

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SENS
Juge de l'Exécution - Saisies immobilières
Audience d'orientation du 13 mai 2025 à 10 heures 00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du **Tribunal Judiciaire de SENS**, siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Sur la commune de THORIGNY SUR OREUSE (89260) - 26 Grande Rue - Fleurigny, cadastré à ladite commune :

- **Section AB numéro 25**, lieudit « 26 Grande Rue Fleurigny » pour une contenance de 02a 15ca
- **Section AB numéro 26**, lieudit « Fleurigny » pour une contenance de 03a 35ca

Soit une contenance totale de 05a 50ca

Une **MAISON À USAGE D'HABITATION** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : couloir desservant à gauche : salle à manger, à droite : cuisine et salle d'eau.
- W.C à l'extérieur.
- À l'étage : grand palier desservant deux chambres et W.C.

Faux grenier au-dessus.

Cave dessous.

Petite Cour.

Grange à la suite dont le mur séparatif d'avec elle de Monsieur JACQ ou représentant est mitoyen.

Jardin au nord de la grange.

À l'est de l'habitation, passage de 1 m 30 pour accéder de la Grande Rue à la cour dépendant de l'immeuble.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS ÉTANT EXPRESSÉMENT ICI FAITES qu'il résulte du procès-verbal dressé par Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF – Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), en date du 29 novembre 2024, que la description actuelle est la suivante :

Sur la commune de THORIGNY SUR OREUSE (89260) – 26 Grande Rue - Fleurigny, cadastré à ladite commune :

- **Section AB numéro 25**, lieudit « 26 Grande Rue Fleurigny » pour une contenance de 02a 15ca
- **Section AB numéro 26**, lieudit « Fleurigny » pour une contenance de 03a 35ca

Soit une contenance totale de 05a 50ca

Une **MAISON À USAGE D'HABITATION** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée / couloir desservant à gauche : séjour, à droite : cuisine, au fond à droite : salle de bain.
- À l'étage : palier / couloir desservant trois pièces et un W.C.

Cave.

Petite cour avec terrasse couverte.

W.C à l'extérieur à gauche de la terrasse.

Grange au fond de la cour (mitoyenne avec le mur séparatif d'avec elle de ou représentant).

Jardin au nord de la grange.

Lieux à l'état d'abandon alimentés ni en eau ni en électricité.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

MISE À PRIX : 1.000,00 euros

(MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société EOS FRANCE, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 488 825 217, dont le siège social est sis 74, rue de la Fédération - 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité 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 à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est sis 1 Boulevard Haussmann - 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la Société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**, Société anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est sis 29 Boulevard Haussmann - 75009 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 3 août 2022

Ayant pour avocat constitué **Maître Karym FELLAH**, Avocat Associé au Barreau de SENS, Avocat Associé de la SCP REGNIER - SERRE - FLEURIER - FELLAH - GODARD, Société Civile Professionnelle Interbarreaux, demeurant 9 Boulevard Maupeou - 89100 SENS - Tél. : 03.86.65.60.85 - contact@regnieretassocies.com, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et pour avocat plaident, **Maître Myriam CALESTROUPAT**, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT-DENIS, Avocat Associé de la SCPA CALESTROUPAT - THOMAS & ASSOCIÉS, demeurant 8 ter Boulevard Henri Barbusse - 93100 MONTREUIL - Palais BOBIGNY PB 186 - Tél. : 01.48.58.17.06 - saisies.immobilieres@fgtavocats.com

À l'encontre de :

DÉBITEUR SAISI

Suivant :

Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF - Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), à le 12 novembre 2024 et publié au Service de la Publicité Foncière de l'YONNE le 27 décembre 2024 sous les références 8904P01 Volume 2024 S n° 93.

