Image not found or type unknown

Comment participez à une vente aux enchères?

publié le **12/11/2014**, vu **4118 fois**, Auteur : Maître Deborah TOUIZER

Voici un petit guide qui vous permettra de participer aux ventes aux enchères qui se déroulent au T.G.I de PARIS.

Chers blogueurs,

Vous m'interrogez souvent sur le déroulement des ventes à la bougie au TGI de PARIS.

Qu'est ce qu'une vente par adjudication?

Comment se déroulent-elles ?

Est-il onéreux de porter les enchères ?

Comment porter les enchères?

Un avocat est-il nécessaire?

Quels documents sont nécessaires?

Je comprends votre questionnement légitime surtout à l'heure où la baisse des prix de l'immobilier montre le bout de son nez ...

J'ai donc réalisé pour vous, rien que pour vous...ce petit guide didactique, sous la forme de 10 questions-réponses afin de vous "éclairer", enfin je l'espère, sur ce qu'on appelait jadis "la vente à la bougie".

Alors, qui dit mieux ?

1. Qu'est ce qu'une vente par adjudication?

La vente par adjudication est une déclaration par laquelle un officier public attribue au plus offrant un bien mis aux enchères.

Ce type de vente peut résulter soit d'une décision volontaire du propriétaire soit d'une procédure judiciaire.

C'est donc une vente aux enchères à la barre du tribunal.

2. Comment puis-je être informé de la vente et auditer le bien que je souhaite acquérir?

Les ventes aux enchères font obligatoirement l'objet d'une publicité par le biais de différents médias:

Par Internet également :

http://www.licitor.com

http://www.encheres-publiques.com

http://www.vlimmo.com

Mais aussi dans la presse écrite, par voie d'affiches apposées sur les immeubles concernés, les journaux d'annonces légales (Gazette du Palais, Affiches Parisiennes, Annonces de la Seine), en Mairie.

Cette publicité est prévue par la loi. Chaque annonce indique la localisation précise du bien à vendre, la désignation, la mise à prix, la date et les heures de visite organisée sur place.

Pour votre information, l'avocat poursuivant dépose au Greffe des Criées du Tribunal un cahier des charges qui contient toutes les informations sur le bien mis en vente, toutes les clauses et conditions de la vente.

Ce cahier des charges peut être consulté soit chez l'avocat poursuivant (en prenant rendez-vous au préalable), soit au Greffe des Criées du Tribunal, pendant les heures d'ouverture.

J'attire votre attention sur le fait que l'étude complète du cahier des charges est indispensable pour bien enchérir.

Je reste à votre disposition pour vous renseigner, si vous le désirez.

3. Puis-je participer à une vente par adjudication?

Oui, toute personne peut participer aux enchères, sauf à être frappée d'une incapacité de droit commun ou d'une incapacité spéciale.

Quid en cas de tutelle ou de curatelle ?

Ainsi le majeur sous tutelle ne peut se porter acquéreur que représenté par son tuteur, lui même autorisé par le conseil de famille.

Par contre les majeurs sous curatelle, sont autorisés à enchérir eux même, avec l'accord de leur curateur.

Si vous êtes dans l'un de ces cas n'hésiter pas à le signaler à votre avocat afin qu'il récolte les

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

accords nécessaires.

Quelles sont des incapacités spéciales?

Le débiteur saisi, les personnes notoirement insolvables, les auxiliaires de justice ou les magistrats intervenus dans ladite procédure, les tuteurs, les mandataires administrateurs et officiers publics s'agissant des biens qui leurs sont confiés, ne peuvent pas enchérir.

4. Ai-je besoin d'un avocat pour porter les enchères?

Oui, les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Si vous voulez participer à une vente par adjudication au TGI de PARIS, seul un avocat inscrit au barreau de Paris peut vous assister.

Avocate inscrite au barreau de Paris, vous pouvez me contacter via la rubrique "à propos" afin que je vous représente.

Mes honoraires pour enchérir sont de 170 euros Ht .

N'hesiter pas à me contacter tel:01 84 17 30 80 ou deborah.touizer@yahoo.fr

SEULEMENT si vous êtes déclaré adjudicataire, vous devrez payer des emoluments à l'avocat adjudicataire et à l'avocat poursuivant et un honoraire complementaire à l'avocat adjudicataire pour les formalités consécutives à la vente.

