

Qui peut acheter un bien immobilier par adjudication ?

Tout le monde, particuliers comme professionnels.

Comment être informé des ventes par adjudication ?

Elles sont annoncées sur des sites comme www.licitor.com ou www.encheres-publiques.com. Sont indiqués l'adresse du bien à vendre, une courte description, le montant de la mise à prix, les dates des visites organisées sur site et les coordonnées de l'avocat ou du notaire en charge de la vente. Ce dernier tient à la disposition du public le cahier des charges complet du bien (cadastre, urbanisme, charges, frais, servitudes, etc.).



Où ont lieu ces ventes ?

Dans l'enceinte des Tribunaux de Grande Instance (TGI) ou à la Chambre des Notaires, au cours de séances ou d'audiences dites « des criées ».

Comment participer aux enchères ?

Toute personne peut assister aux enchères puisqu'elles sont publiques. En revanche, pour enchérir, il convient de suivre quelques règles.

A la Chambre des Notaires, il faut remettre au notaire chargé de la vente un chèque de consignation dont le montant est fixé par ce dernier. Le chèque est restitué après la vente s'il n'est pas déclaré adjudicataire.

Au TGI, on ne peut enchérir que par l'intermédiaire d'un avocat inscrit à l'Ordre de la juridiction concernée. Un pouvoir indiquant le montant maximum des enchères autorisées est alors établi à l'ordre de cet avocat. L'enchérisseur doit remettre à l'avocat un chèque de banque d'un montant suffisant pour couvrir les frais et au moins 10 % de l'enchère maximale envisagée.

Comment se déroulent les ventes par adjudication ?

Ces ventes dites « à la bougie » se déroulent toujours de la même façon. Le président de séance ou d'audience annonce la mise à prix et le montant des frais annexes à la charge de l'adjudicataire. Puis une petite bougie est allumée, indiquant le début des enchères. Pendant celles-ci, chaque bougie qui s'éteint est remplacée par une autre. Si après que la seconde bougie s'est éteinte, aucune nouvelle enchère n'est survenue, l'adjudication est prononcée au profit du dernier enchérisseur. Néanmoins, la vente n'est définitive qu'après un délai de 10 jours réservé aux surenchères. Pour surenchérir, la personne doit proposer 10 % de plus que le montant de l'adjudication. Le bien est alors remis en vente pour une nouvelle mise à prix.

A quoi correspondent les frais annexes à payer ?

Pour une vente au TGI, il s'agit des frais d'huissier et de publicité, qui peuvent varier selon le lieu et l'importance du bien, ainsi que des droits de mutation et des frais et droits de recouvrement.

Pour une vente à la Chambre des Notaires, les frais correspondent aux frais de publicité et d'organisation des enchères, aux émoluments et débours du notaire et aux droits de mutation.

Au total, dans les deux cas, les frais à la charge de l'adjudicataire représentent 10 à 15 % du montant de l'adjudication.

Quelles sont les garanties pour l'adjudicataire ?

Le contrôle du tribunal de grande instance et la liberté des enchères garantissent une vente au juste prix et préservent les intérêts de chacun. La vente étant publique, il n'y a pas de possibilité de contestation après que l'adjudication a été prononcée. Le jugement d'adjudication vaut titre de propriété.

Quand l'adjudicataire doit-il payer le bien qu'il a acquis par adjudication ?

Dans le cas d'une vente au TGI, le montant doit être réglé dans les deux mois qui suivent la vente. Passé ce délai, le prix de vente est majoré selon un intérêt précisé dans le cahier des charges.

Dans le cas d'une vente à la Chambre des Notaires, le délai pour payer est de 45 jours. Les intérêts légaux commencent à courir dès le 11^e jour après la vente.

Que se passe-t-il si l'adjudicataire ne peut pas payer le montant de l'adjudication et les frais ?

Le bien est alors remis en vente pour sa mise à prix initiale. On parle alors de « folle enchère » ou de « réitération des enchères ». Mais l'adjudicataire défaillant devra régler la différence éventuelle entre le prix auquel il avait été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère. Le chèque de consignation qu'il aura préalablement déposé pourra être encaissé.

Qui peut acheter un bien immobilier par adjudication ?

