

**ON A TOUS
AU MOINS
UNE QUESTION
QUE L'ON AIMERAIT
POSER
À UN AVOCAT.**

ORDRE DES AVOCATS

*L'avocat votre 1^{er} conseil
L'avocat votre 1^{er} défenseur*

VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIÈRES AUX ENCHÈRES



LES VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIÈRES

Pourquoi ?

Les ventes « à la barre du tribunal » sont l'aboutissement de procédures judiciaires :

- De saisie immobilière (un débiteur ne paie pas ses créanciers, notamment en matière de crédit immobilier).
- De sortie d'indivision (vente ordonnée parce qu'elle est le seul moyen de régler une mésentente entre héritiers ou entre époux divorcés).
- De liquidation judiciaire.

Un marché immobilier important en découle.

Le rôle de l'avocat a plusieurs facettes :

- **Avocat du créancier poursuivant** : il conseille et met en œuvre la procédure de vente forcée pour recouvrer la créance.
- **Avocat des autres créanciers** : il veille au respect de leurs droits et au règlement de leur créance dans le cadre de la vente forcée immobilière.
- **Avocat du débiteur** : il recourt aux moyens que la loi fournit au débiteur pour veiller au respect de la procédure et lui permettre de trouver lorsque cela est possible une issue à sa situation d'endettement notamment par le biais d'une vente amiable.
- **Avocats des enchérisseurs** : chaque enchérisseur est représenté par un avocat distinct, qui le conseille avant la vente et effectue pour son compte l'ensemble des formalités à la suite. Les enchères sont publiques et sous le contrôle du juge.

Les avantages

Acheter à la barre du tribunal apporte la certitude d'échapper à bon nombre de frais :

- pas de commission d'agence.
- Pas de frais de rédaction de compromis.
- Pas de paiement d'arriérés de charges de copropriété (sauf exceptions mentionnées au cahier des conditions de vente).

L'adjudicataire est également certain d'acheter un bien vierge de toute inscription d'hypothèque.

Les frais de la vente

Ils comprennent :

- Les frais de procédure et de publicité (leur montant est vérifié par le juge et annoncé à l'ouverture des enchères).
- Les droits à payer au Trésor Public (droit d'enregistrement ou TVA).
- Les émoluments, calculés selon le tarif des notaires.

Vous voulez acheter ?

Formalités à accomplir avant la vente :

a) Choisir votre avocat

Examiner avec lui les conditions de la vente et les modalités de votre enchère : pouvoir, enchère maximale, financement, dépôt de garantie préalable.

b) Se renseigner sur les conditions de la vente

Elles sont précisées dans le cahier des conditions de vente tenu à la disposition du public au greffe du juge de l'exécution.

c) Visiter

Votre avocat vous renseignera sur les conditions de la visite des lieux.

Une consignation préalable par chèque de banque (ou une caution bancaire) est nécessaire à hauteur de **10 % de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros**. Le chèque est restitué si vous n'êtes pas adjudicataire.

Que devez-vous faire après la vente ?

Le jugement d'adjudication est votre titre de propriété. Votre avocat le publiera à la conservation des hypothèques.

Vous avez un délai pour payer le prix d'adjudication, ce qui vous laisse le temps d'obtenir un emprunt.