

Souvent appelée « vente aux enchères judiciaires », cette audience particulière se tient dans une salle du palais de justice et permet l'adjudication de biens immobiliers — appartements, maisons ou locaux — dans le cadre de procédures civiles.

## **Une procédure issue du contentieux et du droit des sûretés**

Ces ventes interviennent principalement dans trois situations juridiques : saisies immobilières consécutives à des impayés ou à l'exécution d'une décision de justice ; liquidations judiciaires d'entreprises ou de particuliers ; partages judiciaires lorsque des indivisions ne peuvent être réglées à l'amiable. Le bien est alors vendu publiquement au plus offrant, sous l'autorité du juge, afin de désintéresser les créanciers ou de répartir le produit de la vente conformément à la loi.

## **Une audience solennelle mais ouverte à tous**

Contrairement à une idée reçue, ces enchères ne sont pas réservées aux professionnels : toute personne peut y assister librement. Pour porter une enchère, en revanche, la représentation par un avocat inscrit au barreau local est obligatoire, garantie procédurale destinée à sécuriser l'acte d'acquisition et à vérifier la capacité financière de l'enchérisseur. Chaque bien fait l'objet d'un cahier des conditions de vente consultable en amont, document détaillant : la situation juridique du bien (servitudes, occupation, diagnostics) ; la mise à prix fixée par le juge et les modalités de paiement et de surenchère.

## **Un mécanisme juridique protecteur et transparent**

La vente judiciaire répond à un objectif double : assurer l'exécution effective des décisions de justice tout en offrant un cadre de publicité et d'égalité entre acquéreurs potentiels. Le déroulement est strictement codifié par le Code des procédures civiles d'exécution : annonces légales, délais impératifs, audience publique et possibilité de surenchère dans les dix jours suivant l'adjudication. Ce formalisme garantit la sécurité juridique de la transaction, même si ces ventes exigent des acquéreurs une vigilance accrue, les biens étant vendus « en l'état » sans les protections classiques d'une vente notariale.

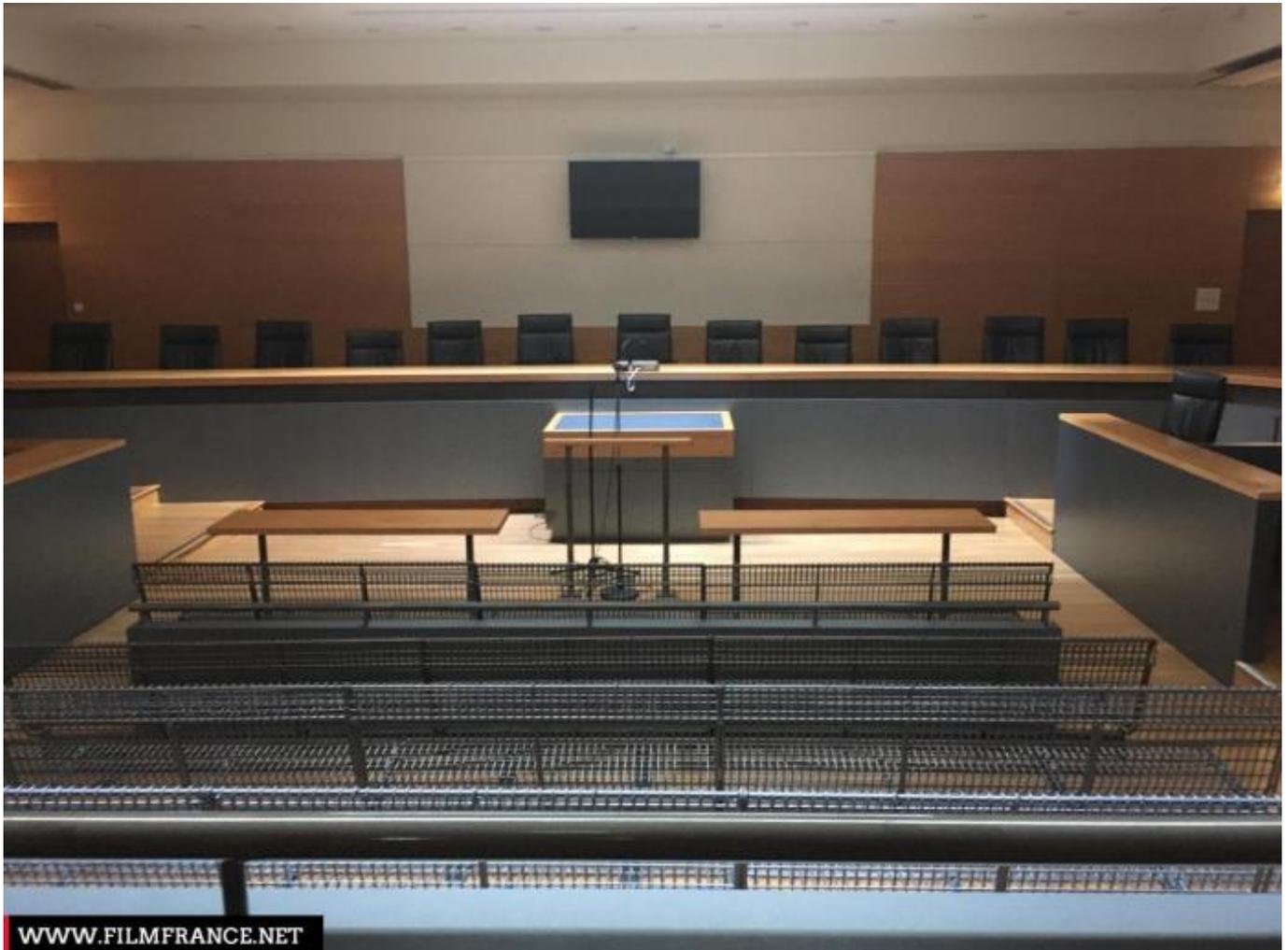
## **Un outil discret mais structurant du marché immobilier local**

