

La vente aux enchères publique de biens immobiliers constitue l'une des dernières phases d'une procédure de saisie immobilière, ou de licitation partage.

Prévue aux articles L 322-1 à L 322-14 et R 322-26 à R 322-72 du code des procédures civiles d'exécution), l'acquisition d'un bien immobilier « à la barre » se fait souvent en dessous des prix de marché et peut donc constituer une opération intéressante.

Cette procédure perçue comme complexe n'est pas uniquement réservée aux marchands de bien mais à tous.

L'acquisition d'un bien aux enchères nécessite cependant d'être bien accompagné par un avocat spécialisé.

#### **Qui peut enchérir ?**

Sous réserve de ne pas être incapable (mineur non émancipé, majeur incapable...) toute personne (physique ou morale) peut enchérir par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire au sein duquel la vente a lieu.

La représentation par avocat est ainsi obligatoire.

Une *société en formation* peut participer aux enchères sous réserve toutefois qu'elle reprenne l'engagement qui aura été pris en son nom et pour son compte. (Civ, 2<sup>ème</sup>, 19 décembre 2002 n°00-20-250). Dès lors, la déclaration d'adjudication doit être faite par des personnes agissant au nom de la société en formation.

#### **Peut-on visiter le bien vendu aux enchères avant l'audience d'adjudication ?**

Oui, et cela est vivement conseillé.

La publicité de la vente forcée du bien saisi est réalisée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication. A

cette fin, le créancier poursuivant rédige un avis et en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi. (Article R 322-31 du code des procédures civiles d'exécution)

L'avis publié indique en principe la date et l'heure de visite du bien saisi. Cette visite (généralement unique) est encadrée par un commissaire de justice.

**Où puis je trouver les informations relatives au bien qui m'intéresse et sur lequel je souhaite enchérir ?**

Les éléments d'information nécessaires à la réalisation de la vente se trouvent dans le cahier des conditions de vente. Il s'agit d'un document déposé au greffe des saisies immobilières par l'avocat du créancier poursuivant avant l'audience d'orientation.

Il contient notamment le procès-verbal de description des lieux établi par un commissaire de justice, et également les diagnostics du bien saisi, les renseignements d'urbanisme, le règlement de copropriété, les derniers procès-verbaux d'assemblée générales, ainsi que les informations sur l'occupation du bien (par exemple, s'il existe un bail en cours).

Ils peuvent être consultés par tous au greffe des saisies immobilière, mais il est aussi possible de demander à votre avocat de réunir ces documents indispensables et de vous les communiquer avant l'audience.

**Quels sont les documents à remettre à votre avocat pour pouvoir enchérir ? (au plus tard le jour de l'audience)**

**Deux chèques de banque (ou cautions bancaires)**

- Un **premier chèque** à l'ordre du bâtonnier de 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros

Il convient à cet égard de bien distinguer la mise à prix (le « point de départ » des enchères fixé par le poursuivant dont la valeur dépend notamment au montant de sa créance) et le prix d'adjudication, qui est le « point d'arrivée » des enchères à l'issue de l'audience.

Ce chèque sera remis lors de l'audience par votre avocat au représentant du bâtonnier présent à l'audience d'adjudication.

- Un **second chèque** à l'ordre de la Carpa correspondant au montant des frais de poursuite outre 10% du montant de votre enchère maximale. Le solde restant devra être payé dans les deux mois suivant la vente.

Ce second chèque permettra de régler, si vous êtes déclaré adjudicataire :

- Les frais préalables à la vente. Il convient d'interroger l'avocat poursuivant la vente environ une semaine avant l'audience pour en connaître le montant.
  - Les droits d'enregistrement (5,81% du prix d'adjudication)
  - Les émoluments de vente, calculés en fonction du prix d'adjudication et répartis entre les avocats du poursuivant et de l'adjudicataire,
  - Les frais de publication du titre de vente au service de publicité foncière (0.10% du prix d'adjudication).
- 
- Votre avocat préparera **deux récépissés** attestant de la remise des deux chèques de banque.
  - Un **pouvoir** que vous remettra votre avocat.
  - Pour les **personnes morales** : un extrait Kbis ainsi que les statuts à jour.
  - Pour les **personnes physiques** : une pièce d'identité ainsi qu'une copie du livret de famille en cas de mariage.

#### Comment se déroulent les enchères ?

L'audience d'adjudication est publique, et se tient sous la direction du juge de l'exécution

(Article L 322-5 du code des procédures civiles d'exécution).

Premièrement, le juge de l'exécution taxe et annonce le montant des frais de poursuite (article R 322-42 du code des procédures civiles d'exécution).

L'article R. 322-45 du code des procédures civiles d'exécution dispose que les enchères sont arrêtées quatre-vingt-dix secondes après la dernière enchère portée. Le temps écoulé est compté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. À l'expiration du délai imparti, le juge de l'exécution constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère.

Les enchères sont *pures et simple*, ce qui signifie qu'elles ne peuvent pas être assorties d'une condition ou affectée d'un terme.

Si l'on ne remporte pas les enchères, les chèques remis avant l'audience sont immédiatement restitués.

#### **Après l'audience d'adjudication**

L'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire* ».

Toutefois, cette propriété est temporisée par le risque de surenchère, ainsi que par la réitération des enchères à défaut de paiement du solde du prix d'adjudication dans les délais légaux.

#### **La surenchère**

Dans un délai de 10 jours suivant l'audience d'adjudication, toute personne peut former surenchère du dixième du prix d'adjudication. Le cas échéant, le bien sera remis en vente au montant du prix d'adjudication majoré de 10%.

Le délai de surenchère expiré, le solde du prix d'adjudication doit être versé entre les mains du bâtonnier séquestre dans un délai de 2 mois suivant l'audience d'adjudication. (Article R 322-56 du code des procédures civiles d'exécution)

#### **La réitération des enchères, à défaut de paiement du solde du prix d'adjudication**

A défaut de paiement du prix de vente, la vente est résolue de plein droit (article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution).

L'adjudicataire défaillant est tenu de payer la différence entre le prix de son enchère et le prix de la revente s'il est moindre (article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution).

Par ailleurs, il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées (même article).

#### **Que se passe-t-il si le bien acheté aux enchères est occupé ?**

Si le bien acheté aux enchères est occupé par l'ancien propriétaire, le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion à son encontre (article L 322-13 du code des procédures civiles d'exécution).

- Si le bien est occupé par le propriétaire : excepté si le cahier de condition de vente prévoit que le propriétaire peut demeurer dans les lieux saisis, il pourra être expulsé par l'adjudicataire
- Si le bien est occupé par un locataire : il conviendra d'attendre la fin du bail pour délivrer un congé régulier au locataire
- Si le bien est occupé par un occupant sans droit ni titre : il conviendra d'engager une procédure d'expulsion.