

NOTE DESTINEE AUX EVENTUELS ENCHERISSEURS

COMMENT ACHETER UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

Toute personne qui désire acheter un bien immobilier à la barre du tribunal judiciaire de BORDEAUX doit prendre contact avec un Avocat inscrit au Barreau de ce Tribunal afin de le représenter lors de l'audience d'adjudication.

Vous êtes tenu de fournir un certain nombre de documents à votre Avocat (I).

En cas d'adjudication, vous êtes tenu de payer différentes sommes (II).

I. - LES DOCUMENTS À FOURNIR

Votre Avocat a besoin de connaître votre identité complète ainsi que le bien que vous voulez acquérir (A) ; vous devez également justifier de votre solvabilité (B).

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 annexé à la présente et que vous devez compléter et signer de votre main comportant les indications suivantes :

- 1) La date de l'adjudication.
- 2) La désignation du bien que vous envisagez d'acquérir.

Pour ce faire, il est souhaitable que vous remettiez à votre Avocat la publication que vous avez relevée annonçant la vente. Sur cette publicité, votre avocat reprendra les éléments utiles pour faire sa déclaration d'adjudicataire.

Au besoin, il prendra contact avec son confrère poursuivant la vente pour avoir 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.

Pour cela, plusieurs documents lui sont nécessaires qui sont variables selon que vous êtes une personne physique (a), une personne morale (b) ou un professionnel marchand de biens (c).

a- Les personnes physiques

Vous devez fournir à votre Avocat une photocopie recto-verso de votre carte d'identité ou de tout autre document justifiant exactement de votre identité.

Si vous êtes marié, vous devez indiquer votre régime matrimonial.

*Si vous êtes séparé 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.

b - Les personnes morales

Vous devez fournir :

- un exemplaire des statuts de la société,
- un extrait K BIS 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 K BIS.

Vous devrez également justifier que l'achat d'un bien immobilier rentre bien dans le cadre de l'objet de la personne morale considérée.

B - La preuve de votre solvabilité

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de BORDEAUX, représentant 10 % du montant de la mise à prix (si la mise à prix est inférieure à 30 000,00 €, le chèque de banque sera de 3 000,00 €).

Cette disposition est prescrite à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Vous devez bien évidemment avant l'adjudication signer le « pouvoir pour enchérir », l'attestation de non condamnation et une convention d'honoraires avec votre avocat.

II. - LE COUT DE L'ADJUDICATION

* **Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire**, l'Avocat vous restitue les documents que vous lui avez confiés, ainsi que le chèque de banque que vous lui avez remis.

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

Il y a lieu d'attendre un délai de dix jours pendant lequel tout intéressé peut faire une surenchère du dixième.

Dans l'hypothèse où une surenchère serait déposée et si la surenchère est validée, vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire et votre Avocat vous restitue le chèque de banque que vous lui avez remis.

Dans l'hypothèse où aucune surenchère n'a été déposée dans les dix jours suivants votre acquisition (de même si la surenchère a été annulée ou si l'acquisition que vous avez faite faisait déjà suite à une surenchère), vous êtes déclaré adjudicataire.

Dans le cas où vous êtes adjudicataire, vous devez payer les sommes suivantes :

1) Le prix de l'adjudication

C'est le montant de l'enchère que votre Avocat a porté en votre nom et qui a été retenue par le Tribunal. Ce paiement doit intervenir au plus tard dans les deux mois de la vente définitive (après le délai de surenchère de 10 jours par chèque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de BORDEAUX). Le montant à régler sera diminué du montant du chèque de banque remis à votre avocat avant l'adjudication.

2) Les intérêts

Passé le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication jusqu'à la consignation complète du prix.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 points passé un délai de 4 mois à compter du prononcé de l'adjudication.

Le prix d'adjudication et les intérêts éventuels devront être payés par un chèque libellé à l'ordre du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de BORDEAUX, sauf exceptions légales applicables à certains types particuliers de vente (liquidations judiciaires : prix payable dans le délai de 3 mois de la vente définitive et les intérêts au taux légal, à défaut de consignation dans ce délai, courent dès les 2 mois suivants et se trouvent majorés de 5 points après 2 mois).