Je vous invite à me consulter afin d'effectuer une évaluation complète des frais annexes afin de determiner votre enchère maximale.

5. Pourquoi la représentation par un avocat est-elle indispensable?

La représentation d'un avocat exigée par la Loi est opportune étant donnée la complexité et les risques liés à la procédure de saisie immobilière.

En effet, l'avocat est responsable de la bonne et de la stricte exécution de l'ordre d'achat contenu dans le pouvoir qui vous lui remettez.

Prenons un exemple:

Vous donner un ordre d'achat à un prix de 375 000 euros.

Votre avocat doit enchérir pour ce prix maximum de 375 000 euros, à moins que les enchères ne montent au-dessus de cette somme sans qu'il ait eu le temps d'en porter une.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En revanche, l'avocat n'engage pas son client s'il enchérit au-delà du pouvoir.

En outre, l'assistance d'un avocat est indispensable dans la mesure où celui-ci doit assurer le bon déroulement de la vente et vérifie que son client n'est pas notoirement insolvable.

La remise des chèques de banque permet en principe d'écarter cette hypothèse.

6. Quels documents dois -je remettre à mon avocat pour enchérir?

Pour participer à la vente il est nécessaire de vous présenter à l'audience avec :

- si vous êtes une personne physique: un livret de famille

- si vous représentez un personne morale (ex: une société): un extrait k bis récent, la délibération de l'organe compétent, les pouvoirs spéciaux et nominatifs,

- un pouvoir donné à l'avocat (un modèle vous est adressé sur demande)

- une pièce d'identité

- deux chèques de banques

- vos adresses, numéro de téléphone, de portable, adresse Internet.

7. Quel est le montant des deux chèques de banque que je dois remettre à mon avocat ?

Pour enchérir, deux chèques doivent être remis à votre avocat:

- un 1er chèque de banque de 10% de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros, libellé à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de Paris

- un 2ème chèque de banque, libellé à l'ordre de la CARPA (CAISSE DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS), de la somme suivante: montant des frais préalables +10% du montant de votre enchère

Attention! un certain délai est souvent demandé par les banques pour délivrer des chèques de banque, surtout par les temps qui courent!

8. Comment se déroulent les enchères?

Le juge rappelle au commencement des enchères les caractéristiques du bien et le montant de la mise à prix.

Les enchères sont pures et simples, ce qui signifie qu'elles ne doivent pas êtres assorties d'une conditions ou affectée d'un terme.

Les enchères sont publiques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Chaque enchère couvre la précédente.

Les enchères s'arrêtent lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Si vous n'êtes pas adjudicataire, les deux chèques vous seront bien sûr restitués.

Si vous êtes adjudicataire, le jugement d'adjudication constate le transfert de la propriété du bien vendu aux enchères sous réserve de l'absence de surenchère du dixième pendant le délai de dix jours suivant l'adjudication.

Vous devez alors payer le prix d'adjudication, les frais préalables annoncées avant la vente, les émoluments des avocats poursuivant et adjudicataire calculées en fonction du montant de l'adjudication, les droits d'enregistrement et les frais de publication du jugement d'adjudication.

Une évaluation complète des frais annexes peut être réalisée (sur rendez vous avant l'adjudication), afin de vous permettre de délimiter votre budget d'achat.

Vous avez deux mois à compter de la date d'adjudication pour consigner le prix d'adjudication à peine de réiteration des enchères.

Si vous ne payez pas le prix d'adjudication dans les délais, le bien est remis en vente sur folle enchère. Outre les frais de la première vente vous serez alors tenu de régler l'éventuelle différence entre le prix pour lequel vous aurez été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère, si ce dernier est inférieur.

9. Quand est-ce que je deviens propriétaire?

-si vous êtes déclaré adjudicataire : pendant dix jours, il faut attendre en souhaitant que personne ne déclare de surenchère du dixième sur votre enchère.

Vous pourrez participer à l'audience sur cette surenchère si vous souhaitez continuer à enchérir.

- si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire : vous avez dix jours pour faire régulariser une surenchère si vous le souhaitez.

Pour toutes les ventes qui ont lieu les jeudi voire les lundi, n'hesiter pas à me contacter.

Maître Déborah TOUIZER, Avocat à la Cour

tel: 0184173080 - deborah.touizer@yahoo.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés