

## GUIDE DU PARTICIPANT DE LA VENTE AUX ENCHERES DU \_\_\_\_\_

Ce guide a pour but d'organiser et d'aider tous les éventuels acheteurs intéressés à participer à la vente aux enchères le 6 mai 2017 15h à l'Hôtel Ipanema Park à Porto, et le 7 mai 2017 15h à l'Hôtel Vip Executive Villa Rica à Lisbonne.

### QUI ORGANISE LA VENTE AUX ENCHERES

La vente aux enchères est organisée par **EuroEstates** – Mediação Imobiliária Unipessoal, Lda., ci-après dénommé EuroEstates.

Pour cette vente aux enchères, EuroEstates a établie une collaboration exclusive avec une institution financière, propriétaire des immeubles à vendre et qui est également représentée à l'enchère.

### X COMMENT OBTENIR DES INFORMATIONS SUR LA VENTE AUX ENCHERES

#### Service d'Assistance Téléphonique

**EuroEstates** met à votre disposition, pendant la période commerciale associée à chaque vente aux enchères, un service d'assistance téléphonique : + 351 21 382 84 60, (à Lisbonne) , + 351 22 600 52 03 (à Porto) disponible entre les 9h30 et les 19h afin de vous fournir toutes les informations sur les immeubles, la vente aux enchères, bien comme préparer des visites et envoyer le catalogue concerné.

#### Internet

Toutes les informations et le catalogue électronique sont disponibles sur le site [www.euroestates.pt](http://www.euroestates.pt)

#### Catalogue

Dans le catalogue sont réunies toutes les informations sur les immeubles, les systèmes d'enchère, des modèles de contrats et d'autres informations concernant la vente aux enchères. Ce catalogue sera vous envoyé au prix de coût, lequel peut être sollicité à travers les numéros de **téléphone ci-dessus indiqué** ou bien à travers du fax numéro : + 351 21 301 31 43, ou par courrier électronique [geral@euroestates.pt](mailto:geral@euroestates.pt), ou encore par poste à l'adresse suivante :

**EuroEstates** - Mediação Imobiliária, Lda.  
Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5ºPiso, Sala 4 – Complexo das  
Amoreiras 1070-102 Lisbonne, Portugal  
Ou  
**EuroEstates** – Mediação Imobiliária, Lda.  
Rua Rainha D. Estefânia, n° 26, 4º Andar – Sala  
13 1450 – 303 Porto, Portugal

#### Prix et Valeurs des Immeubles

« **La mise à prix** » mentionnée par le catalogue est le prix base de l'enchère par lequel l'immeuble sera licité et a été convenu avec le vendeur. Au cours de la vente aux enchères des changements éventuels pourront paraître, lesquels seront inclus à un addendum délivré dans l'acte. La « mise à prix » mentionnée est valable uniquement pour cette vente aux enchères, donc le vendeur n'est pas obligé à vendre l'immeuble pour cette valeur après la fin de la vente aux enchères.

#### Visites aux immeubles

Si vous êtes intéressé à acquérir un certain immeuble, nous vous suggérons toujours une visite à l'immeuble, parce que la photo du catalogue est fournie uniquement comme une orientation générale. Nous recommandons toujours, en cas d'intérêt pour l'immeuble, une visite sans compromis, ce qui permettra une appréciation plus complète et personnelle. À cet effet, **EuroEstates** est à votre disposition, à travers le Service d'Assistance téléphonique pour prendre des rendez-vous à l'immeuble que vous souhaitez.

N'oubliez pas de prendre en compte certains détails importants dans l'évaluation de l'immeuble comme par exemple son emplacement, l'environnement, les transports, la qualité de la construction et son état général.

Il faut dire que les immeubles seront vendus dans l'état de conservation dans lesquels ils se trouvent.

### X COMMENT SE PREPARER AUX ENCHERES

Si après avoir visité et/ou évalué les immeubles qui vous intéressent, selon notre recommandation, vous avez décidé d'enchérir un lot, vous devez se préparer pour le jour de la vente aux enchères, de sorte que nous vous présentons les suggestions suivantes :

Vous devez confirmer si :

- X L'information contenue dans notre catalogue correspond à celle qui est mentionnée aux documents officiels de l'immeuble ;
- X Vous connaissez tous les frais comme acheteur de l'immeuble, en particulier l'IMT (impôt foncier sur les immeubles), les coûts du notaire et les frais de l'enregistrement de la propriété;
- X Vous connaissez et acceptez les conditions générales et particulières selon lesquels se réglera l'acquisition de l'immeuble qui vous intéresse et en particulier le contrat de promesse ;
- X L'immeuble est approprié au but auquel se destine, selon le cadre légal portugais;

**EuroEstates** met à votre disposition et à votre avocat ou consultant tous les documents qui permettront valider l'information en cause, ainsi que répondre aux questions que vous voulez présenter. N'hésitez pas à contacter notre Service d'Assistance téléphonique à cet effet.

### Régime juridique, documentation et contrats

La participation à la vente aux enchères implique l'acceptation préalable des conditions, de tous les aspects mentionnés dans ce guide de l'acheteur et du règlement de la vente aux enchères, ainsi que le contenu des documents qui sont mentionnés au catalogue. Prévalant en cas d'interprétations différents la rédaction du contrat de promesse d'achat-vente et d'autres informations du catalogue.

### Obtenez le financement approprié pour votre cas

Si vous voulez faire l'achat par un crédit bancaire, vous devez consulter préalablement votre banque ou notre entité, pour effets d'emprunt bancaire. Demandez une étude de financement pour votre cas, en s'assurant quel est le montant maximum auquel vous avez accès, les délais et les frais éventuels pour cette opération.

**EuroEstates** pourra vous aider dans ce processus, alors n'hésitez pas à nous contacter.

### Représentation

Au cas de vous participer à la vente aux enchères au nom d'autre personne ou entité, vous devez comparaître à la salle de vente dûment agréé et avec le fondé de pouvoir concerné.

### Changements au catalogue

L'information concernant les immeubles qui sont mentionnés au catalogue, en particulier les « mises à prix » et les conditions spécifiques, peuvent avoir des changements avant la vente aux enchères. En certains cas, il peut arriver qu'un immeuble soit retiré de la vente aux enchères avant la date de l'enchère.

Le Service d'Assistance Téléphonique sera disponible pour vous informer sur tout changement, donc nous recommandons que quelques jours avant la date fixée pour la vente aux enchères, vous confirmez qui n'existent pas des changements concernant les lots qui vous intéressent.

## X LA VENTE AUX ENCHERES

### Horaire et Date de Réalisation

Les ventes aux enchères auront lieu le 6 mai 2017 15h à l'Hôtel Ipanema Park à Porto, et le 7 mai 2017 15h à l'Hôtel Vip Executive Villa Rica à Lisbonne. mais la salle est ouverte une heure plus tôt.

Tous les participants intéressés en enchérir devront présenter son identification à l'entrée de la salle et délivrer un chèque de caution de 2.000,00 à l'ordre d'Euro Estates Lda. À cet effet vous recevrez la déclaration concernée et une identification numérique qui sera utilisée afin d'enchérir dans la salle de vente.

Seront annoncés brièvement, au début de la vente aux enchères, les procédures qui organisent l'enchère et les règles de conduite nécessaires au bon fonctionnement de la même. Si vous avez l'opportunité, nous recommandons qui vous êtes présent au début de la séance, dans laquelle ces informations seront fournies.

### Caution

Selon le mentionné au paragraphe antérieur, dans l'acte d'inscription vous devez délivrer un chèque caution à l'ordre d'Euro Estates Lda., et une déclaration de garantie, délivrée par Euro Estates vous sera transmise. À la fin de la vente aux enchères et, après la livraison de l'identification numérique attribuée, le chèque caution sera restitué au participant, en cas de celui-ci n'avoir pas adjugé aucun lot ou s'il présente le Contrat de Promesse d'Achat-vente dûment signé.

L'enchérisseur doit se faire accompagné par au moins 2 chèques, étant le premier pour la prestation de la caution et l'autre, ou les autres, pour les avances de l'immeuble ou des immeubles vendus à la

vente aux enchères, tout en fonction des conditions de délai que vous voulez bénéficier et du nombre de lots que vous voulez adjudger.

Afin de ne pas déranger la marche habituelle des contrats des immeubles vendus à la vente aux enchères, les participants ne peuvent pas utiliser le chèque remis comme garantie du paiement de l'avance après l'octroi du contrat de promesse d'achat-vente.

### Enchère

Seulement trois lots pourront être enchéris par téléphone.

Les lots qui seront vendus à l'enchère sortent pour la licitation aux intervalles d'environ 1 minute et dans l'ordre indiqué dans le catalogue. Les sommes successivement supérieures à l'offre de chaque immeuble seront définies à la fois par le commissaire-priseur qui conduit la vente aux enchères.

Quand le lot que vous voulez acheter sorte pour licitation, vous devrez lever la carte ou la raquette qui vous a été fournie au début de la séance.

Après être reçu l'offre la plus élevée, le commissaire-priseur doit la répéter trois fois et, s'il n'y aura pas une meilleure offre, le lot sera adjudgé à l'offrant concerné.

### Adjudication du Lot

Seulement trois lots pourront être enchéris par téléphone.

Si vous avez fait la meilleure offre, le lot sera adjudgé par vous et tout de suite, un fonctionnaire d'**EuroEstates** vous demandera de signer un terme d'Adjudication (modèle attaché à ce catalogue) et plus tard le Contrat de Promesse d'Achat-vente qu'est préparé et délivré dans une pièce à côté à la salle de vente aux enchères.

