**J u r i s  A q u i t a i n e**
Société d'Avocats inter-barreaux
S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €
Immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934
18 rue de Varsovie 24000 PERIGUEUX
☎ 05 53 35 94 95
52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC
☎ 05.53.61.59.15
Mail : cabinet@jurisaquitaine.com
http://www.jurisaquitaine.com

# TARIFS ET REGLES DES VENTES AUX ENCHERES D'UN ACTIF DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

## 1- Les formalités préalables à la vente :

### a) Capacité pour enchérir

Aux termes de l'article R. 322-39 du Code des procédures civiles d'exécution :

***"Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :***
*1° Le débiteur saisi ;*
*2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;*
*3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie."*

Aux termes de l'article 1596 du Code civil :

***"Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :***
*Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;*
*Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;*
*Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;*
*Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.*
*Les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire."*

En outre, **l'article L 642.3 du code de commerce** énonce que : « *Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre.* »

L'adjudication étant une vente (judiciaire), le droit commun des conventions s'applique, de sorte que toute personne a la faculté d'enchérir si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi.

**Afin de pouvoir valablement porter des enchères, il importe de :**

- ne pas être concerné par l'une des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des **situations de surendettement**,
- ne pas être en état de **cessation de paiement, de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire,**
- ne pas être associé dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle l'enchérisseur serait tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement,
- ne pas être concerné par l'une des mesures légales relatives aux **personnes protégées**,
- ne pas être à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à une **interdiction pénale d'acquérir**, telle que notamment prévue par l'article 225-19 5 bis du

Code pénal ou par l'article L. 322-7-1 du Code des procédures civiles d'exécution, étant rappelé que l'article R. 322-41-1 du même Code dispose : «*Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement,* ***l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1*** *et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.*
*Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant. »,* étant souligné que l'article R. 322-46 du CPCE énonce : « *Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant* ***et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1. »***

Des enchères peuvent être portées pour le compte d'une société civile immobilière en cours de constitution, dès lors que, à l'occasion de la déclaration d'identité de l'adjudicataire, il est indiqué au greffe du Tribunal :

- l'identité de chaque associé,
- la répartition des parts sociales,

de sorte que, dans l'occurrence où l'immatriculation de la société n'aboutirait pas, les associés seraient adjudicataires en leur nom personnel, à hauteur de leur participation dans le capital social de la société civile immobilière.

**En revanche, une surenchère ne peut être formée pour le compte d'une société civile qui n'a pas été immatriculée.**

**b) Représentation par avocat**

Conformément à l'article R. 322-40 du Code des procédures civiles d'exécution, les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat, inscrit au Barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie, qui ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Selon l'article 12.2 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat :

*"L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.*
***L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.***
***L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.***
*Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial. "*

**c) Dépôt de garantie ou caution bancaire**

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant, contre récépissé, **une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de « *ORDRE – SEQUESTRE SAISIES IMMOBILIERES* », représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3000 €.**

Le juge de l'exécution doit "*s'assurer que les avocats des enchérisseurs ont satisfait à l'obligation de recueillir ces garanties*".
La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.
Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**d) Justificatif de solvabilité**

**L'adjudicataire doit justifier de ce qu'il disposera de la capacité financière afin d'honorer le règlement des enchères qu'il a fait porter, ainsi que des frais accessoires à la vente.**

Ce justificatif peut prendre, notamment, la forme d'une attestation bancaire :

- mentionnant le montant des sommes figurant au crédit de son compte,
- précisant l'accord de principe sur un prêt correspondant à l'enchère maximum et aux frais accessoires à la vente.

Le coût total de l'adjudication ne doit pas excéder les capacités financières de l'adjudicataire.

