

LES BONNES QUESTIONS

DE LA VENTE VOLONTAIRE AUX ENCHÈRES IMMOBILIÈRES ORGANISÉE PAR

RESPECTIVE PATRIMOINE
RESPECTIVE PATRIMOINE

Enchères Volontaires Immobilières

Isabelle Croquin - 06 60 78 97 24 - isabellecroquin@respectivetratrimoine.com

DE QUEL TYPE D'ENCHÈRES S'AGIT-IL ?

- > D'une enchère VOLONTAIRE, différente d'une enchère JUDICIAIRE.
- > Dans le cas présent, il s'agit aussi de biens immobiliers traités par le Notaire, à ne pas confondre avec les ventes de biens mobiliers traitées par des Commissaires Priseurs.

QU'EST CE QU'UNE VENTE AUX ENCHÈRES VOLONTAIRES ?

- > Comme son nom « volontaire » l'indique, il s'agit de ventes non forcées, le propriétaire vendeur choisit ce type de vente de son plein gré, pour des raisons de transparence et d'éthique.
- > Il s'agit d'une vente publique, en présence d'un officier public : le Notaire.
- > La vente aboutit à l'attribution du bien immobilier au plus offrant des enchérisseurs.
- > Le dernier enchérisseur est appelé « adjudicataire » puisque nous parlons aussi dans ce type d'événement de vente : « d'adjudication ».

QU'EST CE QUE VENTE PUBLIQUE SIGNIFIE ?

- > Que tout un chacun peut venir y assister et enchérir pour acquérir un bien.
- > Qu'une publicité sur les biens vendus, sur la date et le lieu de la vente, a été effectuée.

ÊTRE REPRÉSENTÉ PAR UN AVOCAT N'EST DONC PAS NÉCESSAIRE ?

- > En effet, vous pouvez vous-même enchérir en étant présent dans la salle et si toutefois vous ne pouvez vous déplacer le jour de la vente, vous pouvez donner un pouvoir à toute personne de votre choix pour vous représenter.
- > Vous devez avoir déposé au préalable, chez le Notaire, les pièces énoncées page 3.

IL FAUT DONC DÉPOSER CERTAINS DOCUMENTS AVANT DE POUVOIR ENCHÉRIR ?

- > Oui en effet, votre identité, votre capacité à enchérir doivent être connues du Notaire et votre intention d'acquérir réelle. La liste de ces documents est très claire.
- > Notez bien que toutes ces pièces vous seront immédiatement restituées le jour de la vente si vous n'avez pas remporté l'enchère (chèque non encaissé). Vous ne subissez donc aucun effet négatif de trésorerie. Se porter enchérisseur est totalement gratuit.

POURQUOI FAUT-IL DÉPOSER UN CHÈQUE DE CONSIGNATION ?

- > Il garantit la sécurité des enchères et il sert à couvrir les frais dus par l'acquéreur (l'adjudicataire) ; le surplus éventuel couvre une partie du prix du bien.

COMMENT SE DÉROULE LA SÉANCE D'ENCHÈRES ET OÙ A-T-ELLE LIEU ?

- > Afin de vous identifier, un panonceau numéroté vous

est remis, il vous suffit alors de lever votre panonceau en annonçant vos montants d'enchères successives.

- > Il est annoncé avant l'enchère de chaque bien de combien en combien il convient d'enchérir (par exemple de 5000€ en 5000€).
- > A la bougie ! Une bougie traditionnelle est allumée pour signaler le commencement des enchères et restera allumée tout au long de la séance.

Les enchères commencent et montent. Lors d'un silence pendant l'enchère, il est alors allumé une très fine bougie en mèche qui, lorsqu'elle s'éteint, laisse apparaître une fumée indiquant son extinction. Une deuxième mèche fine est alors allumée. C'est après l'extinction de 2 feux successifs sans aucune nouvelle enchère portée pendant la durée de leur combustion, que l'adjudication peut être prononcée par le Notaire « au plus offrant et dernier enchérisseur ». En cas de nouvelle enchère portée pendant la combustion des 2 feux, il faudra attendre le prochain silence pour allumer 2 nouveaux feux successifs sans enchère. La durée d'un feu est en moyenne d'une trentaine de secondes ; Ou, selon le même principe, l'enchère peut se dérouler au chronomètre.

- > Cette enchère se déroulera en l'Office Notarial situé à CANNES (06400) 2 rue des Mimosas.

EST-IL POSSIBLE DE VISITER LES BIENS ET COMMENT ?

- > Oui, à 2 dates et heures qui sont communiquées dans le texte des annonces.
- > Et inutile de prendre rendez-vous ! L'équipe de RESPECTIVE PATRIMOINE vous guide dans votre visite et répond à vos questions.

COMMENT OBTENIR TOUS LES RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA VENTE DE CHAQUE BIEN ?

- > En consultant le Cahier des Conditions de Vente, appelé aussi CCV, lequel est consultable sur place les jours des visites. Ce CCV est aussi consultable en l'Office Notarial situé à CANNES (06400) 2 rue des Mimosas.
- > Le CCV contient tous les éléments de la vente (désignation, description, urbanisme, situation hypothécaire, origine de propriété, éventuelles servitudes, fiscalité, transfert de propriété, jouissance, charges que doit supporter l'acquéreur, frais préalables, le résultat des diagnostics techniques, date de la vente, mise à prix, montant de la consignation...). Consultez le, il comprend toutes les informations relatives à la vente, hormis le prix de vente déterminé à l'issue de l'enchère.

Y-A-T-IL UNE MISE À PRIX ?

- > Oui, elle figure sur chacune des annonces de chaque bien.
- > Cette mise à prix est le montant de départ de l'enchère.

Y-A-T-IL UN PRIX DE RÉSERVE ?

- > Oui, il est stipulé « l'existence » d'un prix de réserve

dans le CCV et dans toutes les publicités autour de cet événement de vente aux enchères.

QUELS SONT LES FRAIS ?

- > Les frais préalables, qui sont les frais de publicité. Ils sont fixes et sont indiqués dans le CCV.
- > Les autres frais, qui sont les droits de mutation (taxes à l'Etat), des émoluments, des débours (publication de vente, document d'urbanisme, extrait du cadastre etc), et des frais d'organisation de l'enchère (voir le CCV). Ces frais et droits sont proportionnels (comme dans toute vente traditionnelle) et donc fonction du montant de l'adjudication.
- > Tous ces frais sont à régler par l'acquéreur.

COMMENT D'ENCHÉRISSEUR JE DEVIENS « ADJUDICATAIRE » (ACQUÉREUR) ?

- > Alors que le prix de réserve est atteint, quand c'est vous qui êtes le dernier enchérisseur et qui avez été le plus offrant (que vous avez porté l'enchère la plus haute).
- > Vous signez immédiatement en l'Etude du Notaire le Procès Verbal d'adjudication, qui deviendra votre titre de propriété. Vous devenez donc propriétaire le jour de la vente ! Et notamment parce qu'il n'y a pas de délai de surenchère.

IL N'Y A DONC PAS DE DÉLAI DE SURENCHÈRE APRÈS LA VENTE ?

- > Non, en effet il n'y a pas de surenchère possible pour nos ventes. La « surenchère » est optionnelle en matière d'organisation de ventes volontaires. Vous devenez bien propriétaire le jour de la vente. Néanmoins, vous devez bien sûr vous acquitter du paiement du prix et des frais et droits de la vente ; Vous pourrez alors avoir la jouissance du bien (le droit de l'occuper ou de le louer) à compter de ce moment.

QUAND PAIE-T-ON LE PRIX ?

- > Dès que vous le pouvez et ce, jusqu'à 45 jours après la vente. Dès le paiement du prix, un acte de « quittance » de prix est établi par le Notaire.
- > Les clefs vous seront remises dès le paiement du prix encaissé par le Notaire. Le bien devra également être assuré à ce moment par vos soins.

PUIS-JE ACHETER À CRÉDIT ?

- > Oui absolument. Mais de manière à être certain de pouvoir honorer le paiement du prix dans les 45 jours de la vente, il est IMPÉRATIF d'avoir procédé avant l'enchère à votre étude de financement auprès de votre banquier. En effet, en matière d'enchère immobilière, il n'existe ni loi SRU (délai de réflexion) car tous les éléments de la vente sont inscrits dans le CCV, ni loi SCRIVENER (condition suspensive d'obtention de prêt).

© Respective Patrimoine

Le mot d'Isabelle Croquin :

“ Ainsi que certains le savent déjà au travers de mon parcours, je suis heureuse de toujours poursuivre un des buts qui m'animent depuis longtemps : ouvrir à tous, le monde des enchères immobilières ! Toute l'équipe de Respective Patrimoine est dédiée à cette philosophie de démystification de cet univers parfois encore trop opaque. ”

Nous vous donnons rendez-vous le **vendredi 22 avril 2016 à 9h30** en l'Office Notarial à CANNES (06400) 2 rue des Mimosas et pour enchérir, n'oubliez pas d'avoir déposé toutes vos pièces ainsi qu'il est indiqué en page 3.

BONNES ENCHÈRES À TOUS !

www.encheresvolontaires.legal