

INFORMATIONS GENERALES ET GUIDE PRATIQUE DES ENCHERES AU TRIBUNAL

➤ Comment s'informer sur les ventes judiciaires ?

- Sur les journaux d'annonces légales
- Sur place ou sur le procès-verbal de placard
- Au greffe des ventes immobilières du Tribunal de grande instance où aura lieu la vente
- Sur les sites internet spécialisés tel Licitor (<http://www.licitor.com>).

Chaque insertion indique la localisation précise du bien à vendre, une description succincte, le montant de la mise à prix, les dates des visites organisées sur site, ainsi que les coordonnées de l'Avocat en charge de la vente.

Cet avocat détient un cahier des conditions de vente complet se rapportant à la vente (cadastre, urbanisme, charges, frais, servitudes, etc...).

Ce cahier des conditions de vente est à la disposition du public au Cabinet de l'Avocat.

➤ Comment est fixée la mise à prix ?

Pour attirer les enchérisseurs, les mises à prix sont en général volontairement basses.

Dans le cas d'une vente judiciaire au Tribunal, la mise à prix est fixée par le créancier poursuivant mais est parfois modifiée par le Juge de l'Exécution sur demande du débiteur saisi.

➤ Comment participer aux enchères ?

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

Pour se porter enchérisseur, il convient toutefois d'être représenté par un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel le bien est vendu.

Pour les ventes immobilières devant le Tribunal de grande instance de PARIS, il faut donc obligatoirement être représenté par un avocat inscrit au barreau de PARIS (l'annuaire de l'Ordre des avocats du barreau de PARIS est consultable sur son site internet : <http://www.avocatparis.org>).

Un pouvoir indiquant le montant maximum des enchères autorisées sera alors établi à l'ordre de cet Avocat.

➤ **Comment devient-on adjudicataire ?**

Celui qui a 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.

➤ **Comment surenchérir ?**

Pendant le délai de surenchère, qui court à partir de l'audience d'adjudication, la Loi autorise toute personne à surenchérir en proposant 10% de plus que le montant de l'adjudication.

Dans ce cas, le bien est remis en vente à une audience ultérieure pour la nouvelle mise à prix.

➤ **Qu'est-ce que la réitération des enchères (anciennement appelée 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 réitération des enchères.

Le chèque de consignation qu'il aura préalablement déposé est débité à cet effet le cas échéant.

➤ **Comment payer le prix d'adjudication ?**

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", au détriment de l'adjudicataire défaillant.

➤ **Comment s'effectue le transfert du titre de propriété ?**

L'Avocat est seul 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.

➤ **Quel est le montant des frais annexes ?**

L'adjudicataire doit supporter les frais préalables de vente (frais d'huissier et de publicité), qui peuvent varier selon le lieu et l'importance du bien et sont visés par l'Ordre des avocats puis vérifiés et taxés par le Tribunal, ainsi que les droits de mutation.

A ces frais s'ajoutent des frais et droits de recouvrement qui sont fonction du montant de l'adjudication.

Au total, les frais à la charge de l'adjudicataire représentent entre 10 et 15% du montant de l'adjudication.

L'adjudicataire ne pas à supporter les dettes de la partie saisie.

Les charges de copropriétés seront dues par l'adjudicataire à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive (c'est-à-dire 10 jours après la date de l'adjudication).

➤ **Comment porter des enchères au Tribunal de grande instance de PARIS ?**

L'Ordre des Avocats au Barreau de PARIS préconise de remettre à votre Avocat (dont les honoraires sont librement fixés entre vous) ::

1. **Un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier** d'un montant de **10 % de la mise à prix**, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieure à 3.000,00 " .

L'avocat vous remet un récépissé contre ce chèque.

2. **Un chèque de banque libellé à l'ordre de la CARPA (Caisse des règlements pécuniaires des avocats)** du montant des frais soit :

A. Frais préalables de vente

B. Environ 10 % du prix d'adjudication se décomposant comme suit :

- Droits enregistrement (5,09% ou TVA)
- Emoluments de vente selon barème :
 - De 0 à 6.500,00 " ò ò ò ò ò ò ò ò .8%
 - De 6.500,00 " à 17.000,00 " ò ò .ò .3, 30 %
 - De 17.000,00 " à 60.000,00 " ò ò ò 2,20 %
 - Au-delà de 60.000,00 " ò ò ò ò .ò .1,65 %
- Frais de publication de jugement de adjudication (0,1 % du prix de adjudication)

3. Un **pouvoir**, rédigé par votre Avocat, avec votre état civil complet.

Le nom de l'adjudicataire doit être déclaré immédiatement à l'audience.

Pour les enchères portées devant un autre Tribunal, vous êtes invités à vous renseigner auprès de votre Avocat.