

A savoir préalablement à l'audience de vente

Le cahier des conditions de vente

Celui-ci contient notamment l'identité des parties, le descriptif de l'immeuble et ses conditions d'occupation, les règles auxquelles la vente est soumise, les différents diagnostics, les renseignements d'urbanisme, etc.

Il est consultable :

Au Greffe des Créées et des Saisies Immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE du lieu de l'immeuble (pour les immeubles dans le Val d'Oise : TGI de PONTOISE – 3 rue Victor Hugo à PONTOISE)
Et sur ce site Internet buisson-immobilier.fr en page relative à l'immeuble concerné.

La visite du bien

Une visite du bien est organisée par un Huissier de Justice et s'effectue en sa présence.

La date de visite est fixée 1 à 2 semaines avant la vente et est affichée sur notre site dès qu'elle nous est connue (inutile de nous appeler si elle n'est pas encore affichée).

Hormis la visite organisée par l'Huissier de Justice, l'occupant des lieux n'est pas tenu de vous faire visiter le bien.

N'hésitez pas à consulter régulièrement notre site pour connaître la date de visite et savoir si le bien qui vous intéresse est maintenu à la vente. En effet, il est possible qu'une vente soit reportée ou annulée même au dernier moment.

La représentation

Pour se porter enchérisseur, vous devez obligatoirement être représenté par un avocat inscrit au Barreau du Tribunal où la vente est poursuivie.

Notre Cabinet ne peut vous représenter que s'il n'est pas l'Avocat du créancier poursuivant, c'est-à-dire s'il ne poursuit pas la vente.

Pour toute autre vente poursuivie par un autre avocat, nous nous tenons à votre disposition.

Il vous faut contacter un Avocat suffisamment longtemps avant la vente afin que celui-ci puisse avoir le temps de constituer votre dossier et notamment vérifier votre identité et les éléments de votre solvabilité.

Vous pouvez vous renseigner auprès de l'ORDRE DES AVOCATS du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble (pour les biens en vente sur le TGI de Pontoise, rue Taillepieu 95300 PONTOISE. Tél : 01 34 35 39 39),

Vous devez vous munir des pièces justificatives concernant votre identité et votre état civil :

Si vous êtes célibataire :

photocopie de la carte d'identité.

Si vous êtes marié ou pacsé :

une pièce d'identité pour chaque époux,

une photocopie de la première page du livret de famille,

un justificatif du pacs.

Si vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens, il vous faut préciser la date du contrat et le nom du notaire.

Si vous représentez une société :

un extrait K BIS de moins de 3 mois.

Ainsi que les preuves de votre solvabilité : avis d'imposition, relevés de comptes, simulation d'emprunt bancaire, ...

Vous pouvez acheter avec une ou plusieurs autre(s) personne(s). Dans ce cas vous serez soumis au régime de l'indivision et il conviendra de préciser selon quel pourcentage chacun des co-indivisaires entend s'engager (50/50, 70/30.....)

Votre présence est souhaitée le jour de la vente.

La consignation

Votre Avocat doit être muni le jour de la vente de deux chèques de consignation – CHEQUES DE BANQUE CERTIFIES UNIQUEMENT – du montant précisé sur les affiches, à l'ordre de la CARPA.

Le premier chèque représente 10 % de la mise à prix (avec un minimum de 3.000 €), qui est :
Soit conservé par Monsieur le Bâtonnier Séquestre Adjudication, si vous êtes déclaré adjudicataire, à valoir sur le prix de vente,

Soit restitué immédiatement après la vente, si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire,
Il en sera de même pour le second chèque qui sert à couvrir partiellement les frais inhérents à la vente.

Les frais

Si vous devenez adjudicataire, hormis le prix d'adjudication, vous devrez régler :
Les frais préalables, qui sont ceux exposés par le créancier poursuivant pour parvenir à la vente (frais d'huissier, de publicité, de diagnostics, etc.). Ils figurent sur l'affiche distribuée le jour de la vente et annoncés par l'Avocat poursuivant au moment de la mise en vente.

