



Ventes aux enchères immobilières Guide pratique de l'acheteur

Avant-propos

Il existe deux types de ventes aux enchères de biens immobiliers : celles qui se déroulent devant les Chambres des Notaires, et celles qui ont lieu à la barre des Tribunaux de Grande Instance.

Ce guide ne traite que de la deuxième catégorie.

Avant d'entrer dans les détails, quelques points importants sont à noter.



Pour porter les enchères, vous devez nécessairement recourir à un avocat, seul habilité à le faire en votre nom.



Les ventes sont réalisées sans condition suspensive d'obtention d'un prêt. L'acquéreur est tenu de payer le prix d'adjudication, quel que soit son mode de financement.



La collecte des informations sur le bien est moins aisée que dans le cadre d'une vente de gré à gré : le propriétaire, généralement débiteur saisi, ne collabore que rarement à la vente. Les informations contenues dans le cahier des conditions de vente sont celles que le poursuivant est parvenu à obtenir. Elles peuvent être lacunaires. Par ailleurs, une seule visite est organisée, sous l'office d'un huissier de justice.

Où s'informer sur les ventes à venir

Les ventes aux enchères sont publiées dans les journaux d'annonces légales.

Elles sont également affichées sur l'immeuble vendu et au tribunal de grande instance.

Vous pouvez consulter plusieurs sites publiant des annonces ou des listes de ventes aux enchères.

www.licitor.com

www.avocats-ventes.com

www.gazette-du-palais.com

www.affiches-parisiennes.com

www.encheres-publiques.com

www.ferrari.fr

Lorsque vous repérez un bien mis en vente, dans un journal d'annonces légales ou par voie d'affichage ou encore sur un site web spécialisé, les actions à mener sont les suivantes.

Consulter le cahier des conditions de vente

Vous pouvez le faire chez l'avocat poursuivant la vente ; il est indispensable de téléphoner au préalable pour prendre rendez-vous.

Vous pouvez également consulter le cahier, sans rendez-vous, au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance.

A PARIS, le greffe du Juge de l'Exécution se trouve au Palais de Justice, 4 boulevard du Palais (1er arrondissement), escalier F, 2ème niveau, porte 129 bis ; le greffe est joignable au 01 44 32 60 10.

Il est ouvert tous les jours, du lundi au vendredi, de 9h à 17h.

Plan du palais de justice de PARIS en dernière page

Certains avocats poursuivants publient désormais l'intégralité ou des extraits du cahier sur leur site internet.

Le cahier des conditions de vente contient en principe toutes les informations relatives à la procédure (date du commandement, montant de la dette, titre exécutoire fondant les poursuites) et au bien vendu (procès verbal descriptif avec conditions d'occupation, renseignements d'urbanisme, informations sur la copropriété, diagnostics techniques, attestation de superficie, ...)

Le cahier mentionne en outre les conditions générales de la vente. Votre avocat peut le consulter pour vous ; c'est même recommandé.

Visiter le bien

La visite est organisée par un huissier de justice, en relation avec l'avocat du créancier poursuivant, à date et heure fixes.

Dans la très grande majorité des cas, il n'y a qu'une seule visite. Elle peut être mentionnée dans l'annonce ou sur l'affiche. Dans le cas contraire, vous devez téléphoner à l'avocat qui poursuit la vente qui vous communiquera les date et heure de visite.

Contactez rapidement un avocat

En vue de l'audience des ventes, celui-ci vous fournira toutes les informations pratiques.

Si vous le missionnez pour qu'il vous représente à l'audience des ventes, il vous fera signer un pouvoir de porter les enchères. Vous devrez lui remettre :

- ✓ **une pièce d'identité**
- ✓ **les renseignements concernant votre situation matrimoniale** (date du mariage, régime matrimonial, éventuellement date du contrat de mariage et nom du notaire)
- ✓ **deux chèques de banque**

Dans le cas d'une vente à PARIS :

- l'un, libellé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de PARIS (ou du liquidateur pour une vente dans le cadre d'une liquidation), d'un montant égal à 10% de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 euros (article R322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) ; en cas d'adjudication à votre profit, cette consignation constitue un acompte sur le prix de vente.
- l'autre, libellé à l'ordre de la CARPA, destiné à couvrir d'une part les frais préalables à la vente, et d'autre part les frais postérieurs à la vente : droits d'enregistrement, émoluments, frais de publication (article P.12.0.1 du Règlement intérieur du Barreau de PARIS).

Ces chèques vous sont restitués si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire ; dans le cas contraire, ils ne sont encaissés que lorsque la vente est définitive, après expiration du délai de surenchère.

L'audience des ventes aux enchères

Les ventes se déroulent en audience publique.

A PARIS, elles ont lieu tous les jeudis à 14 heures (sauf pendant les vacances judiciaires), dans la salle dite « des criées » (*Plan du palais de justice de PARIS en dernière page*)

Prévoyez d'arriver au palais très en avance : depuis les attentats de novembre 2015, la sécurité a été renforcée et la file d'attente peut durer jusqu'à une heure et demie.

Vous pouvez assister aux audiences même si vous ne portez pas d'enchères.

Lorsque vous participez à la vente, c'est votre avocat qui lève les enchères. Vous pouvez être présent ou non.

Le déroulement des enchères est fixé par le Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Article R322-42

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R322-43

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6.

Article R322-44

Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R322-45

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R322-46

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

SI VOUS N'ETES PAS ADJUDICATAIRE

Votre avocat vous restitue vos chèques de banque. Vous pouvez déposer une déclaration de surenchère au greffe, pendant un délai de 10 jours, notamment si, après réflexion, vous considérez que le prix d'adjudication est faible.

Cette possibilité de former surenchère est ouverte à toute personne intéressée. Elle se fait par acte d'avocat, lequel doit attester s'être fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

SI VOUS ETES ADJUDICATAIRE

Vous devez attendre l'expiration du délai de surenchère (10 jours). A défaut de surenchère, vous êtes définitivement propriétaire. Votre avocat procède alors aux différentes formalités (paiement des frais, enregistrement, publication, notifications).

Les frais de la vente

Les frais légaux auront obligatoirement été consignés par vos soins entre les mains de votre avocat à l'aide du second chèque de banque remis avant la vente. Ils comprennent :

- **Les frais préalables**

Ce sont les dépenses qui ont été exposées par l'avocat poursuivant pour parvenir à la vente. Pour en connaître le montant, vous pouvez le contacter par téléphone. Il est en mesure de vous le communiquer une semaine avant la vente.

- **Les émoluments des avocats**

Ils se calculent par tranches de la façon suivante :

TRANCHE DE PRIX	POURCENTAGE
de 0 à 6.500 euros	8,00 %
de 6.501 à 17.000 euros	3,30 %
de 17.001 à 60.000 euros	2,20 %
au delà de 60.000 euros	1,65 %

Ils sont soumis à la TVA (20%) et sont répartis entre l'avocat poursuivant (3/4) et l'avocat de l'adjudicataire (1/4).

- **Les frais d'enregistrement à la Recette des Impôts**

A Paris : 5,81 % pour les particuliers ; 0,717 % pour les marchands de biens

- **Les frais de publication au service de la publicité foncière**

0,1% du prix d'adjudication, avec un minimum de 15 €, plus 46 €, sous réserve des mentions complémentaires dans certains cas.

Le paiement du prix

ATTENTION : la vente n'est pas réalisée sous condition suspensive d'obtention d'un prêt : l'adjudicataire est tenu de payer le prix, quelque soit son mode de financement et qu'il ait obtenu son prêt ou non.

Le délai imparti pour régler le prix d'adjudication dépend de la procédure à l'issue de laquelle l'adjudication est prononcée.

Dans le cadre des ventes sur saisie immobilière et des licitations, le délai est de **deux mois à compter de la date d'adjudication définitive** (après expiration du délai de surenchère).

A l'expiration du délai de deux mois, la part du prix de vente non encore consignée est augmentée de plein droit des intérêts au taux légal calculés depuis le prononcé du jugement d'adjudication jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Passé un délai de quatre mois après le prononcé du jugement, le taux est majoré de 5 points.

Pour les ventes poursuivies dans le cadre de liquidations judiciaires, le délai de consignation est de **trois mois**.

Pour ces ventes, il n'y a pas de franchise d'intérêts ; ceux-ci sont calculés au taux légal dès que la vente est définitive.

Dans tous les cas, si le prix n'est pas payé dans les deux mois, le poursuivant est en droit d'inscrire un privilège de vendeur dont le coût est à la charge de l'adjudicataire.

A défaut de versement du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit sur demande de réitération des enchères formée par toute partie y ayant intérêt, et le bien est remis en vente.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre le prix auquel il avait acquis le bien et le prix définitif sur remise en vente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre au remboursement des sommes qu'il a acquittées.

Notamment, la somme qu'il a remise à son avocat avant l'audience (10% de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros) est acquise aux créanciers participant à la distribution du prix.

Les suites de la vente

A défaut de surenchère dans le délai de 10 jours suivant la vente, l'adjudicataire est définitivement propriétaire du bien.

Il doit alors souscrire un contrat d'assurance propriétaire occupant, s'il l'occupe immédiatement, ou propriétaire non occupant dans le cas contraire.

L'OCCUPATION DU LOCAL

- Si le local est vendu vide, l'adjudicataire en prend possession à l'expiration du délai de surenchère.
- S'il est occupé par l'ancien propriétaire ou tout occupant de son chef, cette personne devient occupant sans droit ni titre ; si elle refuse de quitter les lieux spontanément le jugement d'adjudication constitue un titre exécutoire permettant de l'expulser. Toutefois, les diligences menant à l'expulsion ne peuvent être engagées qu'après consignation du prix et paiement des frais taxés.
- Enfin, si le local est occupé par une personne bénéficiant d'un bail antérieur au commandement de saisie, l'adjudicataire est tenu de respecter les termes du bail comme s'il l'avait consenti lui-même. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

Plan du palais de justice de PARIS

