

# ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER AUX ENCHERES A LA BARRE D'UN TRIBUNAL

---

Toute personne qui souhaite acquérir un bien immobilier aux enchères devant un Tribunal de Grande Instance doit charger un Avocat inscrit au Barreau de ce Tribunal de le représenter lors de l'audience d'adjudication. Le débiteur saisi n'est pas autorisé à enchérir (article 72 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

## I - Les documents à fournir à votre avocat

### 1/Le mandat

L'avocat doit être porteur d'un pouvoir régulier (article 73 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006) signé par son client. Il doit comporter les informations suivantes :

- La date de l'audience d'adjudication
- La désignation exacte du bien concerné
- La somme maximale à laquelle doit être portée l'enchère
- L'identité complète de la personne physique ou morale signataire du pouvoir et qui sera déclarée adjudicataire.

### 2/Les justificatifs d'identité de l'acquéreur

L'identité de l'adjudicataire doit être justifiée par la production des documents suivants :

#### Pour les personnes physiques

- Photocopie de la carte d'identité, du passeport ou du permis de conduire.

Outre les renseignements figurant sur cette pièce d'identité, doivent être indiquées :

- La profession (pour un commerçant un extrait K BIS du Registre du Commerce est demandé)
- La situation de famille (célibataire, marié, veuf, divorcé, pacsé). Pour les personnes mariées, le régime matrimonial doit être précisé.

Les personnes physiques faisant l'objet d'une procédure de protection (sauvegarde, curatelle ou tutelle) ou faisant l'objet d'une procédure collective ne sont pas habilitées à acquérir un bien aux enchères.

#### Pour les personnes morales

- un exemplaire des statuts de la société
- un extrait K BIS récent du Registre du Commerce

- les pouvoirs du signataire du mandat si celui-ci n'est pas le représentant légal de la société

### 3/Le justificatif de la solvabilité de l'acquéreur

Pour enchérir, l'avocat doit être en possession d'un chèque de banque libellé à l'ordre du séquestre désigné au cahier des charges (bâtonnier de l'Ordre des avocats) ou d'une caution bancaire irrévocable représentant 10% du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à 3000€ (article 74 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006).

## II - L'adjudication

Si à l'audience de vente vous n'êtes pas déclaré adjudicataire, votre avocat vous restitue la totalité des documents que vous lui avez fournis ainsi que le chèque de banque ou la caution bancaire. Il est en droit de vous demander des honoraires s'il ne poursuivait pas lui-même la vente de l'immeuble qui vous intéressait.

Si vous êtes adjudicataire, l'avocat conserve ces documents, ainsi que le chèque ou la caution bancaire. Tout intéressé peut faire une surenchère du dixième pendant un délai de 10 jours. Si une surenchère est déposée, vos documents, chèque ou caution bancaire, sont conservés jusqu'à la validation de la surenchère.

Si la surenchère est validée, vous pouvez demander la restitution de la totalité des documents, chèque ou caution car vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire.

Si votre adjudication est définitive (parce qu'aucune surenchère n'a été déposée ou que la surenchère n'a pas été validée ou encore que vous avez acquis sur surenchère), vous devez payer :

- **Le prix d'adjudication** dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères (anciennement folle enchère).

Le prix doit être payé en un chèque libellé à l'ordre du consignataire désigné, soit le Bâtonnier de l'ordre des avocats.

- **Les frais préalables**

Ce sont les frais préalables à la vente énoncés par l'avocat poursuivant, à la barre et taxés par le Tribunal. Il s'agit notamment des frais d'huissier, des frais fixes et des émoluments exposés par l'avocat poursuivant et des frais de publicité. Les frais préalables taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères.

- **Les émoluments**

Les émoluments de la vente sont proportionnels au prix d'adjudication selon un barème défini par décret. Cette rémunération remplace celles du notaire et de l'agent immobilier qui n'interviennent pas dans une vente aux enchères.

- **Les droits de mutation**

Ces droits sont réclamés directement par l'Administration fiscale à l'avocat de l'adjudicataire qui doit les payer dans le mois de l'adjudication.

- **Les frais et honoraires**

L'avocat est en droit de demander des honoraires librement négociés outre les frais exposés pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités postérieures au jugement d'adjudication (publicité foncière, extrait d'acte etc...)

- **Les intérêts** (en cas de dépassement du délai de consignation du prix)

Si le prix d'adjudication n'est pas consigné dans le délai de deux mois, il est productif d'intérêts au taux légal jusqu'à la consignation de sa totalité (article 83 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006). 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).