

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

1. Les formalités préalables à la vente

□ 1. Capacité : qui peut 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 (C. civ., art. 1124), ainsi que les majeurs protégés au sens de l'article 488 du Code civil.

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.

□ 2. Représentation obligatoire 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,

→ l'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie,

→ il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Lorsque le nombre d'avocats inscrits est insuffisant, il doit être fait appel à d'autres avocats établis auprès de Tribunaux de grande instance du ressort de la même Cour d'appel.

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

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

« L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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. »

3. 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.

4. 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 sommes figurant au crédit de son compte,
- précisant l'accord de principe sur un prêt correspondant à l'enchère maximum et aux frais accessoires à la vente.

Il importe de veiller à ce que le coût total de l'adjudication n'excède pas les capacités financières de l'adjudicataire.

5. 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, ainsi que la somme maximum jusqu'à laquelle il est disposé à porter les enchères.

Il permet de prévenir toute contestation, notamment quant au mandat d'enchérir jusqu'à la somme mentionnée dans le pouvoir.

En cas de mandat donné par plusieurs personnes, il importe d'indiquer dans le pouvoir le pourcentage à hauteur duquel chacun sera propriétaire, de manière indivise.

6. 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 multirisque habitation prenant effet le jour de l'audience l'adjudication.

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

7. 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."

8. 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 charges ou 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

1. 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.

2. 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 ou du cahier des charges.

Une ou des baisses de mise à prix peuvent avoir été prévues de sorte qu'après que des 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.

3. Les enchères

Leur montant minimum est fixé par le cahier des charges, le cahier des conditions de vente, ou/et précisé à l'audience par le Juge de l'Exécution.

Les enchères sont pures et simples.

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

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. 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 81, alinéa 2, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 : "Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes".

Aux termes de l'article R. 322-48 du Code des procédures civiles d'exécution : "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.

4. 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 sur baisses successives de ce montant, 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.

La déclaration immédiate de l'identité de l'adjudicataire est désormais obligatoire quel que soit le type de vente : le délai de trois jours pour effectuer la déclaration d'adjudication a disparu.

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 commande.

3. Les formalités postérieures à la vente

1. La surenchère :

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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.

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

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.

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.

2. Versement du prix de vente ou d'adjudication

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 supporte le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Dans le cas d'une vente aux enchères, en la forme des saisies immobilières, diligentée à la requête d'un mandataire liquidateur:

- l'adjudicataire doit verser à ce dernier, impérativement et à peine de réitération des enchères, dans les trois mois de l'adjudication la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement,
- si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt est majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

3. Paiement des frais de poursuites ou préalables

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 en vigueur, majorés de la TVA applicable.

- **Les frais de poursuites :**
Ils englobent l'ensemble des frais préalables à la vente aux enchères publiques (huissiers, publicités légales, hypothèques, etc...) et sont taxés par la juge de l'exécution avant l'ouverture des enchères.

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

→ Les émoluments :

Les émoluments en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires mentionnés à l'article 10 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 (C. com, art. L444-4-18) pour les ventes engagées sur la base d'une assignation signifiée à compter du 1^{er} octobre 2017 ou en matière de licitation, d'un cahier des conditions de la vente déposé après cette même date, sont calculés :

Le barème est fixé à l'article A444-102 du code de commerce :

Tranche d'assiette	Taux applicable	
	(depuis le 1 ^{er} sept. 2017)	(à compter du 1 ^{er} janv. 2021)
de 0 à 6 500 euros	7,397 %	7,256 %
de 6 500 à 17 000 euros	3,051 %	2,993 %
de 17 000 à 60 000 euros	2,034 %	1,995 %
plus de 60 000 euros	1,526 %	1,497 %

Le taux applicable dépend de la date à laquelle la procédure de saisie immobilière a été initiée.

Le taux de l'émolument a été baissé par l'arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des notaires avec effet au 1^{er} janvier 2021. Pour les procédures antérieures au 1^{er} septembre 2017, l'ancien tarif légèrement supérieur s'applique.

Les émoluments sont très généralement soumis à la TVA (au taux de 20 %) qui vient s'ajouter au montant du barème.

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.

4. Les impôts, les taxes et les droits de mutation

L'acquéreur est tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donne lieu.

→ Régime général :

Le droit d'enregistrement est une taxe perçue par le département lors de la vente (article 683 du CGI). La loi fixe un taux de base mais permet à chaque conseil départemental d'adapter ce taux sans qu'il soit inférieur à 1,20 % ni qu'il excède 4,50 % (art. 1594 D du CGI).

Dans la pratique toutefois, la plupart des départements ont fixé le taux des droits d'enregistrement au maximum autorisé. À ce jour seuls l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte conservent le taux de 3,80 %, tous les autres départements appliquent le taux de **4,50 %**.

Le montant du droit est calculé sur le prix d'adjudication. Les départements peuvent décider de réduire l'assiette sur laquelle ce droit est calculé pour les immeubles à usage d'habitation ou de garage (art. 1594 F ter du CGI). Cette possibilité est très peu usitée, elle ne concerne à ce jour que le Calvados, l'Isère, la Marne et la Saône-et-Loire, et uniquement pour les biens situés dans une zone de revitalisation rurale.

Le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement est une taxe perçue par l'État en plus du droit d'enregistrement (art. 1647 du CGI point V a). Il s'élève à **2,37 %**. **Il se calcule sur le montant du droit d'enregistrement.**

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

La taxe additionnelle au droit d'enregistrement est une taxe perçue au profit des communes de plus de 5 000 habitants ou classées comme station de tourisme (article 1584 du CGI). Son montant est fixé à **1,20 %**. Il se calcule sur le prix d'adjudication.

→ **Régime marchand de bien :**

Les marchands de biens (personnes assujetties à la TVA et achetant un bien dans l'objectif de le revendre) bénéficient d'un régime spécial sur les droits d'enregistrement. Ils sont exonérés des droits et taxes de mutation lorsqu'ils prennent l'engagement de revendre le bien dans un délai de cinq ans (art. 1115 du CGI).

Ils doivent toutefois verser un droit de **0,70 % du prix d'adjudication** (art. 1020 du CGI) et régler le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement qui s'élève alors à 2,14 % du montant du droit d'enregistrement (art. 1647 du CGI point V b).

→ **Les frais de publication :**

Le jugement d'adjudication doit être publié auprès du service de la publicité foncière (anciennement la conservation des hypothèques), comme pour tous les actes de mutation portant sur un immeuble. À cette occasion, il est perçu un droit d'enregistrement dénommé « contribution de sécurité immobilière » ou CSI (art. 879 du CGI). Le montant de la contribution de sécurité immobilière est de **0,10 % du prix d'adjudication** (art. 881 K du CGI).

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.

□ 5. Le 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 :

« 1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce, lorsqu'il n'existe pas d'hypothèques conventionnelles, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code civil.

2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

- 1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;
- 2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par les contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.

4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.

5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés instituée par l'article 223 septies. »

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

Dans le cas 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.

6. Les frais de signification du jugement d'adjudication

Aux termes de l'article 88 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, 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.

7. La réitération des enchères

A 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 aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

4. Les coûts supplémentaires

1. Honoraires pour la représentation à l'audience et pour porter les enchères

Pour porter les enchères pour votre compte, notre cabinet vous proposera un honoraire forfaitaire, comprenant l'ensemble de la préparation du dossier (récupération des pièces, rédaction de la déclaration d'identité, du mandant, dépôt du chèque de consignation...) et l'audience d'adjudication.

2. Honoraires pour finaliser les opérations en suite de l'audience d'adjudication

VENTES AUX ENCHERES

Guide à l'usage des adjudicataires

Si vous emportez les enchères et êtes déclarés adjudicataire, notre cabinet se chargera (à l'instar du notaire par exemple) de finaliser les opérations en suite de l'audience :

- il appellera le règlement des sommes dues et les consignera sur un compte séquestre avant de les transférer à l'avocat du créancier poursuivant ;
- il réceptionnera la grosse auprès du juge de l'exécution et se chargera des formalités de publicité foncière ;
- il procédera à l'envoi du règlement des droits de mutation ;
- il veillera à informer le syndicat des copropriétaires.

Le cabinet facturera ces diligences sur la base d'un honoraires fixe.

5. Où s'informer sur les ventes à venir

- 1.** Les journaux d'annonces légales
 - L'Essor
 - La Tribunal, Le Progrès
 - Le Paysan de la Loire,
 - Etc...

- 2.** Les sites internet spécialisés
 - www.encheresImmobilieres.fr
 - www.encheres-publiques.com
 - www.avocats-ventes.com
 - nous publions autant que possible sur notre site des annonces de ventes à venir

- 3.** Le tribunal judiciaire et le greffe du juge de l'exécution
 - Les ventes à venir sont affichées à l'accueil du tribunal dans la salle des pas perdus
 - Le greffe peut vous permettre de prendre connaissance des prochaines ventes

Dans tous les cas, notre cabinet demeure à votre entière disposition pour tous renseignements utiles et complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter

Anthony SUC - AVOCAT

29, avenue de la Libération – 42000 SAINT-ETIENNE

04 77 49 03 21 - anthony.suc@avocat-conseil.fr

www.anthonysuc-avocat.com

