

Si vous êtes intéressé par un bien immobilier vendu aux enchères à la Barre d'un Tribunal de Grande Instance ou devant un Juge de l'Exécution, vous devez prendre contact avec un Avocat inscrit au Barreau de la juridiction où se déroule l'adjudication, afin d'être représenté à l'audience.

1. Les documents à remettre à l'Avocat préalablement à l'adjudication :

- une copie de votre pièce d'identité et, le cas échéant, le justificatif de votre régime matrimonial, si vous entendez acheter le bien en votre nom personnel ;
- s'il s'agit d'une Société, un extrait Kbis récent et une copie des statuts ;
- un pouvoir comportant la désignation de l'immeuble, la date de l'adjudication, et le montant maximum des enchères, qui sera préparé par l'Avocat et que vous devrez lui retourner signé ;
- un chèque de banque libellé à l'ordre du compte séquestre du Bâtonnier ou un cautionnement bancaire irrévocable à hauteur de 10 % de la mise à prix (et d'un minimum de 3 000 €) ; ce chèque ou cautionnement vous sera restitué en fin d'audience si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire.

2. Le déroulement de l'audience d'adjudication :

L'Avocat vous représente mais vous pouvez assister à l'audience.

Le montant des enchères est fixé par la juridiction (généralement 1 000 €).

L'adjudication est prononcée au profit de la dernière personne ayant enchéri, à l'issue d'une durée de 90 secondes sans nouvelle enchère.

3. Les conséquences de l'adjudication :

Si vous êtes déclaré adjudicataire, le jugement d'adjudication emporte transfert immédiat de la propriété de l'immeuble à votre profit.

Une surenchère peut être régularisée dans un délai de dix jours, et le bien est alors remis en vente à une nouvelle audience, sur une mise à prix correspondant au prix d'adjudication augmenté de 10 %.

Il est toutefois fortement recommandé de faire assurer le bien aussitôt l'adjudication prononcée à votre profit, nonobstant le délai de surenchère pendant lequel l'adjudication n'est pas définitive ; en effet, si aucune surenchère n'est formée, vous êtes réputé adjudicataire du jour de l'audience, ainsi qu'indiqué ci-dessus.

4. Les sommes à régler par l'adjudicataire :

- a Lorsque la vente sera définitive, vous devrez régler les frais, émoluments et le prix d'adjudication dans le délai indiqué dans le cahier des conditions de la vente déposé au Greffe (généralement deux mois), que vous aurez consulté préalablement à la vente, contenant notamment les informations relatives à l'immeuble et les modalités de l'adjudication.**

A défaut, vous serez redevable d'intérêts sur le prix.

L'immeuble pourra en outre être remis en vente et dans le cas où il serait adjugé à un prix inférieur à celui auquel vous en aviez été déclaré adjudicataire, vous seriez tenu de la différence.

C'est la raison pour laquelle avant de se porter acquéreur, il convient de s'assurer de sa solvabilité et de sa capacité d'emprunt.

b En sus du prix d'adjudication et des honoraires de votre Avocat convenus préalablement avec celui-ci, vous devrez procéder au paiement des sommes suivantes :

- frais taxés, annoncés à la Barre avant le début des enchères ;
- émoluments tarifés, calculés sur le prix de vente, par tranches :

De 0 à 6 500 € : 8 %

De 6 500 à 17 000 € : 3.30 %

De 17 000 € à 60 000 € : 2.20 %

Au-dessus de 60 000 € : 1.65 %

- droits de mutation ;
- honoraires et frais de publication au Service de la Publicité Foncière du procès-verbal d'adjudication, qui constituera votre titre de propriété, et le cas échéant, frais de radiation des inscriptions.

c Une estimation globale des frais et honoraires pourra vous être donnée en fonction du plafond des enchères envisagé.

Ceci est un document à visée informative présentant les aspects généraux d'une acquisition d'un bien immobilier sur adjudication, et ne saurait remplacer la consultation personnalisée qui vous sera donnée à l'occasion d'un rendez-vous avec l'Avocat choisi pour vous représenter.

LA ROCHELLE

46 rue Chaudrier
BP 1007
17087 La rochelle cedex

ROCHEFORT

37 avenue Docteur Diéras
BP 10328
17313 Rochefort cedex

SAINTES

53 rue Victor Hugo
17100 Saintes