



Folles enchères

Par marisa

Bonjour

Je voudrais savoir si dans le cas d'une remise en vente d'un, bien immobilier pour folles enchères l'adjudicataire défaillant à la vente précédente a le droit de participer de nouveau aux nouvelles enchères ?

Merci

Par kang74

Bonjour

Dans la mesure où l'adjudicataire défaillant reste tenu du paiement des frais de la première mise aux enchères, il s'est déjà engagé à payer le bien sus visé : il ne peut donc pas s'engager sur le même bien ...

Tant que le vendeur n'a pas décidé que la vente est résolue par cette nouvelle vente aux enchères vous êtes le seul à déjà devoir le prix de ce bien .

Cependant, la cour d'appel de Paris, dans son arrêt en date du 5 juin 2013 (RG n° 12/03315), a écarté cette argumentation, considéré que les ventes étaient parfaites, et condamné l'adjudicataire à en payer les prix. Jugeant que l'adjudicataire défaillant ne pouvait se prévaloir de sa propre inexécution, la cour a estimé qu'il n'était pas fondé à opposer utilement les dispositions de l'article L. 321-14, alinéa 3, du Code de commerce qui, s'il permet au vendeur non payé d'invoquer la résolution de la vente en cas de défaillance de l'adjudicataire, n'autorise cependant nullement l'acquéreur à se soustraire à ses obligations. La Cour a également fait une analogie avec l'article 1654 du Code civil qui réserve au seul vendeur la possibilité de demander la résolution de la vente au cas où l'acheteur ne paierait pas le prix.

Article L321-14

Version en vigueur depuis le 02 mars 2022

Modifié par LOI n°2022-267 du 28 février 2022 - art. 10

Les opérateurs de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques mentionnés à l'article L. 321-4 sont responsables à l'égard du vendeur et de l'acheteur de la représentation du prix et de la délivrance des biens dont ils ont effectué la vente. Toute clause qui vise à écarter ou à limiter leur responsabilité est réputée non écrite.

Le bien adjudgé ne peut être délivré à l'acheteur que lorsque l'opérateur ayant organisé la vente en a perçu le prix ou lorsque toute garantie lui a été donnée sur le paiement du prix par l'acquéreur.

A défaut de paiement par l'adjudicataire, après mise en demeure restée infructueuse, le bien est remis en vente à la demande du vendeur sur réitération des enchères ; si le vendeur ne formule pas cette demande dans un délai de trois mois à compter de l'adjudication, la vente est résolue de plein droit, sans préjudice de dommages et intérêts dus par l'adjudicataire défaillant. Ce dernier ne peut se prévaloir de la résolution de la vente pour se soustraire à ses obligations.

Les fonds détenus pour le compte du vendeur doivent être versés à celui-ci au plus tard deux mois à compter de la vente.

VersionsLiens relatifs

Par Nihilscio

Bonjour,

L'adjudicataire défaillant a-t-il le droit de participer de nouveau aux enchères si le vendeur a demandé la résolution de la vente ?

Par kang74

Article L322-12

Version en vigueur depuis le 01 juin 2012

Création Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Tant que la vente du bien n'est pas effective, il est toujours tenu de payer au minimum la différence entre son offre et le prix vendu à la deuxième enchères ainsi que les frais .
En résumé il est toujours tenu de payer sa première offre donc ne peut plus faire d'offre inférieure à la première .

Par marisa

Bonjour,

Merci pour votre aide.

Si j'ai bien compris l'adjudicataire défaillant ayant provoqué une folle enchères peut participer à la reiteration d'enchères

Pour mieux comprendre je vous explique ma situation .

Nous sommes dans le cadre d'une licitation judiciaire (succession impossible à régler de manière amiable)

Nous sommes trois dans l'indivision.

Dans une première vente l'un des indivisaires a fait valoir son droit de substitution tandis que l'autre a fait une surenchère.

Une seconde vente a donc eu lieu et c'est là que l'adjudicataire qui n'est autre que l'un des co-indivisaire a porté les enchères de façon démesurée pour empêcher l'autre indivisaire plus raisonnable d'avoir le bien.

Au final l'adjudicataire ne pouvant payer , je me vois dans l'obligation de lancer une procédure de réiteration d'enchères au risque l'adjudicataire défaillant bloque encore la situation

La nouvelle mise à prix étant je crois la même qu'à la seconde vente l'adjudicataire pourra t'il passer directement à la somme dont il n'a pas pu s'acquitter.

Si la mise à prix est de 65000 euros aura t'il le droit de faire monter les enchères par palier pour atteindre la même somme (en l'occurrence 346000euros) qu'il n'a pu régler auparavant.

Je sais que cette histoire est très complexe et mille questions se posent pour sortir de cette indivision .