La vente aux enchères immobilières

GUIDE PRATIQUE

ZIEGLER & AVOCAT

Sommaire

Les étapes antérieures à la vente aux enchères
Page 3

Au cours de l'audience d'adjudication
Page 6

Le paiement du prix
Page 7

Les suites de la vente aux enchères
Page 9

Cabinet Ziegler & Avocat
222, Boulevard Saint Germain
75007 Paris, France
E-Mail : contact@ziegler-avocat.com
Tél : +33 1 42 60 04 31 / +33 7 80 98 68 55

Propos liminaires

Une vente aux enchères, ou vente par adjudication, est une vente ouverte au public, au cours de laquelle un bien vendu est adjugé au plus offrant. C'est une vente qui permettra également de procéder à l'acquisition d'un bien ayant fait l'objet d'une saisie-immobilière ou d'une licitation.

Ces ventes peuvent porter sur des biens mobiliers ainsi que des biens immobiliers. Ce guide se concentre sur la vente aux enchères de biens immobiliers.

On distingue **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 Judiciaires.

Le présent guide vous permettra de disposer des informations essentielles qui concernent l'**acquisition d'un immeuble** lors d'une vente aux enchères à la barre du **Tribunal Judiciaire de Paris**.

Le guide n'a pas vocation à remplacer les conseils d'un avocat spécialiste. En effet, il est **nécessaire de prendre contact avec un avocat** avant toute initiative afin de disposer d'informations personnalisées. De surcroit, la représentation par un avocat lors de la vente est impérative, ce dernier étant **seul habilité à porter les enchères en votre nom**.

S'informer sur les ventes à venir

Les ventes aux enchères sont toutes publiées dans les journaux d'annonces légales (site internet ou version papier), mais également dans les locaux du tribunal qui procèdera à la vente.

Elles sont également affichées sur l'immeuble vendu ainsi que certains sites publiant des annonces ou des listes de ventes aux enchères :

https://www.encheresimmobilieres.fr

http://www.encheresjudiciaires.com

https://www.licitor.com

Les étapes antérieures à la vente aux enchères immobilière

La prise de contact avec votre avocat

Conseil et représentation obligatoire -
Avant toute chose, il est nécessaire de prendre contact avec un avocat, car il vous permettra d'**obtenir les premiers renseignements qui concernent la vente poursuivie**. Ces renseignements porteront sur le bien immobilier, mais également la procédure dont il est frappé ainsi que le contexte de la vente (les droits et obligations qui découleront de la vente).

Par ailleurs, la représentation par un avocat est obligatoire en matière de vente aux enchères, immobilières à la barre du tribunal.

Consulter le cahier des conditions de vente

Informations essentielles relatives à la vente -
Ce document représente le contrat entre le vendeur et l'acheteur et **fixe les informations essentielles à la vente**. Occupation du bien, date du commandement, montant de la dette, diagnostic immobiliers ou titre exécutoire fondant les poursuites ; ces informations indispensables sont réunies dans le cahier des conditions de vente.

Ce cahier peut être consulté chez l'avocat qui poursuit la vente ou auprès du greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Paris.

Toutefois, l'avocat qui interviendra pour vous pourra demander copie du cahier des conditions de vente auprès de son confrère (qui a fait la publication de la vente).

Visiter le bien

Organisée par un huissier mandaté par l'avocat du créancier poursuivant, l'unique visite du bien est fixée à la date qu'il détermine. La date peut être indiquée sur l'annonce de vente, à défaut, il conviendra de prendre attache avec l'avocat du créancier.

Cette visite est impérative, elle permet de constater l'état des lieux et vérifier si le bien est occupé ou non. Elle permet également de réaliser l'intérêt du bien ainsi que sa valeur afin de fixer le prix maximal à consacrer.

Les documents essentiels à fournir à votre avocat

Mandat pour enchérir -

Au tribunal, on ne peut enchérir que par ministère d'avocat. Il est donc obligatoire de missionner un avocat qui vous représentera à l'audience des ventes et qui aura un pouvoir de porter les enchères en votre nom.

À cet effet, l'avocat vous demandera de produire les pièces suivantes :

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

1. **Un chèque d'un montant égal à 10% de la mise à prix,** 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), qui servira de provision sur le paiement du prix d'adjudication.

2. **Un deuxième chèque pour régler les frais liés à la vente**, 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.

Ces chèques sont indispensables pour pouvoir porter des enchères et seront déposés avant le début de l'audience par l'avocat afin qu'il justifie sa capacité à porter des enchères.

Ces chèques vous sont restitués si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, les deux chèques seront conservés à titre de provision sur le prix et pour le paiement des frais de la vente d'adjudication.

3. **Un troisième chèque correspondant à 5% du prix de l'adjudication**, libellé à l'ordre de l'avocat et délivré le jour même où la vente est emportée, afin que votre avocat puisse continuer les formalités relatives à la délivrance du bien.

4. **Un dernier chèque d'un montant de 1.500 euros libellé à l'ordre de l'avocat**, correspondant aux honoraires de votre avocat. Ce chèque sera encaissé que la vente soit emportée ou non.

Au cours de l'audience d'adjudication

L'audience des ventes aux enchères

Assister à la vente -
Les ventes se déroulent en **audience publique**, autrement dit, toute personne intéressée peut assister librement à la vente.

Participer à la vente -
Pour participer à la vente, la **représentation par un avocat est obligatoire**, ce dernier est seul compétent pour lever les enchères. Votre présence n'est pas obligatoire.
L'avocat mandaté va alors porter les enchères en fonction des ordres que vous lui aurez communiqués.