En vertu et pour l'exécution de :

- **De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Alain DUMAIRE, Notaire à THORIGNY SUR OREUSE (89), en date du 16 octobre 2012,** contenant vente au profit de et prêt immobilier consenti à ce dernier par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, aux droits de laquelle vient le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la Société FRANCE TITRISATION, la Société EOS FRANCE 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 :
 - Prêt n° 812065111341 d'un montant en principal de 80.000,00 € (Prêt Immobilier Taux Fixe - Solution Première Acquisition BFM), outre frais et intérêts conventionnels au taux fixe, hors assurance, de 4,25 % l'an.Ledit prêt étant garanti par une inscription de privilège de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de SENS (devenu Service de la Publicité Foncière de l'YONNE), le 22 octobre 2012 sous les références 8904P04 Volume 2012 V n° 1027.
- **Des dispositions du Code de Procédures Civiles d'Exécution.**

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

La somme de 94.442,57 € (quatre-vingt-quatorze mille quatre cent quarante-deux euros et cinquante-sept centimes) arrêtee au 14 octobre 2024, outre intérêts postérieurs au taux contractuel de 4,25 % l'an dus à compter du 15 octobre 2024 jusqu'à parfait paiement, se décomposant comme suit selon décompte en date du 14 octobre 2024 :

Décompte actualisé dossier 7207134 arrêté au 14.10.2024	
Prêt notarié en date du 16.10.2012 Déchéance du terme 31.10.2013	
Créance due au titre du prêt n°812065111341	
Capital restant dû au 31.10.2013	79 852.24 €
Echéances impayées au 31.10.2013	2 372.24 €
Intérêts de retard arrêtés au 31.10.2013 au taux contractuel de 4,25 % majoré de 3 points, soit 7,25 %	60.61 €
Indemnité forfaitaire	5 589.66 €
Versements effectués entre le 31.10.2013 et le 14.10.2024	- €
Intérêts de retard au titre du prêt n°812065111341 sur échéances échues impayées et capital restant dû au taux de 0.00 % du 31.10.2013 au 28.11.2022	- €
Intérêts de retard au titre du prêt n°812065111341 sur échéances échues impayées et capital restant dû au taux contractuel de 4,25 % du 29.11.2022 au 14.10.2024	6 567.82 €
TOTAL	6 567.82 €
Intérêts de retard au titre du prêt n°812065111341 sur échéances échues impayées et capital restant dû au taux contractuel de 4,25 % à compter du 15.10.2024	mémoire
Frais de procédure	mémoire
Total créance au 14.10.2024, sauf mémoire	94 442.57 €

Plus le coût des présentes, sans préjudice et sous réserves de tous autres dus en principal, frais et intérêts, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, à savoir :

- La constitution de **Maître Karym FELLAH**, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés ;
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 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 du Tribunal Judiciaire de SENS pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
- 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 la Publicité Foncière de l'YONNE ;
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 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 ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au Commissaire de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 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 de SENS siégeant sis 1 rue du Palais de Justice – 89100 SENS ;
- 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 les décrets n° 91-1266 du 19 décembre 1991 et n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi précitée ;
- L'indication 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. 712-1 du code de la consommation.

Étant mentionné que :

L'assignation a été délivrée à

suivant exploit de la SARL DELTA HUISSIER IDF – Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), en date du 21 février 2025 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du 13 mai 2025 à 10 heures 00** tenue devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SENS.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SENS, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers désignés comme suit :

Sur la commune de THORIGNY SUR OREUSE (89260) - 26 Grande Rue - Fleurigny, cadastré à ladite commune :

- **Section AB numéro 25**, lieudit « 26 Grande Rue Fleurigny » pour une contenance de 02a 15ca
- **Section AB numéro 26**, lieudit « Fleurigny » pour une contenance de 03a 35ca

Soit une contenance totale de 05a 50ca

Une **MAISON À USAGE D'HABITATION** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : couloir desservant à gauche : salle à manger, à droite : cuisine et salle d'eau.
W.C à l'extérieur.
- À l'étage : grand palier desservant deux chambres et W.C.

Faux grenier au-dessus.

Cave dessous.

Petite Cour.

Grange à la suite dont le mur séparatif d'avec elle de Monsieur JACQ ou représentant est mitoyen.

Jardin au nord de la grange.

À l'est de l'habitation, passage de 1 m 30 pour accéder de la Grande Rue à la cour dépendant de l'immeuble.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS ÉTANT EXPRESSÉMENT ICI FAITES qu'il résulte du procès-verbal dressé par Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF - Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), en date du 29 novembre 2024, que la description actuelle est la suivante :

Sur la commune de THORIGNY SUR OREUSE (89260) - 26
Grande Rue - Fleurigny, cadastré à ladite commune :

- **Section AB numéro 25**, lieudit « 26 Grande Rue Fleurigny » pour une contenance de 02a 15ca
- **Section AB numéro 26**, lieudit « Fleurigny » pour une contenance de 03a 35ca

Soit une contenance totale de 05a 50ca

Une **MAISON À USAGE D'HABITATION** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée / couloir desservant à gauche : séjour, à droite : cuisine, au fond à droite : salle de bain.
- À l'étage : palier / couloir desservant trois pièces et un W.C.

