

POUR COMMENCER...

Où s'informer sur les ventes à venir ?

Dans les Alpes-Maritimes, les ventes aux enchères sont publiées :

- dans le **Journal Tribune Bulletin Côte d'Azur**. Vous y trouverez la localisation du bien, une description, le montant de la mise à prix...

sur le site www.tribuca.net :

- découvrir les photos des biens et l'annonce légale intégrale*
- évaluez l'emplacement d'un bien selon vos critères immobiliers : transports, commerces, éducation, santé, numérique... un privilège tribuca.net en partenariat avec Cityscan.
- Soyez informé(e) en temps réel des annonces correspondant à vos attentes grâce au système d'alerte.

Où consulter le cahier des conditions de vente ?

Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant la vente. Il contient l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente.

Il peut être consulté au greffe du juge de l'exécution selon jours et horaires du service des ventes. Le greffe n'étant que le dépositaire du cahier, il ne sera répondu à aucune question. Il est également consultable au cabinet de l'avocat poursuivant la vente ; dans ce cas, pensez à téléphoner au préalable pour prendre rendez-vous.

VOUS SOUHAITEZ ACQUÉRIR UN BIEN ?

Avant de vous lancer, vous devez nécessairement recourir à un avocat inscrit au barreau du tribunal où se fait la vente pour porter les enchères. Il vous conseille et vous accompagne durant toute les étapes de votre acquisition.

Répondre à plusieurs questions :

- Achetez-vous seul, avec votre conjoint, en indivision avec un ou plusieurs tiers, pour le compte d'une société ?
- Quel est l'état civil complet de tous les acquéreurs (nom, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, situation et régime matrimonial, adresse, profession) ? Dans le cas d'une société : capital, siège, représentant légal et n° SIREN.

Remettre à votre avocat :

- Une carte d'identité, un justificatif de domicile de tous les acquéreurs.
- Un extrait Kbis et la justification de vos pouvoirs si vous représentez une société, dont il conservera une photocopie, copie des statuts.
- Un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable d'un montant de 10% de la mise à prix (avec un minimum de 3.000€ et à l'ordre du séquestre désigné).
- Une attestation dûment datée et signée prévue par l'art R 322-41-1 du C.P.C.E. tant pour les personnes physiques que les personnes morales dont le modèle vous sera fourni par votre avocat (attestation de non condamnation et/ou d'occupation du bien).

De son côté, l'avocat établira de manière optionnelle et fera signer un pouvoir pour l'intégralité des acquéreurs potentiels (un mari et une femme devront, par exemple, généralement signer tous les deux le pouvoir).

* pour les annonces premium uniquement.

L'ADJUDICATION

Comment se déroulent les ventes aux enchères ?

Votre présence n'est pas indispensable à l'audience puisque votre avocat vous y représente avec le pouvoir signé que vous lui avez laissé. Toutefois, comme les audiences sont publiques, vous pouvez y assister.

Les ventes ne se font plus à la bougie, mais par un moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

L'adjudication est prononcée sur la constatation par le juge du montant de la dernière enchère. L'identité du mandant est déclarée au greffier par l'avocat du dernier enchérisseur, avant l'issue de l'audience.

Comment surenchérir ?

Pendant le délai de la surenchère qui est de 10 jours et qui court à partir de la date de la vente, la loi autorise toute personne à surenchérir en proposant 10% au moins du prix principal de la vente. La surenchère est faite par un avocat, lequel doit attester détenir une caution bancaire ou un chèque de banque du 10ème du prix principal de la vente. Dans ce cas, le bien est remis en vente avec sa nouvelle mise à prix dans un délai compris entre 2 et 4 mois suivant la déclaration de surenchère. Attention, aucune surenchère ne peut être reçue sur la seconde adjudication.

Qu'est-ce que la procédure de réitération des enchères ?

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, quelle qu'en soit la cause, le bien immobilier est remis en vente avec sa mise à prix initiale. L'adjudicataire qui n'a pas respecté son engagement est alors tenu de régler la différence éventuelle entre son prix d'adjudication et le prix d'adjudication définitif. En aucun cas il ne peut récupérer les sommes qu'il a antérieurement acquittées. Quant à l'adjudicataire, il ne doit les frais qu'affèrent à cette dernière vente.

Comment payer le prix d'adjudication ?

Le montant de l'adjudication doit être consigné dans un délai de 2 mois à compter de l'adjudication définitive. Pendant ce délai, le prix est en franchise d'intérêts. Passé ce délai, et sous réserve de la procédure de «réitération des enchères» (anciennement procédure de «folle enchère»), le prix de la vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à sa complète consignation.

Si son paiement n'intervient pas 4 mois après le prononcé du jugement d'adjudication, le taux d'intérêt légal est majoré de 5 points.

Comment s'effectue le transfert de titre de propriété ?

Dans le cadre de la vente forcée, votre titre de propriété ne sera pas établi par un notaire. C'est une expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire à la suite de laquelle est transcrit le titre d'adjudication.

Dès le délai de 15 jours passé, vous pourrez demander à votre avocat de vous établir une attestation de propriété qui vous permettra de vous rapprocher de votre banque.

Le jugement d'adjudication sera notifié notamment à l'adjudicataire par le créancier poursuivant.

Quel est le montant des frais annexes ?

L'adjudicataire doit supporter les frais pré-alables à la vente (frais d'huissier, de publicité...), les droits sur la vente qui varient selon le montant de l'adjudication, les droits de mutations calculés par le trésor public qui varient selon votre qualité ou non de marchand de biens, la nature de l'immeuble, la date d'achèvement des travaux et les frais postérieurs à la vente.

Bon à savoir !

Votre avocat a le droit de vous demander des honoraires même si vous n'êtes pas l'adjudicataire.

Lorsque vous consultez votre avocat, demandez-lui un devis estimatif du coût de votre achat immobilier pour un prix d'adjudication donné.