

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

ORDRE DES AVOCATS

*L'avocat votre 1<sup>er</sup> conseil  
L'avocat votre 1<sup>er</sup> 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.