**e) Identité**

Pour porter des enchères**, l'avocat doit se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, et détenir une copie d'une pièce d'identité de son mandant en cours de validité** dès lors qu'il sera amené à effectuer pour son compte des mouvements sur son compte CARPA.
En cas d'enchères portées pour une société civile immobilière, l'avocat doit détenir un extrait Kbis, une copie des statuts, et dans l'hypothèse où le gérant n'a pas le pouvoir statutaire de porter des enchères, une délibération de l'assemblée générale de la société civile immobilière le lui donnant, avec indication du montant maximum des enchères.
Si l'établissement d'un pouvoir en vue de porter les enchères n'est plus nécessaire, il demeure utile afin de déterminer avec précision l'identité de l'adjudicataire (ou des adjudicataires), ainsi que la somme maximum jusqu'à laquelle il est disposé à porter les enchères. Il permet de prévenir toute contestation, notamment quant au mandat d'enchérir jusqu'à la somme mentionnée dans le pouvoir.
**En cas de mandat donné par plusieurs personnes, il importe d'indiquer dans le pouvoir le pourcentage à hauteur duquel chacun sera propriétaire, de manière indivise, ou les conditions d'un éventuel démembrement de propriété.**

**f) Déclaration sur l'honneur**

Avant de porter les enchères, **lorsque l'immeuble vendu est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement**, l'avocat doit se faire remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, **lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle**.
Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne **sa dénomination et son numéro SIREN**. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.
Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines. Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom,

prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents.

**f) Assurance sur le bien**

Dans la mesure où, en l'absence de surenchère, qui peut être formée dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication, l'adjudicataire est propriétaire à compter de l'audience de vente, **il importe qu'il souscrive une assurance prenant effet le jour de l'audience l'adjudication.**

**g) Liberté des enchères**

Le principe de la liberté des enchères est garanti par l'article 313-6 du Code pénal qui énonce que : *"Le fait, dans une adjudication publique, par dons, promesses, ententes ou tout autre moyen frauduleux, d'écarter un enchérisseur ou de limiter les enchères ou les soumissions, est puni de six mois d'emprisonnement et de 22 500 euros d'amende. Est puni des mêmes peines le fait d'accepter de tels dons ou promesses.*
*Est puni des mêmes peines :*
*1° Le fait, dans une adjudication publique, d'entraver ou de troubler la liberté des enchères ou des soumissions, par violences, voies de fait ou menaces ;*
*2° Le fait de procéder ou de participer, après une adjudication publique, à une remise aux enchères sans le concours de l'officier ministériel compétent ou d'une société de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques agréée.*
*La tentative des infractions prévues au présent article est punie des mêmes peines."*

**h) Connaissance de l'état de l'immeuble et des conditions de la vente**

Il importe de prendre connaissance des conditions de la vente en consultant, sans frais, le cahier des conditions de vente auprès du Cabinet de l'Avocat poursuivant la vente ou auprès du Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire où la vente se déroulera.
Un procès-verbal descriptif, établi par un Commissaire de Justice, éventuellement un rapport d'expertise, ainsi que des diagnostics immobiliers, intégrés au dossier de vente permettent de bénéficier d'informations complémentaires. Une visite de l'immeuble vendu est en principe organisée par l'Avocat poursuivant.

**2) Les formalités lors de la vente :**

**a) Les frais de poursuite**

Les frais de poursuite, dont le montant est justifié par le mandataire judiciaire poursuivant, ou par le surenchérisseur, sont taxés par le juge. Ils sont publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Leur montant, qui est variable, est lié à l'importance des formalités légales accomplies.

**b) La mise à prix**

Lors de l'audience de vente, le Juge rappelle le montant de la mise à prix, telle qu'elle a été fixée aux termes du cahier des conditions de vente. Une ou des baisses de mise à prix peuvent avoir été prévues de sorte qu'après que, lors de la même audience, aucune enchère n'aura été portée sur la mise à prix initiale, le Juge constatera le défaut d'enchère et remettra en vente sur la base de la nouvelle mise à prix.

