

VENTES AUX ENCHERES : RECAPITULATIF

Avant d'enchérir, vous devrez :

- Prendre connaissance du cahier des conditions générales de vente (au greffe du Tribunal ou au cabinet de l'avocat poursuivant)
- Visiter le bien, ce qui est vivement conseillé, afin d'éviter toute mauvaise surprise

Documents à remettre à l'Avocat (téléchargeables sur le site internet) :

- **Documents d'identité :**
 - o Personne physique : carte d'identité + livret de famille si vous êtes marié
 - o Personne morale : extrait Kbis de moins de 15 jours
- **Attestation justifiant de l'absence de condamnation** à une peine d'interdiction d'enchérir remplie et signée
- **Attestation de prise de connaissance** remplie et signée
- **« Pouvoir pour enchérir »** rempli avec le montant de l'enchère maximale souhaitée et signé (l'Avocat n'ira pas au-delà de ce qui sera inscrit)
Attention : le montant inscrit ne comprend pas les frais préalables taxés et les frais postérieurs
- **Chèque de banque** d'un montant de 10 % de la valeur de mise à prix du bien (minimum 3.000 €) libellé à l'ordre du « Service séquestre de l'ordre des Avocats » ou de la « CARPA » OU une caution bancaire irrévocable
Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire, le chèque de banque vous sera restitué à l'issue de l'audience ; Si vous êtes déclaré adjudicataire, le chèque de banque sera encaissé
- **Déclaration d'engagement** remplie notamment avec la formule d'enregistrement pour le service de la publicité foncière
Attention : Dans ce document le prix d'adjudication ne doit pas être rempli

Frais à régler en sus du prix d'achat :

- Frais préalables de vente (*notamment frais d'huissier de justice et de publicité de la vente*) : le montant est annoncé avant l'audience (généralement entre 5.000 € et 7.000 €)
- Droits d'enregistrement dus au Service de la Publicité Foncière (*notamment droits d'enregistrement article 1594 D. du CGI, taxe communale article 1584-95 bis du CGI, frais d'assiette et de recouvrement article 1647 V1 du CGI*)
- Emoluments des avocats : ils sont proportionnels au prix de vente, et partagés entre l'avocat poursuivant et l'avocat adjudicataire :
 - 0 à 6.500 € : 7,397%
 - 6.500 à 17.000 € : 3,051 %
 - 17.000 à 60.000 € : 2,034 %
 - Au-delà 60.000 € : 1,526 %
- Frais de publicité : environ 400 € HT

En règle générale, les frais annexes (hors impôts et taxes) représentent entre 15% et 20% du prix d'adjudication.

Des sites internet peuvent vous aider à estimer ces frais : <https://didiercam.fr/ventes-immobilieres/calcul-frais-vente/>

Si vous remportez l'enchère et que vous êtes déclaré adjudicataire :

La vente ne sera acquise que passé le délai de surenchère de 10 jours à compter de la vente. Si une surenchère intervient, le bien sera remis en vente au prix de l'adjudication + 10%.

Si aucune surenchère n'intervient, la vente est définitive.

Le prix est à régler dans les 2 mois de l'adjudication définitive (à défaut, il est productif d'intérêts au taux légal de + 5 points).

A défaut de règlement, le bien sera remis en vente au détriment de l'adjudicataire défaillant qui devra régler la différence entre le prix d'adjudication et le prix réel de la vente.

La publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière vaut titre de propriété (il n'y a pas de formalités devant Notaire).