

FL2a (chez Espace droit)

47, avenue Pierre Brossolette
94000 CRETEIL

Les FAQ ou ce qu'il faut savoir en matière de ventes judiciaires.

COMMENT TROUVER UN BIEN A ACHETER ?

Toutes les ventes judiciaires font l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales. Pour trouver un bien à acheter, vous devez consulter les journaux d'annonces légales : Les affiches parisiennes, la gazette du palais etc.,

Certains sites WEB proposent un récapitulatif des ventes par situation géographique et par date : licitor ou encheresjudiciaires Ces sites globalisent l'ensemble des ventes mais il peut y avoir des erreurs. Alors attention !

OU ACHETE-T-ON LE BIEN ?

Toutes les ventes judiciaires se déroulent au Tribunal de grande instance « TGI ». Les adjudications ont lieu périodiquement au cours d'audiences en salle dite "des criées".

A créteil : les audiences de ventes ont lieu les jeudis selon un calendrier préalablement défini.

QUI PEUT ACHETER LE BIEN ?

Les particuliers et les professionnels peuvent y participer.

Les achats peuvent se faire en société (SCI ou autres) ou en son nom propre.

Attention, pour acheter le ministère de l'avocat est obligatoire. Donc si vous souhaitez réserver votre avocat pour porter les enchères, *contactez nous*.

COMMENT VISITER ET TROUVER LES CARACTERISTIQUES DES BIENS MIS AUX ENCHERES ?

Conseil : Attention, vérifiez toujours les données et les caractéristiques des biens mis en vente.

En effet, il peut y avoir des imprécisions ou des changements. Vous avez donc intérêt à vous renseigner au greffe des ventes du tribunal de grande instance considéré pour demander :

1. Les dates et heures de la visite du bien,
2. Les modalités de la consultation du cahier des charges de vente.

Ce dernier cahier est important car il a vocation à vous renseigner sur le cadastre, l'urbanisme, les charges, les frais, les servitudes, etc.

Par ailleurs vous devrez vous poser des questions de bon sens :

- le bien est-il occupé ? Dans le cas contraire je devrais procéder à une expulsion.
- si je dois expulser l'occupant, combien de temps puis-je porter financièrement le bien ? C'est-à-dire combien de temps dois-je payer le crédit, les charges en plus de mon loyer. Ai-je la capacité financière suffisante ? etc.
- y a-t-il des travaux et si oui quel est le budget ?
- le bien est-il en copropriété ? Si oui, ou puis-je vérifier les PV des assemblées ? Ces PV vous renseigneront sur les éventuels travaux non encore votés mais déjà envisagés d'une part et d'autre part sur les problèmes inhérents au sein de la copropriété,

A QUOI CORRESPOND LA MISE A PRIX ?

Les mises à prix ne correspondent pas en général à la valeur réelle du bien sur le marché.

Généralement, en matière de vente judiciaire, la mise à prix correspond au montant de la créance hypothécaire résiduelle ; c'est-à-dire, les dettes de la personne saisie.

C'est donc le jeu des enchères qui déterminera le prix final du bien.

On classe les enchérisseurs selon quatre catégories : les professionnels, les particuliers investisseurs, les particuliers acquéreurs pour leur résidence principale et ceux qui, pour une raison personnelle (parents du saisi, famille etc.) veulent le bien coûte que coûte.

Pour les professionnels, ces derniers porteront leur enchère jusqu'à leur marge de rentabilité. Pour les particuliers investisseurs, ceux-ci pourront avoir une marge de rentabilité inférieure aux professionnels qui souhaitent un rendement immédiat et maximal. Pour les particuliers acquéreurs, leur marge de manœuvre sera conditionnée par leur capacité de financement d'une part et par leur volonté ou non de faire des travaux. Leur marge sera donc encore diminuée. Pour le reste, pas de marge financière ; ils auront le bien.

Attention, la mise à prix ne comprend pas les frais et les taxes. En conséquence, l'enchère remportée par l'adjudicataire correspondra « au prix de vente » du bien auquel s'ajouteront les frais et les diverses taxes qui devront être payés au titre de la transmission du patrimoine (hypothèque, publicité foncière etc.)

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE JE DOIS PRODUIRE AVANT LA VENTE ?

