



# Les ventes aux enchères immobilières

publié le **31/03/2024**, vu **331 fois**, Auteur : [Kohen Avocat](#)

## **Guide pratique sur les ventes aux enchères immobilières.**

### [Comment se déroule la vente aux enchères judiciaires d'un bien immobilier ?](#)

Les ventes aux enchères judiciaires se déroulent au sein du Tribunal judiciaire du lieu où est situé l'immeuble concerné. Durant l'audience, présidée par le juge de l'exécution, sont évoquées les caractéristiques du bien immobilier vendu.

Le délai durant lequel les avocats doivent porter une enchère est de 90 secondes. Ce délai est décompté grâce à un chronomètre, qui est remis à zéro à chaque nouvelle enchère. Si aucune enchère n'est portée à l'expiration des 90 secondes, c'est le dernier avocat qui a parlé qui remporte la vente.

Il dépose alors une déclaration d'adjudicataire, dans laquelle il révèle l'identité de l'acquéreur.

Est-ce qu'il est possible de visiter le bien immobilier vendu aux enchères ?

Il est possible de visiter le bien vendu aux enchères.

Les visites sont généralement organisées par un huissier de justice pour vous permettre de constater l'état du bien.

Est-ce qu'on peut acheter un bien immobilier vendu aux enchères en demandant un crédit à la banque ?

Il est parfaitement possible de financer l'achat d'un bien immobilier vendu aux enchères en sollicitant un crédit à sa banque.

Il faut néanmoins vérifier ses capacités d'emprunt et se rapprocher de son conseiller avant la vente aux enchères.

Comment obtenir des informations sur le bien immobilier vendu aux enchères ?

Il est possible de consulter le cahier des conditions de vente pour connaître les détails de la vente

qui est généralement disponible au greffe du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble vendu aux enchères judiciaires.

Quelles sont les conditions obligatoires pour participer à une vente aux enchères judiciaires d'un bien immobilier ?

•? ?La représentation par un avocat est obligatoire pour participer à une vente aux enchères immobilières, conformément à l'article R 322-40 du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit que les enchères doivent être portées exclusivement par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire où la vente est réalisée. Il est précisé que chaque avocat ne peut représenter qu'un seul mandataire.

•? ?Il est obligatoire de fournir un chèque de banque de 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 euros, à remettre lors de l'audience d'adjudication.

Quelles sont les pièces complémentaires qu'il faut fournir à son avocat pour qu'il participe à la vente aux enchères du bien immobilier ?

Les documents à fournir à l'avocat comprennent un pouvoir signé, une copie de la carte d'identité ou de l'extrait Kbis pour les sociétés, une attestation sur l'honneur conformément à l'article R 322-41-1 du Code des procédures civiles d'exécution pour attester l'absence de condamnations pénales, et un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable.

Quelles sont les frais de procédure liés à l'adjudication ?

Les frais liés à l'adjudication incluent des frais fixes et variables, avec notamment des émoluments de procédure, des droits d'enregistrement, et des émoluments de vente. Les frais de procédure représentent environ 15% du prix de vente.

Est-ce qu'il est possible de surenchérir après la fin de la vente aux enchères ?

Il est possible de surenchérir dans un délai de 10 jours après la vente aux enchères. La surenchère doit être de minimum 10% du prix de vente. A défaut de surenchère dans un délai de dix jours, la vente devient définitive.

Est-ce que le chèque de caution est restitué si on n'obtient pas l'adjudication ?

Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire, le chèque de banque que vous avez fourni vous sera rendu.

Contactez Maître KOHEN, avocat en droit immobilier, pour vous accompagner guider dans le processus d'enchères judiciaires !