Image not found or type unknown

Les ventes aux enchères ou Ventes à la Barre

publié le **01/10/2018**, vu **9517 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

Il existe des ventes aux enchères organisées par les Avocats à distinguer des ventes des Notaires.

Les ventes aux enchères immobilières appelées aussi ventes par adjudication se déroulent au cours d'audiences dénommées « Audiences des criées », et se situent dans l'enceinte des Tribunaux de Grande Instance.

Seuls les avocats inscrits auprès du Barreau dans lequel le bien est vendu peuvent porter les enchères pour leur client.

Les audiences de ventes aux enchères sont ouvertes aux professionnels et aux particuliers et sont encadrées par des règles spécifiques.

Afin de mieux comprendre cette acquisition particulière d'un bien immobilier il est opportun de se familiariser avec les principales règles qui l'encadrent.

- **Les composantes de l'adjudication**

1. **Le bien immobilier concerné**

Tout bien immobilier en **pleine propriété** peut-être l'objet d'une adjudication.

La vente est annoncée principalement dans les **journaux d'annonces légales,** à parution locale par des avis publiés dans un délai de un à deux mois précédant la date prévue pour les enchères.

Ces annonces sont également affichées dans chaque **Tribunal de Grande Instance** par le greffe. Elles peuvent aussi être publiées en ligne sur des **sites internet** tels que : encheres-publiques.com ou info-encheres.com.

Les annonces publiées permettent de connaître le lieu et l'horaire de vente du bien, sa désignation, sa description, le montant de la mise à prix, les conditions de mise en vente ainsi que les cordonnées de l'avocat poursuivant la vente.

Pour plus de renseignements sur les caractéristiques du bien notamment afin de savoir si le bien est occupé ou non, il est possible de consulter le **Cahier des Conditions de Ventes** relatif au bien en question au greffe du Tribunal et parfois même au cabinet de l'avocat poursuivant sa vente.

La visite du bien s'avère également indispensable afin de connaitre l'état du bien mais aussi l'état des parties communes s'il s'agit d'un bien immobilier situé dans un immeuble en copropriété. Cette visite est généralement organisée par huissier de justice dans un délai entre 5 et 15 jours avant la date de vente.

1. **Les acheteurs concernés**

Toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique, peut acheter seule ou à plusieurs, en indivision, un bien aux enchères. Toutefois, **sont exclus les auxiliaires de justice** (avocat, huissier ou magistrat) intervenus dans le cadre de la procédure d'adjudication.

Pour acheter un bien aux enchères, il faut justifier de plusieurs documents:

- **Pour les personnes physiques** : les documents relatifs à l'état civil, l'adresse et le régime matrimonial en cas de mariage.
- **Pour les personnes morales** : un extrait K-bis récent, les statuts, les justificatifs de pouvoir et l'identité de la personne représentant la société.

1. **La mise à prix**

La mise à prix est **la base financière de la mise aux enchères** du bien lors de l'audience des ventes.

En conséquence, contrairement aux apparences, celle-ci ne représente pas le prix réel du bien.

Ce prix correspond à une addition de plusieurs critères, tels que :

- la valeur vénale du bien (selon les caractéristiques du logement, son emplacement…)
- le montant de la créance due par le débiteur

1. **Les enchères**

Le déroulement habituel :

Les enchères se déroulent au Tribunal lors de l'audience des Criées anciennement appelées « ventes à la bougie ». Elles montent à partir de la mise à prix par **hausses successives** jusqu'au montant maximum préalablement convenu par l'enchérisseur avec son avocat. Chaque enchère portée fait courir un temps **d'une minute et trente secondes**.

Lorsque le temps de sa dernière enchère est écoulé, l'enchérisseur est déclaré par le tribunal : « **adjudicataire »,** pour le prix de cette dernière enchère, ce qui signifie qu'il a remporté les enchères. Un **jugement d'adjudication** est rendu par le tribunal et l'adjudication est dite définitive **dix jours** après la date du jugement.

La date de **transfert de propriété** de l'immeuble correspond à la date de l'audience. L'adjudicataire ne peut se rétracter une fois le jugement prononcé, mais il ne peut disposer du bien tant qu'il n'a pas payé le prix et les frais liés à l'acquisition.

