

Paul-Marie BERAUDO (E.I.)

AVOCAT

*BARREAU DE THONON LES BAINS, DU LEMAN ET DU GENEVOIS
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE – ANCIEN PRESIDENT DE LA CARPA*

NOTE D'INFORMATION POUR LES ENCHERISSEURS PARTICULIERS

La présente note est diffusée par Me Paul-Marie BERAUDO, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS aux fins de préciser les conditions d'intervention du cabinet pour les enchérisseurs souhaitant se porter adjudicataires aux ventes judiciaires publiques du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS.

1. Prolégomènes :

Toute enchère doit toujours être mûrement réfléchie.

L'acquisition d'un bien suppose préalablement d'avoir visité les lieux et pris connaissance du cahier des conditions de vente et de toutes ses annexes, c'est à dire le procès-verbal de description, le métré, tous les diagnostics etc.. qui sont disponibles en consultation auprès du greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS.

Dans un premier temps vous devez communiquer au cabinet la date de l'adjudication et la désignation du bien que vous envisagez d'acquérir.

Pour ce faire, il est souhaitable que vous remettiez la publication que vous avez relevée annonçant la vente. Sur cette publicité, votre avocat reprendra les éléments utiles. Au besoin, il prendra contact avec son confrère poursuivant la vente pour avoir les éléments qui peuvent lui manquer.

2. Les documents à adresser au cabinet :

Il est impératif de retourner dès que possible par télécopie et en tout cas avant l'audience les documents suivants :

- 1. La copie d'une pièce d'identité du ou des adjudicataires, et s'il s'agit d'une Société** la copie d'un extrait KBIS récent, ces pièces permettront à Me Paul-Marie BERAUDO de rédiger le pouvoir pour enchérir,
- 2. Un justificatif de solvabilité de l'enchérisseur :** tel qu'un extrait de compte, contrat d'assurance, relevé d'épargne, toute pièce qui démontre que l'enchérisseur dispose

d'une solvabilité suffisante pour être adjudicataire c'est à dire être en mesure d'obtenir un financement soit par fonds propre soit auprès d'un établissement de crédit,

3. **Le pouvoir** qu'il convient de compléter, dater et signer, en ayant soin de précéder votre signature des mentions manuscrites suivantes : « BON POUR ENCHERIR A HAUTEUR DE ... euros » et « BON POUR POUVOIR » ; la signature du pouvoir vaut lettre de mission et régularisation d'une convention d'honoraires avec Me BERAUDO, AVOCAT pour la représentation à l'audience et publication du titre de propriété.
4. **Une attestation sur l'honneur** indiquant si vous avez fait l'objet ou non d'une condamnation et si le bien est destiné ou non à l'occupation personnelle (suivant l'article R 322-41-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à compter du 1^{er} septembre 2019),
5. **un chèque de banque** à l'ordre du compte séquestre de l'ordre des avocats (compte de consignation des avocats) d'une valeur de 10 % de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros lequel sera restitué immédiatement si vous n'êtes pas déclaré acquéreur ;
6. **Un chèque** d'un montant de 240,00 euros TTC correspondant à mes honoraires pour la constitution de votre dossier et votre représentation à l'audience. Pour précision, si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire à cette audience et souhaitez enchérir ultérieurement ces honoraires ne vous seront pas à nouveau facturés pour la prochaine audience ; .

3. Précision sur le prix global d'acquisition :

Les sommes qui seront dues en plus du prix d'adjudication sont estimées comme suit :

- frais préalables de poursuites taxés par le Juge de l'Exécution (actes d'huissiers, publicité..) les plus souvent autour de 6.000 euros, ceux-ci sont généralement annoncés avant la mise en vente par l'avocat du créancier poursuivant,
- droit proportionnel des avocats (ajouter la TVA à 20%)
- provision sur frais postérieurs (publicité foncière, signification du jugement, salaire du conservateur..) estimés par provision autour 1000 euros suivant les particularités du dossier,
- droits de mutation estimés à 5,81 % du prix de vente (le prix change chaque année) ; pour les acquéreurs assujettis à la TVA et notamment les marchands de biens le droit de mutation est de 0,715 % sous réserve de revendre le bien dans le délai légal de cinq ans,
- honoraires de mon cabinet fixés à 1.500 euros HT soit 1.800,00 euros TTC (en sont déduit les 200 euros HT soit 240 euros TTC facturé pour la constitution du dossier, rédaction du pouvoir et représentation à l'audience).

4. Le titre de propriété :

Vous êtes propriétaire du bien à compter de l'adjudication, même dans l'hypothèse d'une surenchère du dixième possible dans les 10 jours qui suivent l'adjudication.

Il est impératif de vous assurer dès l'adjudication du bien même si vous ne l'occupez pas car vous en êtes immédiatement propriétaire et supporter les risques.

Vous ne passerez pas chez un notaire (sauf pour le crédit bancaire), c'est le jugement obtenu par l'avocat qui sera votre titre de propriété.

La vente n'est pas suspendue à l'octroi d'un crédit bancaire ou d'une obtention d'un permis de construire, il convient donc de vous montrer prudent.

Si aucun obstacle matériel ne s'y oppose (occupant notamment) vous pourrez occuper les lieux dès le 11ème jour.

5. Le paiement du prix :

Au-delà de ce délai, le prix portera intérêt au taux légal depuis le jour de l'adjudication jusqu'au 4ème mois. Passé ce 4ème mois, le taux légal est majoré de 5%.

Attention : Une procédure de réitération des enchères est possible passé le délai de 2 mois. Les frais préalables taxés lors de la première adjudication restent à la charge de l'adjudicataire défaillant et ce dernier est tenu du paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre.

Le Cabinet de Me Paul-Marie BERAUDO reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Paul-Marie BERAUDO
avocat@beraudo.com

