Juris Aquitaine
Société d'Avocats inter-barreaux
S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €
immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934
18 rue de Varsovie 24000 PERIGUEUX
☎ 05 53 35 94 95 / 🖷 05 53 35 94 96
52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC
☎ 05.53.61.59.15 / 🖷 05 53 35 94 96
Mail : cabinet@jurisaquitaine.com
http://www.jurisaquitaine.com

2019

TARIFS ET REGLES DES VENTES AUX ENCHERES SUR SAISIE IMMOBILIERE

1- Les formalités préalables à la vente :

a) capacité pour enchérir

Aux termes de l'article R. 322-39 du Code des procédures civiles d'exécution :

"Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :
1° Le débiteur saisi ;
2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie."

Aux termes de l'article 1596 du Code civil :

"Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :
Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;
Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;
Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;
Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.
Les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire."

L'adjudication étant une vente (judiciaire), le droit commun des conventions s'applique, de sorte que toute personne a la faculté d'enchérir si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi.

C'est ainsi que ne peuvent porter des enchères les mineurs non émancipés, ainsi que les majeurs protégés.

Des enchères peuvent être portées pour le compte d'une société civile immobilière en cours de constitution, dès lors que, à l'occasion de la déclaration d'identité de l'adjudicataire, il est indiqué au greffe du Tribunal :

- l'identité de chaque associé,
- la répartition des parts sociales,

de sorte que, dans l'occurrence où l'immatriculation de la société n'aboutirait pas, les associés seraient adjudicataires en leur nom personnel, à hauteur de leur participation dans le capital social de la société civile immobilière.

En revanche, une surenchère ne peut être formée pour le compte d'une société civile qui n'a pas été immatriculée.

b) représentation par avocat

Conformément à l'article R. 322-40 du Code des procédures civiles d'exécution, les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat, inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie, qui ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Selon l'article 12.2 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat :

"L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.
L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.
L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.
Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial. (...)"

c) dépôt de garantie ou caution bancaire

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant, contre récépissé, **une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA SEQUESTRE**, **représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3000 €.** Le Juge de l'exécution doit "*s'assurer que les avocats des enchérisseurs ont satisfait à l'obligation de recueillir ces garanties*".
La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

d) justificatif de solvabilité

L'adjudicataire doit justifier de ce qu'il disposera de la capacité financière afin d'honorer le règlement des enchères qu'il a fait porter, ainsi que les frais accessoires à la vente.
Ce justificatif peut prendre, notamment, la forme d'une attestation bancaire mentionnant le montant des actifs détenus ou/et précisant l'accord de principe sur un prêt correspondant à l'enchère maximum et aux frais accessoires à la vente.
L'adjudicataire doit veiller à ce que le coût total de l'adjudication n'excède pas ses capacités financières.

e) identité

Pour porter des enchères**, l'avocat doit se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients**.
Si l'établissement d'un pouvoir en vue de porter les enchères n'est plus nécessaire, il demeure utile afin de déterminer avec précision l'identité de l'adjudicataire (ou des adjudicataires), ainsi que la somme maximum jusqu'à laquelle il est disposé à porter les enchères, permettant de prévenir toute contestation. **En cas de mandat donné par plusieurs personnes en vue d'une acquisition indivise, il importe d'indiquer dans le pouvoir le pourcentage à hauteur duquel chacun sera propriétaire.**

f) Assurance sur le bien

Dans la mesure où, en l'absence de surenchère, qui peut être formée dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication, l'adjudicataire est propriétaire à compter de l'audience de vente, **il importe qu'il souscrive une assurance garantissant le bien prenant effet le jour de l'audience l'adjudication.** En effet, l'adjudication emporte immédiatement transfert de propriété, sous condition suspensive de l'absence de surenchère.

g) Liberté des enchères

Le principe de la liberté des enchères est garanti par l'article 313-6 du Code pénal qui énonce:

"Le fait, dans une adjudication publique, par dons, promesses, ententes ou tout autre moyen frauduleux, d'écarter un enchérisseur ou de limiter les enchères ou les soumissions, est puni de six mois d'emprisonnement et de 22 500 euros d'amende. Est puni des mêmes peines le fait d'accepter de tels dons ou promesses.

Est puni des mêmes peines :
1° Le fait, dans une adjudication publique, d'entraver ou de troubler la liberté des enchères ou des soumissions, par violences, voies de fait ou menaces ;
2° Le fait de procéder ou de participer, après une adjudication publique, à une remise aux enchères sans le concours de l'officier ministériel compétent ou d'une société de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques agréée.
La tentative des infractions prévues au présent article est punie des mêmes peines."

h) Connaissance de l'état de l'immeuble et des conditions de la vente

Il importe de prendre connaissance des conditions de la vente en consultant le cahier des conditions de vente auprès du Cabinet de l'Avocat poursuivant la vente ou auprès du Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance où la vente se déroulera.
Un PV descriptif, établi par un Huissier de Justice, ainsi que des diagnostics immobiliers, intégrés au dossier de vente permettent de bénéficier d'informations complémentaires.
Une visite de l'immeuble vendu est en principe organisée par l'Avocat poursuivant.

2) Les formalités lors de la vente :

a) les frais de poursuite

Les frais de poursuite, dont le montant est justifié par le créancier poursuivant, ou par le surenchérisseur, sont taxés par le Juge. Ils sont publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Leur montant, qui est variable, est lié à l'importance des formalités légales accomplies.

b) la mise à prix

Lors de l'audience de vente, le Juge rappelle le montant de la mise à prix, telle qu'elle a été fixée aux termes du cahier des conditions de vente.
Une baisse de mise à prix peut avoir été prévue de sorte qu'après que les enchères auront été infructueuses, sur la base de la première mise à prix, le Juge constatera le défaut d'enchère et remettra en vente sur la base de la nouvelle mise à prix.

c) les enchères

Leur montant minimum est fixé par le cahier des conditions de vente, ou/et précisé à l'audience par le Juge de l'Exécution.
Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.
Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère non couverte.
Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale chaque seconde écoulée.
Le Juge constate le montant de la dernière enchère, qui emporte adjudication.
Aux termes de l'article R. 322-48 du Code des procédures civiles d'exécution : "*Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes*" et "*La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication".*
Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères.

d) déclaration de l'adjudicataire

* désertion des enchères

A défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix.
Toutefois, en l'absence d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge, le bien est immédiatement remis en vente après baisse, conformément aux dispositions du Jugement, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Dans ce cas, le poursuivant ne sera déclaré adjudicataire qu'à hauteur de la mise à prix initiale.

* déclaration d'identité

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.
Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. **L'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command (substitution d'un autre adjudicataire)**.

3) Les formalités postérieures à la vente :

a) Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. **Elle ne peut être rétractée. Elle relance la procédure de vente et n'a pas pour effet de rendre ipso facto adjudicataire le surenchérisseur.**
En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.
A l'issue de la nouvelle audience d'adjudication fixée par le Juge, l'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.
L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.
Il n'est pas possible d'effectuer une nouvelle surenchère.

b) Droit de préemption ou de substitution

L'identité de l'adjudicataire peut être remise en cause par l'exercice de droits de préemption ou de substitution :

- dans le délai de vingt jours à compter du Jugement d'adjudication pour le preneur à bail rural (informé par une convocation à l'audience adressée par le greffe, vingt jours au moins avant l'adjudication),

- dans le délai d'un mois à compter du Jugement d'adjudication pour :

* les collectivités et établissements publics : communes, établissements publics de coopération intercommunale, départements, conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, des parcs nationaux et des parcs naturels régionaux (après déclaration d'intention d'aliéner effectuée par le greffe),

* les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (après notification des conditions de l'adjudication au moins un mois avant la vente),

* le locataire ou l'occupant de bonne foi (et lorsqu'il s'agit de la première vente du logement depuis sa division initiale par lots ou sa subdivision), s'il n'a pas été régulièrement convoqué en vue de la vente,

- dans le délai de quatre mois à compter du Jugement d'adjudication pour les occupants en cas de vente *«en bloc»* d'un immeuble comportant plus de dix logements.

