

# MEMENTO D'ACQUISITION AUX ENCHERES PUBLIQUES

Toute personne qui souhaite acheter un bien immobilier à la barre d'un tribunal judiciaire doit recourir à un avocat inscrit au barreau du ressort de ce tribunal pour être représenté à l'audience d'adjudication.

## I- AVANT ADJUDICATION

**L'avocat établit un pouvoir , s'assure de la solvabilité du client et lui transmet une attestation pénale à régulariser.**

### A- Pouvoir

L'avocat établit un pouvoir pour enchérir qu'il transmet au client pour signature par les soins de ce dernier.

Ce pouvoir mentionne la date d'adjudication , la désignation du bien immobilier concerné , le montant de l'enchère maximale envisagée , l'identité complète du client , la nature et la structure de l'acquisition projetée .

Il est rappelé pour toute acquisition indivise , qu'à défaut de précision dans le pouvoir, d'une clef de répartition entre les acquéreurs , l'achat sera réputé fait à parts égales entre les adjudicataires.

Si le client est une personne physique il doit justifier et transmettre à l'avocat :

- La photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité,
- Ses coordonnées complètes ,
- Sa situation de famille précise et ainsi , les informations relatives à la structure de l'acquisition envisagée,
- Sa profession.

Il est rappelé que seule une personne civilement capable peut acquérir aux enchères :

- elle ne doit pas faire l'objet d'une mesure de protection prévue aux articles 414 et suivants du code civil,
- Elle ne doit pas faire l'objet d'une procédure collective ( si c'est le cas elle ne pourra acquérir que si une personne habilitée intervient à ses côtés)

Si le client est une personne morale, doivent être justifiés et transmis à l'avocat :

- Un extrait K bis de moins de trois mois
- Une copie des derniers statuts à jour
- Les documents d'identité du ou des représentants légal(aux)
- Le justificatif de concordance entre l'objet social et l'acquisition projetée

Si le client est un marchand de biens ou achète sous le régime dit de « marchand de biens », il convient de le préciser expressément à l'avocat .

Doivent par ailleurs être justifiés et transmis à l'avocat tous les renseignements ci-dessus décrits pour les personnes physiques ou morales.

### B- Solvabilité

**Acquérir aux enchères met à la charge du client la preuve de sa solvabilité :**

Pour être autorisé à pousser les enchères vous devez remettre à l'avocat par vous choisi :

- Soit une caution bancaire irrévocable mentionnant l'opération projetée ;
- Soit un chèque de banque ( et non bancaire) de 10 % de la mise à prix ; avec un minimum légal de 3.000 €.

Le chèque de banque doit être libellé à l'ordre de « Monsieur le Bâtonnier- Président de la CARPA »

Cette obligation de preuve de solvabilité est prescrite à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office par le tribunal.

La caution bancaire irrévocable ou le chèque de banque devra être en possession de votre avocat au moins 48 heures avant la vente.

### **C- Attestation pénale**

Votre avocat vous remet un document dénommé « attestation pénale » .

Il s'agit d'une attestation sur l'honneur qui précise si vous faites ou non l'objet d'une condamnation à l'une des peines édictées par l'article L 322-7-1 du code des procédure civiles d'exécution ci- après reproduit :

*« La personne condamnée à l'une des peines complémentaires prévues au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L 123-3 du code de la construction et de l'habitation, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L 511-6 et au 3° du II et au troisième alinéa du III de l'article L 521-4 du même code ne peut se porter enchérisseur pendant la durée de cette peine pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, sauf dans le cas d'une acquisition pour une occupation à titre personnel. »*

**Votre attention est attirée sur le fait que tous les renseignements susmentionnés sont nécessaires à la régularité de l'adjudication vis-à-vis de l'administration fiscale et de la tenue du registre immobilier.**

**L'ensemble de ces documents devra être – en original- en possession de votre avocat pour qu'il puisse assurer l'audience.**

## **II- APRES L'ADJUDICATION**

### **A- Les différentes issues à l'adjudication**

Si le client n'est pas déclaré adjudicataire , la caution ou le chèque de banque lui est restitué(e) .

Si le client est déclaré adjudicataire , l'avocat conserve l'ensemble des documents transmis.

L'adjudicataire est immédiatement déclaré propriétaire du bien – nonobstant le délai de surenchère de DIX jours- .

