

## Acheter aux enchères

Notre Cabinet diligente de nombreuses procédures de saisies-immobilières qui aboutissent à une vente aux enchères devant le Tribunal.

Nous pouvons également à votre demande porter des enchères dans des ventes engagées par d'autres Cabinets à BEAUVAIS, à COMPIEGNE ou encore à AMIENS.

Les ventes judiciaires immobilières s'adressent aussi bien aux particuliers qu'aux professionnels, elles se font sous le contrôle du Tribunal et avec le concours obligatoire d'un avocat pour porter les enchères.

Le jugement rendu constitue le titre de propriété de l'acquéreur sans qu'il soit nécessaire de passer par l'intermédiaire d'un notaire.

Ce jugement permet également l'expulsion de tout occupant sans nouvelle procédure.

Si vous cherchez à acquérir un bien immobilier, n'hésitez pas à consulter régulièrement le site internet de notre Cabinet.

Nos honoraires sont transparents et pourraient se résumer de la façon suivante, à savoir :

- Le prix d'adjudication,
- Les intérêts au taux légal si le prix est réglé plus de deux mois après l'adjudication définitive,
- Les frais préalables (frais de procédure et de publicité qui sont généralement d'un montant approximatif de 7.000 €),
- Les droits d'enregistrement globalement évalués à 6% du prix d'adjudication,
- Les frais de publication du jugement à la publicité foncière (dans la plupart des cas environ 1.500 €),
- Les émoluments de l'avocat qui se partagent entre l'avocat ayant poursuivi la vente et l'avocat ayant acheté et dont le montant fixé par la loi est variable en fonction du prix d'adjudication.

Voici une grille approximative :

Prix d'adjudication	Emoluments
50.000 €	1.682,27 €
100.000 €	2.668,97 €
150.000 €	3.655,67 €
200.000 €	4.642,38 €
250.000 €	5.629,07 €
300.000 €	6.615,78 €

## **Avant la vente aux enchères**

### Procédure avant la vente

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Tribunal et au Cabinet de l'avocat poursuivant.

Vous y trouverez la description de l'immeuble, l'indication des éventuelles servitudes, les renseignements relatifs à l'urbanisme ainsi que la mise à prix.

Lorsque la date de la vente est fixée, une publicité est faite dans les journaux au cours des semaines précédant l'audience de vente.

La visite des lieux est organisée environ 15 jours avant la vente avec l'assistance d'un huissier de justice et pour les biens immobiliers vendus par MAESTRO AVOCATS, un de ses membres.

L'avocat qui organise la vente est à la disposition des amateurs pour les renseigner sur l'immeuble et les conditions de vente.

## **Comment enchérir ?**

### Les conditions pour enchérir

Les enchères sont portées obligatoirement par un avocat du barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente a lieu.

Avant de porter des enchères, vous devrez remettre à votre avocat un chèque de banque présentant au minimum 10% du montant de la mise à prix et pour des ventes dont la mise à prix est inférieure à 30.000 €, un chèque de banque de 3.000 € obligatoirement.

Cette consignation est un acompte sur le prix et vous sera restituée si vous n'êtes pas adjudicataire.

En outre, l'avocat s'assurera de l'état civil du candidat à l'adjudication, son statut matrimonial, de sa solvabilité ainsi que de son absence de condamnation pénale au titre d'infractions relevant des marchands de sommeil.

Tout particulier ou toute société constituée avant l'adjudication peut porter des enchères.

## **L'audience – Le déroulement des enchères**

Les ventes aux enchères immobilières sont publiques, quiconque a le droit d'y assister en qualité de spectateur.

Elles se déroulent au Palais de justice, siège du Tribunal de Grande Instance.

En partant de la mise à prix fixée au cahier des conditions de vente, les avocats portent les enchères et l'adjudication est prononcée au profit du dernier enchérisseur.

Toutefois, la vente n'est définitive qu'après un délai de 10 jours dit délai de « surenchère » pendant lequel n'importe quel amateur pourra envisager de mettre en place une procédure dite de surenchère d'au minimum 10 % du prix atteint.

Dans ce cas, une nouvelle vente est organisée à une audience ultérieure avec une nouvelle publicité.

## **Après l'adjudication**

### Formalités après l'adjudication

L'adjudicataire est tenu de payer son prix dans un délai de 2 mois.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté des intérêts au taux légal qui courent alors depuis le jour de la vente.

Pendant le délai octroyé, l'adjudicataire peut négocier le prêt bancaire qui lui est nécessaire pour payer le prix.

L'avocat qui a porté les enchères procède à la publication du titre de propriété de son client à la publicité foncière tout comme l'aurait fait un notaire dans le cadre d'une vente amiable.

La procédure de distribution au cours de laquelle le prix d'adjudication est réparti entre les créanciers a également pour but de faire radier les inscriptions hypothécaires qui grevaient le bien.

En aucun cas l'adjudicataire n'est tenu de payer les dettes du saisi et les charges de copropriété dues par le saisi.

Si le bien est occupé, il conviendra de déterminer par qui (le saisi, un locataire ...), dans quelle condition et si le titre d'occupation est régulier ou non.

L'avocat de l'adjudicataire mandatera alors un huissier de justice en vue de l'expulsion puisque le jugement d'adjudication vaut expulsion et qu'il n'y a pas lieu de diligenter une procédure particulière devant la juridiction des contentieux et de la protection ; les frais et les honoraires viendront s'ajouter au prix de l'adjudication.

A défaut de paiement du prix, l'adjudicataire s'expose à ce que le bien soit remis en vente et l'adjudicataire défaillant sera tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel il a été déclaré adjudicataire et le prix de revente.