

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

**Pour :** La SELARL MJ & ASSOCIES, prise en la personne de Me Véronique THIEBAUT, domiciliée 16 rue de l'Horloge – BP 290 – 89005 AUXERRE CEDEX,

**Es qualités de liquidateur judiciaire de** [REDACTED] ; fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'AUXERRE le 14 décembre 2020

**Avocat :** SCP REVEST - LEQUIN - NOGARET - DE METZ - CROCI

## ADRESSE DES BIENS SAISIS :

### Lot 1 : Commune d'AUXERRE (Yonne)

Les biens et droits immobiliers ci-après, dépendant d'un ensemble immobilier sis 93 rue de Paris et 2 rue Alexandre Marie et Place du Palais de Justice, cadastré section ET 64 pour 05a 30ca : **lots 7 – 12 et 15**

### Lot 2 : Commune d'AUXERRE (Yonne)

Un terrain d'agrément sis Route de Vallan cadastré section DH 90 lieudit «Les cheminot» pour 21a 59ca

### Lot 3 : Commune d'APPOIGNY (Yonne)

Une maison d'habitation sise 24 rue d'En Bas cadastrée section BE 72 lieudit «24 rue d'En Bas» pour 03a 70ca et droits dans la cour commune cadastrée section BE 71 pour 01a 28ca.

### Lot 4 : Commune de MIGENNES (Yonne)

Une maison d'habitation sise 38bis rue Pierre Curie cadastrée section AX 38 lieudit «38B rue Pierre et Marie Curie» pour 01a 34ca et droits dans le passage commun cadastré section AX 40 pour 14ca.

## MISES A PRIX :

**Lot 1 : 500 €** (cinq cents euros)

**Lot 2 : 1 000 €** (mille euros)

**Lot 3 : 50 000 €** (cinquante mille euros)

**Lot 4 : 12 500 €** (douze mille cinq cents euros)

**Date de dépôt au Greffe : 14 janvier 2025**

**Date de vente : vendredi 18 avril 2025 à 14 heures**

## PROCEDURE PAR LIQUIDATEUR

Articles L 642-18 et R642-22 et suivants du code de commerce

---

Cahier des charges déposé au Greffe du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE le 14 janvier 2025.

**Audience de vente devant M. le Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière du 18 avril 2025 à 14 heures.**

---

CAHIER DES CONDITIONS de vente auxquelles seront adjugés sur liquidation judiciaire, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la Barre du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE (Yonne), au Palais de Justice de cette ville, les biens dont la désignation suit (selon cadastre, titres de propriété et rapports d'expertise de septembre 2021) :

### **Lot 1 : Commune d'AUXERRE (Yonne)**

Les biens et droits immobiliers ci-après, dépendant d'un ensemble immobilier sis 93 rue de Paris et 2 rue Alexandre Marie et Place du Palais de Justice, cadastré section ET 64 pour 05a 30ca

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me ALSAC, notaire à GUERCHY (Yonne), le 10 juillet 1985 publié au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1 le 29 juillet 1985 volume 2642 n°26, modifié suivant acte reçu par Me ALSAC, Notaire susnommé, le 25 juin 1986 publié au même service de la publicité foncière le 26 juin 1986 volume 2808 n°22

Savoir :

▪ **Lot 7 :**

Un local en état de ruine au rez-de-chaussée ayant accès par la cour intérieure, d'une superficie d'environ 25m<sup>2</sup>,

Et les 43/1 030èmes des parties communes générales et de la propriété du sol

▪ **Lot 12 :**

Un local en état de ruine au premier étage au-dessus du lot 7, d'une surface de 21.15m<sup>2</sup>

et les 51/1 030èmes des parties communes générales et de la propriété du sol

▪ **Lot 15 :**

Une cave au sous-sol ayant accès par la cour intérieure. L'escalier et sa galerie font partie du lot et les 10/1 030èmes des parties communes générales et de la propriété du sol

Précisions complémentaires

Selon certificat d'urbanisme délivré par la Commune d'AUXERRE le 31 janvier 2023, l'immeuble est répertorié au plan de sauvegarde et de mise en valeur d'AUXERRE :

