



CELINE JULIAND (EI)

AVOCAT AU BARREAU DE THONON-LES-BAINS

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées / Master II en droit des Affaires

NOTE D'INFORMATION A L'ATTENTION DES CANDIDATS ADJUDICATAIRES

I. LES FORMALITES ANTERIEURES A L'ADJUDICATION

Nous avons besoin de connaître votre identité complète et de pouvoir identifier le bien que vous voulez acquérir. Vous devez également justifier de votre solvabilité.

Le pouvoir pour enchérir :

Il convient dès lors de procéder à la régularisation d'un pouvoir pour enchérir comportant les indications suivantes :

- 1- La date de l'adjudication,
- 2- La désignation exacte du bien que vous envisagez d'acquérir,
- 3- Le montant de l'enchère maximale que vous désirez porter,
- 4- L'identité complète de la personne physique ou morale qui sera déclarée adjudicataire (étant précisé que cette identité doit être déclarée à l'audience et qu'elle ne peut plus être modifiée par la suite – sauf à passer par une nouvelle mutation du bien). Si plusieurs personnes achètent en indivision, les documents doivent être fournis pour chaque acquéreur indivis.

Les personnes physiques :

Vous devez fournir une photocopie de votre carte d'identité ou de tout autre document justifiant exactement de votre identité (carte nationale d'identité, carte de séjour, passeport, etc.). A noter que le permis de conduire n'est pas un document d'identité.

Vous devez avoir la capacité civile pour acheter et ne faire en conséquence l'objet d'aucune mesure de protection prévue aux articles 414 et suivants du Code Civil (sauvegarde de Justice, curatelle, tutelle).

Si tel est le cas, l'acquisition n'est envisageable que si les personnes habilitées interviennent à vos côtés.

**CABINET D'AVOCATS, IMMEUBLE LE CONDORDE
5, RUE DE L'HÔTEL-DIEU - 74200 THONON LES BAINS
Tel. : 04 50 76 78 41 - Fax : 04 50 76 78 51
Email : celinejuliand@gmail.com**

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Vous ne devez pas non plus faire l'objet d'une procédure collective civile ou commerciale, d'une procédure de surendettement ou de rétablissement personnel.

Vous devez en outre fournir divers renseignements et justificatifs, à savoir :

- Nom et prénoms (nom de jeune fille le cas échéant),
- Nationalité,
- Profession (si vous êtes commerçant en nom propre, vous devez fournir un extrait K BIS récent du Registre du Commerce et si vous êtes artisan un extrait du Registre de la Chambre des Métiers),
- Si vous êtes marchand de biens, il convient de le préciser afin que cela soit mentionné dans le pouvoir,
- Adresse complète,
- Situation de famille (célibataire, marié, veuf, divorcé, pacsé).

Attention :

Si vous êtes marié, vous devez indiquer votre régime matrimonial et en justifier :

- Si vous êtes séparés de biens, vous devez préciser si l'achat est envisagé pour vous seul ou bien pour les deux époux pris indivisément.

Dans cette hypothèse, les deux époux devront donner les mêmes renseignements à l'Avocat et signer ensemble le pouvoir aux fins d'être déclarés adjudicataires.

Vous devrez en outre préciser l'origine des deniers (personnels ou indivis).

- Si vous êtes mariés sous un autre régime que la séparation de biens, l'adjudication est censée être faite pour le compte de la communauté et dans ce cas-là, l'Avocat est tenu d'avoir en sa possession l'identité complète des deux époux ainsi que leurs signatures.

- Si vous êtes pacsé, il faut distinguer :

- La conclusion du pacs est antérieure au 1er janvier 2007, et ce, sans convention :

L'adjudication bénéficiera aux deux partenaires (biens indivis sauf disposition expresse).

Il faut donc nous donner l'identité complète des deux partenaires, qui devront tous deux signer le mandat aux fins d'être déclarés adjudicataires.

Dans l'hypothèse d'un achat par un seul des partenaires, l'autre partenaire devra en être dûment informé.

- La conclusion du pacs est postérieure au 1er janvier 2007, sans convention :

Vous êtes donc placé sous un régime de séparation des biens et vous devez préciser si l'achat est envisagé pour vous seul ou bien pour les deux pris indivisément.

Dans cette hypothèse, les deux partenaires devront fournir les mêmes renseignements à l'Avocat et signer tous deux le mandat aux fins d'être déclarés adjudicataires.

Les personnes morales

Vous devez fournir :

- Un exemplaire des derniers statuts à jour de la société,
- Un extrait KBIS récent du Registre du Commerce,
- Un document justifiant des pouvoirs du signataire de l'acte si cette personne n'est pas le représentant légal de la société tel qu'il est désigné sur l'extrait KBIS.
- Vous devrez également justifier que l'achat d'un bien immobilier rentre bien dans le cadre des attributions de la personne morale considérée.

