

# ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES 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. Un Avocat ne pourra pas enchérir pour le débiteur saisi (article 72 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

## I. – LES FORMALITES PREALABLES A L'ADJUDICATION

Votre Avocat a 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

Pour que votre Avocat puisse faire une déclaration d'adjudicataire en votre faveur, il doit détenir dans son dossier un **mandat régulier** (article 73 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006), signé de votre main et comportant les indications suivantes :

#### 1- La **date de l'adjudication**

2- La **désignation du bien** que vous envisagez d'acquérir : il est souhaitable que vous remettiez à votre Avocat **la publication annonçant la vente**, contenant les éléments utiles à la rédaction des actes. Au besoin, votre Avocat prendra contact avec l'Avocat poursuivant la vente pour obtenir les éléments qui peuvent lui manquer.

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 à votre Avocat une photocopie de votre **carte d'identité** ou de tout autre document justifiant exactement de votre identité (permis de conduire, passeport, etc.).

Vous devez avoir la **capacité civile** pour acheter et ne faire en conséquence l'objet d'aucune procédure de protection prévue aux articles 488 et suivants du Code Civil (sauvegarde de Justice, curatelle, tutelle).

Vous ne devez pas non plus faire l'objet d'une

**procédure collective, d'une procédure de surendettement ou de rétablissement personnel.** Si tel est le cas, l'acquisition n'est possible que si les personnes habilitées interviennent à vos côtés.

Vous devez en outre fournir à votre Avocat 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),
- **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.
- 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 pacsés**, 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 donner à votre Avocat 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 1<sup>er</sup> 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 **statuts** 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 ; vous devez au surplus fournir une copie de déclaration d'existence de marchand de biens auprès de l'administration des impôts.

La totalité de ces renseignements sont indispensables tant à l'administration fiscale pour le paiement des droits de mutation, qu'à la conservation des hypothèques pour la publication de votre titre de propriété.

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

### **B - La preuve de votre solvabilité**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une **caution bancaire irrévocable** ou un **chèque de banque** rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant **10 % du montant de la mise à prix** (article 74 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

Cette disposition est prescrite à peine de **nullité de l'enchère soulevée d'office** (article 81 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

En outre, il est fréquent que le cahier des conditions de vente vous impose une **consignation plus importante**, correspondant aux frais annoncés avant

l'ouverture des enchères (proportionnellement aux mises à prix en cas de pluralité des lots), aux émoluments dus aux Avocats selon le tarif en vigueur, aux droits d'enregistrement du jugement, aux droits et taxes hypothécaires et aux droits de greffe.

Le séquestre ou consignataire est désigné dans le cahier des conditions de vente. En cas de doute, le chèque pourra être libellé à l'ordre de la **CARPA**.

---

## **II. - LES FORMALITES POSTERIEURES A L'ADJUDICATION**

---

Dans l'hypothèse où **vous n'êtes pas déclaré adjudicataire** car une autre personne à couvert votre dernière enchère, l'Avocat **vous restitue les documents** que vous lui avez confiés, ainsi que le chèque de banque, le chèque certifié ou la lettre de cautionnement bancaire que vous lui avez remis. L'Avocat a le droit de vous demander des **honoraires**.

Si **vous êtes déclaré adjudicataire**, l'Avocat conserve les documents que vous lui avez 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**.

Si une **surenchère est formée**, votre Avocat conserve les documents que vous lui avez remis jusqu'à ce que la surenchère soit **validée**. Dans cette hypothèse, **vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire** et vous pouvez demander à votre Avocat de vous restituer la totalité des documents et pièces que vous lui avez 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 votre Avocat a portée en votre nom et qui a été retenue par le Tribunal.

## 2- Les intérêts

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 du code civil doit être opérée dans un **déla**i 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** (article 83 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

En matière de vente dans le cadre des liquidations judiciaires, les intérêts sont dus à compter du onzième jour 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 du Code Monétaire et Financier).

Votre Avocat pourra utilement vous conseiller sur ce point.

Le prix principal d'adjudication et les intérêts éventuels devront être payés par un **chèque libellé au même ordre que votre chèque de consignation**, 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 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. Toute stipulation contraire est réputée non écrite (article 86 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

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.

Votre Avocat vous fera part 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 tarif des notaires. Ils sont exclusifs des honoraires d'agence immobilière, sauf stipulations contractuelles séparées. En fait, l'intervention de votre Avocat et du Tribunal remplace l'intervention du notaire et de l'agent immobilier.

## 6- Honoraires

En sus des émoluments, votre Avocat a le droit de vous demander des honoraires. Ces honoraires sont librement négociés. En cas de désaccord, le Bâtonnier est compétent pour trancher le litige.

## 7- Divers

En sus de toutes les sommes précitées, votre avocat peut vous demander 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 (Article 20 de la loi du 20 juillet 1965), etc....

Votre Avocat peut vous faire un devis estimatif de ce que coûtera votre achat immobilier pour un prix d'adjudication donné.