Au moment de l'acte de signature du Contrat de Promesse d'Achat-vente vous devez faire une avance de paiement.

La somme correspondant à l'avance sera de 2.000,00 € si l'acheteur a acquis seulement un lot à la vente aux enchères et le prix soit inférieur à €100.000 (cents mille euros).

Dans le cas de l'adjudicataire avoir acheté plus qu'un lot, ou la somme des adjudications soit, malgré le nombre des lots vendus, égale ou inférieure à 100.000 (cents mille euros), la somme de l'avance à payer sera de 5% de la valeur globale des achats effectués.

Si le contrat d'achat-vente ne s'effectue pas pour cause imputable à l'acheteur, celui-ci perdra l'avance du paiement, n'ayant pas le droit de le réclamer.

### X SI VOUS NE POUVEZ PAS PARTICIPER A LA VENTE AUX ENCHERES

Pour les situations dont vous ne pouvez pas assister personnellement à la vente aux enchères, nous avons établis les règles suivantes:

#### Enchères par téléphone

Seulement trois lots pourront être enchéris par téléphone.

Pour enchérir par téléphone, vous devez faire signer un fondé de pouvoir concernant les enchères par téléphone (modèle attaché à ce catalogue), selon lequel vous autorisez **EuroEstates** à enchérir à votre nom, tenant compte vos instructions téléphoniques.

Veillez vous lire attentivement les termes et conditions détaillés pour ce type d'enchère, ainsi que le Contrat de Promesse d'Achat-vente (attaché à ce catalogue).

Une fois rempli le fondé de pouvoir pour des enchères par téléphone, veuillez vous le renvoyer accompagné d'un chèque nominatif à l'ordre de l'Entité Propriétaire, à l'adresse d'**EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5° Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102 Lisbonne, Portugal), dans les conditions spécifiées dans l'adjudication du lot, ainsi que les documents indiqués dans la minute du fondé de pouvoir constante du catalogue (attaché).

**EuroEstates** se réserve le droit d'accepter jusqu'à quatre fondés de pouvoir pour des enchères par téléphone pour chaque lot. Pour cet effet, les fondés de pouvoir seront enregistrés par ordre d'arrivée jusqu'à la limite maximale de la réserve d'acceptation.

Au cas de vous être adjudgé le lot, **EuroEstates** signera le Contrat de Promesse d'Achat-vente au nom et représentation de l'enchérisseur.

#### Enchères par représentation (en personne)

Seulement trois lots pourront être enchéris.

De cette façon, vous autorisez **EuroEstates** à enchérir à votre nom le(s) lot(s) et jusqu'aux sommes que vous spécifiez en conformité avec la minute de pouvoir pour des enchères en personne, qui est mentionnée au catalogue (attaché).

À cet effet, vous devrez octroyer le fondé de pouvoir pour des enchères en personne et le renvoyer à **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102 Lisbonne, Portugal), accompagné d'un chèque à l'ordre de l'Entité Propriétaire, dans les conditions spécifiées dans l'adjudication du lot, ainsi que les documents indiqués dans la minute du fondé de pouvoir constante du catalogue.

Au cas de vous être adjudgé le lot, **EuroEstates** signera le Contrat de Promesse d'Achat-vente au nom et représentation de l'enchérisseur.

Vous pouvez, même si vous n'êtes pas en personne à la vente aux enchères, d'y participer directement ou indirectement (par représentation).

Dans ce cas, vous devez effectuer la livraison de cette représentation (selon la minute de pouvoir attachée) dans les 3 jours ouvrables avant le début de la vente aux enchères.

Dans ces conditions et si le(s) lot(s) n'était pas adjudgé pour vous, **EuroEstates** restituera le chèque dans un délai maximum de 10 jours ouvrables à compter du jour de la réalisation de la vente aux enchères.

### Formalisation de l'Achat

L'acte public d'achat-vente sera octroyé aux termes et conditions constantes du contrat de promesse d'achat-vente, dont la minute est mentionnée au catalogue (attaché). L'avance de paiement remise avec la signature du Contrat de promesse d'Achat-vente sera déduite du prix total du lot.

Tous les coûts, taxes et frais dus avec l'octroi d'acte public seront supportés par l'acheteur.

### Protection de Données

Le client autorise que les données personnelles fournies soient soumises à un traitement informatisé, avec confidentialité, dans un fichier créé à cet effet par **EuroEstates** afin de vous informer sur les nouveaux produits et les services du marché.

Vous pouvez exercer votre droit d'accès, de rectification, d'annulation ou bien spécifier les raisons pour lesquelles vous autorisez l'utilisation de ces données, en vertu de la loi en vigueur. Pour cela, vous pouvez vous diriger à **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5ºPiso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102 Lisbonne, Portugal).