

## **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal JUDICIAIRE  
d'AUXERRE, département de l'YONNE.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE  
Département de l'Yonne, a tranché en l'audience publique du**

**la sentence d'adjudication suivante :**

<b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b>
--

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de  
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE, au plus  
offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers  
suivants :**

**VILLENEUVE LES GENETS (89350) – 9 rue des Genêts ;**

Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol comprenant, au rez-de-  
chaussée : entrée, cuisine, salle de séjour, WC, salle de bains, bureau  
et 2 chambre ; au 1<sup>er</sup> étage : une grande pièce ; un jardin attenant

Le tout figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit ou voie	Surface
ZK	93	Les sablons	00ha 15a 25ca
ZK	95	Les sablons	00ha 07a 33ca

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la  
Direction Générale des Finances Publiques service des impôts  
fonciers des particuliers, en date du 29 août 2022.

## PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie**

**à l'encontre de :**

- **Monsieur \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, de nationalité française, né le 14 septembre 1983 à DECIZE, divorcé non remarié, et demeurant 9, rue des Genets – 89350 VILLENEUVE LES GENETS ;
- **Madame \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* épouse \*\*\*\*\***, de nationalité française, née le 09 janvier 1983 à COSNE COURS SUR LOIRE, divorcée non remariée, et demeurant anciennement 9, rue des Genets – 89350 VILLENEUVE LES GENETS et nouvellement 20, rue d'Arquian – 58440 LA CELLE SUR LOIRE;

*Tous deux mariés le 04 septembre 2004 à la mairie de LA CELLE SUR LOIRE et divorcés par jugement rendu le 18 août 2021 par le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE.*

**La Société EOS FRANCE**, SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS 75015, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

*Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022, en qualité de représentant – recouvreur du fonds commun de titrisation FONCRED V, représenté par la société **FRANCE TITRISATION**, société par actions simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuilles, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 353 053 531, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris, France,*

*Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V**, représenté par la société **FRANCETITRISATION**, vient aux droits de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE**, en vertu d'un contrat de cession de créances en date du 26 janvier 2022.*

*Ayant pour Avocat constitué **Maître Cyril GUITTEAUD**, membre de la SCP **CYRIL GUITTEAUD – ANNE-GAELLE LECOUR**, Avocat au Barreau d'AUXERRE, y demeurant 21, rue du Temple – 89000 AUXERRE,*

*Et ayant pour Avocat Plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux **DESILETS-ROBBE-ROQUEL**,*

**Suivant acte(s) délivré(s) :**

- à Monsieur \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en date du 14 septembre 2022 par Maître Charline MOREL, Huissier de Justice membre de la SELAS MOREL CHARLINE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice sis 5bis, quai de la République – BP 17 – 89140 PONT SUR YONNE ;
- à Madame \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en date du 16 septembre 2022 par Maître Stéphane MACHEDA, Huissier de Justice membre de la SELARL GIMS CONSTATS, titulaire d'un office sis 150, avenue Nationale – BP 8 – 18300 SANCERRE ;

**En vertu et pour l'exécution de la grosse en forme exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 08 août 2012, par Maître William PORGE, Notaire à MONTRouGE – 53, avenue Aristide Briand, contenant prêt :**

- **PRÊT PRIMOLIS 2 PALIERS, par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, à Monsieur \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, et Madame \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, pour la somme en principal de 122 580,01 €, outre frais et intérêts conventionnels, ET garanti par une inscription de **Privilège de Prêteur de Deniers** publiée au Service de Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, le 29/08/2012, Volume 2012 V n°823 ET par une inscription d'**Hypothèque Conventionnelle**, publiée au SPF d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau le 29 août 2012 sous les références 2012 V n°824.**

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**Décompte arrêté au 04 juin 2021 et actualisé au 22 août 2022 des sommes dues au titre du prêt n° P0009058089 :**

Capital restant dû au 04/06/2021	97 637.62 €
Intérêts au taux contractuel de 3.65 % à compter du 04/06/2021 au 22/08/2022 sur "Capital restant dû"	4 354.64 €
Échéances échues impayées au 04/06/2021	3 769.72 €
Intérêts au taux contractuel de 3.65 % à compter du 04/06/2021 au 22/08/2022 sur "Échéances échues impayées"	168.13 €
Indemnité contractuelle	7 118.99 €
Intérêts et frais antérieurs	292.57 €
Intérêts postérieurs	<u>mémoire</u>
Frais de procédure	<u>mémoire</u>
<b>TOTAL prêt n° 7100137/ P00090580896</b>	<b>113 341.67 €</b>

Soit **113 341,67 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 22/08/2022)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) **La constitution de Maître Cyril GUITTEAUD**, membre de la SCP CYRIL GUITTEAUD – ANNE-GAELLE LECOUR, Avocat au Barreau d'AUXERRE, y demeurant 21, rue du Temple – 89000 AUXERRE, et celui de la société **EOS FRANCE**, SASU au capital de 18.300.000 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération à PARIS 75015, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **service de Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau** ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal Judiciaire d'AUXERRE siégeant place du palais de Justice – BP 39 – 89010 AUXERRE CEDEX ;**
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable ;

**Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, le 14 octobre 2022 volume 2022 S n°00056 et 2022 S n°00057.**

**Le Bureau du Service de la Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf État hypothécaire ci-annexée)*

**De même et par exploit(s) en date du 07 novembre 2022 :**

- délivré par Maître Charline MOREL, membre de la SELAS MOREL CHARLINE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice sis 5bis, quai de la République – BP 17 – 89140 PONT SUR YONNE ;
- délivrés par Maître Stéphane MACHEDA, Huissier de Justice membre de la SELARL GIMS CONSTATS, titulaire d'un office sis 150, avenue nationale – BP 8 – 18300 SANCERRE ;

**la société EOS FRANCE a fait délivrer**

à Monsieur \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* et à Madame \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,

**une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de  
Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal  
Judiciaire d'AUXERRE pour le vendredi 16 décembre 2022  
à 14h00.**

*(Cf. assignation ci-annexée)*

**L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à  
prix ci-après indiquées :**

**10 000 €  
DIX MILLE EUROS**

**offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du  
présent cahier des charges.**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères  
publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le  
Tribunal Judiciaire d'AUXERRE, en UN LOT, des biens et  
droits immobiliers qui sont désignés comme suit au  
commandement sus indiqué :**

**Biens immobiliers bâtis sur la commune VILLENEUVE LES  
GENETS (89350) – 9 rue des Genêts ;**

Un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol comprenant, au rez-de-  
chaussée : entrée, cuisine, salle de séjour, WC, salle de bains, bureau  
et 2 chambre ; au 1<sup>er</sup> étage : une grande pièce ; un jardin attenant

Le tout figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit ou voie	Surface
ZK	93	Les sablons	00ha 15a 25ca
ZK	95	Les sablons	00ha 07a 33ca

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques service des impôts fonciers des particuliers, en date du 29 août 2022.

*(Cf. documents cadastraux ci-annexés)*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**Selon acte en date du 27 septembre 2022, Maître Charline MOREL, Huissier de Justice membre de la SELAS MOREL CHARLINE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice sis 5bis, quai de la République – BP 17 – 89140 PONT SUR YONNE, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.**

*(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECENTMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)**

Selon le dossier de diagnostics techniques, le bien a été construit entre 1948 et 1974.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**immédiate :**

Les biens appartiennent à Monsieur \*\*\*\*\*, Jean, Christophe \*\*\*\*\* et à Madame \*\*\*\*\*, Antoinette, Monique \*\*\*\*\*, pour les avoir acquis des conjoints REMOUSSIN, selon acte reçu le 08 août 2012 par Maître William PORGE, notaire associé de la SCP LAHAUSSOIS, PORGE, BERTHIER, BITBOL, titulaire d'un office notarial à MONTRouGE – 53, avenue Aristide Briand, et dont une copie a été publiée le 29 août 2012 au Service de la Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, sous les références 2012 P 2518.

antérieure :

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Madame PROCHWICZ et Madame REMOUSSIN par suites des faits et actes ci-après :

**DU CHEF DE MONSIEUR REMOUSSIN**

**EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE ORIGINAIREMENT CADASTRÉE ZK numéro 47**

Lesdits immeubles appartenait à Monsieur REMOUSSIN, pour les avoir acquis suivant procès verbal d'adjudication rendu par le 27 janvier 1978 Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE, dont la grosse du jugement a été publiée au bureau des hypothèques de JOIGNY le 26 mai 1978 volume 3020 numéro 15.

Il a été établi un procès verbal n° 1738 du Service du cadastre de JOIGNY le 2 février 1989 pour la réincorporation de B144 en ZK 47.

Une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de JOIGNY, le 6 février 1989, Volume 4391, Numéro 18.

**EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE ORIGINAIREMENT CADASTRÉE ZK numéro 64**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenait à Monsieur REMOUSSIN,

Par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, de

La Commune de VILLENEUVE LES GENETS, Département de l'Yonne,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LALANDE, Notaire à BLENEAU, le 20 avril 1991.

Une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de JOIGNY, le 23 mai 1991 volume 1991P numéro 1969.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé négatif en tous points.

**D - SYNDIC**

NEANT

**E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés par voie de DIRE.

**F- SERVITUDES**

Selon l'acte de vente reçu le 08 août 2012, par Maître William PORGE, Notaire à MONTRouGE, et dont copie a été publiée le 29 août 2012, sous les références 2012 P 2518 :

**Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Selon l'état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, en date du 30 août 2008 :

NEANT

**G - SUPERFICIE**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société SARL BGAT, en date du 30/09/2022 :

- Surface Habitable : 103,20 m<sup>2</sup>
- Superficie hors Surface Habitable : 89 m<sup>2</sup>

**H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. dossier de diagnostics techniques ci-annexés)*

**I - OCCUPATION**

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté, le bien est occupé par le propriétaire.

**J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »*

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de*

*L'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

#### **K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

**Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des

sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L 322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq

points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains

du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du

prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- a) un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- b) la copie de l'état ordonné des créances ;
- c) la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 331-1 à 334-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par Maître Cyril GUITTEAUD  
Avocat poursuivant**

**Le**

#### **Liste des pièces jointes**

- 1. Assignation des saisis en date du 07 novembre 2022 ;**
- 2. Etat hypothécaire initial** délivré par le SPF d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau, en date du 30 août 2008; **et l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière ;**
- 3. Procès-verbal descriptif** établi le 27 septembre 2022 par Maître Charline MOREL, Huissier de Justice ;
- 4. Extraits cadastraux,** délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques, service des impôts fonciers des particuliers, le 19 septembre 2022 ;
- 5. Diagnostics techniques,** du 27 septembre 2022, établis par la SARL BGAT ;