

FENAERT VANDAMME CARTE

Avocats associés au Barreau de LILLE

85, rue de la Tossée 59200 TOURCOING
Tél : 03 20 74 40 63 / Fax : 03 20 13 16 66

Carnot Juris

LES VENTES AUX ENCHERES PUBLIQUES IMMOBILIERES : COMMENT ÇA MARCHE ?

**Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur les
enchères publiques immobilières,
sans jamais oser le demander...
Nous vous répondons !**



1- Où se déroulent-elles ?

Au Tribunal judiciaire lors d'une audience devant le Juge de l'exécution.

2- Est-ce que je peux enchérir seul ou dois-je être représenté par un Avocat ?

Le ministère d'Avocat est obligatoire. C'est lui qui porte les enchères à l'audience. L'enchérisseur peut être présent.

Il est donc impératif de prendre contact avec son Avocat avant de porter des enchères.

3- Où puis-je consulter les offres d'enchères publiques immobilières ?

- ✓ Dans les journaux d'annonces légales (Par exemple, pour le Nord : La Gazette, La Voix du Nord, La Croix du Nord, Terres et Territoires,...)
- ✓ En me rapprochant de mon Avocat
- ✓ En consultant Internet (Ex : Licitor, sites avocats,...)

4- Comment puis-je me faire une idée du bien vendu ?

- ✓ Je peux consulter le cahier des conditions de la vente auprès de mon Avocat (origine de propriété, servitudes, diagnostics, procès-verbal descriptif avec photos,...)
- ✓ Je peux participer aux visites prévues

5- Combien coûte une vente aux enchères publiques immobilières ?

Quand, je budgète mon projet, je prévois :

- Le montant de l'adjudication (prix de l'immeuble)
- Les frais préalables (entre 4.000 et 7.000 € environ)
- Un droit proportionnel (en fonction du montant de l'enchère)
- Les droits d'enregistrement (5,89 % environ pour un particulier et 0,73 % pour un marchand de biens)
- Les frais de publication (une centaine d'euros environ)
- Les honoraires de l'Avocat (variables d'un Avocat à un autre)

Avant toute adjudication, je me rapproche de mon Avocat pour affiner l'évaluation du budget nécessaire.

6- Dois-je prévoir des frais de notaire en plus ?

Non car la vente est judiciaire et n'a pas lieu devant un Notaire.

7- Quand puis-je récupérer les clés de l'immeuble ?

Lorsque j'ai réglé les frais complémentaires de la vente.

8- Suis-je immédiatement propriétaire de l'immeuble suite à l'audience d'adjudication ?

Je dois attendre un délai de dix jours avant d'être déclaré adjudicataire de façon définitive.

Pendant ce délai, une surenchère est toujours possible.

9- Que se passe-t-il si je ne règle pas dans les délais impartis ?

Je suis tenu des intérêts au taux légal et une procédure de réitération d'enchères est susceptible d'être engagée à mon encontre.

Pour toute question complémentaire ou si vous souhaitez y participer, n'hésitez pas à contacter notre service des Saisies Immobilières

Maître Clémentine CARTER, Avocat, est à votre disposition :

FENAERT VANDAMME CARTER

85, rue de la Tossée 59200 TOURCOING

Tél : 03.20.74.40.63

E-mail : clementine.carter@carnot-juris.eu

Carnot Juris