Cave.

Petite cour avec terrasse couverte.

W.C à l'extérieur à gauche de la terrasse.

Grange au fond de la cour (mitoyenne avec le mur séparatif d'avec elle de
©AVOVENTES.FR ou représentant).

Jardin au nord de la grange.

Lieux à l'état d'abandon alimentés ni en eau ni en électricité.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Étant expressément précisé que :

Suivant procès-verbal de description en date du 29 novembre 2024, Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF – Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis, ledit procès-verbal de description étant ci-après intégralement annexé.

ÉTAT DES LIEUX ET CONDITION D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il ressort du procès-verbal dressé par Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF – Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94), en date du 29 novembre 2024 que :

- **Les lieux sont à l'état d'abandon et ne sont alimentés ni en eau ni en électricité :**

Les lieux sont à l'état d'abandon et ne sont pas alimentés en eau ainsi qu'en électricité.

- **Les lieux sont actuellement inoccupés et sont à l'abandon, le Maire de la Commune ayant déclaré au Commissaire de Justice ce qui suit :**

Les lieux sont actuellement inoccupés et sont à l'abandon. Le maire de la commune, m'a déclaré que les lieux sont abandonnés depuis des années et que les services de la mairie ne sont jamais parvenus à contacter le propriétaire des lieux.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours possible contre le poursuivant ni son avocat, rédacteur du cahier des conditions de vente.

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.

À la connaissance du rédacteur des présentes, il n'existe pas d'autres servitudes à l'exception de celles résultant, le cas échéant, de la loi, de la situation naturelle et environnementale des lieux, des prescriptions administratives, de l'urbanisme et de celles résultant du certificat d'urbanisme n° CU 08941424T0058 en date du 18 octobre 2024 ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours possible contre le poursuivant ni son avocat, rédacteur du cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les biens et droits immobiliers sus désignés appartiennent à
par suite de l'acquisition qu'il en a faite des
Consorts aux termes d'un acte de vente reçu par
Maître Alain DUMAIRE, Notaire à THORIGNY SUR OREUSE (89),
en date du 16 octobre 2012, dont une expédition authentique a été
publiée au Service de la Publicité Foncière de SENS (devenu Service de
la Publicité Foncière de l'YONNE), le **22 octobre 2012 sous les**
références 8904P04 Volume 2012 P numéro 3160.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE :

I - VENTE CONSORTS

Originairement ils dépendaient de la communauté de biens ayant existé
entre son
épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître Roland BOULAY, notaire à Thorigny sur
Oreuse le 17 décembre 1990

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT
SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (270.000,00 FRS)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers
d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure
restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques
de SENS le 29 janvier 1991, volume 1991 P, numéro 432.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions,
mentions ou saisies.

II – DECES D

©AVOVENTES.FR

* commune en biens par suite de son régime de communauté de meubles et acquêts, régi par les anciens articles 1400 et suivants du code civil, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de IGON (Pyrénées Atlantiques) le 25 août 1956,

* donataire en vertu d'un acte reçu par Me CHARDON, notaire à Villeneuve Saint Georges (Val de Marne) le 5 mars 1984, enregistré après décès, à son choix, de la quotité disponible de droit commun ou d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit ou de la totalité en usufruit, aux termes de la donation énoncée aux présentes.

* héritière à son choix, de l'usufruit de la totalité des biens existants ou de la pleine propriété du quart de ces biens conformément à l'article 757 du Code Civil.

* bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur le logement qu'il occupe à titre d'habitation principale et d'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, dans les conditions et conformément à l'article 764 du Code Civil.

2ent et nour seuls héritiers :

vendeurs aux présentes, seuls enfants issus de l'union ayant existé entre Monsieur et Madame en cette qualité, habile à se dire et porter seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Didier PUZIO, notaire associé à VILLENEUVE SAINT GEORGES (Val de Marne) le 13 mai 2009

Observation faite que suivant acte reçu par Me PUZIO notaire sus nommé le 13 mai 2009, déclaré accepter le bénéfice de la libéralité sus-énoncée en ce qu'elle porte, conformément à l'article 1094-1 du Code Civil, sur un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit des biens de la succession.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Didier PUZIO, notaire associé à VILLENEUVE SAINT GEORGES (Val de Marne) le 11 juin 2009

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SENS le 23 juillet 2009, volume 2009 P, numéro 2022.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE :

Du chef des cons

L'immeuble présentement vendu appartenait à

©AVOVENTES.FR

Ainsi que ces qualités héréditaires ont été constatées dans un acte de notoriété reçu par Me BOULAY, notaire sus nommé le 21 avril 1990.

