



D'adjudication n deon réglé

Par marisa

Bonjour

Lors d'une licitation un bien à été adjudgé à 346000euros bien au dessus de sa valeur.

Conséquence un an après nous ne sommes pas réglés

Nous sommes face à une folle enchère'

Nous voulons procéder à une réitération d'enchères qui nécessite un certificat de non paiement que le greffe ne peut nous délivrer au motif que l'adjudicataire a réglé l'enregistrement de la vente au service de la publicité foncière sans toutefois avoir payé les frais taxés de la vente en plus des 346000?.

Le SPF contacté me répond qu'en ce les concerne l'adjudicataire est propriétaire et que le montant de l'adjudication soit réglé ou pas n'est pas de leur ressort

Comment est ce possible ?

Y a t'il dans ce cas moyen de faire annuler la vente et comment ?

Merci de m'aider si vous le pouvez.

Je suis assez désemparée

Par Nihilscio

Bonjour,

Que dit votre avocat ?

Etait-ce une vente aux enchères judiciaire ou de gré à gré ?

Qui s'est chargé de la publication ? Un notaire ? Un avocat ?

Vous pouvez faire sommation à l'enchérisseur de payer et ensuite demander au tribunal de prononcer la nullité de la vente au motif que l'acheteur n'a pas payé le prix : article 1654 du code civil.

Vous serez ainsi revenus au point de départ.

Par marisa

Bonjour

Pour répondre à votre question mon avocat ne semble pas très compétente.

Lorsque je lui ai demandé qui avait fait la publication il m'a répondu que cela avait du être fait par l'adjudicataire lui même

Ayant pour ma part contacter le SPF il n'ont pas voulu me renseigner.

Cette vente est le résultat d'une procédure judiciaire.

dans le cadre d'une succession avec jugement rendu en septembre 2019 pour vente des biens

L'adjudicataire défaillant n'est autre que l'un des indivisaires qui occupe les lieux depuis 6ans et qui n'a que faire que nous mette des bâtons dans les roues et se croit intouchable puiqu'insolvable.

Merci de m'aider car j'ai l'impression d'avoir un avocat incompetent et c' est compliqué d'avoir à en changer car je bénéficie de l'aide juridictionnelle partielle d'où les difficultés pour moi à me défendre.

Par Nihilscio

Les avocats rémunérés avec l'aide juridictionnelle peuvent être peu empressés envers leurs clients. Mais vous êtes plusieurs. Si vous êtes coordonnés, la procédure de licitation devrait être conduite par un seul avocat.

Si j'ai bien compris, la vente sur licitation a été organisée selon une procédure identique à celle d'une vente sur saisie immobilière en audience des criées.

Les dispositions applicables sont inscrites aux articles 1271 et suivants du code de procédure civile et R322-39 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Un cahier des charges a dû être rédigé par votre avocat.

Avant les enchères, l'adjudicataire a dû verser à la caisse des dépôts ou sur un autre compte séquestre une somme représentant 10 % minimum du prix de vente ou une caution bancaire pour le même montant. En cas de défaillance de l'adjudicataire enchérisseur, cette somme ou la caution est acquise aux vendeurs. Les membres de l'indivision peuvent donc déjà se partager 34 600 €. Si l'adjudicataire est insolvable, comment a-t-il pu réunir une telle somme et, surtout, l'abandonner sciemment en participant à des enchères dans une intention simplement dilatoire ? C'est incompréhensible.

Après avoir remporté les enchères, l'adjudicataire doit justifier au greffe avoir versé le prix, soit 346 000 € plus les frais annexes. Il a deux mois pour le faire.

S'il n'a pas tout payé dans ce délai, l'enchère est annulée de plein droit.

Pour réitérer les enchères il faut se faire remettre par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation. L'adjudicataire aurait payé les frais taxés et les droits de mutation sans payer le prix ? C'est incompréhensible. Quant au greffe, c'est simple. Soit l'adjudicataire a justifié au greffe avoir tout payé soit il n'a pas justifié. En ce dernier cas, le greffe doit attester n'avoir pas reçu toutes les justifications. Qu'il refuse est encore incompréhensible.

Normalement il faut signifier le certificat du greffe accompagné d'une sommation à l'adjudicataire défaillant.

Mais, même sans le certificat du greffe, il est possible de délivrer une sommation à l'adjudicataire défaillant et, si celui-ci ne s'exécute pas, de faire prononcer l'annulation de la vente par le tribunal.

Il y a beaucoup de questions à poser à votre avocat et aux autres indivisaires qui ont pris l'initiative de la vente sur licitation.

Par marisa

Bonjour

Je vous remercie de votre réponse mais je voudrais vous apporter quelques informations sur le sujet qui me préoccupe. Dans l'indivision nous sommes 3 et c'est moi qui ait du engager une procédure de licitation car les 2 autres indivisaires voulaient le bien et aucun compromis n'était possible.

Un jugement à été rendu décidant de la vente de ce bien en audience de criées comme vous dites.

