

## Conditions des ventes à la barre

### Le pouvoir

Vous devez donner un mandat écrit à votre avocat de porter les enchères et d'exécuter les formalités nécessaires à la constitution de votre titre de propriété, à sa publication et aux radiations des hypothèques grevant l'immeuble acheté.

- Dans le cas d'un achat en indivision, ce pouvoir doit être signé par **tous les candidats** adjudicataires et indiquer la proportion dans laquelle chacun achète le bien (*candidat 1 : 50%, candidat 2 : 25%, candidat 3 : 25%*)
- Dans le cas d'époux mariés sans contrat (*régime de la communauté de biens*), le pouvoir doit être signé **par les deux époux**
- Dans le cas d'une société civile immobilière, qui a été constituée spécialement pour l'acquisition (*statuts signés, mais non enregistrés*) et qui sera inscrite au RCS après l'adjudication, le pouvoir est signé **par tous les associés** de la société civile, pour le compte de la SCI en formation, avec déclaration de la proportion des parts qu'ils détiendront dans la société.

Le pouvoir doit mentionner succinctement l'immeuble sur lequel vous voulez porter des enchères (*ex. Une maison à Dax, 4 rue des Pinsons, audience du 24/02/2017*)

LEGALIA n'exige pas de pouvoir chiffré. Elle demande à ses clients d'être présents à la vente et d'indiquer au fur et à mesure à l'avocat, le montant de l'enchère à porter.

### Le justificatif de solvabilité

L'avocat à l'interdiction de porter des enchères pour une personne notoirement insolvable ou en faillite, ce qui lui est impossible de vérifier, si ce n'est pour les commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés.

LEGALIA demande à ses clients de lui fournir tout justificatif de la possibilité, qu'ils auront dans les deux mois de la vente, de régler le prix d'adjudication.

Le justificatif peut bien entendu résulter de la position des comptes de placement ou d'épargne mais consiste généralement dans une lettre que votre banque rédige, aux termes de laquelle elle atteste accepter de financer l'immeuble objet de la vente.

**ATTENTION** : Dans les ventes par adjudication, vous ne bénéficiez ni du délai de rétractation ni de condition suspensive pour l'obtention de votre prêt.

## Le chèque de banque

Vous devrez faire établir un chèque de banque d'au moins 10 % de la mise à prix à l'Ordre de la CARPA SEQUESTRE (*Caisse de Règlement Autonome de la Profession d'Avocat*) et le remettre à votre Avocat.

Ce chèque de consignation ne peut pas être inférieur à 3.000 euros.

Le Juge de l'Exécution en matière de saisie immobilière, le Juge des Criées en matière de licitation ou encore les autres avocats porteur d'un pouvoir peuvent vérifier que votre Avocat est en possession de ce chèque si vous êtes déclaré adjudicataire, faute de quoi l'adjudication sera déclarée nulle.

Dans certains barreau, l'avocat fait viser par la CARPA, antérieurement à la vente, que le chèque lui a été déposé contre récépissé.

Si vous achetez ce chèque sera encaissé sur le compte séquestre de la CARPA et imputé sur le prix de la vente, sinon il vous sera restitué à la fin de l'audience.

**ATTENTION** : la CARPA n'a pas le droit d'encaisser le chèque de banque sans s'assurer de l'origine des fonds, de sorte que vous devez demander à votre banque une lettre dans laquelle elle attestera qu'elle a tiré un chèque par prélèvement sur les comptes que vous détenez chez elle.

## L'audience de vente

L'avocat poursuivant requiert la vente, qui est ordonnée par le juge après qu'il ait annoncé les frais que l'avocat a exposés (*généralement entre 5.000 et 6000 et jusqu'à 10.000 €*)

Les enchères sont portées par votre avocat suivant les instructions que vous lui donnez, ou bien jusqu'au plafond que vous avez porté sur votre pouvoir.