Il est ainsi recommandé à l'adjudicataire de faire immédiatement assurer le bien immobilier.

## Rappel :

- Sauf si l'adjudication intervient sur une surenchère, une surenchère du dixième du prix d'adjudication peut être élevée dans les DIX jours suivant l'adjudication. La surenchère, pour être valable, doit respecter l'ensemble des prescriptions légales.  
En ce cas, l'avocat de l'adjudicataire conserve l'ensemble des documents transmis jusqu'à validation de la surenchère.  
Si la surenchère est validée, le bien immobilier sort du patrimoine de l'adjudicataire; la caution ou le chèque de banque lui est restitué(e).
- certains titulaires d'un droit de préemption peuvent l'exercer postérieurement à l'adjudication (exemple : SAFER)
- En cas d'adjudication sur licitation-partage, le bien immobilier sort également du patrimoine de l'adjudicataire si dans le délai légal d'un mois, le colicitant exerce un droit de substitution de l'adjudicataire.

## L'adjudication est définitive si :

- Aucune surenchère n'est possible car l'adjudication est intervenue sur surenchère ;
- La surenchère élevée est invalidée par le juge ;
- Aucune surenchère n'a été élevée dans le délai de dix jours et le bien ne fait pas l'objet de l'exercice d'un droit de préemption
- Aucun droit de substitution n'a été exercé dans le délai légal en cas de vente sur licitation-partage.

## **B- Les sommes dues par l'adjudicataire**

- ❖ **Le prix d'adjudication** outre les intérêts au taux légal sur le prix d'adjudication si celui-ci est payé plus de deux mois après que l'adjudication est devenue définitive ; le tout à peine de réitération des enchères.  
Précision faite que le taux de l'intérêt légal est augmenté automatiquement de cinq points, quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication.
- ❖ **Les frais préalables taxés par le juge** : ce sont les frais exposés par le créancier poursuivant pour parvenir à la vente.  
Leur montant est connu environ 48 heures avant la vente.
- ❖ **Les frais d'huissier-audencier**, de notification et de signification du jugement d'adjudication, le droit de plaidoirie.
- ❖ **Les droits de mutation** payables au trésor public :

Ces droits diffèrent selon la qualité de l'acquéreur, la nature de l'immeuble, le département où se situe l'immeuble acquis aux enchères, le cas échéant, la date d'achèvement des travaux (TVA immobilière)

Votre avocat analyse avec vous le cadre dans lequel s'inscrit l'acquisition aux enchères.

- ❖ **L'émolument de vente tarifé** (identique à celui du notaire dans le cadre d'une vente classique de gré à gré Article A 444-102 du Code de Commerce) - selon tableau actuel applicable ci-

dessous en hors taxe outre TVA au taux applicable , soit actuellement 20 % ; les tranches étant cumulatives :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	7,256 %
De 6 500 € à 17 000 €	2,993 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,995 %
Plus de 60 000 €	1,497 %

Il est rappelé que le défaut de paiement par l'adjudicataire des frais préalables taxés et des émoluments de vente tarifés, empêche l'établissement de la quittance à transmettre au greffe qui seule lui permet de délivrer le titre de vente après paiement des droits de mutation.

Le recours complémentaire à un notaire est nécessaire en cas de souscription d'un prêt immobilier adossé à l'acquisition aux enchères ; prêt souscrit auprès d'un établissement financier si le prêteur requiert l'inscription d'une sûreté sur les droits et biens immobiliers en garantie dudit prêt.

❖ **Les frais et honoraires de publication du titre de vente** : le titre de vente composé du jugement d'adjudication et du cahier des conditions de vente doit être publié auprès du service de la publicité foncière .

- Des frais sont ainsi dus au trésor public pour cette opération.
- Votre avocat vous accompagne en outre du jour de l'adjudication jusqu'à l'obtention de votre titre de vente publié , parfois de nombreux mois après l'adjudication.

Il effectue des prestations tant auprès de l'avocat du créancier poursuivant , qu'auprès de la CARPA , vis-à-vis du trésor Public , du service de la Publicité foncière et prépare la publication du titre .

Des honoraires lui sont dus pour ses diligences à cet effet.

**Votre avocat est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que requiert la particularité de votre situation et / ou la nature des droits et biens immobiliers concernées par l'adjudication.**