Les professionnels marchands de biens

Si vous êtes une personne physique ou morale vous devez en premier lieu fournir les renseignements ci-dessus.

La totalité de ces renseignements est indispensable tant à l'administration fiscale pour le paiement des droits de mutation, qu'au Service de Publicité Foncière pour la publication de votre titre de propriété.

Il vous est donc recommandé de prêter un soin particulier à toutes les informations que vous nous donnerez à ce sujet.

d ATTENTION q

Les informations mentionnées sur le pouvoir que vous aurez pris soin de régulariser seront celles qui seront données à la Greffière en cas d'adjudication et qui figureront dans le titre de propriété délivré par le Tribunal.

Elles ne pourront subir aucune modification ultérieurement à l'audience d'adjudication.

Il est donc très important de vérifier leur régularité et de déterminer à l'avance l'identité précise des acquéreurs.

LA PREUVE DE VOTRE SOLVABILITÉ

Avant de porter les enchères, vous devez nous remettre contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du compte séquestre, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €

Cette disposition est prescrite à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

NOUVEAUTE DEPUIS SEPTEMBRE 2019 : L'attestation de non-condamnation

Le 1^{er} septembre 2019 sont entrées en vigueur les dispositions du décret n° 2019-488 du 22 mai 2019 relatif aux personnes condamnées à une peine leur interdisant de se porter enchérisseur et obligeant tout enchérisseur à produire une attestation sur l'honneur.

L'article R322-41-1 du CPCE prévoit que les enchérisseurs doivent remettre à l'avocat qu'ils désignent pour porter les enchères 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 L322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle* ».

Cette attestation est requise pour les enchères portant sur « *un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement* ».

Nous vous fournirons le modèle à compléter.

HONORAIRES POUR PORTER LES ENCHÈRES :

Pour constituer votre dossier, réunir les informations relatives au bien que vous souhaitez acquérir, vous conseiller préalablement à l'adjudication, estimer le coût de l'acquisition, établir le pouvoir, et vous représenter à l'audience, des honoraires sont facturés sur la base d'un forfait de 200 €HT (soit 240 €TTC).

Ces honoraires sont dus à partir de la signature de la présente note d'information.

Vous ne souhaitez plus porter les enchères :

- Les honoraires ne sont pas remboursables en cas de désistement de votre part dans les 72 heures préalables à l'audience d'adjudication ;
- En cas de désistement plus de 72 heures avant l'audience d'adjudication, les honoraires sont partiellement remboursables (en fonction des diligences entreprises et du temps passé).

Dans le cas où le créancier poursuivant ne solliciterait pas la vente à la Barre du Tribunal, les honoraires sont dus.

Dans le cas où le créancier poursuivant informerait de son désistement au minimum 72 heures avant l'audience d'adjudication, les honoraires sont partiellement remboursables (en fonction des diligences entreprises et du temps passé).

Les honoraires ne sont pas remboursables si vous n'êtes pas déclaré adjudicataire.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, des honoraires seront facturés en sus pour la suite de la procédure (Cf paragraphe suivant).

II. LES FORMALITES POSTERIEURES A L'ADJUDICATION

Dans l'hypothèse où vous n'êtes pas déclaré adjudicataire car une autre personne a couvert votre dernière enchère, nous vous restituons le chèque de banque ou la lettre de cautionnement bancaire que vous nous avez remis.

Si vous êtes déclaré adjudicataire, nous conservons les documents confiés, ainsi que la preuve de votre solvabilité.

Même si vous n'obtiendrez pas tout de suite votre titre de propriété, vous serez propriétaire du bien acheté aux enchères le jour de l'audience de vente.

C'est pourquoi vous devrez contracter une assurance multirisque habitation prenant effet le jour de l'audience.

En effet, si le bien subit des dommages à partir de la date d'adjudication, vous risquez de tout perdre ou de vous exposer à des frais de travaux de réparation s'il n'est pas correctement assuré.

Dans la mesure où un enchérisseur ne peut pas savoir à l'avance s'il emportera le bien, la meilleure façon de procéder est d'anticiper.

Ainsi, il est utile de faire préparer un contrat d'assurance par un assureur, prêt à prendre effet le jour de l'audience si l'enchérisseur devient adjudicataire

Une fois l'audience passée et le bien assuré, il y a lieu d'attendre un délai de dix jours pendant lequel tout intéressé peut faire une surenchère du dixième (sauf en cas d'adjudication sur surenchère).

Si une surenchère est formée, nous conservons les documents remis jusqu'à ce que la surenchère soit validée.

Dans cette hypothèse, vous n'êtes plus considéré comme adjudicataire et vous pouvez nous demander de vous restituer la totalité des documents et pièces remis ainsi que le chèque ou le cautionnement bancaire.

En revanche, si vous vous trouvez dans l'un des trois cas suivants :

- Aucune surenchère n'a été déposée dans les dix jours suivants votre acquisition,
- La surenchère a été annulée,
- L'acquisition que vous avez faite faisait déjà suite à une surenchère,

Vous êtes déclaré adjudicataire.

