

VENTE AUX ENCHÈRES EN POLYNÉSIE FRANÇAISE



Vous êtes intéressé(e) par l'acquisition d'un bien immobilier aux enchères publiques, votre avocat s'occupera de toutes les formalités et du bon déroulement de la vente.
Toute personne a droit d'assister aux audiences des criées qui sont publiques et qui se tiennent le mercredi à 8 heures devant le tribunal de première instance de Papeete.

Comment s'informer ?

Toutes les ventes aux enchères en Polynésie française sont publiées dans un journal d'annonces légales (le **journal officiel de la Polynésie française, la Dépêche**). Ces annonces comportent notamment l'identité des parties, le nom de l'avocat poursuivant, la désignation précise du bien immobilier saisi (description, surface, lieu, références cadastrales), le montant de la mise à prix, la date, l'heure et le lieu de la vente aux enchères.
Elles sont parfois **affichées** sur un tableau au **Palais de justice de Papeete** et/ou diffusées sur le **site internet du Barreau de Papeete** (<https://barreau-avocats.pf/category/ventes-aux-encheres/>).

Comment se renseigner ?

Demander une copie du cahier des charges au greffe civil :
lundi-vendredi - 8 h à 12h/ en vous adressant à l'avocat poursuivant.

Le cahier des charges contient notamment la désignation des biens, la mise à prix et les conditions de vente.
Vous pouvez aussi solliciter la **note de renseignements d'aménagement** et le cas échéant, le **procès-verbal de constat de l'huissier ou le rapport d'expertise**.

Votre avocat vous exposera également la procédure et les conséquences de l'adjudication.



Journal Officiel (J.O)
ou
La dépêche de Tahiti



Palais de justice de Papeete

Quels sont les honoraires de l'avocat ?

Les honoraires de diligence de l'avocat sont **librement fixés**, auxquels s'ajoutent les émoluments.
Il convient de prendre rendez-vous avec lui pour connaître le montant de ses honoraires.

Quels sont les documents à remettre à votre avocat avant l'audience ?

Pour permettre à votre avocat de porter les enchères, vous devrez lui remettre tous éléments relatifs à votre **état-civil**, ou s'il s'agit d'une **personne morale, tous éléments relatifs à la dénomination**, la réalité de son existence, l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Votre avocat doit s'assurer de votre **solvabilité** c'est-à-dire que vous justifiez de garanties de paiement du prix, des frais de poursuites et des droits d'enregistrement.

Avant l'audience d'adjudication, vous devrez lui remettre une **attestation de votre banque**.

En outre, vous devrez lui remettre une **caution bancaire irrévocable** ou un **chèque de banque** rédigé à l'ordre de la **CARPA** d'un montant de **10 %** de la mise à prix (avec un **minimum de 500 000 F CFP**).
La caution ou le chèque vous sera restitué faute d'être déclaré adjudicataire.

Vous lui remettrez également un pouvoir spécial d'enchérir jusqu'à un plafond qu'il ne pourra pas dépasser.

Comment déterminer le montant maximal des enchères ?

Il est essentiel de **déterminer le montant du coût maximum** que vous vous fixez en n'oubliant pas qu'au prix d'adjudication, s'ajoutent divers frais (de poursuite, émoluments, droits d'enregistrement et frais de transcription).



Comment enchérir ?

Les enchères ne peuvent être portées que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de Papeete.
Le pas de l'enchère est défini par le cahier des charges. Il peut être de l'ordre de 100 000 F CFP, 200 000 F CFP ou 500 000 F CFP.

Celui qui a porté l'enchère la plus élevée est déclaré adjudicataire après extinction de 3 bougies allumées successivement.

Le nom de d'adjudicataire doit être déclaré à l'audience.

Néanmoins, cette adjudication ne sera définitive qu'à défaut de surenchère dans un délai de 10 jours, et sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Quels sont les sommes à payer ?

Si vous êtes déclaré **adjudicataire** (c'est-à-dire si vous emportez les enchères), vous devrez payer :

- le prix d'adjudication,
- les frais taxés (à titre purement indicatif, entre 150 000 F CFP et 250 000 F CFP),
- les émoluments (calculés sur le prix de la vente),
- les droits d'enregistrement (calculés sur le prix de la vente),
- divers frais (fiche de mutation, signification du jugement d'adjudication).



Comment obtenir le titre de propriété ?

Le titre d'**adjudication** est délivré par le **greffier** sur justification de la quittance de règlement des frais taxés et des émoluments, des droits d'enregistrement et du prix de vente. Il consiste dans la copie authentique du cahier des charges et du jugement d'adjudication.

L'**adjudicataire** est tenu de faire **transcrire** son titre dans les **45 jours** de sa date, à peine de revente sur folle enchère.
L'avocat peut se charger des formalités de transcription.

À défaut, l'adjudicataire devra faire appel aux services d'un notaire ou d'un agent transcripateur.

