

MERMET & Associés

Avocats au Barreau de THONON LES BAINS

NOTE INFORMATIVE RELATIVE AUX ENCHERES IMMOBILIERES

1. Les formalités préalables à la vente :

a) capacité pour enchérir

Des enchères peuvent être portées pour le compte d'une société civile immobilière en cours de constitution, dès lors que, à l'occasion de la déclaration d'identité de l'adjudicataire, il est indiqué au greffe du Tribunal :

- l'identité de chaque associé,
- la répartition des parts sociales,

De sorte que, dans l'occurrence où l'immatriculation de la société n'aboutirait pas, les associés seraient adjudicataires en leur nom personnel, à hauteur de leur participation dans le capital social de la société civile immobilière.

En revanche, une surenchère ne peut être formée pour le compte d'une société civile qui n'a pas été immatriculée.

b) représentation par avocat

Conformément à l'article R. 322-40 du Code des procédures civiles d'exécution :

- les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat,
- l'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie,
- il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

c) dépôt de garantie ou caution bancaire

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant, contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du COMPTE SEQUESTRE, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3000 euros.

Le juge de l'exécution doit s'assurer que les avocats des enchérisseurs ont satisfait à l'obligation de recueillir ces garanties.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

d) identité

Pour porter des enchères, vous devez remettre à l'avocat tous éléments relatifs à votre état civil ou à votre dénomination.

Il est nécessaire d'établir un pouvoir pour enchérir précisant la somme maximum jusqu'à laquelle le client est disposé à porter les enchères.

Il permet de prévenir toute contestation, notamment quant au mandat d'enchérir jusqu'à la somme mentionnée dans le pouvoir.

En cas de mandat donné par plusieurs personnes, il importe d'indiquer dans le pouvoir le pourcentage à hauteur duquel chacun sera propriétaire, de manière indivise.

e) Assurance sur le bien

Dans la mesure où, en l'absence de surenchère, qui peut être formée dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication, l'adjudicataire est propriétaire à compter de l'audience de vente, il importe qu'il souscrive une assurance multirisque habitation **prenant effet le jour de l'audience l'adjudication.**

f) Connaissance de l'état de l'immeuble et des conditions de la vente

Il importe de prendre connaissance des conditions de la vente en consultant le cahier des charges ou le cahier des conditions de vente auprès du Cabinet de l'Avocat poursuivant la vente ou auprès du Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance où la vente se déroulera.

Un PV descriptif, établi par un Huissier de Justice, ainsi que des diagnostics immobiliers, intégrés au dossier de vente permettent de bénéficier d'informations complémentaires.

Une visite de l'immeuble vendu est en principe organisée par l'Avocat poursuivant.

2. Les formalités lors de la vente :

a) les frais de poursuite

Les frais de poursuite, dont le montant est justifié par le créancier poursuivant, ou par le surenchérisseur, sont taxés et validés par le juge.

Ils sont publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères.

b) la mise à prix

Lors de l'audience de vente, le Juge rappelle le montant de la mise à prix, telle qu'elle a été fixée aux termes du cahier des conditions de vente ou du cahier des charges.

c) les enchères

Leur montant minimum est fixé par le cahier des charges, le cahier des conditions de vente, ou/et précisé à l'audience par le Juge de l'Exécution.

Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

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 chaque seconde écoulée.

Le juge constate le montant de la dernière enchère, qui emporte adjudication.

d) déclaration de l'adjudicataire

* déclaration d'identité

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La déclaration immédiate de l'identité de l'adjudicataire est désormais obligatoire.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication.

3. Les formalités postérieures à la vente :

a) Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.

Une nouvelle audience des ventes aura lieu avec la nouvelle mise à prix.

Elle ne peut être rétractée.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Il n'est pas possible d'effectuer une nouvelle surenchère.

b) Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur est tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur n'est redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû est augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal est majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'a pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supporte le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Dans le cas d'une vente aux enchères, en la forme des saisies immobilières, diligentée à la requête d'un mandataire liquidateur:

- l'adjudicataire doit verser à ce dernier, impérativement et à peine de réitération des enchères, dans les trois mois de l'adjudication la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement,

- si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt est majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

c) Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paie entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Son Conseil doit en fournir le justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente n'est délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeure annexée au titre de vente.

d) Droits de mutation

L'acquéreur est tenu d'acquitter, **en sus de son prix**, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donne lieu.

Il doit en fournir le justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Les droits d'enregistrement, frais d'assiette et taxe régionale sont d'environ **6%** du prix d'adjudication, ou bien la TVA lorsqu'elle s'applique si le bien a moins de 5 ans.

Ces frais doivent être réglés dans le mois suivant la demande de l'administration.

les frais de publication du jugement d'adjudication, également en sus, sont d'environ 0,1% du prix d'adjudication, plus 50 €, sous réserves de spécificités.

e) réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente.

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

4. Le coût de la vente judiciaire :

Le coût, pour un adjudicataire, souhaitant effectuer une acquisition dans le cadre d'une vente forcée à la barre du Tribunal de Grande Instance, correspond, outre le prix de vente :

- d'une part, aux honoraires,
- d'autre part, aux frais,

dont le détail figure ci-dessous.

a) honoraires

- Prise d'enchères : 180.00 € TTC.
- En cas d'adjudication

- o Formalité et Publication du titre de propriété 750.00 € TTC

b) frais

* Frais de procédure préalables à la vente :

Ils sont taxés par le Juge et annoncés à l'audience, avant ouverture des enchères.

* Emoluments

Ils sont calculés sur le prix de vente conformément au tableau suivant :

Prix en Euros	-----%	-----Montant HT-----	Montant TTC
0 à 6 500 €;	-----7,397 %-----	-----481,00 euros-----	----- 577,20 euros

6 501 à 17 000 €;----- 3,051 %-----320,00 euros----- 384,00 euros
17 001 à 60 000 €;-----2,034 %-----875,00 euros-----1.050,00 euros
Cumul-----1.676,00 euros-----2.011,20 euros

Au-dessus de 60 000 : 1,526 % en + (TVA à 20.0 %)

* Droits de mutation :

Ils correspondent aux droits réclamés pour toute vente immobilière par le Trésor Public.

Le droit exigible est liquidé sur le prix de l'adjudication (environ 6% pour mémoire).

Les ventes sont soumises à droit d'enregistrement ou, s'agissant d'immeuble achevé depuis moins de cinq ans, à la TVA immobilière.

* Frais de publicité foncière :

Ils sont variables, leur montant dépend du nombre de pages correspondant au jugement d'adjudication, au cahier des conditions de vente, ainsi qu'aux dires qui ont été annexés, soumis à la formalité de publicité foncière (**environ 0.1 % du prix pour mémoire + 50 euros sauf spécificité**).

* Frais de signification

Aux termes de l'article 88 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, le jugement d'adjudication est notifié par le créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

En cas d'inaction du créancier poursuivant, il peut être de l'intérêt de l'adjudicataire de faire procéder à la signification du jugement.

Le coût de cette formalité, dont le montant unitaire correspond au tarif pratiqué par les Huissiers de Justice pour la signification d'un jugement, dépend du nombre de destinataires.

Le coût d'une signification est de l'ordre de 100.00 euros.

Dans le cas d'une vente forcée devant le Tribunal de Grande Instance, aucune démarche n'est effectuée par un Notaire, le jugement d'adjudication, auquel est annexé le cahier des conditions de la vente, constituant le titre de propriété de l'adjudicataire.