Dans ce cas vous devez payer les sommes suivantes :

1. La somme principale de l'adjudication

C'est le montant de l'enchère que nous avons portée en votre nom et qui a été retenue par le Juge de l'Exécution.

2. Les intérêts

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article R. 322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères (anciennement « folle enchère »).

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

En matière de vente dans le cadre des liquidations judiciaires, les intérêts sont dus à compter du deuxième mois après la vente.

Le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication (article L. 313-3 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier).

Le prix principal d'adjudication et les intérêts éventuels devront être payés par un chèque libellé à l'ordre du compte séquestre, sauf exceptions légales applicables à certains types particuliers de vente (liquidations judiciaires, vente des domaines, vente de biens de mineurs, licitation partages, etc.).

3. Frais préalables

Dès que l'adjudication est définitive en ce qui vous concerne, et sans délai, vous devez payer le montant des frais préalables à la vente.

Il s'agit des frais annoncés par le Juge de l'Exécution sur demande de l'Avocat poursuivant lorsqu'il requiert l'adjudication.

Ces frais, d'un montant variable, représentent les frais fixes et les émoluments exposés par l'Avocat poursuivant pour parvenir à la vente (notamment frais de publicité, frais d'huissier, frais de recherches hypothécaires, etc.).

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix.

Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

En cas de mise en œuvre d'un droit de préemption exercé avec succès, les sommes payées vous seront remboursées dans les meilleurs délais.

4. Droits de mutation, impôts et taxes

Vous devez payer les droits de mutation.

Ces droits sont variables notamment selon :

- Votre qualité ou non de marchand de biens ;
- La nature de l'immeuble ;
- La date d'achèvement des travaux (dans certains cas).

Nous vous indiquerons le montant des droits de mutation dont vous serez redevable.

En cas de plus-value et sous réserve de dispositions contraires du cahier des conditions de vente, les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation, seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

5. Émoluments

Les émoluments de la vente, laquelle se fait sans le concours du titulaire du droit, sont calculés sur la base du nouveau tarif des avocats issu du décret du 9 mai 2017 et de l'arrêté 6 juillet 2017 (entrée en vigueur au 01.09.2017).

Ils sont exclusifs des honoraires d'agence immobilière, sauf stipulations contractuelles séparées.

En fait, l'intervention de votre Avocat et du Juge de l'Exécution remplace l'intervention du notaire et de l'agent immobilier.

Votre attention est toutefois attirée sur le fait que vous serez éventuellement amené à solliciter l'intervention d'un notaire dans l'hypothèse d'un financement par prêt bancaire lorsque l'établissement exige une garantie hypothécaire.

6. Honoraires

En sus des émoluments, des honoraires seront sollicités à hauteur de 1.000 €HT (soit 1.200 €TTC) par bien adjudgé.

7. Divers

En sus de toutes les sommes précitées, il vous sera demandé le paiement de diverses sommes à savoir notamment : droit de plaidoirie, déclaration, extrait d'acte, réquisition d'état hypothécaire, publicité foncière, honoraire de publication, notification au syndic de la copropriété, etc., déterminés selon le nouveau tarif.

Ces sommes seront récapitulées dans un état de frais qui vous sera adressé à réception du retour de votre titre de propriété publié (soit plusieurs mois après l'audience).

Recouvrement		Identité/Etat civil Informations d'ordre économique et financier	Clients	Jusqu'à complet paiement des honoraires.
Prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption	Respect d'obligations légales réglementaires et	Identité/Etat civil, Vie personnelle et/ou professionnelle Informations d'ordre économique et financier	Clients	5 ans après la fin des relations contractuelles avec le cabinet.
Comptabilité		Identité/Etat civil, Informations d'ordre économique et financier	Clients	10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

En fonction des finalités prévues ci-avant, les catégories de données conservées pourront légèrement différer, ces dernières étant essentiellement liées à la nature de la mission confiée.

Ces informations sont nécessaires à la poursuite de finalités identifiées ci-dessous.

Dans l'hypothèse où la mission objet de la présente le requiert des données sensibles au sens de la réglementation applicable peuvent être traités notamment lorsqu'elles sont nécessaires :

- à la constatation, à l'exercice ou à la défense d'un droit en justice ;
- ou aux fins de l'exécution des obligations et de l'exercice des droits propres au responsable du traitement ou à la personne concernée en matière de droit du travail, de la sécurité sociale et de la protection sociale.

Les données traitées sont destinées aux personnes habilitées du cabinet.

Dans les conditions définies par la loi Informatique et libertés et le règlement européen sur la protection des données, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, de limitation, de portabilité, d'effacement.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du cabinet, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : celinejuliand@gmail.com ou par courrier postal à l'adresse suivante : Me Céline JULIAND, 5, rue de l'Hôtel-Dieu, 74200 THONON-LES-BAINS accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.
