

ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES DEVANT LE TRIBUNAL

La vente immobilière aux enchères concerne tous les types de biens immobiliers (terrains, appartements, maisons individuelles, villas, locaux professionnels, propriétés agricoles, châteaux, etc...) et peut résulter de plusieurs situations :

- immeubles saisis aux fins de recouvrement d'une créance (saisie immobilière) ;
- immeubles en indivision (vente sur licitation) ;
- actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire ou d'un rétablissement personnel.

Toute personne qui désire acheter un bien immobilier à la barre d'un Tribunal judiciaire doit mandater pour cela un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal afin de le représenter lors de l'audience d'adjudication. Il est interdit pour un Avocat d'enchérir pour le débiteur saisi (ou toute personne interposée).

I. – LES FORMALITES PREALABLES A L'ADJUDICATION

Votre Avocat a besoin de connaître votre identité complète et de pouvoir identifier le bien que vous voulez acquérir. Vous devez également justifier de votre solvabilité.

A - Renseignements préalables nécessaires :

Pour que votre Avocat puisse pousser les enchères en votre nom et régulariser toutes les formalités postérieures, il doit détenir dans son dossier un mandat écrit et signé de votre main qui fixera le montant de l'enchère maximale que vous désirez porter.

Afin de rédiger ce mandat, il convient d'adresser les éléments suivants :

- Si c'est une personne physique qui porte les enchères :
 - o Justificatif de domicile,
 - o Pièce d'identité,
 - o Si personne est mariée : livret de famille
 - o Si personne célibataire pacsée : date du PACS
 - o Si plusieurs personnes achètent : quote-part de chacune et justificatif pour chacune
- Si c'est une personne morale :
 - o Extrait kbis
 - o Statuts de la société
 - o Pièce d'identité du représentant légal
 - o un document justifiant des pouvoirs du signataire de l'acte si cette personne n'est pas le représentant légal de la société tel qu'il est désigné sur l'extrait KBIS.

Attention : aucune substitution d'entité n'est possible après l'audience.

Si l'acquisition est faite en qualité de marchand de biens, il convient d'en justifier préalablement.

[Tapez ici]

B – Preuve de la solvabilité :

Avant de porter les enchères, vous devez remettre à votre avocat se f contre réceptionné une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA DU SUD OUEST désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

Cette disposition est prescrite à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office. Par conséquent, sans ce chèque, votre avocat ne pourra pas pousser les enchères.

C- Absence de condamnation à une peine accessoire d'interdiction de pousser les enchères.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-41-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 cpce.



II- DEROULEMENT DES ENCHERES

Lors de l'audience d'adjudication, qui se déroule tous les jeudis à 15 h, le créancier poursuivant requiert la vente, et annonce les frais de procédure, en application des articles R.322-40 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Jusqu'au dernier moment, la vente peut ne pas intervenir.

Les enchères sont poussées par votre avocat dans les limites du mandat écrit que vous lui avez donné.

Le dernier enchérisseur est déclaré adjudicataire après que le juge ait vérifié la validité des enchères (chèque de banque, attestation de non condamnation...).



III - LES FORMALITES POSTERIEURES A L'AUDIENCE D'ADJUDICATION

Si vous êtes déclaré adjudicataire, votre identité est communiquée au juge à l'issue de l'audience, aux fins de rédaction du jugement d'adjudication.

Le jugement d'adjudication est notifié par le greffe du juge de l'exécution à l'adjudicataire, au saisi et au créancier poursuivant. C'est ce jugement qui constitue le titre de propriété et qui est publié au service de la publicité foncière pour être opposable aux tiers

A – délai de surenchère :

Dans l'hypothèse où vous n'êtes pas déclaré adjudicataire car une autre personne a couvert votre dernière enchère, l'Avocat vous restitue que le chèque de banque que vous lui avez remis.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, l'Avocat conserve le chèque de banque qui sera encaissé aux fins de règlement des frais de la procédure.

A compter de l'audience d'adjudication, s'ouvre un délai de DIX jours pour une éventuelle surenchère (un tiers proposant une remise en vente à un prix minimum de 1/10ème supérieur au prix d'acquisition).

A l'expiration du délai de surenchère de dix jours, ainsi qu'à l'expiration des différents droits de préemption dont les délais sont variables, vous serez considéré comme définitivement adjudicataire.

[Tapez ici]

Cependant, le bien doit être assuré dès l'audience d'adjudication.

B- paiement des frais et du prix :

Une acquisition à la barre du Tribunal est irrévocable et ne peut être effectuée sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Il convient donc d'être certain de votre financement avant de mandater votre avocat.

Calendrier des règlements à intervenir :

- un mois après l'adjudication : frais et émoluments des avocats ;
- un mois après l'adjudication : droits d'enregistrement 5.5% du prix + frais
- deux mois après l'adjudication : prix d'adjudication (Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix)
- à la délivrance de la copie exécutoire du jugement : frais de publicité au service de la publicité foncière (1/1000^{ème} du prix)

A cela il convient de prévoir une provision de 500 € au titre des frais éventuels d'huissier pour notifier les actes au saisi.



IV – LES HONORAIRES

Au moment de la signature du mandat, il vous sera également transmis la convention d'honoraires habituelle fixant les conditions d'intervention du cabinet.

En sus des droits et émoluments prévus en matière de vente sur saisie, le client versera à l'avocat, un honoraire calculé comme suit :

- o 2 % HT du prix d'adjudication s'il est déclaré adjudicataire avec un minimum de 1500,00 € HT;
- o Aucun honoraire n'est dû s'il n'est pas déclaré adjudicataire.

Ces honoraires s'appliqueront à l'adjudication devant avoir lieu et à ses suites jusqu'à la radiation des hypothèques :

- o levée et publication du jugement,
- o procédure d'ordre ou d'attribution de prix.

A l'exclusion de toutes procédures d'expulsion ou d'exécution.

En cas de surenchère, un honoraire de 180 € HT, soit 215,28 € TTC pour assistance et représentation à l'audience sera dû sauf si l'adjudicataire l'est en définitive. Si la surenchère est contestée, un honoraire complémentaire pourra être sollicité après échange avec le client.

Lesdits honoraires seront payables une fois l'adjudication devenue définitive.

En sus de toutes les sommes précitées, votre avocat pourra être amené à facturer des actes complémentaires liés à la situation particulière du bien : extrait d'acte, réquisition d'état hypothécaire, publicité foncière, honoraire de publication, notification au syndic de la copropriété. Il vous en avisera si nécessaire.

