

VOUS DEVEZ NÉCESSAIREMENT RECOURIR À UN AVOCAT

INSCRIT AU BARREAU DU TRIBUNAL OÙ SE FAIT LA VENTE POUR PORTER LES ENCHÈRES, IL VOUS CONSEILLE ET VOUS ACCOMPAGNE DURANT TOUTES LES ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION.

BON À SAVOIR !

Votre avocat a le droit de vous demander des honoraires même si vous n'êtes pas l'adjudicataire.
Lorsque vous consultez votre avocat, demandez-lui un devis estimatif du coût de votre achat immobilier pour un prix d'adjudication donné.

RÉPONDEZ À QUELQUES QUESTIONS



Achetez-vous seul, avec votre conjoint, en indivision avec un ou plusieurs tiers, pour le compte d'une société ?

Quel est l'état civil complet de tous les acquéreurs (nom, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, situation et régime matrimonial, adresse, profession) ? Dans le cas d'une société : capital, siège, représentant légal et n° SIREN.

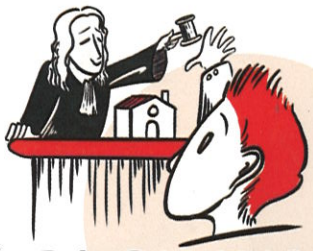


REMETTEZ À VOTRE AVOCAT :

- Une carte d'identité, un justificatif de domicile de tous les acquéreurs.
- Un extrait Kbis à jour de moins de 3 mois et la justification de vos pouvoirs si vous représentez une société, dont il conservera une photocopie, copie des statuts.
- Un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable d'un montant de 10% de la mise à prix (avec un minimum de 3.000€ et à l'ordre du séquestre désigné).
- Une attestation dûment datée et signée prévue par l'art R 322-41-1 du C.P.C.E. tant pour les personnes physiques que les personnes morales dont le modèle vous sera fourni par votre avocat (attestation de non condamnation et/ou d'occupation du bien).
- Un pouvoir (optionnel) dûment signé par l'intégralité des potentiels acquéreurs établit par votre avocat

LA VENTE AUX ENCHÈRES

La vente aux enchères est une vente judiciaire qui peut provenir soit d'une saisie immobilière (en cas d'insolvabilité), d'une liquidation judiciaire ou d'un partage judiciaire (dans le cadre d'une succession ou d'un divorce)



1 L'ADJUDICATION

C'est l'attribution d'un bien immobilier mis aux enchères par le juge de l'exécution immobilière qui procède à la vente à la personne qui fait la meilleure offre. Votre présence n'est pas indispensable à l'audience puisque votre avocat vous y représente avec le pouvoir signé que vous lui avez laissé. Toutefois, comme les audiences sont publiques, vous pouvez y assister. Les ventes ne se font plus à la bougie, mais par un moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. **Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.**



2 LA SURENCHÈRE

Pendant le délai de la surenchère qui est de 10 jours et qui court à partir de la date de l'adjudication, **la loi autorise toute personne à surenchérir en proposant 10% au moins du prix principal de la vente**. La surenchère est faite par un avocat, lequel doit attester détenir une caution bancaire ou un chèque de banque du 10ème du prix principal de la vente. Dans ce cas, le bien est remis en vente avec sa nouvelle mise à prix dans un délai compris entre 2 et 4 mois suivant la déclaration de surenchère. Attention, aucune surenchère ne peut être reçue sur la seconde adjudication.



3 LA RÉITÉRATION

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, quelle qu'en soit la cause, le bien immobilier est remis en vente avec sa mise à prix initiale. L'adjudicataire qui n'a pas respecté son engagement est alors tenu de régler la différence éventuelle entre son prix d'adjudication et le prix d'adjudication définitif. En aucun cas il ne peut récupérer les sommes qu'il a antérieurement acquittées. Quant au nouvel adjudicataire, il ne doit les frais qu'afférents à cette dernière vente.



4 LE PAIEMENT

Le montant de l'adjudication doit être consigné dans un délai de 2 mois à compter de l'adjudication définitive. Pendant ce délai, le prix est en franchise d'intérêts. Passé ce délai, et sous réserve de la procédure de «réitération des enchères» (anciennement procédure de «folle enchère»), le prix de la vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à sa complète consignation. Si son paiement n'intervient pas 4 mois après le prononcé du jugement d'adjudication, le taux d'intérêt légal est majoré de 5 points.



5 LE TRANSFERT

Dans le cadre de la vente judiciaire, votre titre de propriété ne sera pas établi par un notaire. C'est une expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire à la suite de laquelle est transcrit le titre d'adjudication. **Dès le délai de 15 jours passé, vous pourrez demander à votre avocat de vous établir une attestation de propriété** qui vous permettra de vous rapprocher de votre banque. Le jugement d'adjudication sera notifié notamment à l'adjudicataire par le créancier poursuivant.



6 LES FRAIS ANNEXES

L'adjudicataire doit supporter les frais préalables à la vente (frais d'huissier, de publicité,...), les droits sur la vente qui varient selon le montant de l'adjudication, les droits de mutation calculés par le trésor public qui varient selon votre qualité ou non de marchand de biens, la nature de l'immeuble, la date d'achèvement des travaux et les frais postérieurs à la vente.