La mise à prix du bien était de 64000euros.

Chacun des 2 autres indivisaires ont donc pris un avocat pour faire monter les enchères.

Ils ont bien fait l'un et l'autre un chèque de caution de 6400euros(10%) pour participer au enchères

Il se sont battus l'un et l'autre jusqu'à 346000 ou finalement l'un à "lâché" l'affaire.

Au final un jugement d'adjudication a été rendu par le greffe qui l'a transmis à la publicité foncière qui elle a envoyé une facture d'enregistrement de 24516euros à l'adjudicataire qui a réglé celle-ci mais pas le montant de l'adjudication de 346000euros ni les frais taxes de la vente d'un montant de 7005.?

D'où le problème venant du greffe qui ne peut nous fournir un certificat de non paiement au motif que le jugement d'adjudication été transmis au SPF ceci nous bloquant pour entamer une procédure de réitération d'enchère.

Vous me dites que l'on peut sans le certificat du greffe faire annuler la vente en faisant une sommation à l'adjudicataire défaillant.

Au vu de ce que je vous ai exposé est ce vraiment possible ?

Y a t'il une sommation spécifique à ce problème (ce n'est pas la vente d'un meuble mais d'un bien !)

Je ne sais pas si j'arrive bien à me faire comprendre mais c'est tellement compliqué pour moi d'autant plus que j'ai une avocate pas très compétente pour ce genre de dossier.

Merci encore pour votre aide si précieuse

Par Nihilscio

Vous ne dites à quelle date le bien a été adjugé. L'adjudicataire a deux mois pour payer le prix à compter de la date de l'audience d'adjudication. Au-delà de ce délai, le greffe doit vous remettre le certificat si vous le lui demandez. C'est peut-être prématuré.

Ce qui ne fait aucun doute est que le non-paiement du prix est une cause d'annulation de la vente, quelle que soit la procédure de vente. La publication de l'acte de vente n'y change rien.

Par marisa

Merci pour votre réponse

Le bien a été adjugé le 2 mai 2022 et l'enregistrement au SPF a été fait le 11 août 2022 et je l'ai appris il y a seulement

un mois en mars 2023..

Le jugement prononçant la décision de la vente est quant à lui du 3 septembre 2019

Vous comprenez que je puisse douter de la compétence de mon avocate

Mais que puis je faire ?

Cette lenteur dans la procédure d'exécution est elle acceptable ?

Non je ne pense pas mais je n'ai malheureusement pas les moyens de changer d'avocat.

J'ai bien pensé me plaindre auprès de l'ordre des avocats mais ne suis pas certaine que cela serve a quelque chose.

Qu'en pensez vous ?

Par Nihilscio

Le refus du greffe est aberrant.

L'adjudicataire avait jusqu'au 2 juillet pour verser tous les fonds. Il a neuf mois de retard.

Si l'avocate n'a rien fait depuis neuf mois, il faut en changer.

Par ESP

Bonsoir

Vous seriez bien avisé de choisir un nouvel avocat spécialisé ...

Si l'adjudicataire ne parvient pas à payer le prix, alors les parties à la procédure de saisie immobilière pourront engager une procédure de réitération des enchères.

Si cette procédure est engagée, alors l'adjudicataire défaillant encourt les sanctions suivantes :

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, il peut être condamné au paiement de la différence. Par exemple s'il a acheté le bien 200 000 €, qu'il n'arrive pas à payer, et que la procédure de réitération aboutit à une nouvelle vente au prix de 160 000 €, il peut être condamné à payer la différence, soit 40 000 €.

Il devra supporter les frais taxés de la première vente aux enchères, c'est-à-dire tous les frais de procédure, dont le montant s'élève généralement à plus de 6 000 €.

Il devra payer des intérêts de retard selon les règles indiquées ci-dessus de la première jusqu'à la seconde vente.

Enfin, toutes les sommes déjà payées seront perdues. Cela signifie que non seulement le chèque de banque de 10 % du montant de la mise à prix, qu'il aura nécessairement remis à son avocat avant l'audience d'adjudication, sera perdu ; mais cela signifie également que tout ce qu'il a déjà payé sera perdu.

Par Nihilscio

Je rejoins ESP. Mon sentiment dans cette affaire est que rien ne tient debout.

Les greffes sont peut-être lents et procéduriers mais il font leur travail. Si le greffe refuse d'attester que M X n'a pas versé les fonds, le plus vraisemblable est qu'il les a versés.

Des gens de mauvaise foi qui utilisent tous les moyens dilatoires possibles, il en existe mais des gens qui enchérissent sciemment alors qu'ils ne sont pas solvables et perdent ainsi 40 000 €, c'est plus rare.

Mon sentiment est que les 346 000 € correspondant au prix de vente ont été déposés quelque part sur un compte séquestre en attente de leur distribution.

Il y a lieu de chercher à savoir ce qu'il s'est passé depuis le 2 mai 2022 et pourquoi depuis rien ne bouge.