**c) Les enchères**

Leur montant minimum est fixé par le cahier des conditions de vente, ou/et précisé à l'audience par le Juge de l'exécution. Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède. **Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.**
Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale chaque seconde écoulée.

Le juge constate le montant de la dernière enchère, qui emporte adjudication.
Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères.

**d) Déclaration de l'adjudicataire**

* désertion des enchères

Une baisse de mise prix peut être prévue de sorte que, faute d'enchères sur la mise à prix initiale, la vente se poursuit séance tenante après réduction de la mise à prix.
A défaut de toute enchère, le mandataire judiciaire est renvoyé à se pourvoir ainsi qu'il avisera. Il est mis un terme à la procédure de vente aux enchères.

* déclaration d'identité

**L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.**
La déclaration immédiate de l'identité de l'adjudicataire est désormais obligatoire quel que soit le type de vente : le délai de trois jours pour effectuer la déclaration d'adjudication a disparu.
Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. L'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command.

**3) Les formalités postérieures à la vente :**

**⇨ Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.
**Elle ne peut être rétractée. Elle relance la procédure de vente et n'a pas pour effet de rendre ipso facto adjudicataire le surenchérisseur.**
En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. A l'issue de la nouvelle audience d'adjudication fixée par le Juge, l'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.
Il n'est pas possible d'effectuer une nouvelle surenchère.

**⇨ Versement du prix de vente**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur est tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du mandataire judiciaire, qui en délivrera reçu. **Le prix est augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive** jusqu'au jour du paiement**.** Le taux d'intérêt légal est **majoré de cinq points à l'expiration du délai de trois mois** courant à compter de l'adjudication définitive. L'acquéreur qui n'a pas réglé l'intégralité du prix de la vente s'expose à supporter le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

**⇨ Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paie entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable. Son Conseil doit en fournir le justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

**⇨ Droits de mutation**

L'acquéreur est tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits de mutation (droits d'enregistrement ou TVA immobilière) auxquels la vente forcée donne lieu. Le greffe doit en détenir le justificatif avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

**⇨ Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du mandataire judiciaire poursuivant aux conditions de la première vente forcée. Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive. En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au mandataire judiciaire poursuivant. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

**⇨ Droit de préemption ou de substitution**

L'identité de l'adjudicataire peut être remise en cause par l'exercice de droits de préemption ou de substitution :

- dans le délai de vingt jours à compter du Jugement d'adjudication pour le preneur à bail rural (informé par une convocation à l'audience adressée par le greffe, vingt jours au moins avant l'adjudication),

- dans le délai d'un mois à compter du Jugement d'adjudication pour :

* les collectivités et établissements publics : communes, établissements publics de coopération intercommunale, départements, conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, des parcs nationaux et des parcs naturels régionaux (après déclaration d'intention d'aliéner effectuée par le greffe ou le poursuivant),

* les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (après notification des conditions de l'adjudication au moins un mois avant la vente),

* le locataire ou l'occupant de bonne foi (et lorsqu'il s'agit de la première vente du logement depuis sa division initiale par lots ou sa subdivision), s'il n'a pas été régulièrement convoqué en vue de la vente,

- dans le délai de quatre mois à compter du Jugement d'adjudication pour les occupants en cas de vente *« en bloc »* d'un immeuble comportant plus de dix logements.

Celui qui a exercé son droit de préemption est substitué à l'adjudicataire et doit donc payer les frais préalables de vente et le prix de la dernière enchère, ainsi que satisfaire aux obligations du cahier des conditions de la vente, sauf dérogation.

