banque de France pour déposer un dossier de surendettement, ni encouragés à envisager une vente classique, ni accompagnés dans la compréhension de la procédure. À cela, s'ajoute un cadre juridique lacunaire, qui ne prévoit ni estimation fiscale obligatoire du bien en amont de la mise en vente, ni intervention d'un médiateur chargé d'explorer des solutions alternatives. Les conséquences sont alarmantes et nombreuses : précarisation, perte d'emploi, incidence sur la scolarité des enfants, troubles psychiques, sans oublier la difficulté accrue à se reloger dans un marché en tension. Ces ventes à perte renforcent les inégalités sociales, tout en générant un effet d'aubaine pour certains marchands de biens, qui acquièrent à bas prix des logements qu'ils revendent, réalisant ainsi des profits considérables. Ainsi, il souhaiterait connaître les mesures envisagées par le Gouvernement pour pallier les dysfonctionnements liés aux ventes judiciaires immobilières à des prix manifestement sous-évalués, afin de mieux accompagner les personnes concernées, d'introduire davantage de transparence et d'encadrement dans la procédure et d'éviter les effets spéculatifs.

Données clés

Auteur : [M. Paul Molac](#)

Circonscription : Morbihan (4^e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7438

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 juin 2025](#), page 4678