

M<sup>E</sup> PATRICK  
BESSE

M<sup>E</sup> DOMINIQUE  
DE GINESTET

# ENCHÈRES IMMOBILIÈRES UNE PROCÉDURE À DÉMYSTIFIER : L'ADJUDICATION (2/3)

Dans une série en trois volets, deux avocats du barreau de Dax livrent les clés juridiques pour appréhender dans les meilleures conditions la procédure des enchères immobilières judiciaires. Cette semaine, focus sur l'adjudication.

Par M<sup>c</sup> Dominique de Ginestet, bâtonnier  
et M<sup>c</sup> Patrick Besse, vice-bâtonnier du barreau de Dax

**L**e dossier ayant été remis à votre avocat [LAL n°4085 du 21 octobre 2023], l'audience d'adjudication peut intervenir.

## LA TENUE DE L'AUDIENCE

Lors de l'audience, l'avocat poursuivant requiert la vente, qui est ordonnée par le juge après qu'il ait annoncé les frais que l'avocat a exposés (généralement entre 4 000 et 5 000 et jusqu'à 10 000 euros ou 12 000 euros).

Les enchères sont portées par votre avocat suivant les instructions que vous lui donnez, ou bien jusqu'au plafond que vous avez porté sur votre pouvoir. Si vous êtes présent à l'audience, vous pourrez donner ordre d'enchérir pour un montant supérieur sous réserve de porter le nouveau montant sur le mandat écrit.

Leur montant minimum est fixé par le cahier des conditions de vente ou/et précisé à l'audience par le juge.

Elles sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Le juge constate le montant de la dernière enchère, qui emporte adjudication, votre avocat devant déclarer au greffier votre identité avant la fin de l'audience.

Pendant un délai de 10 jours, toute personne peut faire surenchère par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Dax.

À l'issue de ce délai, votre qualité de propriétaire, conférée grâce à la déclaration que vous, et/ou votre avocat et le greffier auront signée à l'issue de l'audience et qui sera annexée au jugement d'adjudication, ne pourra plus être remise en cause.

Si une procédure de surenchère était mise en oeuvre, elle aura pour effet d'anéantir les effets du jugement vous conférant la qualité de propriétaire.

Vous conservez néanmoins le droit de vérifier la régularité de la procédure de surenchère et de la contester devant le juge.

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication devenue définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et sous peine de réitération des enchères de consigner le prix en principal, les frais et émoluments taxés.

À défaut de paiement du prix dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, le prix de vente sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à consignation complète du prix.

○○○

Le taux des intérêts moratoires sera de plein droit majoré de cinq points dans les conditions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier quatre mois après le jugement d'adjudication.

Les paiements permettront d'engager les formalités liées à l'acquisition.

### ENTRÉE EN JOUISSANCE DU BIEN

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance que s'il a intégralement consigné le prix d'adjudication et payé tous les frais et émoluments et ce au plus tôt à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère le jour de l'adjudication sur surenchère. Il n'aura droit aux loyers qu'à compter de la consignation du prix et du paiement de tous les frais et émoluments.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires, étant rappelé que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi aux termes de l'article 2210 du Code civil, que l'adjudicataire pourra mettre à exécution à compter de la consignation complète du prix et du paiement de tous les frais et émoluments.

