



Acheter aux enchères immobilières

Droits et obligations de l'enchérisseur — vente à la barre du tribunal judiciaire

La vente par adjudication offre de réelles opportunités d'investissement, mais elle obéit à des règles strictes, fixées par le Code des procédures civiles d'exécution, très différentes de celles d'une acquisition amiable devant notaire. Acheter aux enchères, c'est s'engager sans filet : il est indispensable d'en connaître le cadre avant de porter la première enchère.

1. Une représentation obligatoire par avocat

Vous ne pouvez pas enchérir vous-même. Les enchères sont exclusivement portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal devant lequel la vente est poursuivie, porteur d'un seul mandat (art. R. 322-40). Certaines personnes ne peuvent enchérir : notamment le débiteur saisi et les auxiliaires de justice intervenus à la procédure (art. R. 322-39).

2. Les conditions à réunir avant d'enchérir

- **Une garantie financière** : caution bancaire irrévocable ou chèque de banque égal à 10 % de la mise à prix, sans pouvoir être inférieur à 3 000 € (art. R. 322-41). Elle est restituée à l'issue de l'audience si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire.
- **Un financement déjà sécurisé** : les enchères sont pures et simples (art. R. 322-44). Aucune condition suspensive de prêt n'est possible.
- **Une attestation sur l'honneur** pour les biens à usage d'habitation (art. R. 322-41-1).

3. Le déroulement de l'audience

Chaque enchère doit couvrir la précédente. Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées sans nouvelle enchère (art. R. 322-45) : la dernière enchère emporte adjudication.

4. Ce qui vous distingue d'un acheteur chez le notaire

L'adjudicataire ne bénéficie pas des mêmes protections que l'acquéreur d'un bien vendu à l'amiable. Les principales différences :

	Achat chez le notaire	Achat aux enchères
Signature de l'acte	Vous signez personnellement.	Par le ministère d'un avocat au barreau (R. 322-40).
Condition suspensive de prêt	Possible et fréquente.	Aucune — enchères pures et simples (R. 322-44).
Droit de rétractation	10 jours pour l'habitation (art. L. 271-1 CCH).	Aucun — engagement ferme dès l'adjudication.
Garantie des vices cachés	Due par le vendeur (sauf clause).	Exclue — vente par autorité de justice (art. 1649 C. civ.).
État du bien	Diagnostics, visites, négociation.	Vendu en l'état, sur la foi du cahier des conditions de vente.
Après la vente	Vente ferme.	Surenchère du dixième possible dans les 10 jours.
Défaut de paiement du prix	Sanctions contractuelles.	Risque de réitération des enchères : perte du bénéfice de la vente, possibles dommages-intérêts et, dans tous les cas, intérêts de retard.

5. Notre accompagnement

Le cabinet représente les investisseurs — personnes physiques comme personnes morales, SCI et marchands de biens — souhaitant acquérir un bien à la barre du tribunal judiciaire de Lyon. Nous analysons en amont le cahier des conditions de vente et la situation du bien, définissons avec vous une stratégie d'enchère et un plafond, portons les enchères à l'audience et sécurisons l'ensemble des formalités jusqu'au transfert de propriété.

Vous envisagez d'investir aux enchères ? Contactez le cabinet pour un premier examen de votre projet.