

COMMENT ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES D'UN TRIBUNAL

Toute personne qui désire acheter un bien immobilier à la barre d'un Tribunal judiciaire 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 R.322-39 du Code des procédures civiles d'exécution).

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 (article R.322-40 du C.P.C.E.) signé 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 de votre carte d'identité ou de tout autre document justifiant exactement de votre identité (permis de conduire, passeport, etc.) ; vous devez en outre fournir à votre Avocat divers renseignements, notamment :

- 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, etc....),

* Si vous êtes pacsé, vous devez en justifier.

* Si vous êtes marié, vous devez indiquer votre régime matrimonial et en justifier.

* 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 ainsi que leurs signatures.

b - Les personnes morales

Vous devez fournir :

- un exemplaire des statuts de la société,

- un extrait K BIS récent du Registre du Commerce,

- la pièce d'identité du gérant,

- 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 des attributions de la personne morale considérée.

B - La preuve de votre solvabilité

Il convient de fournir une attestation de solvabilité de votre banque ou un accord de prêt à hauteur du montant maximum de l'enchère que vous souhaitez porter.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait également 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 R.322-41 du CPCE) ainsi qu'une attestation de solvabilité de votre banque à hauteur du montant maximum de l'enchère augmenté des frais.

Cette disposition est prescrite à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office (article R.322-48 du CPCE).

Le séquestre ou consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente est le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

C - Attestation de non condamnation

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et

lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

*

Il s'agit là des formalités préalables à l'adjudication.

Vous devez bien évidemment avant l'adjudication signer le mandat aux fins d'être déclaré adjudicataire établi par votre Avocat conformément aux renseignements ci-dessus ainsi que l'attestation de non-condamnation.

II. - LE PRIX DE L'ADJUDICATION

Dans l'hypothèse où vous n'êtes pas déclaré adjudicataire car une autre personne a 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, spécialement lorsqu'il ne vient à l'audience que pour vous.

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.

Dans l'hypothèse où une surenchère serait déposée, votre Avocat conserve les documents que vous lui avez remis jusqu'à ce que la surenchère soit validée.

Si la surenchère est validée, vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire et vous pouvez demander à votre Avocat de vous restituer la totalité des documents que vous lui avez remis ainsi que le chèque ou le cautionnement bancaire.

Si par contre 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 porté 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 L.322-12 du CPCE doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. 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 R.322-46 du CPCE. 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 énoncés 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 R.322-58 du CPCE).

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 : Vous devez payer les droits de mutations.

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.

5) Émoluments : Les émoluments de la vente sont le double de ceux d'une vente devant notaire. Ils sont toutefois inférieurs aux émoluments de vente négociée des notaires.

Nota Bene : L'intervention de votre Avocat et du Tribunal remplace l'intervention du notaire et de l'agent immobilier.

6) Honoraires :

A définir avec votre avocat.

7) Divers : En sus de toutes les sommes précitées, votre avocat vous demandera le paiement de diverses sommes à savoir notamment : déclaration, extrait d'acte, réquisition d'état, publicité foncière, honoraire de publication, notification au syndic de la copropriété (Article 20 de la loi du 20 juillet 1965), etc....