

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles sera adjugé en l'audience des criées du Tribunal judiciaire de SENS, séant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, SUR LICITATION, en UN LOT, l'immeuble qui sera désigné dans le présent cahier des charges.

Aux requête, poursuites et diligence de :

La **SCP CROZAT - BARAULT - MAIGROT**, SELARL immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TROYES sous le numéro 414 974 246, dont le siège social est à TROYES (10000), 2 place Casimir Perier, prise en la personne de **Maître Jean-François CROZAT**, désigné par jugement du Tribunal d'instance de TROYES en date du 24 août 2018 en qualité de liquidateur judiciaire à la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de AVOVENTES

Ayant pour Avocat :

Maître Karym FELLAH, membre de la **SCP REGNIER - SERRE - FLEURIER - FELLAH - GODARD**, Société Civile Professionnelle interbarreaux, Avocat au barreau de SENS, 9 boulevard Maupeou, 89100 SENS, téléphone 03.86.65.60.85, adresse mail : contact@regnieretassocies.com, lequel se constitue et occupera pour elle sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites pour poursuivre la vente.

En présence de :

AVOVENTES

COLICITANT

2. Maître Emmanuelle JOLLY, en sa qualité de liquidateur judiciaire de
AVOVENTES, ZAC des Vauguilletes, 1 oulevard des Noyers
Pompons, 89100 SENS,

En exécution d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal judiciaire de SENS le 18 mars 2025, ledit jugement passé en force de chose jugée.

Une expédition de ce jugement et du certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel de PARIS demeureront annexés au présent cahier des charges après mention.

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

**Commune de BELLECHAUME (89210)
14 rue du Professeur Ramon**

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANCE
D	728	LES VIGNES BASSES	2 a 58 ca
ZE	119	LES VIGNES BASSES	2 a 90 ca
ZE	120	LES VIGNES BASSES	7 a 94 ca

Description :

Une maison d'habitation d'une superficie d'environ 153 m² (hors loi Carrez), comprenant :

- Au rez-de-chaussée (surélevé) : véranda, salon, cuisine ouverte, terrasse (sur cuisine), deux chambres, salle d'eau, toilettes
- Sous-sol total.

Jardin

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal de description de l'immeuble a été dressé par Maître GERARD, Commissaire de Justice, le 20 août 2025 et est annexé au présent cahier des charges.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit immeuble appartient indivisément à AVOVENTES [REDACTED], chacun pour moitié, pour l'avoir acquis suivant acte dressé par Maître MERCIER, Notaire, en date du 18 novembre 2006, publié le 22 décembre 2006, volume 2006 P N° 4589.

URBANISME

Les documents d'urbanisme seront annexés à la suite du présent cahier des conditions de vente.

MATRICE CADASTRALE

Ledit immeuble est imposé au rôle de la contribution foncière dans la Commune de BELLECHAUME (Yonne), ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale dont copie demeurera annexée au présent cahier des charges.

FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de radiation des inscriptions pouvant grever l'immeuble.

CONDITIONS PARTICULIÈRES AU LOTISSEMENT

Les biens présentement saisis forme le lot n° 3 du lotissement « Les Vignes Basses », lequel a été autorisé par arrêté préfectoral en date du 25 septembre 1965.

La division de la propriété dont dépend le présent lot étant comprise dans le périmètre de remembrement de la Commune de BELLECHAUME (89210), a été autorisée par la commission départementale de réorganisation foncière et de remembrement par décision n° 1399 en date du 3 janvier 1966.

Et le cahier des charges et règlement de construction du lotissement a été établi suivant acte sous signatures privées en date à BELLECHAUME (89210), des 4 et 7 septembre 1965, approuvé par la préfecture de l'Yonne le 25 septembre 1965 et demeuré annexé après mention à l'acte du 2 avril 1966, reçu par Me DOUARD, Notaire à BRIENON SUR ARMANCON (89210), le tout publié conformément à la loi.

La présente vente a lieu notamment sous les charges, clauses et conditions résultant, au profit et à la charge des adjudicataires, des actes ci-dessus mentionnés, desquelles charges et conditions les adjudicataires doivent préalablement prendre connaissance par la lecture desdits actes.

Les adjudicataires seront subrogés, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant, à leur profit ou à leur charge, des actes ci-dessus mentionnés.

Ils devront donc faire leur affaire personnelle des clauses, servitudes et charges résultant des actes ci-dessus mentionnés ainsi qu'ils s'y obligent sans pouvoir exercer aucun recours contre le poursuivant, sans pouvoir prétendre à diminution du prix, et en outre de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le poursuivant par qui que ce soit.

TRENTE TROIS MILLE EUROS (33.000 €), avec faculté de baisse, en cas de carence d'enchère, du quart.

Fait et rédigé à SENS, le 9 SEPTEMBRE 2025, par Maître FELLAH, Avocat associé de la SCP RÉGNIER - SERRÉ - FLEURIER - FELLAH - GODARD, poursuivant.

Annexer :

le jugement du TGI

les actes de significaton, (nécessaire ?)

le CNA,

le PVD

un extrait de matrice cadastrale