

LE TABLEAU PENSE-BÊTE

	Ce que je dois faire :	Ce que je fais :	Observations
LE BIEN	Je sélectionne le bien.	<p>La consultation des journaux d'annonces légales ou les sites de ventes en ligne est ma première démarche.</p> <p>Je peux également me rapprocher de mon avocat : www.fl2a.com – contact@fl2a.com – Tel : 06.19.37.72.54</p>	
	Je me renseigne sur le bien.	<p>Après avoir sélectionné un / ou plusieurs bien(s), je vais le (les) visiter. Je regarde alors les travaux à réaliser et, le cas échéant, je me fais assister d'un ami et d'un professionnel entrepreneur s'il y a des travaux.</p> <p>Je consulte le (les) cahier(s) des charges de vente & je prends tous les renseignements nécessaires,</p> <p>Je regarde également tous les documents me permettant de me faire une idée précise sur le bien (PV assemblée copro etc.),</p> <p>Enfin, je contact mon avocat pour qu'il m'indique le régime juridique de la vente.</p>	<p>État des parties communes : La déco est a refaire : oui / non Des gros travaux sont à prévoir : oui / non Une autorisation de copro est à demander oui / non, Etc.</p>
	Je regarde si le bien est occupé	<p>L'occupant est-il une personne physique ou morale ?</p> <p>Y a-t-il un bail ? ou un autre contrat ?</p> <p>Est-il à jour des paiements des loyers ?</p> <p>Quel est l'âge des occupants ?</p> <p>Partiront-ils facilement ou non ? Je me rapproche donc du syndic ou de l'avocat poursuivant.</p> <p>Le cas échéant, je contacte mon avocat.</p>	Le bien est occupé : oui / non
	Je détermine la valeur du bien	Je me renseigne sur des sites spécialisés (PAP, se loger etc.) ou je contacte des agences. Je détermine le prix de vente « marché ».	La valeur du bien est de :

LE JURIDIQUE	Je réserve mon avocat pour la vente.	<p>Attention, parfois, cela n'est pas aussi simple.</p> <p>D'une part, le ministère de l'avocat est obligatoire pour les ventes judiciaires.</p> <p>D'autre part les avocats, intervenant régulièrement dans le cadre des ventes judiciaires, sont très sollicités et refusent souvent de prendre en audience un acquéreur.</p> <p>Pourquoi, cas ils ne peuvent représenter qu'un seul acquéreur à la fois. Ils sont donc souvent déjà réservés.</p> <p>C'est pourquoi il convient de se renseigner <u>avant</u> et tout simplement réserver son conseil.</p> <p>Par ailleurs, un avocat vous représentera plus facilement s'il vous connaît. Il n'aura plus à vous demander systématiquement les documents préalables mais nécessaires pour porter une enchère.</p>	<p>Contactez-nous, nous assurons les audiences à Créteil :</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.fl2a.com, • contact@fl2a.com, • Tel : 06.19.37.72.54
	Je me pose la question de savoir comment et pour qui j'achète.	<p>Je détermine si j'achète en mon nom personnel, pour le compte de mes enfants, en couple ou en société.</p> <p>En fonction, je prépare les documents nécessaires (CI, Livret de famille, attestation de domicile, statuts etc.) et les donne à mon conseil avant la vente.</p> <p>Le cas échéant, je constitue ma société (SCI ou autre).</p>	<p>J'ai besoin des documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • CI (recto-verso) de chaque acquéreur, • Livret de famille, • Attestation de domicile, • Statuts de la SCI, • Pouvoirs nomination du gérant,
	Je détermine les actions juridiques à mettre en œuvre pour prendre possession de mon bien.	<p>Si le bien est occupé, je devrais expulser l'occupant.</p> <p>Le titre d'adjudication peut, dans certains cas, valoir titre d'expulsion. C'est souvent le cas des procédures initiées après la réforme 2006 notamment sur saisie immobilière. <u>Attention</u> toutes ne bénéficient pas de cette réforme.</p> <p>Dans ce cas, je n'aurai pas à aller devant le juge pour expulser. Dans le cas contraire, je devrai initier une procédure d'expulsion devant le TI compétent.</p> <p>En tout état de cause, je ne pourrai expulser qu'après paiement intégral du prix et des frais préalables.</p> <p>Je dois conclure un bail d'habitation pour mon futur locataire.</p> <p>Je souhaite optimiser fiscalement mon investissement.</p> <p>Contactez-nous, nous vous aiderons à déterminer les actions juridiques postérieures à mettre en œuvre.</p>	<p>Quelle procédure, sur saisie, sur liquidation judiciaire, sur licitation ?</p> <p>Quel est le régime juridique de la vente ?</p>

LE FINANCIER	Quelle est ma capacité maximale de financement ?	<p>De deux choses l'une :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit je dispose de fonds propres, • soit je vais voir un organisme bancaire et arrête ma capacité maximale de financement. 	Ma capacité max de financement est de :
	Que doit couvrir cette capacité maximale de financement ?	<p>Le montant maximum couvrira :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'enchère, • + les frais, • + le cas échéant les travaux à réaliser sur le bien, • + le cas échéant, le portage du bien (c'est-à-dire le loyer ou crédit de ma résidence actuelle et de celle que je vais acheter), • + le cas échéant l'expulsion de l'occupant & le portage du bien durant la procédure d'expulsion (de 1 à 12 mois), • + le cas échéant, les travaux de copropriété envisagés, • Etc, 	Je détaille :
	Je calcule le montant détaillé de mon projet	<p>Après avoir identifié les montants affectés aux frais, travaux, libération du bien faisant suite à expulsion, je détermine le montant maximum théorique de ma capacité de financement.</p> <p>En fonction, je détermine le montant de mon enchère maximale sur ledit bien.</p> <p>Je sais que ce montant correspondra à la valeur « marché » plus les travaux et les divers frais.</p> <p>Enfin je communique mon enchère maximale à mon conseil avant la vente. Le cas échéant, je signe un mandat.</p>	
	J'établis les chèques de banque	<p>Deux chèques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un correspondant à 10 % de la mise à prix à l'ordre du bâtonnier ventes, • Une autre correspondant aux frais de mise en vente + 12 à 15% du montant de mon enchère maximale à l'ordre de la « CARPA ». 	
	Je me présente à l'audience ou bien je me fais représenter par mon avocat.	<p>Porter les enchères, c'est le plus simple !</p> <p>Vous vous lui faites un signe, il enchérit pour vous en fonction de vos indications.</p> <p>Si vous ne pouvez pas être présent, vous signez un mandat et votre avocat vous représente.</p>	