Image not found or type unknown

vente aux enchéres immobilière à la barre du Tribunal

publié le **25/11/2009**, vu **6427 fois**, Auteur : bayle

LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DE BIENS IMMOBILIERS A LA BARRE DU TRIBUNAL La quasi majorité des ventes aux enchères de biens immobiliers, (appartements, maisons, immeubles , terrains …..) sont réalisées devant le Tribunal de Grande Instance .

LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DE BIENS IMMOBILIERS A LA BARRE DU TRIBUNAL

La quasi majorité des ventes aux enchères de biens immobiliers, (appartements, maisons, immeubles , terrains …..) sont réalisées devant le Tribunal de Grande Instance .

La description des biens mis en vente est publiée dans les journaux d'annonces légales locaux environ un mois avant la date d'audience et font également l'objet d'un affichage au Tribunal.

Le cahier des charges fixant les conditions de la vente et notamment la mise à prix fixée par le créancier poursuivant est consultable au Greffe du Tribunal.

Une visite est toujours prévue quelques jours avant la vente.

Si le bien vous intéresse , contacter un Avocat (de préférence habitué à ce genre de procédure particulière) car pour pouvoir enchérir il faut obligatoirement s'adresser à un Avocat.

Vous devez , au plus tard la veille de l'audience par l'intermédiaire de votre Avocat , consigner une somme d'un montant de 10% de la mise à prix avec un minimum de 3 000 € par chèque de banque ou fournir une caution bancaire irrévocable.

Si le jour de l'audience vous êtes déclaré adjudicataire , vous ne serez définitivement propriétaire qu'après un délai de 10 jours.

Pendant ce délai de 10 jours , n'importe qui peut faire une surenchère et le bien sera remis en vente augmenté de 10 % .

Si aucune surenchère n'est faite, vous serez définitivement propriétaire.

Les frais (frais de poursuite , droits d'enregistrement, émoluments, frais hypothécaires…..) doivent être payés dans les jours suivant la vente.

Une fois les frais de poursuite (frais préalables) payés , le jugement est transmis par le Tribunal au service des Impôts qui demandera à votre Avocat le paiement des droits.

Si le bien a été construit il y a plus de 5 ans , vous serez redevable des droits d'enregistrement d'un montant de 5,09 % sur le prix d'achat, excepté pour les marchands de biens qui bénéficient

d’un régime de faveur (0,815 %) à condition, d’avoir satisfait aux obligations de l’article 852 du Code Général des Impôts

Si le bien a été construit il y a moins de 5 ans , vous serez redevable de la TVA immobilière au taux de 19,6%.

Le Service des Impôts retourne ensuite le jugement au Tribunal qui établit la copie exécutoire et qui vous l’adresse.

Vous devrez donner cette copie exécutoire à votre Avocat pour qu’il procède à sa publication à la conservation des hypothèques.

Le prix principal quant à lui doit être payé dans les 2 mois de la vente devenue définitive.

Passé ce délai , le prix principal est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu’à la consignation totale du prix. Le taux d’intérêt est majoré de 5 points quatre mois après le prononcé du jugement d’adjudication.

Si l’adjudicataire ne paye pas le prix , la procédure de réitération des enchères (anciennement folle enchère) est engagée et le bien est remis en vente.

Si lors de la revente le bien atteint un prix inférieur à celui de la première vente , le premier acheteur devra payer la différence.

Me Bernard BAYLE-BESSON

Avocat

www.immobilier.baylebesson.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés