

# Vente aux enchères - comment acheter ?

## Le cahier des charges ou cahier des conditions

Ce document, disponible auprès du Notaire vendeur, décrit toutes les conditions de la vente : la désignation complète du bien, l'origine de propriété, les dispositions d'urbanisme, les servitudes éventuelles, les certificats relatifs à la Loi Carrez, à l'accessibilité ou non-accessibilité au plomb, à l'amiante, à la présence éventuelle de termites, le questionnaire du syndic, la situation hypothécaire, la date de vente, la mise à prix, les frais d'organisation, la faculté de surenchère, les pièces annexes...

Il est important de prendre connaissance de ce document qui peut prévoir des dispositions différentes à celles exposées ci-après.

## Le financement

Si vous pensez avoir recours à un prêt bancaire, prenez contact dès que possible avec votre banque, pour vous assurer que vous pourrez financer votre acquisition.

Une vente aux enchères ne comporte ni condition suspensive d'obtention de prêt, ni délai de rétractation : vous êtes propriétaire du bien le jour même de la vente. Il est donc important de se fixer un prix d'enchère à ne pas dépasser.

## Les frais de vente

Hormis les frais de vente classique à toute transaction s'ajoutent les frais de la vente aux enchères qui comportent :

- Les émoluments du Notaire fixés par décret.
- Les frais de publicités et d'organisation des enchères qui comportent des frais fixes et une contribution proportionnelle généralement de 2% H.T. du montant de la dernière enchère. Ces frais sont mentionnés dans le cahier des charges.

## Le jour de la vente

### Consignation

Pour participer à la vente, il faut vous munir d'un chèque de banque, de banque française. C'est une sorte de dépôt de garantie qui représente généralement 20% de la mise à prix. Le montant de la consignation est précisé sur chaque annonce.

Le jour de la vente, présentez-vous une demi-heure avant le début de la séance. Vous déposerez votre chèque de consignation auprès du Notaire vendeur qui vous remettra une autorisation pour enchérir, comportant votre numéro d'enchérisseur.

Munissez-vous également d'une pièce d'identité pour les particuliers et du KBIS ainsi que les statuts et pouvoirs du gérant pour les professionnels .

### Le déroulement de la vente

Le Notaire vendeur présente le bien à vendre et le propose aux enchères.

Vous porterez vous-même les enchères : pour enchérir, levez votre plaquette numérotée en annonçant votre enchère.

Les ventes ont lieu à la bougie. Il s'agit de petites mèches qui, lorsqu'elles s'éteignent, laissent monter une fumée indiquant leur extinction. C'est après l'extinction de 2 feux successifs sans nouvelle enchère survenue pendant la durée de leur combustion (15 à 30 secondes) que l'adjudication est prononcée au plus offrant et dernier enchérisseur. L'adjudication peut se faire dans certains cas au chronomètre. L'adjudication est alors prononcée sans nouvelle enchère survenue pendant 90 secondes.

➔ Peut-on assister à la vente sans vouloir acheter ? Oui, c'est une vente publique.

## Après la vente

Si vous êtes adjudicataire, le Notaire vous fera signer un procès verbal d'adjudication : si le prix adjugé est nettement supérieur à la mise à prix, il est possible que votre chèque de consignation ne couvre pas les frais de la vente, vous devrez alors acquitter aussitôt le complément.

Si vous ne l'êtes pas, le notaire vendeur vous restituera votre chèque sans frais.

## La surenchère

Pour la majorité des biens vendus aux enchères, toute personne (même n'ayant pas participé à la vente) peut surenchérir dans les 10 jours qui suivent la vente, c'est-à-dire qu'il est possible de faire une offre auprès du notaire vendeur au moins équivalente à 110% de la dernière enchère.

Il faut alors déposer un chèque de consignation d'un montant globalement de 30% de cette offre.

Une seconde vente sera alors organisée.

➔ Attendre la surenchère n'est pas obligatoirement une bonne solution. Outre le fait qu'il faut surenchérir de 10% sur la dernière enchère alors qu'au cours de la séance les enchères successives sont de 2% maximum, il faut compter environ 1% de frais supplémentaires.

## Le paiement du prix

Vous avez 45 jours ou 60 jours selon le dossier pour payer le prix (augmenté du délai de surenchère). Au-delà de cette date, des intérêts de retard vous seront comptés.

Le non-paiement du prix peut entraîner l'annulation de la vente ou la remise en vente aux frais de l'acquéreur défaillant. L'acquéreur défaillant supporte l'ensemble des frais de vente et de procédure.

## L'entrée en jouissance

Si vous êtes effectivement propriétaire le jour de l'adjudication, la remise des clés ne se fera généralement qu'au paiement intégral du prix.

Ces ventes sont organisées par la société Min.not, entreprise travaillant exclusivement pour les Notaires, dont le centre national est à Paris 9ème, 90 rue de la Victoire.



Min.not