



Comment acquérir un bien immobilier aux enchères publiques ?

Toute personne qui désire acheter un bien immobilier à la barre d'un Tribunal de Grande Instance doit prendre contact avec un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal afin de le représenter lors de l'audience d'adjudication.

I. LES FORMALITES PREALABLES A L'ADJUDICATION

Nous avons 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 DIVERS

Le pouvoir pour enchérir :

Il convient dès lors de procéder à la régularisation d'un pouvoir pour enchérir comportant les indications suivantes :

- 1- La date de l'adjudication,
- 2- La désignation exacte du bien que vous envisagez d'acquérir,
- 3- Le montant de l'enchère maximale que vous désirez porter,
- 4- L'identité complète de la personne physique ou morale qui sera déclarée adjudicataire. Si plusieurs personnes achètent en indivision, les documents doivent être fournis pour chaque acquéreur indivis.

a- Les personnes physiques :

Vous devez fournir :

une photocopie de votre carte d'identité ou de tout autre document justifiant exactement de votre identité (carte nationale d'identité, carte de séjour, passeport, etc.). A noter que le permis de conduire n'est pas un document d'identité.

Vous devez avoir la capacité civile pour acheter et ne faire en conséquence l'objet d'aucune mesure de protection prévue aux articles 414 et suivants du Code Civil (sauvegarde de Justice, curatelle, tutelle).

Vous ne devez pas non plus faire l'objet d'une procédure collective civile ou commerciale, d'une procédure de surendettement ou de rétablissement personnel.

Si tel est le cas, l'acquisition n'est envisageable que si les personnes habilitées interviennent à vos côtés.

Vous devez en outre fournir divers renseignements et justificatifs, à savoir :

- ✓ nom et prénoms (nom de jeune fille le cas échéant),
- ✓ nationalité,
- ✓ profession (si vous êtes commerçant en nom propre, vous devez fournir un extrait K BIS récent du Registre du Commerce et si vous êtes artisan un extrait du Registre de la Chambre des Métiers),
- ✓ adresse complète,
- ✓ situation de famille (célibataire, marié, veuf, divorcé, pacsé).

Attention :

Si vous êtes marié, vous devez indiquer votre régime matrimonial et en justifier :

- Si vous êtes séparés de biens, vous devez préciser si l'achat est envisagé pour vous seul ou bien pour les deux époux pris indivisément.
Dans cette hypothèse, les deux époux devront donner les mêmes renseignements à l'Avocat et signer ensemble le pouvoir aux fins d'être déclarés adjudicataires.
Vous devrez en outre préciser l'origine des deniers (personnels ou indivis).
- Si vous êtes mariés sous un autre régime que la séparation de biens, l'adjudication est censée être faite pour le compte de la communauté et dans ce cas-là, l'Avocat est tenu d'avoir en sa possession l'identité complète des deux époux ainsi que leurs signatures.

Si vous êtes pacsé, il faut distinguer :

- La conclusion du pacs est antérieure au 1er janvier 2007, et ce, sans convention :
L'adjudication bénéficiera aux deux partenaires (biens indivis sauf disposition expresse).
Il faut donc nous donner l'identité complète des deux partenaires, qui devront tous deux signer le mandat aux fins d'être déclarés adjudicataires. Dans l'hypothèse d'un achat par un seul des partenaires, l'autre partenaire devra en être dûment informé.
- La conclusion du pacs est postérieure au 1er janvier 2007, sans convention : Vous êtes donc placé sous un régime de séparation des biens et vous devez préciser si l'achat est envisagé pour vous seul ou bien pour les deux pris indivisément. Dans cette hypothèse, les deux partenaires devront fournir les mêmes renseignements à l'Avocat et signer tous deux le mandat aux fins d'être déclarés adjudicataires.

b- Les personnes morales

Vous devez fournir :

- un exemplaire des derniers statuts à jour de la société,
- un extrait KBIS récent du Registre du Commerce,
- 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.

Vous devrez également justifier que l'achat d'un bien immobilier rentre bien dans le cadre des attributions de la personne morale considérée.

c- Les professionnels marchands de biens

Si vous êtes une personne physique ou morale vous devez en premier lieu fournir les renseignements ci-dessus.

La totalité de ces renseignements est indispensable tant à l'administration fiscale pour le paiement des droits de mutation, qu'au Service de Publicité Foncière pour la publication de votre titre de propriété.

Il vous est donc recommandé de prêter un soin particulier à toutes les informations que vous nous donnerez à ce sujet.