Tout le monde, particuliers comme professionnels.

Comment être informé des ventes par adjudication ?

Elles sont annoncées sur des sites comme www.licitor.com ou www.encheres-publiques.com. Sont

indiqués l'adresse du bien à vendre, une courte description, le montant de la mise à prix, les dates des visites organisées sur site et les coordonnées de l'avocat ou du notaire en charge de la vente. Ce dernier tient à la disposition du public le cahier des charges complet du bien (cadastre, urbanisme, charges, frais, servitudes, etc.).

[Où ont lieu ces ventes ?](#)

Dans l'enceinte des Tribunaux de Grande Instance (TGI) ou à la Chambre des Notaires, au cours de séances ou d'audiences dites « des criées ».

[Comment participer aux enchères ?](#)

Toute personne peut assister aux enchères puisqu'elles sont publiques. En revanche, pour enchérir, il convient de suivre quelques règles.

A la Chambre des Notaires, il faut remettre au notaire chargé de la vente un chèque de consignation dont le montant est fixé par ce dernier. Le chèque est restitué après la vente s'il n'est pas déclaré adjudicataire.

Au TGI, on ne peut enchérir que par l'intermédiaire d'un avocat inscrit à l'Ordre de la juridiction concernée. Un pouvoir indiquant le montant maximum des enchères autorisées est alors établi à l'ordre de cet avocat. L'enchérisseur doit remettre à l'avocat un chèque de banque d'un montant suffisant pour couvrir les frais et au moins 10 % de l'enchère maximale envisagée.

[Comment se déroulent les ventes par adjudication ?](#)

Ces ventes dites « à la bougie » se déroulent toujours de la même façon. Le président de séance ou d'audience annonce la mise à prix et le montant des frais annexes à la charge de l'adjudicataire. Puis une petite bougie est allumée, indiquant le début des enchères. Pendant celles-ci, chaque bougie qui s'éteint est remplacée par une autre. Si après que la seconde bougie s'est éteinte, aucune nouvelle enchère n'est survenue, l'adjudication est prononcée au profit du dernier enchérisseur. Néanmoins, la vente n'est définitive qu'après un délai de 10 jours réservé aux surenchères. Pour surenchérir, la personne doit proposer 10 % de plus que le montant de l'adjudication. Le bien est alors remis en vente pour une nouvelle mise à prix.

[A quoi correspondent les frais annexes à payer ?](#)

Pour une vente au TGI, il s'agit des frais d'huissier et de publicité, qui peuvent varier selon le lieu et l'importance du bien, ainsi que des droits de mutation et des frais et droits de recouvrement.

Pour une vente à la Chambre des Notaires, les frais correspondent aux frais de publicité et d'organisation des enchères, aux émoluments et débours du notaire et aux droits de mutation.

Au total, dans les deux cas, les frais à la charge de l'adjudicataire représentent 10 à 15 % du montant de l'adjudication.

[Quelles sont les garanties pour l'adjudicataire ?](#)

Le contrôle du tribunal de grande instance et la liberté des enchères garantissent une vente au juste prix et préservent les intérêts de chacun. La vente étant publique, il n'y a pas de possibilité de contestation après que l'adjudication a été prononcée. Le jugement d'adjudication vaut titre de propriété.

Quand l'adjudicataire doit-il payer le bien qu'il a acquis par adjudication ?

Dans le cas d'une vente au TGI, le montant doit être réglé dans les deux mois qui suivent la vente. Passé ce délai, le prix de vente est majoré selon un intérêt précisé dans le cahier des charges.

Dans le cas d'une vente à la Chambre des Notaires, le délai pour payer est de 45 jours. Les intérêts légaux commencent à courir dès le 11^e jour après la vente.

Que se passe-t-il si l'adjudicataire ne peut pas payer le montant de l'adjudication et les frais ?

Le bien est alors remis en vente pour sa mise à prix initiale. On parle alors de « folle enchère » ou de « réitération des enchères ». Mais l'adjudicataire défaillant devra régler la différence éventuelle entre le prix auquel il avait été déclaré adjudicataire et le prix de revente sur folle enchère. Le chèque de consignation qu'il aura préalablement déposé pourra être encaissé.