

NOTE DETAILLEE SUR LA PROCEDURE D'ADJUDICATION

FORMALITES AVANT ADJUDICATION :

Pour porter des enchères lors d'une adjudication sur saisie immobilière, il faut :

A – Signer un pouvoir, après l'avoir complété de votre main par la date, le lieu de naissance, l'adresse complète du ou des signataires au nom de qui l'adjudication doit être prononcée. Une photocopie de la carte d'identité du ou des signataires doit être annexée au pouvoir régularisé ; ([à télécharger pour BLOIS](#) ou [TOURS](#))

B – une photocopie du livret de famille et préciser, si vous êtes marié sous le régime de la séparation de biens ou bien êtes concubins, dans quelle proportion vous entendez avec votre conjoint vous porter adjudicataire ;

C – joindre un chèque de banque ou une caution bancaire représentant 10 % de la mise à prix (chèque à libeller à l'ordre de M LE BATONNIER SEQUESTRE si l'adjudication est à BLOIS ou à l'ordre de la CARPA si l'adjudication est à TOURS)

Le chèque est d'un montant forfaitaire de 3 000 € si les 10 % de la mise à prix reviennent à une somme inférieure.

Le chèque est restitué 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 participants à la distribution et, le cas échéant, aux débiteurs pour leur être distribué avec le prix de l'immeuble.

D – joindre un chèque distinct établi à l'ordre de la SCP REFERENS de 200 € HT, soit..... 240 € TTC
montant des frais de secrétariat et de soutien d'enchères en votre nom.
Si vous êtes déclaré adjudicataire, il vous sera demandé un honoraire complémentaire de la somme de 800 € HT ou TTC 960 € pour les diligences à accomplir consécutivement à l'adjudication.

E - Si vous êtes absent : le pouvoir doit être impérativement complété du montant maximum des enchères et je m'en tiendrai à ce montant

F - Si vous êtes présent : je vous retrouverai au Palais de Justice de BLOIS à 14H, après m'avoir remis le pouvoir en blanc, ce qui vous permettra d'ajuster la dernière enchère au moment de l'adjudication elle-même.

G – compléter et signer l'attestation Article R 322-41-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Personne physique ou personne morale) ([à télécharger](#))

LES ENCHERES

Elles sont obligatoirement soutenues par un avocat.

Elles sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat du dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant, d'où la nécessité pour lui d'être en possession d'une identité exacte et complète au moyen du pouvoir préalablement rempli avec les justificatifs qui doivent s'y rapporter.

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

FORMALITES APRES ADJUDICATION

1- FRAIS PREALABLES ET EMOLUMENTS :

Les frais de poursuites taxés et les émoluments sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Les frais de poursuite sont connus quelques jours avant l'audience et le montant vous sera communiqué par notre secrétariat.

Les émoluments sont calculés par tranches, suivant tableau ci-dessous :

<i>Tranche d'assiette</i>	<i>Taux applicable</i>
<i>de 0 à 6 500 €</i>	<i>7.397 %</i>
<i>de 6 500 à 17 000 €</i>	<i>3.051 %</i>
<i>de 17 000 à 60 000 €</i>	<i>2.034 %</i>
<i>Plus de 60 000 €</i>	<i>1.526 %</i>

Il peut en être demandé l'avance par l'avocat de l'adjudicataire.

2- DROITS D'ENREGISTREMENT (TRESOR PUBLIC)

Ils sont à régler dès réception de la note de la Recette principale des Impôts de BLOIS, réclamation qui est faite environ 2 à 3 semaines après l'adjudication, et le règlement doit se faire par virement directement au Trésor Public au moyen d'un RIB qui vous sera transmis par notre secrétariat.

Ils sont calculés de la manière suivante :

- Pour un particulier :
 - 4.50 % de droit d'enregistrement sur le montant de l'adjudication
 - 1.20 % taxe additionnelle
 - Frais d'assiette de 2.37 % calculés sur le résultat obtenu du droit d'enregistrement (4.50 %)

- Pour un marchand de biens :
 - 0.70 % de droit d'enregistrement sur le montant de l'adjudication
 - Frais d'assiette de 2.14 % calculés sur le résultat obtenu du droit d'enregistrement (0.70 %)

3- PAIEMENT DU PRIX

La consignation du prix doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive à peine de réitération des enchères.

Passé ce délai le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Le jugement d'adjudication est publié à l'initiative de l'avocat de l'adjudicataire ou à son défaut du créancier poursuivant la distribution.

Pour ces formalités de publication du jugement d'adjudication qui tient lieu de titre de propriété, des frais de publication sont réglés au Service de la Publicité Foncière (SPF) d'un montant de :

- 0.10 % du prix de vente
- 15 € pour la mention
- 12 € fiche d'immeuble

4- MAINLEVÉE DES HYPOTHEQUES

Cette procédure est soit amiable, soit judiciaire.

Elle présente pour l'adjudicataire l'intérêt de voir l'immeuble acquis non grevé d'inscriptions hypothécaires ou de privilège du chef du précédent propriétaire, d'où son intérêt de suivre l'évolution de cette procédure, étant précisé que **la consignation du prix et le paiement des frais de vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.**

En présence du seul créancier qui a poursuivi la vente, l'adjudicataire doit s'il ne veut pas que son immeuble reste grevé des inscriptions de privilège et d'hypothèque du précédent propriétaire présenter avec le concours de son avocat par application de l'article R 322-65 du CPCE une requête au Juge de l'exécution aux fins de leur radiation au fichier immobilier.

Dans cette hypothèse, il y a lieu de prévoir le règlement de :

- un honoraire de 800 € HT ou TTC 960 €
- le coût de radiation de chaque inscription d'hypothèque et commandement (soit 0.10 % du montant de chaque inscription d'hypothèque prise avec un minimum de 15 € par inscription d'hypothèque prise)