Leur montant minimum est fixé par le cahier des charges, le cahier des conditions de vente ou précisé à l'audience par le Juge.

Elles sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Le juge constate le montant de la dernière enchère, qui emporte adjudication, votre avocat devant déclarer au greffier votre identité avant la fin de l'audience.

## La surenchère

Pendant un délai de 10 jours, toute personne peut faire surenchère par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du Tribunal devant laquelle la vente a été poursuivie.

A l'issue de ce délai, votre qualité de propriétaire, conférée grâce à la déclaration que vous, votre avocat et le Greffier auront signée à l'issue de l'audience et qui sera annexée au jugement d'adjudication, ne pourra plus être remise en cause.

Si une procédure de surenchère était mise en oeuvre, elle aura pour effet d'anéantir les effets du jugement vous conférant la qualité de propriétaire.

Vous conservez néanmoins le droit de vérifier la régularité de la procédure de surenchère et de la contester devant le Juge.

## Le paiement du prix

Il est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères (*folle enchère*).

Le Conseil National des Barreaux a précisé que la date d'adjudication définitive est celle de la vente définitive, c'est à dire la date de l'audience de surenchère lorsqu'il s'en produit une et sinon, la date de la première et unique audience d'adjudication.

Le délai dans lequel vous devrez consigner le prix est de deux mois à compter de l'audience et non pas de deux mois et 10 jours (*délai de surenchère*)

Le montant que vous devrez acquitter sera celui de l'adjudication déduction faite de la consignation de 10% (*minimum de 3.000 €*) que vous aurez remise à votre avocat.

Si vous payez dans les 60 jours de l'adjudication vous n'aurez pas à régler d'intérêts.

Sinon au delà de ce délai, le prix portera intérêt au taux légal depuis le jour de l'adjudication jusqu'au 4ème mois, à partir du 4ème mois, le taux légal est majoré de 5%.

## Le paiement des frais

Les frais sont payables dans le même délai que le prix de vente, soit deux mois à compter de la date de l'audience, mais il est conseillé de les régler immédiatement.

En effet, le jugement d'adjudication doit être enregistré et publié le plus rapidement possible, mais le Greffe des ventes ne remettra ce jugement que sur justificatif du paiement des frais.

**ATTENTION** : En vente sur adjudication, les frais ne sont jamais d'environ 10% selon une fausse idée et peuvent atteindre 20% en raison des frais d'expropriation qui s'ajoutent aux frais des ventes de gré à gré.

Les Frais des ventes au tribunal sont composés de **cinq postes** :

- 1 – Les débours exposés par l'avocat poursuivant : ils sont vérifiés et taxés par le juge et annoncés avant la vente.
- 2 – Les émoluments de vente calculés conformément au tarif des notaires.
- 3 – Les droits d'enregistrement, réclamés par le Trésor Public pour toute vente immobilière et calculé sur le prix de l'adjudication.
- 4 – Les honoraires de l'avocat adjudicataire (*Il s'agit d'honoraires libres et complémentaires selon la mission confiée à l'avocat. Comme tous les honoraires, ils doivent faire obligatoirement l'objet d'un accord préalable*)
- 5 – Les frais de publication et de signification du titre de vente

**PRATIQUE** : Utilisez notre module de calcul des frais de vente sur [www.legalia.fr](http://www.legalia.fr), la proportion pouvant aller de 10% à plus de 50%, vous ne devez pas vous engager sans vous donner une idée précise du montant des frais (*Voir annexe 1 : exemple frais*).

Les ventes sont soumises au droit d'enregistrement sauf pour les immeubles achevé depuis moins de cinq ans, qui sont soumis à la TVA immobilière.

**ATTENTION** : Les frais de la vente ne comprennent pas le coût de l'éventuelle procédure d'expulsion si l'occupant demeure dans les lieux.

Le jugement vaut titre d'expulsion, mais vous aurez dans ce cas à supporter en outre les frais de l'huissier qui instrumentera.

