

Guide pratique des enchères

Les ventes aux enchères immobilières ont lieu périodiquement au cours de séances ou d'audiences dites « *des criées* », dans l'enceinte des tribunaux judiciaires. Elles s'adressent aussi bien aux particuliers, qu'aux professionnels.

Comment s'informer ?

1. Avant la vente :

Préalablement à l'audience de vente aux enchères judiciaires, dite « *audience d'adjudication* », toute personne intéressée peut visiter le bien et prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

La date et l'heure de visite, le cahier des conditions de vente, et la date d'audience d'adjudication vous sont communiqués, gratuitement, par le greffe du Tribunal Judiciaire du ressort duquel est situé l'immeuble et/ou par l'avocat en charge de la vente du bien, appelé « *avocat poursuivant* ».

La visite du bien.

La visite permettra de prendre connaissance de l'état du bien, du lieu dans lequel il est situé, et éventuellement de l'occupant du bien si celui-ci est occupé.

Le cahier des conditions de vente.

Le cahier des conditions de vente permettra d'obtenir un aperçu complet du bien, puisqu'il précise la description du bien, l'origine de propriété, les diagnostics obligatoires, l'état descriptif de division, le règlement de copropriété, etc...

Comment participer aux enchères ?

Les ventes aux enchères sont publiques et quiconque a le droit d'y assister en spectateur.

Pour porter une enchère, des conditions doivent être respectées. A défaut, il n'est pas possible de participer aux enchères.

✚ L'enchérisseur doit donc obligatoirement, pour participer aux enchères :

- ▶ être capable juridiquement. Ainsi, les mineurs, les personnes placées sous tutelle ou sous curatelle, les personnes faisant l'objet d'une liquidation judiciaire ou d'une procédure de rétablissement personnel, ne peuvent pas porter seules des enchères ;
- ▶ Être représenté par un avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé l'immeuble ;
- ▶ Donner pouvoir à son avocat de porter les enchères en son nom et pour son compte ;
- ▶ Remettre à son avocat, contre récépissé, un chèque de banque rédigé à l'ordre du bâtonnier séquestre du Barreau du lieu de l'immeuble, représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros ;
- ▶ Remettre à son avocat une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines portant interdiction d'acheter un bien

immobilier et, s'il s'agit d'une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle

Si achat particulier :

- Copie pièce d'identité et livret de famille
- extrait acte de naissance (- 3mois)

Si achat société :

- ou KBIS (- de 3 mois)
- Copie des statuts

Comment devient-on adjudicataire ?

Celui qui a porté ou fait porter l'enchère la plus élevée est déclaré adjudicataire à l'issue de la vente.

Le résultat des enchères.

- ▶ Dans le cas où l'enchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire

Les chèques de banque lui sont restitués dès la fin de l'audience d'adjudication.

- ▶ Dans le cas où l'enchérisseur est déclaré adjudicataire

L'adjudicataire devient immédiatement propriétaire du bien.

⚡ **Toutefois la vente n'est définitive qu'après un délai de de 10 jours réservé aux surenchères.**

Comment surenchérir ?

Pendant le délai de surenchère, qui court à partir de la date de la vente, la loi autorise toute personne à surenchérir en proposant dix pour-cent de plus que le montant de l'adjudication. Dans ce cas, le bien est remis en vente pour la nouvelle mise à prix.

Qu'est-ce qu'une folle enchère ?

Si l'adjudicataire s'avère incapable de payer le montant de l'adjudication et des frais, le bien est remis en vente pour sa mise à prix initiale. L'adjudicataire défaillant est alors tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel il a été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère. Le chèque de consignation qu'il aura préalablement déposé est débité à cet effet le cas échéant.

Comment payer le prix d'adjudication ?

Dans le cas d'une vente au Tribunal, le montant de l'adjudication doit être réglé **dans les deux mois** qui suivent la vente. Passé ce délai, le prix de vente est majoré selon un intérêt précisé dans le cahier des conditions de ventes.

- ⚡ Si le paiement n'intervient toujours pas le bien est alors remis en vente selon la procédure dite de "réitération des enchères" (ex folle enchère), au détriment de l'adjudicataire défaillant.

- ✚ **Attention !** Dans l'hypothèse où la vente serait résolue, l'enchérisseur défaillant n'est pas remboursé des frais exposés dans le cadre de la procédure, à savoir la garantie de 10 %, les frais préalables, et le cas échéant, la partie du prix acquittée.
- ✚ **Attention !** L'enchère étant pure et simple, l'adjudicataire a l'obligation de payer le prix de vente sans pouvoir opposer par exemple le refus de la banque de bénéficier d'un crédit. Il est donc important, en amont de l'adjudication, d'obtenir l'accord de principe de sa banque sur l'octroi d'un crédit.

Comment s'effectue le transfert du titre de propriété ?

Dans le cas d'une vente judiciaire au Tribunal, l'Avocat est seul chargé de procéder à toutes les formalités de publication du titre de propriété au Bureau des Hypothèques. Il n'y a pas lieu d'établir un acte notarié.

Quel est le montant des frais annexes ?

Dans le cas d'une vente judiciaire au Tribunal, l'adjudicataire doit supporter les frais préalables de vente qui peuvent varier selon le lieu et l'importance du bien (ils sont vérifiés par le Magistrat et annoncés avant la vente), ainsi que les droits de mutation, les émoluments de vente et les honoraires d'avocat. Ces frais sont payables dans le mois de l'adjudication.

Le problème de l'occupation du bien acquis.

Il se peut que le bien acquis aux enchères soit occupé.

Le bien est occupé par le propriétaire faisant l'objet de la saisie immobilière.

Le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion. Le propriétaire devra quitter les lieux dès la date d'adjudication. A défaut, et sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien du propriétaire dans les lieux, il pourra être expulsé.

Le bien est occupé par un locataire.

Si le locataire dispose d'un bail valide et opposable à l'adjudicataire, ce dernier ne pourra pas, en principe, l'expulser. L'adjudicataire devra attendre la fin du bail pour donner congé au locataire.

Le bien est occupé par un occupant sans droit ni titre.

L'adjudicataire pourra agir en justice pour ordonner son expulsion.