B. LA PREUVE DE VOTRE SOLVABILITÉ

Avant de porter les enchères, vous devez nous remettre contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA / M. ou Mme le BATONNIER de l'ordre de ... (se renseigner auprès de l'avocat), 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.

II. LES FORMALITES POSTERIEURES A L'ADJUDICATION

Dans l'hypothèse où vous n'êtes pas déclaré adjudicataire car une autre personne a couvert votre dernière enchère, nous vous restituons les documents que vous nous avez confiés, ainsi que le chèque de banque, le chèque certifié ou la lettre de cautionnement bancaire que vous nous avez remis.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, nous conservons les documents confiés, ainsi que la preuve de votre solvabilité.

Il y a lieu d'attendre un délai de dix jours pendant lequel tout intéressé peut faire une surenchère du dixième (sauf en cas d'adjudication sur surenchère).

Si une surenchère est formée, nous conservons les documents remis jusqu'à ce que la surenchère soit validée.

Dans cette hypothèse, vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire et vous pouvez nous demander de vous restituer la totalité des documents et pièces remis ainsi que le chèque ou le cautionnement bancaire.

En revanche, si vous vous trouvez dans l'un des trois cas suivants :

- aucune surenchère n'a été déposée dans les dix jours suivants votre acquisition,
- la surenchère a été annulée,
- l'acquisition que vous avez faite faisait déjà suite à une surenchère,

vous êtes déclaré adjudicataire.

Dans ce cas vous devez payer les sommes suivantes :

1. La somme principale de l'adjudication

C'est le montant de l'enchère que nous avons portée en votre nom et qui a été retenue par le Juge de l'Exécution.

2. Les intérêts

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article R322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères (anciennement « folle enchère »).

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

En matière de vente dans le cadre des liquidations judiciaires, les intérêts sont dus à compter du deuxième mois après la vente.

Le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication (article L. 313-3 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier).

Le prix principal d'adjudication et les intérêts éventuels devront être payés par un chèque libellé à l'ordre de la CARPA / M. ou Mme le BATONNIER de l'ordre de ... (se renseigner auprès de l'avocat), sauf exceptions légales applicables à certains types particuliers de vente (liquidations judiciaires, vente des domaines, vente de biens de mineurs, licitation partages, etc.).

3. Frais préalables

Dès que l'adjudication est définitive en ce qui vous concerne, et sans délai, vous devez payer le montant des frais préalables à la vente.

Il s'agit des frais annoncés par le Juge de l'Exécution sur demande de l'Avocat poursuivant lorsqu'il requiert l'adjudication.

Ces frais, d'un montant variable, représentent les frais fixes et les émoluments exposés par l'Avocat poursuivant pour parvenir à la vente (notamment frais de publicité, frais d'huissier, frais de recherches hypothécaires, etc.).

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix.

Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

En cas de mise en œuvre d'un droit de préemption exercé avec succès, les sommes payées vous seront remboursées dans les meilleurs délais.

4. Droits de mutation, impôts et taxes

Vous devez payer les droits de mutation.

Ces droits sont variables notamment selon :

- votre qualité ou non de marchand de biens ;
- la nature de l'immeuble ;
- La date d'achèvement des travaux (dans certains cas).

Nous vous indiquerons le montant des droits de mutation dont vous serez redevable.

En cas de plus-value et sous réserve de dispositions contraires du cahier des conditions de vente, les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation, seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

5. Émoluments

Les émoluments de la vente, laquelle se fait sans le concours du titulaire du droit, sont calculés sur la base du nouveau tarif des avocats issu du décret du 9 mai 2017 et de l'arrêté 6 juillet 2017 (entrée en vigueur au 01.09.2017). Jusqu'au 01.09.2017 ces émoluments sont déterminés selon les dispositions des anciens textes en vigueur.

Ils sont exclusifs des honoraires d'agence immobilière, sauf stipulations contractuelles séparées.

En fait, l'intervention de votre Avocat et du Juge de l'Exécution remplace l'intervention du notaire et de l'agent immobilier.

Votre attention est toutefois attirée sur le fait que vous serez éventuellement amené à solliciter l'intervention d'un notaire dans l'hypothèse d'un financement par prêt bancaire lorsque l'établissement exige une garantie hypothécaire.

6. Honoraires

En sus des émoluments, des honoraires pourront être sollicités fixés d'un commun accord.

7. Divers

En sus de toutes les sommes précitées, il vous sera demandé le paiement de diverses sommes à savoir notamment : droit de plaidoirie, déclaration, extrait d'acte, réquisition d'état hypothécaire, publicité foncière, honoraire de publication, notification au syndic de la copropriété, etc., déterminés selon le nouveau tarif.