*« Immeuble à conserver et à restaurer*

*Immeuble dont la démolition est prévue à des fins de salubrité et de mise en valeur*

*Immeuble pouvant être remplacé ou amélioré*

*Préciser aux acquéreurs d'un bien situé dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé par décret en Conseil d'Etat le 20 octobre 1981 et dans l'acte que l'immeuble vendu est « situé dans le périmètre du secteur sauvegardé et qu'en conséquence les travaux intérieurs devront faire l'objet d'une demande de permis de construire (art. R421-17)»*

**Lot 2 : Commune d'AUXERRE (Yonne)**

---

Un terrain d'agrément sur lequel il existe un abri de jardin sis Route de Vallan cadastré section DH 90 lieudit «Les cheminot» pour 21a 59ca

**Lot 3 : Commune d'APPOIGNY (Yonne)**

---

Une maison d'habitation sise 24 rue d'En Bas cadastrée section BE 72 lieudit «24 rue d'En Bas» pour 03a 70ca comprenant :

▪ Au rez-de-chaussée :

- un logement composé d'une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle d'eau, une pièce
- un studio

▪ À l'étage :

- six logements (trois studios, trois F1)

- Et cour commune cadastrée section BE 71 pour 01a 28ca.

Précisions complémentaires :

Le locataire de l'appartement situé au premier étage, porte 4 a donné congé au liquidateur judiciaire par courrier du 26 février 2023. Ledit congé ayant pris effet au 31 mars 2023.

L'occupation des autres appartements sera détaillée dans le Dire qui sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente, et ce au vu du procès-verbal descriptif qui sera prochainement rédigé par Huissier de Justice.

**Lot 4 : Commune de MIGENNES (Yonne)**

Une maison d'habitation sise 38bis rue Pierre Curie cadastrée section AX 38 lieudit «38B rue Pierre et Marie Curie» pour 01a 34ca.

Et, selon les termes de l'acte de vente du 02 février 2001 « passage commun avec divers d'une surface de 14ca pour accéder à la rue Pierre Curie sous lequel sont les conduites d'arrivée de gaz de ville et de la canalisation générale d'arrivée d'eau de la maison cadastrée section AX 39, de l'immeuble présentement vendu, et de la maison de ou représentants. Cadastéré section AX 40 pour 14ca.

L'acquéreur devra souffrir une servitude de passage pour accéder à l'immeuble cadastré section AX 36. »

Tels et ainsi que ces biens existent, s'étendent, se comportent, se limitent, sans aucune exception ni réserve, même si la désignation qui précède était incomplète ou erronée.

**En raison des délais de procédure, nous sommes dans l'attente des procès-verbaux descriptifs des biens que doit rédiger l'Huissier, de sorte que la description sus-énoncée l'est faite au vu du cadastre et des titres de propriétés.**

**Un Dire sera annexé ultérieurement afin de décrire les lieux au vu des procès-verbaux descriptifs, lesquels seront également annexés au présent cahier des conditions de vente, tout comme les diagnostics techniques.**

## **EXPOSE DES FAITS :**

La vente est poursuivie à la requête de :

- **La SELARL MJ & ASSOCIES, prise en la personne de Me Véronique THIEBAUT**, domiciliée 16 rue de l'Horloge – BP 290 – 89005 AUXERRE CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de ; fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'AUXERRE le 14 décembre 2020

ayant pour avocat, la SELARL d'Avocats Interbarreaux REVEST - LEQUIN - NOGARET – DE METZ – CROCI représentée par Maître Patricia NOGARET, Avocat inscrit au Barreau d'AUXERRE, y exerçant 5 rue Marcelin Berthelot 89004 AUXERRE CEDEX, laquelle est constituée à l'effet d'occuper pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

et en vertu de quatre Ordonnance rendues par Monsieur le Juge commissaire chargé de la liquidation judiciaire de en date du 18 septembre 2024, définitives ainsi qu'il ressort des quatre certificats de non-appel délivrés par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 20 novembre 2024.