Les droits d'enregistrement (taxe payée à l'Etat) qui représentent environ 5,80 % du prix d'adjudication.
L'émolument qui représente environ 3 % du prix d'adjudication.
Les frais de publication de votre titre de propriété au Service de la Publicité Foncière. Ils s'élèvent à environ 150 €.

Les frais de radiation des inscriptions du chef des précédents propriétaires (pourcentage sur le montant des inscriptions grevant l'immeuble) soit environ une somme de 500 €.
Les honoraires de votre Avocat.

Il n'y a pas de frais notariés dans les ventes aux enchères publiques. Aucun notaire n'intervient, sauf si vous devez solliciter un prêt pour le paiement du prix d'adjudication et que l'établissement bancaire exige une garantie hypothécaire.

Le Tribunal délivrera à votre Avocat la grosse du jugement d'adjudication, qui constituera votre titre de propriété. Votre Avocat se chargera de publier cette « grosse » au Service de la Publicité Foncière.

Le paiement du prix d'adjudication

Vous devez payer le prix d'adjudication, sans intérêt, dans le délai de 2 mois à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive, c'est-à-dire à l'expiration du délai de 10 jours, correspondant au délai de surenchère.

La consignation du prix devra être effectuée par l'intermédiaire de votre Avocat entre les mains de Monsieur le Bâtonnier Séquestre Adjudication. Toutes les informations nécessaires vous seront données par votre Conseil.

Passé le délai de 2 mois de l'adjudication, et en cas de non-paiement de l'intégralité du prix d'adjudication, l'intérêt au taux légal s'appliquera sur la partie du prix non payée et ce, jusqu'à paiement complet. Passé le délai de 4 mois, le taux d'intérêt légal est majoré de 5 points.

La réitération des enchères (ou "folle enchère")

Lorsque l'adjudicataire ne consigne pas le prix de vente dans les délais ou ne règle par les frais inhérents à la vente, le créancier poursuivant ou toute personne intéressée peut poursuivre une procédure de réitération de la vente (ou « folle enchère »), c'est-à-dire la remise en vente du bien sur la mise à prix initiale.
L'adjudicataire perdra alors la partie du prix et les frais qu'il a réglés, qui seront conservés par Monsieur le

Bâtonnier Séquestre Adjudication, et distribués avec le prix de vente.

De plus, il sera tenu au paiement de la différence entre le prix de revente sur folle enchère et le prix d'adjudication initial.

La surenchère

A l'issue de l'audience de vente, toute personne intéressée peut former une surenchère pendant un délai de 10 jours à compter du jour de l'adjudication. Elle ne peut être formée que par l'intermédiaire d'un Avocat. Le bien est alors remis en vente avec une mise à prix correspondant au prix d'adjudication majoré de 10 %.

Les frais préalables sont de ce fait majorés par rapport à ceux de la première vente.

Toute personne intéressée peut participer à cette nouvelle vente.

Si le bien est occupé

Si le bien est occupé par un locataire et si le contrat de bail est valable, vous vous substituez à l'ancien propriétaire et vous devez reprendre le bail en cours dans les conditions fixées par ce dernier.

Si le bien est occupé par les anciens propriétaires, le jugement d'adjudication prévoit leur expulsion. Il vous appartiendra toutefois, soit par l'intermédiaire de votre Avocat, soit directement avec un Huissier de Justice, de faire exécuter le jugement d'adjudication prononçant l'expulsion.

Les frais de cette procédure sont à la charge de l'adjudicataire.

Comment enchérir ?

Les audiences de vente

Pour la date d'audience, se reporter aux publicités et affiches ou se renseigner auprès du Greffe des Saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble.

Pour les immeubles situés dans le Val d'Oise, les ventes sur adjudication ont lieu TOUS LES MARDIS A 14 HEURES au TRIBUNAL de GRANDE INSTANCE de PONTOISE – Cité Judiciaire – 3 rue Victor Hugo à PONTOISE – salle d'audience 11.