Si j'achète en mon nom propre, je dois produire la photocopie :

- de ma carte d'identité recto / verso,
- de mon livret de famille,
- le cas échéant, de mon contrat de mariage,
- justificatif de domicile,

Si j'achète au nom d'une société, je dois produire :

- la photocopie de ma carte d'identité recto / verso,
- le pouvoir justifiant ma capacité à porter les enchères au nom et pour le compte de la société,
- le k bis
- les statuts enregistrés,

Document à jour à Janvier 2011

FL2a.com, le cabinet d'avocat opérationnel, spécialiste en droit immobilier
www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54

Attention pour les sociétés en constitution ou en cours d'immatriculation : certains présidents acceptent que seuls les statuts signés par les associés suffisent. D'autres demandent au moins l'attestation de dépôt du dossier de création.

Toutefois, nous ne saurions que vous conseiller de justifier de l'immatriculation réelle de la société pour laquelle vous souhaitez enchérir. Il faut savoir que si, après adjudication, le président vous demande de justifier de la création de la société et que vous êtes dans l'impossibilité de fournir les documents qu'il vous demandera, vous serez considéré comme adjudicataire en votre nom propre.

Attention, depuis 2006 pour les nouvelles ventes, les déclarations de commande n'existant plus, vous ne pouvez plus vous substituer à une société après l'adjudication.

QUAND DOIS-JE PRODUIRE CES DOCUMENTS ?

Attention, ces documents sont à remettre avant la vente à votre avocat conseil. Le juge vérifie systématiquement l'existence de ces documents.

QUELS SONT LES CHÈQUES QUE JE DOIS PRODUIRE AVANT LA VENTE ?

Il y a deux chèques à établir.

LE PREMIER est obligatoirement un chèque de banque à l'ordre du « bâtonnier vente ».

Son montant est calculé comme suit :

- 10% du montant de la mise à prix,
- En tout état de cause, ce montant ne peut pas être inférieur à 3 000 EUROS.

Par exemple, un bien dont la mise à prix est de 25 000 EUROS, le chèque de banque « Bâtonnier vente » sera de 3 000 EUROS.

Pour un bien de 100 000 EUROS, le chèque sera donc de 10 000 EUROS

Ce chèque sera nécessairement un chèque de Banque

LE SECOND est un chèque à l'ordre de la « CARPA ».

Son montant est calculé comme suit :

- Le montant des frais préalables de vente arrondi à la centaine supérieure,
- + 12% à 15% du montant minimum de l'enchère que vous souhaitez porter.

Par exemple, pour un bien dont la mise à prix est de 100 000 EUROS, avec des frais estimés à 10 583.62 EUROS et pour un montant maximum d'enchère arrêté à 350 000 EUROS, le chèque est de : 10 600 + 42 000 soit 52 600 EUROS à 12%.

Le montant des frais ne correspond qu'à une provision, certes assez réaliste.

En conséquence, selon la comptabilité, une provision complémentaire peut vous être demandée. Un surplus peut également vous être restitué.

Document à jour à Janvier 2011

FL2a.com, le cabinet d'avocat opérationnel, spécialiste en droit immobilier
www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54

Enfin :

- ces deux chèques sont à remettre avec les documents avant la vente à votre avocat conseil. Le juge vérifie systématiquement l'existence des chèques.
- Si vous êtes déclaré adjudicataire, ces chèques seront déposés sur les comptes.
- Si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire, ces chèques vous seront rendus. Vous pourrez alors les réutiliser pour une autre vente.
- Si vous achetez plus cher que prévu, la différence devra être réglée dans les quinze jours.

Attention :

1. **L'avocat est votre mandataire.** C'est pourquoi avant de porter les enchères vous devrez lui indiquer le montant maximum des enchères que vous souhaitez porter. Il pourra alors refuser de continuer à porter des enchères si vous dépassiez notablement le prix que vous vous étiez fixé.

Un mandat pourra par ailleurs signé.

Certains avocats demandent DEUX CHÈQUES DE BANQUE.

La légitimité de cette demande s'explique par le fait que la responsabilité de l'avocat qui porte les enchères peut être engagée.

C'est la raison pour laquelle FL2a a décidé de demander à ses clients deux chèques de banque.

2. **Si vous êtes dans une logique d'investissement :**

Vous avez intérêt à demander deux chèques de banque d'un montant assez élevé, calés sur une projection maximale d'investissement.