Ces quatre ordonnances ont été publiées au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau le 15 novembre 2024 :

- volume 2024 S 85 pour l'Ordonnance se rapportant au bien immobilier sis Commune d'AUXERRE section DH 90
- volume 2024 S 86 pour l'Ordonnance se rapportant au bien immobilier sis Commune de MIGENNES sections AX 38 et AX 40
- volume 2024 S 87 pour l'Ordonnance se rapportant au bien immobilier sis Commune d'APPOIGNY sections BE 72 et BE 71
- volume 2024 S 88 pour l'Ordonnance se rapportant au bien immobilier sis Commune d'AUXERRE section ET 64 (lots 7, 12 et 15)

### **ORIGINES DE PROPRIETE :**

Les biens appartiennent à \_\_\_\_\_ pour les avoir acquis suivant :

AUXERRE Section ET 64 lots 7, 12 et 15 : acte de vente reçu par Me FONTENEAU, Notaire à SAINT BRIS LE VINEUX (Yonne), le 11 juillet 2002 publié au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1 le 14 août 2002 volume n°8904P01 2002P4198.

AUXERRE Section DH 90 : acte de vente reçu par Me Vincent VILLECOURT, Notaire à AUXERRE (Yonne), le 31 mars 2017 publié au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1 le 12 avril 2017 volume 8904P01 2017P1611

APPOIGNY Sections BE 72 et BE 71 (cour commune) : acte reçu par Me Hervé CHANTIER, notaire à APPOIGNY (Yonne) le 03 février 2011 publié au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1 le 07 mars 2011 volume 2011 P 1197 repris pour ordre formalité publiée le 16 juin 2011 volume 2011 D 4024.

MIGENNES Sections AX 38 et AX 40 (passage commun) : acte reçu par Me BARDE, notaire à CERISIERS (Yonne) le 02 février 2001 publié au service de la publicité foncière de JOIGNY le 30 mars 2001 volume 2001 P 1090

### **CONDITIONS DE REGLEMENT DU PRIX (articles R 642-25 et 643-3 du code de commerce – article 12 du présent cahier des charges) :**

**Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.**

**En cas de vente de gré à gré, le notaire chargé de la vente remet le prix, dès sa perception, au liquidateur.**

**Le prix de vente ne peut faire l'objet d'aucun prélèvement par le liquidateur jusqu'à ce que soit justifié par l'acquéreur qu'il a conduit à son terme la procédure de purge ou qu'il a obtenu des créanciers inscrits la dispense d'y procéder.**

**En cas de surenchère, le prix est restitué sans délai à l'acquéreur par le liquidateur, par l'intermédiaire du notaire.**

### **CONDITION PARTICULIERE DE LA VENTE :**

Il est précisé que l'acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti, étant précisé :

1. que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant des lieux au 1<sup>er</sup> janvier.
2. que les taxes foncières, assainissement, ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre le vendeur forcé et l'adjudicataire qui s'engage à remboursement de sa fraction à la première réquisition du liquidateur judiciaire.

### **SERVITUDES :**

Il convient de prendre connaissance des certificats d'urbanisme annexés au présent cahier des conditions de vente et du règlement de copropriété s'agissant du lot n°1.

Toutefois les titres de propriété, également annexés, précisent ce qui suit :

### **APPOIGNY Sections BE 72 et BE 71 (cour commune) :**

L'acte de vente du 03 février 2011 stipule ce qui suit :

#### **Rappel de servitudes**

*Aux termes de l'acte en date du 20 janvier 1971 publié au bureau des hypothèques d'AUXERRE le 18 mars 1971 volume 15 n°15, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :*

*I - "Puits commun avec plusieurs et four derrière ayant son entrée dans la chambre ci-après ; petite place derrière le four ayant quatre-vingt centimètres de large du midi au nord à partir dudit four sur un mètre trente-trois centimètres le long du levant au couchant à partir du pignon de la chambre à four ci-après. Chambre à four en retour tenant à la chambre à feu ci-dessus, autre chambre à feu à côté, écurie et grange ensuite, dont le pignon séparatif de [redacted] est mitoyen avec ce dernier, puits commun avec ledit [redacted]"*

*Cour devant lesdits bâtiments.*

*Tenant le tout du levant et du midi en faisant hache à [redacted] du couchant à la cour commune et à [redacted] avec lequel le fossé est mitoyen. Le mur séparatif d'entre [redacted] et la maison présentement énoncée est mitoyen entre eux."*

*II - "Dans un acte de vente par [redacted]"*

*reçu par Me CARRE, notaire à APPOIGNY, le 26 janvier 1881 de la maison présentement désignée, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté : "Il est ici expliqué que le fossé séparant la propriété présentement vendue (maison ci-dessus désignée) a été délimité d'avec la propriété du [redacted] ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par [redacted] arpenteur, demeurant à APPOIGNY, à la date du 8 février 1853 dont l'un des originaux sur timbre à trente-cinq centimes porte cette mention "Enregistré à Auxerre le 21 février 1853 folio 99 C 6 reçu deux francs décimes vingt centimes (signé)*

*"Il résulte de ce procès-verbal que ladite rigole ou fossé a deux mètres de largeur son embouchure à partir de l'angle du mur de la maison présentement vendue (maison désignée ci-dessus) jusqu'à l'angle du mur de la maison du s [redacted] et qu'une borne a été plantée au milieu, c'est-à-dire à une distance d'un mètre de chacune des maisons voisines, qu'une seconde borne a été plantée à quatre mètres soixante-dix centimètres de la première et qu'elle se trouve à un mètre cinq centimètres du mur de la maison présentement vendue (maison sus-désignée) et à pareille distance du mur du [redacted] qu'une troisième borne a été plantée à vingt-quatre mètres trente centimètres de la seconde et à quatre-vingt-cinq centimètres du mur de la maison vendue à [redacted] (aujourd'hui [redacted]) et une quatrième borne a été plantée à l'extrémité et au milieu du fossé à cinquante-deux mètres de la troisième, enfin que ladite rigole mitoyenne est demeurée limitée entre les riverains au moyen des bornes dont il vient d'être parié.*

*"Que [redacted] doit souffrir le passage dans sa cour par un conduit souterrain des eaux provenant des bâtiments présentement vendus qui s'écouleront dans la rigole commune avec [redacted]"*

*"L'entretien de ce conduit sera à la charge de l'acquéreur de la maison actuellement vendue.*

*"Les vendeurs ajoutent que ces conventions sont la reproduction de celles établies en l'acte de donation de partage anticipé dressé par Me SAPPIN, notaire à APPOIGNY, le 5 juin 1869."*

**MIGENNES Sections AX 38 et AX 40 (passage commun) :**

L'acte de vente du 02 février 2001 stipule ce qui suit :

*« Le passage cadastré AX 40 est commun avec divers pour accéder à la rue Pierre Curie sous lequel sont les conduites d'arrivée de gaz de ville et de la canalisation générale d'arrivée d'eau de la maison cadastrée section AX 39, de l'immeuble présentement vendu, et de la maison de représentants. Cadastéré section AX 40 POUR 14CA*

*L'acquéreur devra souffrir une servitude de passage pour accéder à l'immeuble cadastré section AX 36 ainsi qu'il résulte de l'acte de vente du 26 juin 1989 publié au bureau des hypothèques de JOIGNY le 18 août 1989 volume 4470 n°3. »*

**ASSAINISSEMENT :**

**APPOIGNY Sections BE 72 et BE 71 (cour commune) :**

L'acte de vente du 03 février 2011 stipule ce qui suit :

*« Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement.*

*Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.*

*L'ACQUIEREUR fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité.*

*En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, auxdits travaux. »*

**MIGENNES Sections AX 38 et AX 40 (passage commun) :**

Il ressort de l'avis rendu par la Communauté de Communes de l'Agglomération Migennoise le 03 mars 2023, joint au présent cahier des conditions de vente, que l'immeuble est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées et a l'obligation d'y être raccordé s'il n'y est pas déjà.

Les services de la CCAM n'ont pas été en mesure de pratiquer le test au colorant de sorte qu'ils ne peuvent pas prouver l'existence d'un raccord à au collecteur d'eaux usées.

