

**DEVIS DOSSIER D'ENCHERES + NOTE EXPLICATIVE**

Les honoraires du cabinet s'entendent de la manière suivante :

1/ Ouverture du dossier et représentation à l'audience d'adjudication pour porter les enchères :

**250 € HT soit 300 € TTC** (dus quelle que soit l'issue des enchères)

Les diligences comprises dans ce tarif comprennent :

- . L'ouverture du dossier
- . Le recueillement des informations et pièces du client nécessaires à la constitution du dossier dans le cadre d'un RDV
- . Explications sur le déroulement de la procédure
- . Établissement du (des) pouvoir(s)
- . Consultation du dossier au greffe (ou cabinet de l'avocat poursuivant) : Cahier des conditions de vente, PV descriptifs, Dires éventuels...
- . Le temps passé à l'audience

2/ En cas d'adjudication à l'audience (client remporte les enchères) : un honoraire complémentaire est facturé pour l'accomplissement des formalités subséquentes à l'adjudication et le suivi du dossier

**1 250 € HT soit 1 500 € TTC**

Les diligences comprises dans ce tarif comprennent :

- . la déclaration d'adjudication au greffe postérieurement à l'audience
- . les formalités de publicité postérieures au jugement d'adjudication
- . les significations d'actes
- . les courriers divers subséquents

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : la procédure d'expulsion d'un éventuel occupant et la radiation des inscriptions hypothécaires.

**PIECES À FOURNIR**

Pour Le 1<sup>er</sup> RDV, il est demandé au client de se munir des documents suivants :

- Copie de la Publicité ou de l'annonce prise dans le journal ou sur internet
- Copie d'une pièce d'identité
- Attestation de solvabilité à demander à l'établissement bancaire finançant l'achat du bien (\*)
  
- . Pour les personnes physiques achetant en propre : (\*\*)
- Copie des pièces d'identités de chaque personne portant des enchères
- Copie intégrale d'un acte de naissance (à demander à la mairie du lieu de naissance ou sur internet)
- Copie intégrale de l'acte de mariage
- Copie livret de famille
- Copie du contrat de mariage s'il en existe un
- PACS
  
- . Pour les personnes morales (sociétés) : (\*\*\*)
- Extrait k-bis à jour
- Copie des statuts
- Copie de la pièce d'identité du représentant / pouvoir du gérant ou président

Le client doit également **impérativement** remettre à l'Avocat **AVANT l'audience d'enchères**, sous peine de nullité des enchères :

- 1 chèque de banque égal à **10 % du montant de la mise à prix** ou au minimum d'un montant de 3 000 € (\*\*);
- 1 chèque égal au montant des frais préalables taxés avant la vente (ce montant est connu réellement et communiqué par l'avocat du créancier poursuivant quelques jours avant l'audience)

Ces chèques sont restitués au client à l'issue de l'audience à défaut de remporter les enchères.

#### **Coût de l'adjudication globale pour le client**

En sus du prix de vente de l'immeuble, le client adjudicataire devra payer les frais supplémentaires suivants :

- Les frais préalables à la vente et taxés par le juge (frais d'huissiers, diagnostics, publicités dans les journaux....)  
Ces frais sont remboursés à la partie poursuivant la saisie immobilière
- Les émoluments de vente (% sur le prix de vente) (†)  
. dus à l'avocat du créancier poursuivant ;  
. dus à l'avocat de l'adjudicataire ;
- Les frais de publication du jugement d'adjudication qui vaut titre de propriété au Service de la publicité foncière (0,1 % du prix de vente + 15€ + 14 € + 2€)
- Les droits d'enregistrement (ou de mutation) dus à l'Administration fiscale (5,09 % du prix de vente)
- Les déboursés gradués (†)

#### **IMPORTANT À SAVOIR**

- **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.**

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 surenchère sur une surenchère.

- **Assurance du 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.**

- **Paiement du prix de vente** : **Au plus tard** à l'expiration du **déla**i 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, et de sa radiation ultérieure, si bon semble au vendeur de l'inscrire.

- **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 au créancier et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

- 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.

**(\*) 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.**

**(\*\*)** Selon l'article 12.2 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat :

*"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.*

**(\*\*\*) 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.

**(\*) débours et émoluments** : Ils sont fixés conformément aux articles R. 444-71 et suivants et A.444-192 et suivants du code de commerce.

Décret n° 2017- 862 du 9 mai 2017 relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2017