Image not found or type unknown

Les ventes aux enchères immobilières dites aussi «ventes à la bougie»

Fiche pratique publié le **02/12/2019**, vu **3081 fois**, Auteur : Anthony BEM

Quelles sont les conditions de mise en vente judiciaire et d'achat par adjudication de biens immobiliers lors des ventes aux enchères immobilières, dites aussi « ventes à la bougie » ?

Les biens immobiliers peuvent être saisis pour être vendus volontairement aux enchères judiciaires pour liquider une indivision ou une communauté entre époux.

Le cas se produit surtout lorsqu'une personne ne paye pas ses dettes à ses créanciers ou que les héritiers n'arrivent pas à s'entendre entre eux pour régler le sort du bien indivis.

Le droit offre alors aux créanciers et aux coindivisaires une procédure judiciaire, relativement rapide mais complexe, pour leur permettre de faire vendre aux enchères judiciaires le bien immobilier (appartement, maison, cave, parking, terrain ou immeuble entier).

La vente supposée se fait aux enchères immobilières si le bien saisi ou indivis n'a pas été vendu spontanément (en agence ou directement) par leurs propriétaires.

Les ventes ont lieu périodiquement au cours de séances ou d'audiences dites *« des criées »*.

La criée provient de l'origine de ce type de vente où un crieur courait les rues en criant l'enchère pour informer publiquement de la vente d'un bien.

Aujourd'hui, les affiches au palais de justice et des sites internet tel que Licitor, qui publie en ligne les annonces des biens immobiliers en vente sous contrainte par voie de justice, ont remplacé le crieur et la criée.

Chaque annonce indique la localisation précise du bien à vendre, une description succinte, le montant de la mise à prix, les dates des visites organisées sur site ainsi que les coordonnées de l'Avocat en charge de la vente.

Cet interlocuteur détient de son côté un cahier des charges complet se rapportant à la vente (cadastre, urbanisme, charges, frais, servitudes, etc.).

Ce cahier des charges est à la disposition du public au greffe ou aucabinet de l'avocat poursuivant.

La vente aux enchères d'un bien immobilier est dirigée par un juge, sur la base d'un prix de départ du bien et selon le système de la bougie pour le délai permettant de porter enchère.

Ainsi, l'enchère est emportée si pendant la durée d'une bougie, qui dure environ une minute, survient une enchère, et qu'à l'extinction de deux nouvelles bougies, il n'y a pas eu d'enchère.

L'adjudication du bien est donc prononcée au profit du dernier enchérisseur après l'extinction de

deux feux successifs sans nouvelle enchère survenue pendant leur combustion.

Au cours de ces enchères, chaque bougie (ou feu) qui s'éteint est remplacée par une nouvelle, et ainsi de suite.

En outre, l'article 78 du décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière ajoute que les enchères ne seront arrêtées que trois minutes après la dernière enchère.

Pour attirer les enchérisseurs, les mises à prix sont en général fixées volontairement au plus bas par le juge.

Les enchères sont obligatoirement portées par ministère d'Avocat qui disposera d'un pouvoir pour un montant d'enchère maximum.

La vente n'est définitive que si aucune surenchère n'a été faite dans un délai de 10 jours à compter de la date de la vente.

En effet, toute personne peut surenchérir en proposant 10% de plus que le montant de l'adjudication.

Dans ce cas, le bien est remis en vente pour la nouvelle mise à prix.

Si non le montant de l'adjudication doit être réglé dans les deux mois qui suivent la vente.

Au delà, le prix de vente est majoré selon un intérêt précisé dans le cahier des conditions de ventes.

Si le paiement du prix d'adjudication n'intervient toujours pas, le bien est alors remis en vente selon la procédure dite de **"réitération des enchères"** (anciennement dénommée folle enchère).

Par ailleurs, si l'adjudicataire s'avère incapable de payer le montant de l'adjudication et des frais, le bien immobilier est remis en vente pour sa mise à prix initiale.

L'adjudicataire défaillant est alors tenu de régler la différence éventuelle entre le prix auquel il a été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère.

L'Avocat est seul chargé de procéder à toutes les formalités de publication du titre de propriété au Bureau des Hypothèques.

Il n'y a pas lieu d'établir un acte notarié.

L'adjudicataire doit supporter les frais préalables de vente (frais d'huissier et de publicité) qui peuvent varier selon le lieu et l'importance du bien (ils sont vérifiés par le Magistrat et annoncés avant la vente), ainsi que les droits de mutation.

À ces frais s'ajoutent des frais et droits de recouvrement qui sont fonction du montant de l'adjudication.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés