

## **COMMENT ACQUERIR UN BIEN AUX ENCHERES**

### **D'UN TRIBUNAL**

**IMPORTANT** : Pour toute acquisition aux enchères par devant le Tribunal de Grande Instance, il faut être assisté d'un avocat inscrit au Barreau du lieu de la vente.

Bien que poursuivant la vente le Cabinet peut représenter un seul adjudicataire.

Un avocat ne peut pas enchérir pour le débiteur saisi.

Pour acquérir vous ne devez pas faire l'objet d'une procédure de surendettement, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire (votre avocat peut vous en demander la justification).

#### **I - FORMALITES AVANT LA VENTE**

Votre Avocat a besoin de connaître :

- votre identité complète,
- le bien que vous voulez acquérir,
- quelques renseignements sur votre solvabilité.

Il doit remplir et vous faire signer « un pouvoir pour enchérir » contenant :

- la date de l'adjudication,
- votre identité exacte et complète,
- la désignation du bien que vous souhaitez acheter,
- le montant de l'enchère maximale.

#### **Pour les personnes physiques :**

Vous devez fournir à l'avocat une copie de votre carte d'identité ou passeport ainsi que de votre livret de famille.

Vous devez en outre lui indiquer :

- nationalité,
- profession,
- adresse complète et actuelle,
- situation de famille :
  - si vous êtes pacsés, vous devez en justifier par la copie du pacs,
  - si vous êtes marié, vous devez indiquer votre régime matrimonial et remettre une copie de votre contrat de mariage.

1. si vous êtes mariés sous le régime de la communauté : les deux époux doivent signer le pouvoir.
2. si vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens, il faut indiquer si l'acquisition est faite par l'un des époux uniquement ou pour les deux époux en précisant les proportions d'acquisition (exemple 50/50 % - 40/60 %),
3. si vous êtes mariés sous un autre régime, l'adjudication est censée être faite pour le compte de la communauté.

### **Pour les personnes morales :**

Vous devez fournir à l'Avocat :

- un exemplaire des statuts à jour de la société,
- un extrait K.BIS de moins de trois mois de la Société,
- un document justifiant des pouvoirs du signataire de l'acte si cette personne n'est pas le représentant légal de la société tel que mentionné sur le K.BIS,
- la justification que l'achat immobilier rentre bien dans le cadre des attributions de la personne morale considérée.

### **Pour les professionnels marchands de biens :**

Si vous êtes personne physique ou morale vous devez fournir en plus des renseignements demandés ci-dessus une copie de la déclaration d'existence de marchand de biens auprès de l'Administration des Impôts.

§ § §

### **GARANTIE FINANCIERE OBLIGATOIRE :**

Vous devez remettre à votre avocat un chèque de banque ou caution bancaire irrévocable de 10 % du montant de la mise en prix – avec un minimum de 3.000 € - en acompte du paiement du prix.

Le chèque est libellé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente (vente sur liquidation judiciaire chèque à l'ordre du mandataire judiciaire).

L'enchère peut être déclarée nulle si l'avocat ne détient pas ce chèque.

## **II – FORMALITES APRES LA VENTE**

Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire à l'issue de l'audience l'Avocat vous restituera votre chèque et vous serez redevable des honoraires que vous aurez convenu avec lui.

Si vous êtes déclaré adjudicataire :

- l'avocat conserve le chèque de banque de 10 %,
- il convient d'attendre le délai de 10 jours dans lequel tout intéressé peut faire une surenchère du 10<sup>ème</sup> auprès du Greffe.

Dans l'hypothèse d'une surenchère :

- l'avocat conserve les documents que vous lui avait remis ainsi que le chèque de 10 % dans l'attente que la surenchère soit validée par le Juge,
- si la surenchère est validée, vous pouvez demander à l'Avocat de vous restituer le chèque et les pièces si vous n'entendez pas le mandater pour l'audience de surenchère ; si en revanche, vous entendez le mandater pour l'audience de surenchère il conviendra de lui donner un pouvoir pour enchérir pour cette audience ainsi qu'une garantie complémentaire permettant de couvrir les 10 % de la nouvelle mise à prix.

S'il n'y a pas de surenchère à l'issue du délai de 10 jours vous êtes adjudicataire du bien et vous devez :

- régler les frais préalables (frais taxés annoncés à la Barre par l'Avocat poursuivant lorsqu'il requiert la vente ; ces frais comprennent les actes d'huissiers, diagnostics, commandes de pièces ..... ) ; ils doivent être réglés dans les meilleurs délais.
- régler les émoluments de vente ; votre Avocat vous les calculera lorsque vous lui aurez indiqué le montant maximum de votre prix ; il ne s'agit pas d'un pourcentage global mais de tranches successives, ils doivent être réglés dans les meilleurs délais
- régler les droits d'enregistrement des impôts ; ces derniers sont variables en fonction de votre qualité ou non de marchand de biens, la nature de l'immeuble et la date d'achèvement des travaux ; le règlement devra être fait par chèque de banque pour un montant supérieur à 1.500 € dans le mois de l'adjudication sous peine de pénalités de retard,
- régler le prix d'adjudication : les 10 % remis à titre d'acompte à votre avocat auront été versés par ses soins entre les mains du séquestre (Bâtonnier ou mandataire judiciaire),
- régler si besoin les intérêts de retard,
- les honoraires de votre Avocat : les honoraires sont libres et doivent être négociés avec votre Avocat.
- La taxe de publicité foncière (0,10 % du prix d'adjudication) pour publier le cahier des conditions de vente au service de la Publicité Foncière compétant afin de vous remettre votre titre de propriété.

S'agissant d'une vente judiciaire l'Avocat est seul chargé de procéder à toutes les formalités de publication du titre de propriété au service de publicité foncière ; il n'y a pas lieu à l'établissement d'un acte notarié.

## **Modalités de règlement du prix d'adjudication**

On différencie trois types de vente aux enchères :

- Ventes sur liquidation judiciaire
- Ventes sur saisie immobilière,
- Vente sur licitation

Les modalités de règlement du prix d'adjudication sont différentes selon le type de vente :

### **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

L'adjudicataire (acquéreur) sera tenu de verser le prix dans le délai de deux mois à compter de la vente définitive (date de vente + 10 jours de surenchère + 2 mois).

Si le paiement intervient dans les deux mois l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement intervient passé le délai de deux mois, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du jour de la vente.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

### **VENTE SUR LICITATION**

L'adjudicataire (acquéreur) sera tenu de verser le prix dans le délai de deux mois à compter de la vente définitive (date de vente + 10 jours de surenchère + 2 mois).

Si le paiement intervient dans les deux mois l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement intervient passé le délai de deux mois, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du jour de la vente.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

### **VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive (date de vente + 10 jours de surenchère + trois mois) l'acquéreur sera tenu de verser le prix entre les mains du mandataire judiciaire.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter du jour où la vente est définitive (date de vente + 10 jours).

Au vu de l'affiche, votre Avocat sera à même de vous indiquer de quel type de vente il s'agit.

### **IMPORTANT :**

Si le paiement du prix et des autres frais (frais préalables et émoluments) n'intervient pas dans le délai prescrit, le bien sera remis en vente aux enchères par le créancier poursuivant selon la procédure de « réitération des enchères » (ex folle enchère).

Vous pouvez être tenu responsable si le bien est vendu à un prix inférieur lors de la vente sur réitération des enchères à celui de la vente initiale d'où l'importance – notamment en cas de prêt bancaire d'effectuer des simulations avec votre Banque afin de sécuriser votre projet initial.