À Nice comme dans les autres juridictions françaises, ces audiences constituent un volet particulier du marché immobilier. Elles permettent la résolution de situations d'endettement ou de blocage patrimonial, la remise en circulation de biens parfois vacants et une forme de régulation économique par la voie judiciaire.

### **□ Entre justice et immobilier, une audience à la croisée des mondes**

La vente immobilière judiciaire rappelle que le tribunal n'est pas seulement un lieu de jugement : il est aussi un espace d'exécution concrète du droit, où se rencontrent magistrats, avocats, créanciers, débiteurs et acquéreurs potentiels. À travers ces audiences publiques, la justice civile agit comme un acteur discret mais essentiel de la vie économique locale.

### **Participer à une enchère immobilière judiciaire : mode d'emploi**



## 1 Repérer le bien mis en vente

Les ventes judiciaires sont annoncées à l'avance par :

- affichage au tribunal judiciaire ;
- annonces légales dans la presse ou sur des sites spécialisés ;
- consultation du cahier des conditions de vente auprès de l'avocat poursuivant.

Ce document est essentiel : il décrit le bien, son état d'occupation, les diagnostics, les charges et les règles de la vente.

---

## 2 Prendre un avocat (obligatoire pour enchérir)

Contrairement aux ventes notariales, on ne peut pas enchérir soi-même. Vous devez mandater un avocat inscrit au barreau du tribunal où se tient la vente (ici, Nice).

Son rôle :

- vérifier votre solvabilité ;
  - porter les enchères en votre nom ;
  - sécuriser juridiquement l'acquisition.
- 

## 3 Préparer le financement en amont

Aucune condition suspensive de prêt n'est admise. Vous devez donc :

- disposer des fonds ou d'un accord bancaire préalable ferme ;
- remettre à votre avocat une caution bancaire ou chèque de consignation (souvent 10 % à 20 % de la mise à prix).

Si vous gagnez l'enchère sans pouvoir payer, vous engagez votre responsabilité financière.

---

## 4 Visiter le bien (quand c'est possible)

Une visite est généralement organisée par un huissier à une date unique. Le bien est vendu **en l'état**, sans garantie contre les vices cachés.

À vérifier avec attention :

- occupation par un locataire ou l'ancien propriétaire ;
  - travaux nécessaires ;
  - charges de copropriété ou dettes attachées au lot.
-

## 5 Assister à l'audience d'adjudication

La vente se déroule publiquement, dans une salle d'audience :

- chaque bien est appelé à tour de rôle ;
- les enchères sont portées par les avocats ;
- le juge prononce l'**adjudication** au plus offrant après extinction des feux.

L'audience est souvent rapide : quelques minutes suffisent pour attribuer un bien.

---

## 6 Après l'adjudication : un délai de surenchère possible

Pendant 10 jours, toute personne peut faire une surenchère d'au moins 10 % du prix. Si cela arrive, une nouvelle audience est organisée.

Ce n'est qu'après ce délai que la vente devient définitive.

---

## 7 Payer le prix et devenir propriétaire

Vous disposez généralement de **2 à 3 mois** pour régler :

- le prix d'adjudication ;
- les frais (avocat, publicité, émoluments, droits fiscaux).

À défaut de paiement dans les délais, vous risquez la « réitération des enchères » à vos frais.

---

## Quels frais prévoir ?

En plus du prix d'achat, il faut anticiper :

- frais préalables de procédure (variables selon le dossier) ;
- honoraires d'avocat ;

- droits d'enregistrement (comme pour une vente classique) ;
- éventuels frais d'expulsion ou de remise en état.

➔ Le coût total est souvent supérieur de 10 % à 15 % au prix adjugé.

---

## Les points de vigilance essentiels

- Pas de rétractation possible.
  - Achat sans garantie : analyse juridique indispensable.
  - Financement sécurisé avant d'enchérir.
  - Bien parfois occupé ou grevé de dettes.
  - Procédure très formaliste, mais juridiquement sûre.
- 

## Pourquoi acheter aux enchères judiciaires ?

Malgré les contraintes, ces ventes peuvent offrir :

- des mises à prix attractives ;
- un cadre transparent contrôlé par le juge ;
- des opportunités d'investissement ou de résidence principale.

**Michelle LEFORT**

### **Partager :**

- [Twitter](#)
- [Facebook](#)
- [LinkedIn](#)

Prénom ou nom complet

Email

En continuant, vous acceptez la politique de confidentialité