**⇨ Purge et radiation des inscriptions**

**La vente d'un actif immobilier dépendant d'une procédure de liquidation judiciaire n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu**. Les formalités de purges doivent être entreprises pas le mandataire judiciaire.
Toutefois, les frais de radiation des inscriptions peuvent être avancés par l'acquéreur qui entreprend, s'il le souhaite, les formalités nécessaires à la purge et à la radiation des inscriptions, conformément à l'article R 643-8 du Code de commerce qui énonce : *« Après l'accomplissement des formalités de purge et le versement du prix de vente, l'acquéreur peut également saisir le juge de l'exécution du tribunal prévu à l'alinéa précédent pour faire prononcer la radiation des inscriptions. Il joint à sa demande un état des inscriptions, la justification de l'accomplissement des formalités de purge ou de l'obtention de l'accord des créanciers inscrits pour en dispenser, et la justification du paiement des frais préalables de vente mentionnés ci-dessus.* »

**4) Le coût de la vente judiciaire (le taux de TVA retenu est 20 %) :**

Le coût, pour un adjudicataire, souhaitant effectuer une acquisition dans le cadre d'une vente forcée à la barre du Tribunal judiciaire, correspond, outre le prix de vente, d'une part, aux honoraires, d'autre part, aux frais (débours et émoluments), dont le détail figure ci-dessous.

## a) Honoraires

**Chaque avocat les fixe librement**. En ce qui nous concerne, ils sont les suivants :

**⇘ Pour porter des enchères**

Les diligences effectuées sont les suivantes : information sur les conditions de vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.
Coût : 480.00 € TTC (soit 400 € HT). Ils sont dus quelle que soit l'issue des enchères.
Cette prestation n'est pas facturée lorsque notre cabinet diligente la procédure de vente.

**⇘ Pour suivre une procédure de surenchère et porter à nouveau des enchères**

Les diligences effectuées sont les suivantes : étude de la régularité de la dénonciation de surenchère, information sur les conditions de la nouvelle vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.
Ne sont pas comprises les diligences suivantes : contestation de la validité de la procédure de surenchère, représentation à audience de contestation.
Coût : 480.00 € TTC (soit 400 € HT). Ils sont dus quelle que soit l'issue des enchères.
Cette prestation n'est pas facturée lorsque notre cabinet diligente la procédure de vente.

**⇘ Pour accomplir les formalités d'une procédure de surenchère**

Les diligences effectuées sont les suivantes : information sur les conditions de vente, dépôt au greffe de la déclaration de surenchère, consignation, dénonciation de la surenchère, formalités légales afin de requérir la vente, établissement du pouvoir, enchères portées à l'audience d'adjudication, établissement de la déclaration d'identité de l'adjudicataire et dépôt.

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : la défense de la validité de la procédure de surenchère en cas de contestation, les formalités d'acquisition, la procédure d'expulsion d'un éventuel occupant, signification du jugement d'adjudication, radiation des inscriptions hypothécaires.
Coût : 2 160 € TTC (soit 1 800 € HT). Coût : 1 860 € TTC (soit 1 550 € HT) lorsque la procédure de vente a été diligentée par le cabinet.

**↳ Pour accomplir les formalités de purge des inscriptions hypothécaires (en principe effectuées par le mandataire judiciaire poursuivant)**

Si cette purge est consentie amiablement, à l'issue des démarches épistolaires faite auprès des créanciers inscrits, le coût est de 120 € TTC (soit 100 € HT) par créancier inscrit.
En cas de procédure (de surenchère) diligentée, le coût est de 1 680 € TTC (soit 1 400 € HT).

**↳ Pour accomplir les formalités de radiation des inscriptions hypothécaires (en principe effectuées par le mandataire judiciaire poursuivant)**

Ces diligences sont en principe accomplies par l'adjudicataire (R 322-65 du CPCE). Le coût est de : 660 € (soit 550 € HT).

**↳ Pour accomplir les formalités d'acquisition une fois la vente définitive**

Les diligences effectuées sont les suivantes : dépôt au greffe de la quittance, consignation du prix de vente, demande d'extrait de matrice, publication du jugement d'adjudication.

Ne sont pas comprises les diligences suivantes : procédure d'expulsion d'un éventuel occupant, signification du jugement d'adjudication et radiation des inscriptions hypothécaires.

Coût : 1 320 € TTC (soit 1 100 € HT).