Les exceptions :

Le cas d'absence d'enchère : il se peut qu'aucune enchère ne soit portée après la mise à prix. Dans ce cas, le créancier poursuivant la saisie immobilière devient **automatiquement propriétaire** du bien au montant de la mise à prix.

Le cas de la surenchère : Dans le **délai de dix jours** suivant l'audience d'adjudication, une surenchère peut être déclarée au greffe par avocat. Celle-ci doit ajouter un **minimum de 10%** du montant fixé par le jugement d'adjudication.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A la suite de cette déclaration de surenchère, une **nouvelle vente** est organisée dans un **délai de deux à quatre mois** après la première vente. La nouvelle mise à prix correspond au montant fixé par cette surenchère.

- **Les formalités relatives à l'adjudication**

1. **Les formalités préalables à la vente**

Seuls les avocats dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dans lequel le bien est vendu peuvent porter les enchères pour leur client, lequel n'a pas l'obligation d'être présent. En revanche, les avocats ne peuvent avoir qu'un seul mandat.

L'acquéreur doit remettre à l'avocat qu'il a choisi pour l'accompagner dans son projet d'acquisition :

- les documents concernant **son identité**
- la **désignation du bien** (exemple : la publication annonçant la vente)
- le **montant de l'enchère maximale** envisagée
- un **chèque de banque** représentant 10% de la mise à prix avec un minimum de 3 000€, lequel sera déduit lors du paiement du prix (article 74 du Décret du 27 juillet 2006) et un chèque de banque représentant 10 % du montant de l'adjudication qu'il souhaite porter ;

Dans le cas où l'enchérisseur n'a pas remporté l'enchère, autrement dit, qu'il n'est pas déclaré **adjudicataire**, le montant de la consignation ou le chèque versé lui sera restituée à l'issue même de l'audience.

Il reste à préciser qu'à ces éléments formels requis avant l'acquisition du bien, peuvent être ajoutés des **éléments complémentaires** par l'avocat. Il en est ainsi, par exemple, des documents de garanties supplémentaires, tels que l'attestation par une banque d'un octroi de crédit.

1. **Les paiements et les formalités postérieures à la vente**

Les formalités de publication et de paiement libèrent l'adjudicataire.

Les sommes à payer

Le **prix de l'adjudication** doit être payé dans un **délai maximum de deux mois** à compter de l'adjudication définitive.

Le prix peut être fait par chèque remis à l'avocat qui le répercutera au séquestre, par acompte ou encore par virement.

Si l'adjudicataire s'abstient de payer tout ou partie du prix et des frais dans les délais, le bien est remis en vente à une audience de « **réitération des enchères** ».

D'autres sommes sont à payer :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- **les intérêts** (consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire) ;
- **les frais préalables** (frais fixes et proportionnelle) ;
- **les frais consécutifs à l'adjudication** : frais de publication du titre, renseignements hypothécaires, frais d'huissier, etc.) ;
- **les droits de mutation ou droits d'enregistrement, impôts et taxes ;**
- **les émoluments** de l'avocat adjudicataire (avocat qui a porté les enchères) et de l'avocat poursuivant (avocat mettant le bien en vente) ;

Il convient de préciser que suite à la loi Macron du 06.08.2015, un Décret sur les tarifs réglementés et l'arrêté du 6 juillet 2017 est venu fixer les nouveaux tarifs (émoluments) entrés en vigueur au 01.09.2017.

Les formalités postérieures à l'audience d'adjudication

Afin que la vente du bien immobilier soit opposable aux tiers, il est nécessaire de procéder à sa publicité.

Celle-ci doit préciser :

- le lieu de la vente
- la date et l'horaire de la vente
- l'identité de l'adjudicataire

La publicité peut se faire sur différents types de supports : presse, internet, affichage sur le lieu de vente ou encore sur catalogues.

C'est à l'avocat d'effectuer toutes les formalités auprès du TGI mais aussi auprès des impôts

(droits d'enregistrement)…, lesquels ont pour objet de libérer totalement l'adjudicataire des dettes du précédent propriétaire.

Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat à la Cour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés