

1011

VENTE JUDICIAIRE.

LE PUBLIC est prévenu que par procès-verbal de l'huissier Caillot, du vingt-trois Octobre mil huit cent quinze, visé le même jour, et enregistré à Saint-Etienne, successivement transcrit au bureau des hypothèques et au greffe du Tribunal civil de la ville de Saint-Etienne, les trente-un Octobre et deux Novembre suivant, il a été procédé à la requête de Jean-Louis Micol, propriétaire, demeurant à Saint-Just-en-Doizieux, lequel a constitué pour son Avoué M. Jean-Baptiste BERGER, Avoué, demeurant à Saint-Etienne, rue de la Comédie, et au préjudice de Claude Berlier, propriétaire, demeurant au lieu des Ayats, commune de Doizieux, à la Saisie immobilière

D'un CORPS DE DOMAINE appartenant à ce dernier, dont la désignation suit :

1.^o D'un Tènement composé : 1.^o d'un Bâtiement d'exploitation, Cour, Hangar, Grange, Écurie et Soel, de la contenance en tout de six ares trente-cinq centiares ; — 2.^o un Jardin attenant, de la contenance de quatre ares vingt centiares ; — 3.^o un Tènement de terre et pré, de la contenance en terre de sept hectares soixante-six ares vingt centiares, et en pré de cinq hectares quatre-vingts ares ; — 4.^o deux Champs châtaigniers, de la contenance d'un hectare trente-deux ares seize centiares ; — 5.^o un autre Champ ou Pâturage, de la contenance de deux hectares cinquante ares ; — 6.^o un Bois layard et deux Terres attenantes, de la contenance, savoir : en bois d'un hectare trente-deux ares, et en terre d'un hectare trente-deux ares ;

2.^o Un Bois sapin situé au territoire de Grosmond, de la contenance d'un hectare vingt-sept ares soixante-dix centiares ;

3.^o Un Terrain de la Propriété de la Seie appelée le Chalayat.

Tous lesquels Fonds et Bâtiements ci-dessus désignés et contenance, situés au lieu des Ayats et aux environs, commune de Doizieux, canton de Saint-Chamond, arrondissement de Saint-Etienne, sont exploités et habités par Claude Berlier, partie saisie.

Copies de cette Saisie ont été données à M. CHAMBERLAIN, adjoint de la commune de Doizieux, ainsi qu'à M. MOURCIS, greffier-commissaire de la Justice de Paix du canton de Saint-Chamond.

La première publication du cahier des charges, clauses et conditions auxquelles seront vendus les Immeubles saisis, aura lieu le JEUDI QUÂTRE JANVIER mil huit cent seize, en l'audience et pardevant M. les Juges du Tribunal civil de Saint-Etienne, sur les onze heures du matin et suivantes.

Propos liminaires :

Vous souhaitez procéder à l'acquisition d'un bien qui fait l'objet d'une saisie-immobilière ou d'une licitation et qui sera vendue aux enchères publiques à la barre du Tribunal.

Ce guide a pour but de vous fournir les informations essentielles et attirer votre attention sur les avantages et les inconvénients de ces procédures.

L'intervention d'un avocat étant impérative pour pouvoir porter des enchères, ce guide n'a pas pour objet de remplacer les conseils qui pourraient vous être donnés dans le cadre d'une consultation personnalisée.

Vous pouvez contacter Maître Laurent BINET, Avocat au Barreau du Val d'Oise

- Par téléphone au 01.85.15.32.27
- Par courriel : contact@laurentbinet.fr
- Par internet : www.avocat-binet.fr (prise de rendez-vous directement sur le site)

L'information sur les ventes à venir

Toutes les ventes aux enchères font l'objet de publicité d'une part dans les locaux du Tribunal qui procédera à la vente mais aussi dans un journal d'annonces légales.

Au temps de la dématérialisation, cette publicité peut être réalisée dans la version papier du journal ou encore sur le site internet dudit journal.

Certains sites internet regroupent désormais toutes les annonces des ventes à venir, région par région, Tribunal par Tribunal. Enfin, les ventes sont également annoncées sur le site de certains cabinets d'avocats.

Les sites suivants peuvent être consultés :

www.encheres-publiques.com

www.licitor.com

www.affiches-parisiennes.com

www.encheres.petitesaffiches.fr/vente/immobiliere/judiciaire/index.html

Les annonces regroupent les informations basiques relatives à la vente :

- La date de l'audience
- La description du bien mise à vente
- Le montant de la mise à prix
- Le montant des sommes à consigner pour porter des enchères
- Le nom de l'avocat du créancier

Les annonces ne comportent toutefois pas toutes les informations essentielles relatives à la vente (occupation du bien, diagnostic immobiliers ...) et il est important de recueillir ces informations.

Pour obtenir ces informations, il sera nécessaire d'une part de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et de visiter le bien pour ensuite vous rapprocher de l'avocat qui portera les enchères pour votre compte

Le cahier des conditions de vente

Ce document contient toutes les informations relatives à la procédure de saisie-immobilière en tant que telle ainsi qu'au bien faisant l'objet de la saisie telles que le procès-verbal descriptif des lieux, l'état d'occupation des lieux, une attestation relative à la superficie ou encore les différents diagnostics techniques nécessaires à toute vente.

Ce document est établi par l'avocat du créancier poursuivant et déposé au greffe du Tribunal.

Il est consultable auprès de cet Avocat sur rendez-vous ou auprès du greffe aux horaires d'ouverture habituels (à Pontoise, le greffe se situe 3 rue Victor Hugo 95300 Pontoise et est ouvert de 9h à 16h tous les jours du lundi au vendredi).

Si vous avez déjà fait le choix de l'avocat qui interviendra pour vous, vous pouvez lui demander qu'il obtienne copie du cahier des conditions de vente auprès de son confrère.

La visite du bien :

Cette visite est impérative en ce qu'elle vous permet de constater l'état des lieux, de vérifier si le bien est occupé ou non.

Elle est organisée par un huissier mandaté par l'Avocat du créancier poursuivant à une date qu'il détermine.

La date de la visite est soit indiqué sur l'annonce de la vente soit il convient de prendre attache avec l'Avocat du créancier poursuivant pour en connaître la date.

Il n'est généralement organisé qu'une seule visite.

La prise de contact avec un Avocat

Comme indiqué ci-dessus, seul un Avocat peut porter des enchères pour vous à l'audience et cet Avocat devra être inscrit dans le barreau du ressort du Tribunal procédant à la vente.

La prise de contact avec l'Avocat peut intervenir avant la consultation du cahier des conditions de vente et de la visite du bien ce qui peut vous permettre d'accéder plus facilement aux informations de la vente.

Le rôle de l'Avocat est d'une part de vous fournir les informations pratiques relatives à la vente, d'évaluer votre projet avec vous mais aussi de vérifier certains éléments de solvabilité pour s'assurer de la viabilité du projet.

En effet, l'achat d'un bien aux enchères publiques ne se limite pas au paiement du prix d'adjudication qui occasionne des frais dont le montant n'est pas négligeable.

Afin de pouvoir vous représenter à l'audience, l'Avocat aura besoin de vous faire signer un pouvoir pour enchérir et vous demandera la copie des pièces suivantes

- Une copie de pièce d'identité de toutes les personnes pour lesquelles il portera enchère
- Des renseignements concernant votre situation matrimoniale.
- Des renseignements de solvabilité (avis d'imposition, bulletins de salaire, justificatifs des sommes détenues à titre de votre épargne, attestation bancaire en cas de financement de l'opération par un crédit immobilier)
- Deux chèques de banque (aucun chèque personnel ne peut être utilisé)
 - Le premier à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau du Val d'Oise, d'un montant égal à 10% de la mise à prix qui sert de provision sur le paiement du prix d'adjudication en cas de succès.
 - Le second à l'ordre de la CARPA, pour régler les frais liés à la vente (en moyenne 20% du prix d'adjudication)

Ces chèques sont indispensables pour pouvoir porter des enchères, ils seront déposés avant le début de l'audience par votre Avocat afin qu'il justifie sa capacité à porter des enchères.

Ils vous sont restitués si vous n'emportez pas les enchères. Dans le cas contraire, ils sont conservés à titre de provision sur le prix et pour le paiement des frais de la vente.

Le déroulement de l'audience d'adjudication

Les ventes se déroulent au Tribunal de Grande Instance de Pontoise, 3 rue Victor Hugo 95300 Pontoise à 14 heures, tous les mardis (sauf exception liée aux périodes de vacances judiciaires).

Vous n'êtes pas obligé d'assister physiquement à l'audience, votre avocat vous aura en tout état de cause fait signer un pouvoir pour enchérir qui rappelle notamment la limite de son mandat.

Le Tribunal appelle les différentes ventes prévues à l'ordre du jour.

Pour chaque vente, le Tribunal rappelle le bien mis en vente, la mise à prix, le montant des frais préalables.

Les enchères sont ensuite ouvertes par le déclenchement d'un chronomètre électronique géré par l'huissier d'audience pour une durée d'une minute trente.

A chaque enchère portée, le chronomètre est remis à zéro pour une minute trente supplémentaire et ainsi de suite tant que des enchères sont portées.

Si une minute trente s'écoule sans nouvelle enchère, le dernier à avoir enchéri devient adjudicataire à charge pour son avocat de déclarer son nom du Tribunal par présentation de sa pièce d'identité.

Il est précisé que le montant des enchères est libre mais que par usage à Pontoise, le montant minimal d'une enchère est de 2000 €.

A l'issue des enchères, deux hypothèses se présentent

➤ Si vous n'avez pas été déclaré adjudicataire :

Vous pouvez alors récupérer les deux chèques de banque confiés à votre avocat qui vous informera de la possibilité de régulariser dans un délai de 10 jours une déclaration de surenchère auprès du greffe.

Cette possibilité de former surenchère est ouverte à toute personne intéressée. Elle se fait par acte d'avocat, lequel doit attester s'être fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

➤ Si vous êtes déclaré adjudicataire :

A l'expiration du délai de surenchère de 10 jours et faute de déclaration de surenchère, vous serez définitivement adjudicataire du bien et votre avocat pourra alors entreprendre les démarches nécessaires notamment pour obtenir votre titre de propriété et procéder au paiement du prix de vente.

INFORMATION IMPORTANTE :

Si vous êtes déclaré adjudicataire, il conviendra de souscrire immédiatement une assurance pour le bien adjugé afin de le protéger de tout sinistre (incendie, destruction, dégradation).

Les suites de l'audience d'adjudication :

➤ *Paiement du prix*

L'adjudicataire doit régler le montant du prix de l'adjudication dans un délai de deux mois à compter du caractère définitif de la vente (3 mois si la vente intervient dans le cadre d'une liquidation judiciaire).

A défaut de paiement du prix dans un délai de 2 mois, le prix génère des intérêts de retard aux taux légal, majorés de 5 points si le prix n'a pas été réglé dans les 4 mois.

Surtout l'absence de paiement du prix permet au créancier poursuivant de solliciter une réitération des enchères ce qui signifie que le bien est remis en vente.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre le prix auquel il avait acquis le bien et le prix définitif sur remise en vente, si celui-ci est moindre.

Il ne peut prétendre au remboursement des sommes qu'il a déjà acquittées.

INFORMATION IMPORTANTE :

Votre attention doit enfin être attirée sur le fait que l'obligation de payer le prix n'est pas suspendue par une demande de prêt immobilier.

C'est pourquoi si vous envisagez un projet incluant le recours à un prêt bancaire, il est impératif de solliciter la banque en amont de l'audience d'adjudication afin de vérifier la faisabilité du financement bancaire.

Après paiement du prix, votre avocat pourra obtenir votre titre de propriété et faire procéder à sa publication auprès des services de la Conservation des hypothèques

➤ *Le paiement des frais de la vente*

L'adjudicataire doit régler les frais relatifs à la vente dans le délai d'un mois à compter du caractère définitif de la vente.

Pour ce faire, la somme consignée au moment de l'audience au moyen du chèque de banque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre sera utilisée.

Votre avocat règlera ces frais sur présentation d'une facture de l'avocat du créancier poursuivant.

Si la somme consignée couvre l'intégralité des frais voire plus, le solde vous sera remboursé.

Si la somme ne couvre pas l'intégralité des frais, votre avocat vous demandera de régler le solde.

Il convient de préciser que les frais de la vente sont composés :

- Des frais préalables exposés par le créancier poursuivant pour parvenir à la vente et dont le montant est connu avant la vente.
- Des frais d'enregistrement de la vente auprès des services fiscaux (5,81 % pour les particuliers, 0,717 % pour les marchands de biens).
- Des frais de publication du jugement auprès de la Conservation des hypothèques (0,1% du prix d'adjudication, avec un minimum de 15 euros, plus 46 euros)
- De l'émolument sur vente calculé de la façon suivante et soumis à TVA (20%)

Prix d'adjudication	%
De 0 à 6.500 euros	8,00 %
De 6.501 à 17.000 euros	3,30 %
De 17.001 à 60.000 euros	2,20 %
Au-delà de 60.000 euros	1,65 %

On considère qu'en moyenne ces frais représentent 20% du prix d'adjudication, un calcul précis pourra vous être donné par votre avocat.