La transmission de propriété au profit des ayants droit a été constatée par un acte d'attestation de propriété reçu par Me BOULAY, notaire sus nommé le 17

décembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SENS le 29 janvier 1991, volume 1991 P numéro 492.

Du chef de la communauté

L'immeuble présentement vendu appartenait originairement et dépendait de la communauté de biens ayant existé entre et

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Me BOULAY, notaire sus nommé le 17 décembre 1978.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Sens le 17 janvier 1979, volume 3221 N° 14.

Un état délivré le même jour sur cette publication était négatif en tous points du chef des vendeurs.

Décès de
Madame

est décédée en son domicile à
laissant pour recueillir sa succession :
mari :

- commun en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Saint Ouen (Seine Saint Denis) le 1er juin 1935.
- donataire de la toute propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de sa succession en vertu d'un acte de donation reçu par Me BOULAY, notaire sus nommé le 19 mai 1983, laquelle donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution, n'ayant laissé aucun héritier réservataire, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu par Me BOULAY, notaire sus nommé le 18 décembre 1984.

La transmission au profit de des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constatée par un acte d'attestation notariée dressée par Me BOULAY, notaire sus nommé le 8 janvier 1985, publié au bureau des hypothèques de SENS le 17 janvier 1985, volume 4056 N° 4.

Les origines antérieures sont contenues dans les actes ci-dessus mentionnés auxquels il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L. 322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CLAUSES ET CONDITIONS SPÉCIALES

I. ÉTAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics ci-après intégralement annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L. 1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1949 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Il ressort du certificat d'urbanisme n° CU 08941424T0058 en date du 18 octobre 2024 ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente que la commune de THORIGNY SUR OREUSE (89) n'est pas concernée par la présence de termites ou de mérules.

II. INFORMATION SUR LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L. 129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 art. 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions

prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- *détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- *émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

III. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques a été établi et est ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ledit dossier de diagnostics techniques comprend :

- Rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- État de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques et pollutions (ERP)
- Attestation de surface habitable

La surface habitable totale est de 81,86 m².

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison principale				
RDC				
Entrée Dégagement		5,94 m²		
Séjour Salon		22,31 m²		
Salle d'eau		3,96 m²		
Cuisine		10,95 m²		
Sous-totaux		43,16 m²		
1er étage				
Pallier n°2		7,40 m²		
Chambre 01		9,56 m²		
Bureau		6,55 m²		
Chambre 02		13,43 m²		
WC		1,76 m²		
Sous-totaux		38,70 m²		
Sous-totaux		81,86 m²		
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	81,86 m²	0,00 m²	0,00 m²

IV. CONTRÔLE DU SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

Est ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente le rapport établi par le SPANC de la Communauté de Commune Yonne-Nord (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en date du 1^{er} décembre 2024, précision faite que les conclusions s'établissent comme suit :

Conclusion du contrôle

Filière conforme / satisfaisante	NON OUI OUI
Filière inexistante ou incomplète	
Dégradations importantes constatées (colmatage, corrosion, effondrement, Filière notablement sous dimensionnée)	OUI OUI
Nuisances constatées (odeurs, écoulement sur terrain voisin, ...)	
Filière à l'origine d'une pollution et/ou d'un problème de salubrité publique	
Autres :	
Précisions :	

L'utilisateur est-il satisfait de son installation quelles sont ses remarques ?

Date et signature du propriétaire

PROPOSITION DU CONTROLEUR	NOM ET PRENOM DU CONTROLEUR
AVIS DEFAVORABLE	
EN CAS DE VENTE : TRAVAUX DE REMISE AUX NORMES OBLIGATOIRES Le délai de mise en conformité est réduit à 1 an après l'acte de vente.	
Commentaires : L'installation n'est pas accessible, néanmoins un contrôle ayant été fait en 2012 nous savons qu'une fosse septique existe et s'écoule directement dans un pulsard, quant aux eaux ménagères elles s'écoulent directement (sans passer par un bac dégraisseur) dans le réseau d'eaux pluviales. Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter le SPANC.	