Le déroulement des enchères est fixé par le code des procédures civiles d'exécution (articles R322-42 et suivants) -
Dans un premier temps, les frais de poursuite sont taxés par le juge et annoncés publiquement avant l'ouverture des enchères (rien ne pourra être exigé au-delà de la taxe).

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé dans le cahier des conditions de vente. Par usage au tribunal judiciaire de Paris, le montant minimal de la vente est de **3.000 euros**.

Par la suite, 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 alors sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Devenir adjudicataire -
Celui qui **a porté ou fait porter l'enchère la plus élevée** est déclaré adjudicataire à l'issue de la vente. Toutefois la vente n'est définitive qu'après un délai de **10 jours réservé aux surenchères**.

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.

Cabinet Ziegler & Avocat
222, Boulevard Saint Germain
75007 Paris, France
E-Mail : contact@ziegler-avocat.com
Tél : +33 1 42 60 04 31 / +33 7 80 98 68 55

Le paiement du prix

À l'issue de l'audience

Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire -
Les deux chèques de banque à l'ordre du Bâtonnier et de la CARPA seront **restitués**. Toutefois, un **chèque de 1500 euros** devra être signé à l'ordre de l'avocat pour la représentation lors de l'audience d'adjudication.

Une **déclaration de surenchère** peut également être déposée au greffe, pendant un délai de dix jours, par acte d'avocat.

Si vous êtes déclaré adjudicataire -
Si, après expiration du délai, aucune surenchère n'a été déclarée, vous êtes définitivement propriétaire.

Les deux chèques seront alors **conservés à titre de provision sur le prix** et pour le paiement des frais de la vente d'adjudication. Un **chèque d'un montant de 10% de la somme de mise à prix** devra être signé à l'ordre de l'avocat.

Le prix du bien

Les délais de paiement du prix -
Dans le cadre des ventes sur saisies immobilières et licitations, le paiement doit intervenir dans **les deux mois à compter de l'expiration du délai de dix jours** depuis l'adjudication. 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.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 points passé un délai de quatre mois.

Des aménagements existent en fonction du prix du bien : **de 15.000 à 75.000 euros**, le prix peut être payé en deux fractions égales, l'une dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, l'autre dans un délai supplémentaire de deux mois.
Au-dessus de 75.000 euros, il sera payable selon les conditions particulières de la vente. L'adjudicataire a un délai d'un mois, pendant lequel il ne paie pas d'intérêt ; passé ce délai, les sommes restant dues portent intérêt au profit du Trésor, au taux légal.

L'hypothèse d'une folle enchère -
Cette hypothèse concerne le cas d'un adjudicataire dans l'**incapacité de payer le montant de l'adjudication** et des frais. Le bien sera alors **remis en vente pour sa mise à prix initiale**. L'adjudicataire défaillant devra 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.

Le montant des frais

Le montant des frais de vente -
Le paiement des frais de la vente s'effectue dans un délai d'un mois, à compter du caractère définitif de la vente. La somme consignée au moment de l'audience au moyen du chèque de banque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre sera utilisée pour régler le paiement des frais de vente.
Si la somme consignée couvre l'intégralité des frais, le solde restant sera remboursé ; à défaut, il sera nécessaire de procéder au paiement du solde restant.

Ces frais de vente recouvrent :

- Les **frais préalables exposés par le créancier poursuivant** pour parvenir à la vente ;

- Les **frais d'enregistrement de la vente auprès des impôts**, soit, à Paris : **5,81 %** pour les particuliers et **0,717 %** pour les marchands de biens ;

- Les **frais de publication du jugement** auprès de la Conservation des hypothèques, soit **0,1%** du prix d'adjudication, avec un **minimum de 15 euros** ;

- **L'émolument sur vente**, c'est-à-dire **20%** du prix d'adjudication, soumis à TVA et sont répartis entre l'avocat poursuivant (3/4) et l'avocat de l'adjudicataire (1/4).

Ces émoluments se calculent par tranche de la manière suivante :

Tranche de prix d'adjudication	Pourcentage
De 0 à 6.500 euros	8 %
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 %

La propriété du bien

Le transfert du titre de propriété -
L'avocat sera chargé de procéder à toutes les formalités de publication du titre de propriété au bureau des hypothèques. L'entrée en jouissance officielle du bien peut alors intervenir dans les quinze jours qui suivent l'adjudication. Il n'y a pas lieu d'établir un acte notarié.

L'adjudicataire devra alors souscrire un contrat d'assurance propriétaire occupant, s'il l'occupe immédiatement, ou propriétaire non occupant dans le cas contraire afin de protéger le bien de tout sinistre (incendie, destruction, dégradation).

Si le bien est occupé -
Si le bien est **occupé par un locataire et le contrat de bail est valable** : l'adjudicataire se substituera à l'ancien propriétaire et reprendra le bail en cours dans les conditions fixées initiales.

Si le bien est **occupé par les anciens propriétaires** : l'adjudicataire doit faire exécuter le jugement d'adjudication qui prévoit leur expulsion.

Cabinet Ziegler & Avocat
222, Boulevard Saint Germain
75007 Paris, France
E-Mail : contact@ziegler-avocat.com
Tél : +33 1 42 60 04 31 / +33 7 80 98 68 55

Guide pratique de la vente aux enchères immobilières à la barre du Tribunal de grande instance de Paris

Mentions légales
© 2021 par Cabinet d'avocats Ziegler & Avocat

ZIEGLER & AVOCAT

Cabinet Ziegler & Avocat
222, Boulevard Saint Germain
75007 Paris, France
E-Mail : contact@ziegler-avocat.com
Tél : +33 1 42 60 04 31 / +33 7 80 98 68 55