Celui qui a exercé son droit de préemption est substitué à l'adjudicataire et doit donc payer les frais préalables de vente et le prix de la dernière enchère, ainsi que satisfaire aux obligations du cahier des conditions de la vente, sauf dérogation.

c) Paiement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur est tenu impérativement, et à peine de réitération des enchères, de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.
Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur n'est redevable d'aucun intérêt. **Passé ce délai de deux mois**, **le solde du prix restant dû est augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du Jugement d'adjudication.** Le taux d'intérêt légal est **majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois** du prononcé du Jugement d'adjudication.
L'acquéreur qui n'a pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois s'expose à supporter le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

c) Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paie entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif légal en vigueur, majorés de la TVA applicable.
Son Conseil doit en fournir le justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente n'est délivré par le greffe du Juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeure annexée au titre de vente.

d) Droits de mutation

L'acquéreur est tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits de mutation (droit d'enregistrement ou TVA immobilière) auxquels la vente forcée donne lieu. Il doit en fournir le justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Leur paiement est sollicité directement par les services fiscaux auprès de l'adjudicataire (après la transmission que leur aura réservé le Greffe du Jugement d'adjudication).

e) Privilège du Trésor public

Le Trésor Public bénéficie d'un privilège, en vue du recouvrement de certaines créances fiscales, énoncé aux termes de l'article 1920 du Code général des Impôts.
Dans l'occurrence où le Trésor Public ne pourrait être désintéressé, notamment par le prix de vente de l'immeuble, **il bénéficie d'un privilège dont l'assiette porte sur les loyers perçus par l'acquéreur du fait de la location de l'immeuble vendu**.

f) réitération des enchères

A défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. Toutefois l'adjudicataire ne peut prétendre dans cette hypothèse à la restitution des sommes qu'il aura acquittées.
C'est ainsi qu'à défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.
Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre

mois à compter de la date de la première vente définitive. En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au créancier et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

g) expulsion

Le Jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi. Il ne pourra être mis à exécution à son encontre qu'après versement ou consignation du prix et paiement des frais taxés, conformément à l'article R 322-64 du CPE.

4) Le coût de la vente judiciaire (le taux de TVA retenu est de 20 %) :

Le coût, pour un adjudicataire, souhaitant effectuer une acquisition dans le cadre d'une vente forcée à la barre du Tribunal de Grande Instance, correspond, outre le prix de vente, d'une part, aux honoraires, d'autre part, aux frais (débours et émoluments), dont le détail figure ci-dessous.

a) honoraires

Chaque avocat les fixe librement. En ce qui nous concerne, ils sont les suivants :

pour porter des enchères

Les diligences effectuées sont les suivantes : information sur les conditions de vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.

Coût : 350 € TTC (soit 291.66 € HT). Ils sont dus quelle que soit l'issue des enchères.
Cette prestation n'est pas facturée lorsque notre cabinet diligente la procédure de vente.

pour suivre une procédure de surenchère et porter à nouveau des enchères

Les diligences effectuées sont les suivantes : étude de la régularité de la dénonciation de surenchère, information sur les conditions de la nouvelle vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : contestation de la validité de la procédure de surenchère, représentation à audience de contestation.

Coût : 400 € TTC (soit 333.33 € HT). Ils sont dus quelle que soit l'issue des enchères.
Cette prestation n'est pas facturée lorsque notre cabinet diligente la procédure de vente.

pour accomplir les formalités d'une procédure de surenchère

Les diligences effectuées sont les suivantes : information sur les conditions de vente, dépôt au greffe de la déclaration de surenchère, consignation, dénonciation de la surenchère, formalités légales afin de requérir la vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : la défense de la validité de la procédure de surenchère en cas de contestation, les formalités d'acquisition, la procédure d'expulsion d'un éventuel occupant, signification du Jugement d'adjudication, radiation des inscriptions hypothécaires.

Coût : 1968 € TTC (soit 1640.00 € HT).
Coût : 1608 € TTC (soit 1340 € HT) lorsque la procédure de vente a été diligentée par le cabinet.

pour accomplir les formalités de radiation des inscriptions hypothécaires

Ces diligences sont en principe accomplies par l'adjudicataire (R 322-65 du CPCE). Le coût est de : 576 € (soit 480 € HT).

pour accomplir les formalités d'acquisition une fois la vente définitive

Les diligences effectuées sont les suivantes : dépôt au greffe de la quittance, consignation du prix de vente, demande d'extrait de matrice, publication du Jugement d'adjudication.

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : procédure d'expulsion d'un éventuel occupant, signification du Jugement d'adjudication et radiation des inscriptions hypothécaires.

Coût : 1044 € TTC (soit 870 € HT).

b) frais (débours et émoluments) :

Ils sont fixés conformément aux articles 444-191 et s du Code de commerce.

antérieurs au Jugement d'adjudication : débours et émoluments préalables à la vente, **taxés par le Juge et annoncés à l'audience**, avant les enchères.

sur le Jugement d'adjudication :

Emoluments :

* **calculés sur le prix de vente,** d'un montant variable, conformément au tableau suivant (article 444-191-I du Code de commerce) :

Prix en Euros	%	Montant HT	Montant TTC
0 à 6 500 €	7.397 %	480.80 €	576.97 €
6 501 à 17 000 €	3.051 %	320.35 €	384.43 €
Cumul		801.15 €	**961.40 €**
17 001 à 60 000 €	2.034 %	874.62 €	1049.54 €
Cumul		1675.77 €	**2010.94 €**
Au-dessus de 60 000 €	1.526 % en +		(TVA à 20 %)

* **d'un montant fixe par formalité** :

Intitulé	Montant HT	Montant TTC
Déclaration d'adjudicataire au greffe (formalité 26, article R 322-46 du CPCE)	19.23 €	23.08 €
Notification au syndic de l'avis de mutation (formalité 27, article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)	15.38 €	18.46 €

Débours : 13 € (droit de plaidoirie)

sur la publication du Jugement d'adjudication :

Rubriques	Débours non soumis à TVA	Emoluments	TVA à 20 %
Frais de publicité foncière Réquisition sur formalité Droit sur réquisition (article 444-193, n°36)	Variable d'après le nombre de pages Au minimum14.00 €	3.85	0.77
Sous-Totaux	Variable	3.85	0.77

<u>* Débours et émoluments de radiation des inscriptions :</u>

Ils sont variables, leur montant dépend du nombre d'inscriptions, du montant des créances garanties et de l'identité du créancier garanti (le Trésor public bénéficie d'un privilège en vertu duquel il ne s'acquitte pas du coût de son inscription dont le montant est réglé par celui qui en effectue la radiation). Le coût correspondant est avancé par l'adjudicataire qui, en principe, peut en obtenir remboursement par prélèvement sur le prix de vente, sauf contestation par le débiteur saisi.

<u>* Droits de mutation :</u>

Ils correspondent aux droits réclamés pour toute vente immobilière par le Trésor Public.
Le droit exigible est liquidé sur le prix de l'adjudication et payable directement par l'adjudicataire auprès des services fiscaux. Les ventes sont soumises à droit d'enregistrement ou à la TVA immobilière (immeuble achevé depuis moins de cinq ans).

<u>* Frais de signification :</u>

Aux termes de l'article R. 322-60 du Code des procédures civiles d'exécution, le Jugement d'adjudication est notifié par le créancier poursuivant au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.
En cas d'inaction du créancier poursuivant, il peut être de l'intérêt de l'adjudicataire de faire procéder à la signification du Jugement. Le coût de cette formalité, dont le montant unitaire correspond au tarif pratiqué par les Huissiers de Justice pour la signification d'un Jugement, dépend du nombre de destinataires.

Dans le cas d'une vente forcée devant le Tribunal de Grande Instance, aucune démarche n'est effectuée par un Notaire, le Jugement d'adjudication, auquel est annexé le cahier des conditions de la vente, constituant le titre de propriété de l'adjudicataire.