

POUR ENCHERIR

- Prendre connaissance du cahier des conditions de vente et des documents sur le site (procès-verbal descriptif, diagnostic technique, bail)
- Aller visiter le bien
- Mandater un avocat du Barreau du ressort du Tribunal Judiciaire où a lieu la vente, obligatoire pour pousser les enchères
 - Si vous êtes une personne physique :
 - Justifier de son identité et de sa situation maritale
 - Si vous êtes une personne morale :
 - Justifier de son existence par la copie des statuts et d'un extrait Kbis
 - Donner un pouvoir écrit à votre avocat si vous ne pouvez vous déplacer à l'audience de vente
 - Donner à votre avocat une attestation (*attestation personne physique et attestation personne morale à télécharger sur le site*) indiquant si vous avez fait l'objet ou non d'une condamnation à une peine d'interdiction d'enchérir.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, votre avocat devra remettre cette attestation à la Greffière avant l'issue de l'audience à peine de nullité de l'enchère qui sera soulevée d'office.

Cette nullité est aussi encourue si l'attestation est incomplète.
- Donner à votre avocat une « déclaration d'engagement » (déclaration personne physique et déclaration personne morale *à télécharger sur le site*)

LA CONSIGNATION

Il faut remettre un chèque de banque émis à l'ordre de la CARPA ou une caution bancaire irrévocable.

Si vous ne restez pas adjudicataire, le chèque remis à titre de consignation vous sera rendu à l'audience.

Si vous restez adjudicataire, il sera encaissé et permettra de régler en priorité les frais de procédure et viendront en déduction du compte général.

LES FRAIS

- Préalables à la vente (frais d'huissier notamment)

Ils sont taxés par le Juge lors de la vente et sont généralement entre 5.000 et 7.000 €

- Postérieurs à la vente (prévus par Décret)

Ils correspondent notamment :

- aux émoluments

Les émoluments sont les frais tarifés au bénéfice des avocats pour les diligences effectuées lors de la procédure d'enchère judiciaire. L'avocat saisissant perçoit les $\frac{3}{4}$ des émoluments et l'avocat de l'adjudicataire le $\frac{1}{4}$ restant.

Ces frais sont soumis à **TVA au taux de 20 %**.

Barème applicable émoluments (articles A444-191 à A444-193 du Code de Commerce) :

de 0 à 6 500 €	7,397 %	⇒ 480,81 €
de 6 500 à 17 000 €	3,051 %	+ 320,36 €.= 801,17 €
de 17 000 à 60 000 €	2,034 %	+ 874,62 € = 1.675,79 €
plus de 60 000 €	1,526 %	

- aux frais de publication
- aux droits d'enregistrement

LE PRIX

Il est à régler dans les deux mois de l'adjudication définitive en franchise d'intérêts

A défaut, il est productif d'intérêts au taux légal + 5 points

DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA

Ils sont à régler sur demande du Service des Impôts

DELAI DE SURENCHERE

Il est de 10 jours à compter de la vente

La surenchère se fait obligatoirement par avocat.

PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION

Le jugement publié constitue le titre de propriété