

VENTE AUX ENCHERES : LA BONNE AFFAIRE ?

Comment se déroule la procédure ?

Les ventes aux enchères ont lieu devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance. Elles sont ouvertes à tous mais, pour pouvoir porter les enchères, il est obligatoire de se faire représenter par un avocat inscrit au Barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. L'avocat ne peut être porteur que d'un seul mandat, pour éviter tout conflit d'intérêt.

Le dernier enchérisseur est déclaré adjudicataire. En pratique, les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère, le chronomètre étant affiché via un écran dans la salle d'audience.

Une surenchère, du 10ème du prix principal, peut être régularisée par toute personne par l'intermédiaire d'un avocat dans les dix jours qui suivent l'adjudication. A défaut de surenchère, l'adjudicataire devient propriétaire du bien immobilier.

Comment enchérir ?

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant :

- Un chèque de banque rédigé à l'ordre de la Caisse des adjudications représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 € ;
- Pour une personne physique, les justificatifs de son état civil et de sa situation matrimoniale, et pour une personne morale les justificatifs de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant ;
- Un pouvoir pour enchérir jusqu'à une somme définie.

Combien ça coûte ?

En cas d'adjudication, les frais et honoraires, en plus du prix principal, se décomposent de la façon suivante :

- **Les frais préalables** qui correspondent aux frais de procédure rendus nécessaires pour parvenir à la vente. Ils sont annoncés avant la vente et sont généralement compris entre 3.000 € et 5.000 €.
- **Les émoluments** proportionnels au prix de la vente

TRANCHE	%	montant	Sous total
0 à 6.500 €	8 %	520,00 €	520,00 €
6.500 à 17.000 €	3,30 %	346,50 €	865,50 €

17.000 à 60.000 €	2,20 %	946,00 €	1.811,50 €
Au-delà de 60.000 €	1,65 %	--	--

- **Le droit d'enregistrement** : il s'agit de l'impôt payé sur la mutation de propriété (environ 5,8 % sauf pour les marchands de biens).
- **La publication du jugement** à la conservation des hypothèques (0,1 % environ du prix de vente).
- **Les honoraires de l'avocat** à convenir avant la vente.

NB : Le prix de vente doit être payé dans un **délai de deux mois** à compter de la date d'adjudication, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix.

Où se renseigner ?

L'information sur les ventes figure dans les journaux d'annonces légales. Les annonces sont également affichées au Tribunal de grande instance. Plusieurs sites diffusent également les annonces, notamment : www.licitor.com; www.encheres-publiques.com; www.info-encheres.com.

Comment évaluer le bien ?

La première étape consiste à **visiter le bien**. La visite est organisée par un Huissier de Justice et dure généralement une heure. C'est l'occasion d'évaluer l'état du bien (des travaux sont-ils nécessaires ? quel coût à prévoir ?) et de rencontrer éventuellement l'occupant ou le locataire, qui peut également donner des informations sur le bien.

La seconde étape consiste à **consulter le cahier des charges de la vente** soit au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance (du mardi au jeudi de 9 H 30 à 11 H 30 et de 13 H 30 à 16 H), soit auprès de l'avocat poursuivant (dont les coordonnées figurent dans l'annonce).

Ce document contient en particulier un **procès-verbal descriptif** dressé par un huissier de justice, décrivant précisément le bien (références cadastrales et de copropriété le cas échéant) et son occupation (vacant, occupé par le propriétaire ou loué), et comprenant en annexe les diagnostics immobiliers (superficie, gaz, électricité, *ERNT, DPE, amiante, termites).

La troisième étape consiste à **évaluer la valeur** du bien en fonction du marché immobilier, de son état (travaux ? remise aux normes ? rénovation ? etc...) et de son occupation (montant des loyers ? expulsion à prévoir ?).

Comment surenchérir ?

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (exemple : 110.000 € pour un bien adjudgé 100.000 €).

La déclaration de surenchère est formée par acte d'avocat et doit être déposée dans les **10 jours suivant l'adjudication** à peine d'irrecevabilité. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

Pour surenchérir, l'avocat se fait remettre par son mandant un chèque de banque du 10^{ème} du prix principal de la vente, et en général une provision pour couvrir les frais.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée, ce qui signifie que si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Quels sont les risques en cas de « folle enchère »

A défaut de versement du prix et des frais, la vente est résolue de plein droit. L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente si celui-ci est moindre et conserve à sa charge les frais de la première vente. Il ne peut par ailleurs pas récupérer les sommes qu'il a déjà versées.

Exemple : si le bien a été adjudgé 100.000 € et que l'adjudicataire ne peut finalement pas payer, le bien est remis en vente. S'il est adjudgé 70.000 €, l'adjudicataire défaillant devra payer la différence, soit 30.000 € outre les frais de la première vente, sans avoir le bien évidemment.

Il est donc impératif de soigneusement vérifier sa solvabilité avant de s'engager.

Comment expulser l'occupant du bien ?

Si l'occupant est un locataire disposant d'un contrat de bail, ce dernier se poursuit, peu important le changement de propriétaire du bien. Une procédure d'expulsion pourra être mise en œuvre si les loyers ne sont pas payés ou si le locataire ne respecte pas ses obligations.

Si l'occupant est l'ancien propriétaire, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à son encontre. Une procédure judiciaire n'est donc pas nécessaire.

* ERNT : état des risques naturels et technologiques ; DPE : diagnostic de performance énergétique.