**SYNDIC :**

**AUXERRE Section ET 64 lots 7, 12 et 15**

L'acte de vente du 11 juillet 2002 précise que le syndic est LAMY BOURGOGNE – 13 rue de l'Horloge – 89000 AUXERRE.

**BAUX CONSENTIS :**

Cette information sera fournie par la production des procès-verbaux description en cours d'établissement par Huissier.

**PIECES ANNEXEES :**

- Copie intégrale acte de naissance de
- Extrait kbis
- Extrait répertoire des métiers
- Jugement LJ rendu par le Tribunal de Commerce d'AUXERRE le 14/12/2020
- Jugement abandon régime simplifié de la LJ – 12/04/2021

**Biens sis à AUXERRE**

- Matrice cadastrale
- 93 rue de Paris – section ET 64 lots 7, 12 et 15
- Ordonnance de vente – 18/09/2024 et certificat de non-appel 20/11/2024
- Acte de vente – 11/07/2002
- Règlement de copropriété – 10/07/1985

- Modificatif règlement de copropriété – 25/06/1986
- Plan cadastral
- Rapport d'expertise – septembre 2021
- Certificat d'urbanisme d'information – 31/01/2023
- Etat hypothécaire levé sur publication de l'Ordonnance de vente – 15/11/2024

Terrain « Les Cheminot » - section DH 90

- Ordonnance de vente – 18/09/2024 et certificat de non-appel 20/11/2024
- Acte de vente – 31/03/2017
- Plan cadastral
- Rapport d'expertise – septembre 2021
- Certificat d'urbanisme d'information – 31/01/2023
- Etat hypothécaire levé sur publication de l'Ordonnance de vente – 15/11/2024

Bien sis à APPOIGNY

- Ordonnance de vente – 18/09/2024 et certificat de non-appel 20/11/2024
- Acte de vente – 03/02/2011
- Matrice et plan cadastral
- Rapport d'expertise – septembre 2021
- Certificat d'urbanisme d'information – 23/08/2024
- Etat hypothécaire levé sur publication de l'Ordonnance de vente – 15/11/2024

Bien sis à MIGENNES

- Ordonnance de vente – 18/09/2024 et certificat de non-appel 20/11/2024
- Acte de vente – 02/02/2001
- Matrices AX 38 et AX 40 et plan cadastral
- Rapport d'expertise – septembre 2021
- Certificat d'urbanisme d'information – 11/01/2023
- Avis assainissement – 03/03/2023
- Etat hypothécaire levé sur publication de l'Ordonnance de vente – 15/11/2024
- le cahier des conditions de la vente avec la mise à prix fixée par le poursuivant.

# **Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire**

*Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019*

## **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### **ARTICLE 2 – 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 ou le débiteur 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.

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

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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 5 – 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 sera remise au liquidateur 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 6 – 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 : Enchères**

#### **ARTICLE 7 – 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 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 8 – 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – 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.

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 10 – 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 la 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 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 14 – 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 15 – 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 postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits essentiels de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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.

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.

#### **ARTICLE 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 21 – 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 22 – IMMEUBLE 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 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 23 – 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 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.

## **ARTICLE 24 - MISE A PRIX**

Outre les clauses et conditions ci-dessus des conditions, la vente interviendra sur la mise à prix fixée par Monsieur le Juge commissaire :

**Lot 1 :**

---

**500 € (cinq cents euros)**

**Lot 2 :**

**1 000 € (mille euros)**

**Lot 3 :**

**50 000 € (cinquante mille euros)**

**Lot 4 :**

---

**12 500 € (douze mille cinq cents euros)**

Conformément au décret 2012-783 du 30 mai 2012 et du code des procédures civiles d'exécution, il est rappelé que :

### **Article R322-40**

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

### **Article R322-41**

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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire 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 R322-46**

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1.

**Article R322-61**

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.

Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

Fait et rédigé à AUXERRE, par la SELARL d'Avocats Interbarreaux  
REVEST - LEQUIN – NOGARET – DE METZ - CROCI, poursuivante, le  
10 janvier 2025

Pour la SELARL d'Avocats Interbarreaux  
REVEST - LEQUIN – NOGARET – DE METZ - CROCI  
Patricia NOGARET