## b) Frais (débours et émoluments) :

**Ils sont fixés conformément aux articles 444-191 et s du Code de commerce.**

↳ **Antérieurs au jugement d'adjudication** : débours et émoluments préalables à la vente, taxés par le Juge et annoncés à l'audience, avant l'ouverture des enchères.

**↳ Sur le jugement d'adjudication :**

⇘ Emoluments :

* calculés sur le prix de vente, d'un montant variable, conformément au tableau suivant (article 444-191-I du Code de commerce) :

| Prix en Euros | % | Montant HT | Montant TVA | Montant TTC |
|---|---|---|---|---|
| 0 à 6 500 € | 7,256 % | 471.64 € | 94.33 € | 564.97 € |
| 6 501 à 17 000 € | 2,993 % | 314.26 € | 62.85 € | 377.11 € |
| **Cumul** | | **785.90 €** | **157.18 €** | **943.08 €** |
| 17 001 à 60 000 € | 1,995 % | 857.85 € | 171.57 € | 1 029.42 € |
| **Cumul** | | **1 643.75 €** | **328.75 €** | **1 972.50 €** |
| Au-dessus de 60 000 € | 1,497 % en + | | (TVA à 20 %) | |

* d'un montant fixe par formalité :

| Intitulé | Montant HT | Montant TTC |
|---|---|---|
| Déclaration d'adjudicataire au greffe (formalité 26, article R 322-46 du CPCE) | 19.23 € | 23.08 € |
| Notification au syndic de l'avis de mutation (formalité 27, article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967) | 15.38 € | 18.46 € |

⇘ Débours : 13 € (droit de plaidoirie)

**↳ Sur la publication du jugement d'adjudication :**

| Rubriques | Débours non soumis à TVA | Débours soumis à TVA | Emoluments | TVA à 20 % |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frais de publicité foncière<br><br>Réquisition sur formalité<br>Droit sur réquisition (article 444-193, n°36) | Variable d'après le nombre de pages<br>Au minimum 14.00 € | | 3.85 € | 0.77 € |
| Sous-Totaux | Variable | | 3.85 € | 0.77 € |
| **TOTAL TTC** | Variable | | | |

*** Débours et émoluments de radiation des inscriptions :**

Ils sont variables, leur montant dépend du nombre d'inscriptions et de l'identité du créancier garanti (le Trésor public bénéficie d'un privilège en vertu duquel il ne s'acquitte pas du coût de son inscription dont le montant est réglé par celui qui en effectue la radiation). Le coût correspondant est avancé par l'adjudicataire qui peut en obtenir remboursement auprès du mandataire judiciaire poursuivant par prélèvement sur le prix de vente.

*** Droits de mutation :**

Ils correspondent aux droits réclamés pour toute vente immobilière par le Trésor Public.
Les droits exigibles sont payables directement par l'adjudicataire auprès des services fiscaux, qui en solliciteront auprès de lui le règlement.

*** Frais de publicité foncière :**

Ils sont variables, leur montant dépend du nombre de pages correspondant au jugement d'adjudication, au cahier des conditions de vente, ainsi qu'aux dires qui ont été annexés, soumis à la formalité de publicité foncière.

*** Frais de signification :**

Aux termes de l'article R. 322-60 du Code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'adjudication est notifié par le mandataire judiciaire poursuivant au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision. En cas d'inaction du mandataire judiciaire poursuivant, il peut être de l'intérêt de l'adjudicataire de faire procéder à la signification du jugement. Le coût de cette formalité, dont le montant unitaire correspond au tarif pratiqué par les Commissaires de Justice pour la signification d'un jugement, dépend du nombre de destinataires.

**Dans le cas d'une vente forcée devant le Tribunal judiciaire, aucune démarche n'est effectuée par un Notaire, le jugement d'adjudication, auquel est annexé le cahier des conditions de la vente, constituant le titre de propriété de l'adjudicataire.**