Cela vous permettra en effet de les réutiliser pour des ventes ultérieures, si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire lors de la vente précédente.

Attention, les chèques de banque ne sont délivrés que s'il y a une provision sur le compte. En conséquence, garder des chèques de banque revient à bloquer une partie de sa trésorerie.

Enfin, faites attention au chèque de banque payant.

COMMENT SE DEROULENT LES ENCHERES ?

Historiquement, ces ventes étaient réalisées "à la bougie". Maintenant, ce n'est plus le cas dans les grands barreaux. Le procédé est informatique.

Il met en oeuvre un décompte de trois minutes sur un écran visible par tous.

Document à jour à Janvier 2011

FL2a.com, le cabinet d'avocat opérationnel, spécialiste en droit immobilier
www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54

Le président annonce :

- le numéro de lot faisant l'objet de l'adjudication,
- le montant de la mise à prix,
- le montant des frais annexes à la charge de l'adjudicataire,
- le montant minimum de l'enchère qui peut être portée, généralement la tranche est de 1 000 EUROS.

Le premier enchérisseur peut soit couvrir le montant de la mise à prix, soit proposer un montant supérieur.

A chaque enchère portée, le compteur se remet à zéro et un nouveau décompte de trois minutes commence.

Le dernier enchérisseur devient adjudicataire du bien lorsqu'aucune autre enchère n'a été portée pendant ce délai de trois minutes. Autrement dit, celui qui a porté l'enchère la plus élevée pendant un délai de trois minutes écoulé devient adjudicataire.

Toutefois la vente ne devient définitive qu'après un délai de 10 jours ; ce délai permet une éventuelle surenchère.

COMMENT LE PRIX D'ADJUDICATION EST-IL PAYE ?

Pour les ventes soumises au régime applicable à compter du 1er janvier 2007, le montant de l'adjudication doit être réglé dans les DEUX mois de l'adjudication devenue définitive (soit 2 mois et 10 jours à compter de l'audience). Passé ce délai, le prix de vente est majoré au taux légal depuis la date de l'achat. Après l'expiration d'un délai de 4 mois les intérêts seront majorés de 5 points.

Pour les ventes soumises au régime applicable antérieurement au 1er janvier 2007 les délais sont différents. Il convient dans ce cas de consulter votre **conseil**.

Si aucun paiement n'intervient le bien est alors remis en vente.

COMMENT S'EFFECTUE LE TRANSFERT DU TITRE DE PROPRIETE ?

L'Avocat est chargé de procéder à toutes les formalités de vente faisant suite à l'adjudication.

Le délai d'entrée en jouissance du bien est fonction du délai du formalisme, du financement de l'adjudicataire et des aléas de traitement des dossiers par l'administration.

Il faut généralement compter un bon mois à compter de l'adjudication pour obtenir le jugement.

Les formalités de publicité au bureau des hypothèques peuvent durer plusieurs mois. Tant qu'il n'y a pas eu de publicité, vous ne pourrez vendre le bien.

Si vous souhaitez faire un achat pour revendre, des frais de radiation des hypothèques seront à envisager. Ce point est donc à prendre en considération au moment où vous déciderez de porter des enchères.

Aucun passage chez le notaire n'est à envisager sauf mesures connexes ; c'est le jugement qui fait office de titre de propriété. Toutefois, un passage chez le notaire peut être envisagé pour un crédit, une indivision etc.

Document à jour à Janvier 2011

FL2a.com, le cabinet d'avocat opérationnel, spécialiste en droit immobilier
www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54

LE JUGEMENT VAUT-IL TITRE D'EXPULSION ?

Oui pour les procédures initiées après 2006 sur liquidation judiciaire et saisie immobilière respectivement article 642-18 du code de commerce et 2204 à 2212 du code civil.

En revanche, pour les procédures sur licitation, le jugement ne vaut titre d'expulsion.

Il est donc très important de savoir si le bien est occupé d'une part et de quelle procédure il s'agit. Tous ces renseignements sont généralement consignés dans le cahier des charges.

LES TEXTES

- Ord. n°2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière,
- Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006,
- Article du Code civil : 2204 à 2212
- Article du Code de commerce : 642-18.

Frédéric GODARD

Document à jour à Janvier 2011

FL2a.com, le cabinet d'avocat opérationnel, spécialiste en droit immobilier
www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54