3) Frais préalables ou « frais fixes »

Dès que l'adjudication est définitive, 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 exposés par l'Avocat poursuivant pour parvenir à la vente (notamment frais de publicité, frais d'huissier, frais de recherches hypothécaires, etc...).

Ces frais taxés par le juge de l'exécution sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix.

4) Frais postérieurs à la vente

En sus de toutes les sommes précitées, vous devez payer les frais postérieurs à la vente exposés pour la publication de votre titre de propriété : droit de plaidoirie, rédaction extrait d'acte, réquisition d'état, frais de publication, émolument de consignation du prix, frais de purge des hypothèques en cas de vente sur licitation, frais de radiation des hypothèques, frais d'avis de mutation au syndic de la copropriété (Article 6 du décret du 17 mars 1967), etc...

5) Droits d'enregistrement

Vous devez payer les droits de mutation : ce sont les droits dus à l'Etat et aux collectivités territoriales pour toute vente immobilière.

Ces droits sont variables notamment selon :

- la nature de l'immeuble ;
- la date d'achèvement des travaux.
- Dans certains cas, les professionnels de l'immobilier peuvent bénéficier de droits

d'enregistrements réduits à condition de prendre l'engagement de revendre le bien immobilier dans un délai de 5 ans.

Votre Avocat vous fera part des droits de mutation dont vous serez redevable.

Ces droits doivent être payés par chèque de banque à l'ordre du TRESOR PUBLIC ou par virement dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer, sous peine de la mise en œuvre de la procédure de taxation par le TRESOR PUBLIC (article 635-2-1° du code général des impôts).

6) Émoluments

Les émoluments de la vente revenant à l'avocat poursuivant et l'avocat adjudicataire sont tarifés et payables dès que l'adjudication est devenue définitive.

7) Honoraires

En outre, votre Avocat a le droit de vous demander des honoraires.

Ces honoraires sont librement négociés et font l'objet d'une convention d'honoraire.

Les honoraires sont libres et peuvent varier d'un Cabinet à l'autre.

A titre indicatif nos horaires sont actuellement en principe de 1 500,00 HT pour un prix < à 75 000,00 € et 2% pour un prix d'adjudication > à 75 000€ (TVA de 20 %).

Ces honoraires peuvent être modifiés selon le montant de la vente selon la convention.

Réitération des enchères

A défaut de paiement du prix d'adjudication, l'immeuble peut être remis en vente en « réitération ». Si le prix initial n'est pas atteint vous pouvez être tenu au paiement de la différence.

Surenchère

Comme pour les enchères, elle est effectuée par l'intermédiaire d'un avocat. Elle est de 10% du prix d'adjudication. Elle doit être effectuée dans les 10 jours de la vente initiale (pour une vente du jeudi, le lundi suivant en huit).

Consignation préalable en un chèque de banque :

- de 10% de la nouvelle mise à prix, soit le montant de l'adjudication initiale augmenté du montant de la surenchère

Consignation préalable en un chèque à l'ordre de l'avocat :

- des frais préalables de la première vente
- d'une provision pour les frais prévisibles de la seconde vente

A titre indicatif

Globalement, outre les frais préalables ou fixes (3° de la présente note), les frais postérieurs (4° de la présente note), les droits d'enregistrement (5° de la présente note), les émoluments (6° de la présente note) et les honoraires (7° de la présente note)

représentent un pourcentage de :

- 24% pour un prix de 17 000,00 €
- 18% pour un prix de 30 000,00 €
- 14,5% pour un prix de 50 000,00 €
- 12,5% pour un prix de 100 000,00 €
- 12% pour un prix de 150 000,00 € et au-delà.

III - PRECAUTIONS SUPPLEMENTAIRES

Si l'immeuble saisi fait l'objet d'un contrat de location d'habitation, c'est l'adjudicataire qui devra restituer le dépôt de garantie au locataire (article 22 de la loi du 06/07/1989 modifiée par l'article 103 de la loi du 25/03/2009). Cette restitution doit être opérée même si l'adjudicataire n'a pas reçu le dépôt de garantie de l'ancien propriétaire.

A BORDEAUX
Le 14 février 2020

Victoire DEFOS DU RAU
Avocat à la Cour

Pierre LANCON
Avocat à la Cour