

RAPPELS IMPORTANTS :

Pour porter l'enchère, le ministère d'Avocat au Barreau de LA ROCHE SUR YON est **obligatoire**.

Un document intitulé « *pouvoir aux fins de porter des enchères* » sera établi par l'Avocat que vous aurez choisi. Vous devrez y mentionner le montant maximum pour lequel vous souhaitez enchérir.

C'est le Juge qui fixe, en début d'audience le montant des enchères, et c'est l'avocat qui parle pour enchérir. Votre présence n'est pas indispensable le jour de l'audience.

Le Juge indiquera également en début d'audience le montant des frais taxés (frais ayant entraîné la procédure) et qui seront à régler par l'adjudicataire en plus du prix de vente.

La dernière personne à enchérir le jour de l'audience est déclaré « *adjudicataire* » du bien mais une surenchère peut être déclarée dans les 10 jours de l'audience (voir encadré plus bas). Il faut donc attendre le délai de 10 jours après l'audience pour être certain d'être définitivement déclaré « *adjudicataire* ».

NB : un avocat ne peut représenter qu'une seule personne le jour de la vente aux enchères

Me CUFY vous facturera un honoraire de 130€HT pour vous représenter à l'audience à laquelle il portera des enchères pour vous. Si vous prenez un autre confrère, nous ne pouvons pas vous communiquer le montant de l'honoraire.

PIECES OBLIGATOIRES POUR ENCHERIR :

Votre Avocat vous réclamera :

- Une caution bancaire de 10% de la mise à prix ou 3.000€ minimum ou chèque de banque du même montant (un récépissé de consignation vous sera remis) à l'ordre du **BATONNIER SEQUESTRE**

ATTENTION ! POUR LES VERSEMENTS de + de 40.000€, merci de fournir les documents suivants :

- Une attestation comportant les indications suivantes (ou une lettre de la banque) :
 - ✚ Le nom de la personne pour laquelle la banque a émis ce chèque
 - ✚ Le montant et le numéro du chèque ainsi que le nom du compte d'où proviennent les fonds
- Ainsi qu'une pièce d'identité
- **ATTENTION !!! à partir du 1^{er} septembre 2019, une nouvelle pièce sera obligatoire (précisions sur l'interdiction d'enchérir issue de la loi Elan) :**
Une attestation sur l'honneur, datée et signée, indiquant si vous avez fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines d'interdiction d'acquérir énumérées à l'article L.322-7-1 du code des procédures civiles d'exécution (C. pr. Exéc., art.R.322-41-1, créé par D., art.2).
 - ❖ **Si vous êtes une personne physique :** l'attestation devra préciser si le bien est destiné ou non à votre occupation personnelle (C. pr. Exéc., art.R.322-41-1, al.1^{er}, créé). Elle devra également mentionner vos nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsque vous êtes né à l'étranger, les nom et prénoms de vos parents (C. pr. Exéc., art. R.322-41-1, al. 2, créé).

- ❖ **Si vous êtes une personne morale :** l'attestation devra mentionner la dénomination et le numéro SIREN. Quand il s'agira d'une SCI ou une SNC, l'attestation devra indiquer si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines (C. pr. Exéc., art. R.322-41-1, al. 1er, créé) et mentionner également, pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales (C. pr. Exéc., art. R.322-41-1, al. 2, créé).

Il vous faut déterminer qui se porte acquéreur : personne physique ou SCI déjà constituée, concubins ou pacsés en indivision (dans quelle proportion), conjoints en communauté ou l'un deux seulement en régime séparatiste par exemple.

Une SEULE visite de l'immeuble sera prévue quelques jours avant l'audience dans un créneau maximum de 2 heures. Il vous suffira de vous présenter à l'adresse du bien où un huissier sera présent pour vous faire visiter les lieux. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous pour la visite. La visite peut être annulée pour diverses raisons : renseignez-vous auprès de l'avocat poursuivant la vente pour vous assurer que celle-ci sera bien maintenue.

La vente est faite sans condition suspensive ni délai de rétractation. Vous devez vérifier votre capacité de financement avant de porter l'enchère qui est un engagement irrévocable.

Dans certains cas, une préemption peut être exercée après la vente par la mairie, la safer...

L'achat est réalisé sans aucune garantie sur l'état et la valeur du bien qu'il vous appartient de vérifier avant de porter l'enchère, pour établir le prix maximum que vous souhaitez engager et ne pas se laisser entraîner au-delà du raisonnable lors de l'audience.

Il faudra prévoir de payer en sus du prix auquel s'arrêtera la vente :

- les frais préalables de la première vente (entre 4.000 et 5.000€ en général) qui seront taxés par le Juge et indiqués en début d'audience,
- les frais de surenchère, si surenchère* il y a (environ 2.000€)
- les droits d'enregistrement (environ 6% pour un particulier),
- les émoluments d'Avocat (environ 3.000€ TTC pour un bien adjudgé à 100.000€),

***Modalités de la surenchère :**

Dans les 10 jours de l'audience de vente, il est possible de faire une surenchère d'un dixième du prix auquel la vente s'est arrêtée. Il est obligatoire pour cette formalité de prendre contact avec un avocat qui établira les actes en vue de la déclaration de surenchère. Le bien sera dès lors mis en vente à une prochaine audience de « surenchère » dont la mise à prix sera : prix de la première vente + 10%.

La surenchère ne peut se faire qu'une seule fois.

S'il n'y a pas de surenchère, la personne qui a enchéri le dernier, le jour de la première audience, sera confirmé adjudicataire et devra régler le prix de la vente, les frais taxés par le Juge et les émoluments de l'avocat dans les 2 mois de la vente définitive soit : date audience de vente + 10 jours + 2 mois).

Comme il n'y a pas d'intervention de notaire, c'est l'avocat que vous aurez choisi qui se chargera de faire publier le jugement dit « *d'adjudication* » qui deviendra votre titre de propriété. Il faudra prévoir le règlement de : - frais de publication du jugement d'adjudication et de radiation des inscriptions grevant le bien ainsi que les honoraires d'avocat pour ces formalités (Me CUFU vous demandera un honoraire de 420€HT pour la publication et un honoraire 210€HT pour la radiation des inscriptions – nb : nous ne pouvons vous indiquer le montant des honoraires des confrères).

S'agissant du bien mis en vente, il se peut que celui-ci soit occupé par des tiers ; dans ce cas, il appartiendra à l'adjudicataire qui aura acquis l'immeuble de voir avec les occupants s'ils souhaitent partir de leur plein gré à une date déterminée ; dans la négative, l'adjudicataire devra lancer une procédure d'expulsion et contacter pour cela un huissier de justice et/ou un avocat.

Pour tous renseignements complémentaires, n'hésitez pas à solliciter un Avocat et à consulter le cahier des conditions de la vente au Palais de Justice ou au Cabinet de l'Avocat qui poursuit la vente.