



<p style="text-align: center;">CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SI VOUS SOUHAITEZ ACQUÉRIR UN IMMEUBLE AUX ENCHERES DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE :</p>
--

1. Recherche d'un bien à acquérir :

Vous pouvez facilement trouver l'ensemble des avis des ventes à venir qui sont publiés :

- Dans les journaux d'annonces légales (La Gazette du Palais, L'Opinion Indépendante, La Dépêche du Midi, etc) ;
- En ligne sur des sites spécialisés (info-encheres.com ; encheres-publiques.com). L'avantage de la consultation en ligne étant que des photographies du bien, le procès-verbal descriptif du bien ainsi que le cahier des conditions de la vente peuvent être accessibles à la consultation.

Dès lors que vous avez identifié un bien susceptible de vous intéresser, il convient, afin d'être parfaitement informé de la situation de ce bien et des conditions de la vente :

- De prendre connaissance du **cahier des conditions de la vente** qui vous renseignera sur la composition du bien, les diagnostics obligatoires, les certificats d'urbanisme, l'existence éventuelle d'un bail ou tout autre mode d'occupation, etc) ;

Ce cahier des conditions de la vente est consultable en ligne sur les sites internet susvisés ainsi qu'auprès du Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire du ressort de la vente ou de l'avocat qui poursuit la vente.

- De **visiter le bien** aux dates et heures indiquées dans l'avis de vente (pas d'autre visite possible).

2. Budget et conditions de l'acquisition :

Au prix auquel vous souhaitez enchérir (dit « prix d'adjudication ») s'ajoutent des frais dont il faut tenir compte dans votre budget d'acquisition à savoir :

- Les « frais de poursuite » qui sont les frais engagés par l'avocat poursuivant la vente notamment pour établir le cahier des conditions de la vente (procès-verbal descriptif et frais d'huissier, diagnostics obligatoires, etc.) ;
- Le droit proportionnel qui est un émolument calculé selon un pourcentage, par tranches, du prix d'adjudication, dont le montant est soumis à TVA ;
- Les droits d'enregistrement dû au Trésor Public calculés selon un pourcentage par tranche (ou la TVA le cas échéant) ;

- Les frais de publication du jugement d'adjudication auprès du Service de la publicité foncière compétent ;
- Les honoraires du cabinet DUCO & FABRY facturés selon au forfait (1.800 € TTC) comprenant l'accomplissement des formalités préalables, la représentation à l'audience d'enchères et les formalités de publicité consécutives.
(Dans le cas où vous ne seriez pas déclaré adjudicataire à l'issue de l'enchère, seul un forfait de 120 € TTC vous sera facturé).

Le cabinet DUCO & FABRY peut vous proposer une simulation du coût total de l'opération qui vous permettra d'affiner au plus juste le prix jusqu'auquel vous pourrez enchérir.

Le jugement d'adjudication qui est ensuite publié auprès du Service de la publicité foncière vaut titre de propriété.

Il faut également savoir que s'agissant d'une saisie immobilière, l'adjudicataire n'aura aucun recours contre le précédent propriétaire ou le créancier poursuivant au titre de vices affectant le bien qui est donc acquis en l'état.

3. Formalités préalables à l'audience d'enchères :

Pour porter les enchères vous devez obligatoirement être représenté par un avocat inscrit au barreau du lieu de l'immeuble saisi.

Le cabinet DUCO & FABRY vous soumettra un pouvoir mentionnant le prix maximum auquel vous souhaitez enchérir.

Vous devrez également consigner, avant l'audience de vente, un montant égal à 10% de la mise à prix du bien objet de votre enchère (avec un minimum de 3.000 €), au moyen d'un chèque de banque établi à l'ordre de : « ORDRE SEQUESTRES TOULOUSE » ou au moyen d'une caution bancaire.

Ce montant s'imputera sur le prix d'adjudication si vous êtes déclaré adjudicataire et, si vous n'êtes pas adjudicataire, vous sera restitué sous dix jours.

4. Suites de l'audience d'enchères :

Dans l'hypothèse où vous êtes déclaré adjudicataire, un délai de 10 jours court à compter de l'audience d'enchères durant lequel les tiers peuvent former surenchère (auquel cas le bien sera remis en vente lors d'une prochaine audience d'enchère sur une mise à prix égale au prix d'adjudication de la première vente augmenté de 10%).

A défaut de surenchère dans le délai de 10 jours, votre achat est définitif.

Il convient alors de régler les frais dans le délai d'un mois maximum à compter de l'audience d'enchères et le prix d'adjudication dans le délai de deux mois à compter de l'audience d'enchères.

A défaut de règlement dans les délais, outre le fait que des intérêts de retard courent, le créancier poursuivant a la possibilité de solliciter la réitération des enchères (le bien est alors remis en vente aux enchères).