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours possible contre le poursuivant ni son avocat, rédacteur du cahier des conditions de vente.

V. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Sont ci-après intégralement annexés au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme en date du 21 mai 2024 (certificat de numérotage, parcelles non concernées par le plan d'alignement) ainsi que le certificat d'urbanisme n° CU 08941424T0058 en date du 18 octobre 2024.

VI. COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

À défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

* * *
*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

À CE TITRE, SONT CI-APRÈS INTÉGRALEMENT ANNEXÉS AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- Certificat d'urbanisme n° CU 08941424T0058 (droit de préemption urbain) en date du 18 octobre 2024 :

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT
☒ Périmètre de préemption urbain simple (<i>Délibération du conseil communautaire du 15/12/2015</i>)
Bénéficiaire du droit de préemption urbain : COMMUNAUTE DE COMMUNES YONNE NORD Bénéficiaire du droit de préemption commercial : COMMUNE <i>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</i>

- Renseignements d'urbanisme en date du 21 mai 2024 (certificat de numérotage, parcelles non concernées par le plan d'alignement)
- Relevé de propriété
- Extrait modèle 1
- Extrait du plan cadastral
- Plan de situation

- Dossier de diagnostics techniques, lequel comprend :
 - Rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
 - État de l'installation intérieure d'électricité
 - État des risques et pollutions (ERP)
 - Attestation de surface habitable
- Rapport établi par le SPANC de la Communauté de Commune Yonne-Nord (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en date du 1^{er} décembre 2024.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I^{er} – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

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

ARTICLE 3 – ÉTAT 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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 civile 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, saut 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 – ENCHÈRES

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la Loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

À 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués 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.

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE 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 décidée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et Consignations conformément à l'article R.322-23 du Code de Procédures Civiles d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur,

conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 – VENTE FORCÉE

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 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, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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 primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du code civil, 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.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. 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 vente, 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, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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-ACQUÉREURS

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 POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 :

- de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 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.

À 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 au frais de l'acquéreur.

À 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 – ENTRÉE 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 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 copropriétés 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 PROPRIÉTÉ

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou 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^o du Code Civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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 R.334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ÉLECTION 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 SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 Juillet 1994).

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 représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - RÉMUNÉRATION DE L'AVOCAT RÉPARTITEUR

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R. 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A. 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15.000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15.001 € à 50.000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50.001 € à 150.000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150.001 € à 300.000 €
- 0,705 % au-delà de 300.000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 - MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SENS, sur la mise à prix ci-après, à savoir :

MISE À PRIX : 1.000,00 euros

(MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

LISTE DES ANNEXES INTÉGRALEMENT JOINTES
AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- ⇒ Procès-verbal de description en date du 29 novembre 2024 dressé par Maître Hung-Phuoc Frédéric VU, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF – Villeneuve-Saint-Georges, Commissaires de Justice Associés à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94) ;
- ⇒ Certificat d'urbanisme n° CU 08941424T0058 (droit de préemption urbain) en date du 18 octobre 2024 ;
- ⇒ Renseignements d'urbanisme en date du 21 mai 2024 (certificat de numérotage, parcelles non concernées par le plan d'alignement)
- ⇒ Relevé de propriété
- ⇒ Extrait modèle 1
- ⇒ Extrait du plan cadastral
- ⇒ Plan de situation
- ⇒ Dossier de diagnostics techniques, lequel comprend :
 - Rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
 - État de l'installation intérieure d'électricité
 - État des risques et pollutions (ERP)
 - Attestation de surface habitable
- ⇒ Rapport établi par le SPANC de la Communauté de Commune Yonne-Nord (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en date du 1^{er} décembre 2024
- ⇒ Etat hypothécaire initial et état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière
- ⇒ Commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12 novembre 2024.

Ainsi fait et dressé par Maître Karym FELLAH, Avocat Associé au Barreau de SENS, Avocat Associé de la SCP REGNIER – SERRE – FLEURIER – FELLAH – GODARD, Société Civile Professionnelle Interbarreaux, demeurant 9 Boulevard Maupeou – 89100 SENS, lequel est constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**À SENS,
Le**

Maître Karym FELLAH