

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de SENS (Yonne), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

En UN LOT, l'immeuble suivant :

Une MAISON sise à **VINNEUF** (Yonne), 31 Rue Victor Hugo, ci-après plus amplement désignée.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société dénommée **PARNASSE GARANTIES**, société anonyme d'assurance au capital de 99.681.000,00 euros, agréée en branche 15 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX, sous le n° 789 910 783, dont le siège social est 1 bis rue Jean Wiener, 77420 CHAMPS SUR MARNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat **Maître Karym FELLAH**, membre de la **SCP REGNIER - SERRE - FLEURIER - FELLAH - GODARD**, Société Civile Professionnelle Interbarreaux, Avocat au barreau de SENS, demeurant 9 boulevard Maupeou, 89100 SENS, téléphone 03.86.65.60.85, adresse mail : contact@regnieretassocies.com, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de SENS en date du 6 septembre 2023, définitif selon certificat de non appel,

Et d'une hypothèque judiciaire définitive publiée le 10 avril 2024, volume 2024 V n° 276 se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 3 août 2022, volume 2022 V n° 2766,

Le CRÉANCIER POURSUIVANT, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de de la SCP LEGOUGE, commissaire de Justice, en date du 19 mai 2025 , fait signifier COMMANDEMENT valant SAISIE IMMOBILIÈRE à :

DÉBITEUR

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, les sommes suivantes :

Au titre du prêt n° PB119231505 30 :

La somme de : 198.944,09 €

Représentant le principal des condamnations prononcées et les intérêts et frais dus, suivant décompte arrêté au 27 mars 2025 ci-après annexé ; à majorer des intérêts légaux postérieurement à cette date.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie, au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Bureau des Hypothèques pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les parties saisies sus-nommées n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière d'AUXERRE (Yonne), le 27 juin 2025, volume 8904P01 2025 S n° 30.

L'assignation à comparaître au débiteur et aux créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du :

MARDI 14 OCTOBRE 2025 à 10 HEURES 00

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

**Commune de VINNEUF (89140)
Au 31 rue Victor Hugo**

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANCE
AD	111	Rue Victor Hugo	5 a 00 ca
AD	556	Le Village	4 a 08 ca

Description :

Un ensemble immobilier comprenant :

➤ **Aile Sud : 1^{er} appartement d'une superficie d'environ 50,13 m² (hors Loi Carrez), comprenant :**

- Cuisine : 9.96 m²
- Couloir : 1.33 m²
- Toilettes : 1.10 m²
- Pièce d'eau : 5.91 m²
- Séjour : 10.12 m². Je n'ai pas pris en compte la zone sous escaliers.
- Première chambre de l'étage : 11.56 m²
- Seconde chambre : 10.15 m².

➤ **Aile Nord : 2nd appartement, au rez-de-chaussée, côté rue, d'une superficie d'environ 44.71 m² (hors Loi Carrez), comprenant :**

- Cuisine : 8.32 m²
- Chambre : 11.63 m².
- Séjour : 21.13 m²
- Pièce d'eau : 3.63 m².

➤ **3^{ème} appartement, rez-de-chaussée, côté grange, d'une superficie d'environ 66,16 m² (hors Loi Carrez), comprenant :**

- Zone de rangement de l'espace entrée : 0,78 m²
- Séjour : 17.51 m²
- Cuisine : 26.23 m²
- Chambre : 15.46 m²
- Pièce d'eau : 6.18 m²

➤ **4^{ème} appartement : situé sur le demi-palier, d'une superficie d'environ 29,46 m² (hors Loi Carrez), comprenant :**

- Espace cuisine : 7.37 m²
- Séjour : 9.77 m²
- Chambre : 8.56 m²
- Pièce d'eau : 3.83 m².

➤ **5^{ème} appartement : en haut de l'escalier, d'une superficie d'environ 73,14 m² (hors Loi Carrez), comprenant :**

- Entrée : 1.96 m²
- Cuisine : 11.55 m²
- Pièce de repos : 8.83 m²
- Séjour : 17.73 m²
- Première chambre : 11.68 m²
- Seconde chambre : 12.20 m²
- Pièce d'eau : 7.25 m²
- Toiletttes : 1.94 m².

La superficie globale habitable totale (hors loi CARREZ) est d'environ 263.60 m².

Grange, cave voûtée,
Cour et 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.

Une copie d'un PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION contenant une plus ample description de l'immeuble dont s'agit est annexée au présent cahier des conditions de vente, ainsi qu'une copie de l'EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE et du PLAN CADASTRAL.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ces biens appartiennent au débiteur sus nommé en vertu des actes suivants :

- acte de Maître AUDEUX, Notaire à Sergines (89), en date du 29 novembre 2008, publié au Service de la publicité Foncière le 8 décembre 2008, volume 8904P04 2008 P 3909 ;

Et :

- acte de Maître AUDEUX, Notaire à Sergines (89), en date du 20 juillet 2018, publié au Service de la Publicité Foncière le 14 août 2018, volume 8904P04 2018 P 2448.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés à titre de simples renseignements, sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

En ce qui concerne l'origine plus antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant sans que celui-ci puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

➤ **DEUX CENT MILLE EUROS**
(200.000,00 €uros)

Fait à SENS (Yonne),

Le 27 février 2026