**A SAVOIR** : Chez Legalia, vous ne payez aucun frais de déplacement, aucun honoraire ou émolument si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire.

## Le titre de propriété

Votre avocat vous remettra une attestation d'adjudication qui vous permettra de faire assurer l'immeuble.

Une fois que vous aurez acquitté les frais et réglé les droits d'enregistrement, votre avocat pourra obtenir un extrait de jugement.

Le titre définitif vous sera enfin remis après les formalités d'enregistrement et de publication au Service de la Publicité Foncière (*anciennement Conservation des Hypothèques*) qui peuvent dépasser 8 mois selon les Services.

La radiation des hypothèques n'intervient qu'après la distribution du prix, qui elle-même ne commence qu'après la fin des formalités de publication, ce qui ajoute quelques mois supplémentaires.

Cette radiation intervient systématiquement en matière de saisie immobilière lorsqu'il existe une procédure de distribution mais restera à votre charge et à votre initiative en cas de vente sur licitation (*Ventes successorales ou sur partage d'indivisaires*) ou bien en cas de saisie immobilière sans distribution du prix.

## La réitération de la vente, ou « folle enchère »

Si l'adjudicataire ne peut régler le montant de l'adjudication ou des frais, le bien est remis en vente pour sa mise à prix initiale.

Vous serez alors tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel vous avez été déclaré adjudicataire et le prix de la deuxième vente.

Vous ne pourrez récupérer le montant de la consignation qui restera affectée à la différence du prix s'il y a lieu et en toute hypothèse aux frais complémentaires exposés pour organiser la deuxième vente.

## La garantie du vendeur

Les ventes sur saisie immobilière ne bénéficient d'aucune garantie de quelque sorte et notamment des vices cachés.

Il vous appartient de consulter le cahier des conditions de la vente déposé au Greffe des ventes du Tribunal de grande instance, auquel est annexé le dossier de diagnostic technique et visiter l'immeuble, en compagnie d'un maître d'oeuvre ou d'un expert immobilier.

## Annexe 1 – Exemples de frais

### Exemple 1 : enchère à 200.000 euros

Etat des impôts, frais & honoraires de vente	
1 - Frais taxés de saisies TTC ( <i>évaluation</i> )	5 500,00
2 - Emoluments de vente TTC	4 749,00
3 - Droits d'enregistrement TTC (5,8 %)	11 600,00
4 - Honoraires adjudication TTC ( <i>évaluation</i> )	2 040,00
5 - Frais de publication TTC ( <i>évaluation</i> )	220,00
<b>Total : 24 109,00</b>	
Proportion : 12,05 %	

Pour une enchère de **200 000,00** euros, vous réglerez environ **224 109,00** euros

Si 200 000,00 euros correspond à votre budget tout frais compris, votre enchère devra se situer aux environs de 177 482,00 euros.

### Exemple 2 : enchère à 30.000 euros

Etat des impôts, frais & honoraires de vente	
1 - Frais taxés de saisies TTC ( <i>évaluation</i> )	5 500,00
2 - Emoluments de vente TTC	1 383,00
3 - Droits d'enregistrement TTC (5,8 %)	1 740,00
4 - Honoraires adjudication TTC ( <i>évaluation</i> )	2 040,00
5 - Frais de publication TTC ( <i>évaluation</i> )	33,00
<b>Total : 10 696,00</b>	
Proportion : 35,65 %	

Pour une enchère de **30 000,00** euros, vous réglerez environ **40 696,00** euros

Si 30 000,00 euros correspond à votre budget tout frais compris, votre enchère devra se situer aux environs de 19 654,00 euros.

**ATTENTION** : Ces tableaux n'engagent que les avocats de LEGALIA.

Les honoraires d'adjudication étant libres (*poste n° 4*), ces derniers peuvent parfaitement être plus faibles ou atteindre le double selon les divers cabinets – Il est impératif de vous renseigner avant auprès de l'avocat que vous choisirez.