

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE IMMOBILIERE

Décrets n°2006-1805 du 23 décembre 2006 et n°2012-783 du 31 mai 2012
Code des Procédures Civiles d'Exécution
régissant la procédure de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE
MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE,

Avocat plaidant : SELARL REVEST - LEQUIN – NOGARET – DE
METZ – CROCI, représentée par Me Patricia NOGARET, Avocat
inscrit au Barreau d'AUXERRE

DEBITEUR SAISI :

AVOVENTES

ADRESSE DES BIENS SAISIS :

Commune de MONETEAU (Yonne): une maison à usage
d'habitation sise 43 rue d'Auxerre, cadastrée sections AM 141
lieudit « 42 rue d'Auxerre » pour 04a 96ca et AM 144 lieudit « La
Mouille » pour 72ca

MISE A PRIX : 20 000 € (vingt mille euros)

Date de dépôt au Greffe : 14 août 2025

Date de l'audience d'orientation : vendredi 24 octobre
2025 à 14 heures

Cahier des CONDITIONS DE VENTE déposé au Greffe du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE le 14 août 2025.

Audience d'orientation du vendredi 24 octobre 2025 à 14 heures.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE auxquelles seront adjugés sur saisie immobilière, 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 fichier hypothécaire, matrice cadastrale, procès-verbal rédigé par Me Thierry TOTAL le 10 juin 2025*) :

Commune de MONETEAU (Yonne)

Une maison à usage d'habitation sise 43 rue d'Auxerre, en cours de construction, à l'état brut à l'exception des murs extérieurs, toit plat recouvert de bandes de goudron, comprenant :

- sous-sol total avec coin chaudière et coin cave
- au rez-de-chaussée : entrée, grande pièce ouverte à l'état brut, terrasse
- à l'étage : couloir desservant trois chambres dont une avec terrasse, deux pièces, petit espace en mezzanine avec trou de lumière
- petit bâtiment à usage de garage
- terrain

Le tout cadastré sections :

- AM 141 lieudit « 42 rue d'Auxerre » pour 04a 96ca
- AM 144 lieudit « La Mouille » pour 72ca

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.

EXPOSE DES FAITS :

Suivant acte de Maître Aurore GIROD, Huissier de Justice à AUXERRE (Yonne), en date du 18 avril 2025

- la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE**, Société Coopérative à capital et personnel variables, régie par la loi du 5 août 1920, le Livre V du Code Rural et les textes subséquents, ayant son siège à TROYES (Aube), 269 faubourg Croncels, constituée à la date du 20 septembre 1994 et immatriculée au RCS de TROYES sous le numéro 775 718 216, agissant poursuites et diligences du responsable du Service Recouvrement Contentieux dument habilité à cette fin domicilié ès-qualité audit siège

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.

A FAIT COMMANDEMENT à :

AVOVENTES

d'avoir à payer la somme de **353 615,64 €** (*trois cent cinquante-trois mille six-cent-quinze euros et soixante-quatre cents*) en principal, frais et intérêts pour comptes arrêtés au 17 février 2025, outre mémoire, en vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt passé en l'Etude de Me Maryse BELLIAU, notaire à CHARNY OREE DE PUISAYE (Yonne) le 10 décembre 2019 contenant un prêt tout habitat Facilimmo n°00002911737 d'un montant de 329 160 € d'une durée de 25 ans au taux effectif global de 1,72% l'an, réalisé pour 328 737,57 € avec affectation hypothécaire sur les biens ci-avant décrits.

Ce commandement de payer valant saisie a été publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'Yonne - AUXERRE le 13 juin 2025 volume 2025 S 28.

L'assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 24 octobre 2025 a été délivrée le 11 août 2025 à Me Thierry TOTAL, Huissier de Justice à AUXERRE (Yonne).

ORIGINES DE PROPRIETE :

Les biens appartiennent à AVOVENTES pour les avoir acquis suivant acte de vente reçu par Me Olivier XIBERRAS, Notaire à TOUCY (Yonne), le 10 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'AUXERRE 1 le 18 décembre 2019 volume 2019 P 5376 (8904P01).

SERVITUDES :

La fiche délivrée par le service de la publicité foncière d'AUXERRE - le 13 juin 2025, sur publication du Commandement ne révèle aucune servitude.

Le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune de MONETEAU le 02 juillet 2025, ci-après annexé, précise que les terrains :

- ne sont pas grevés de servitude d'utilité publique.
- sont concernés par les dispositions suivantes :
 - zone de présomption de prescription archéologique
 - phénomène de retrait-gonflement des argiles : aléa faible qui sera produit ultérieurement.

ASSAINISSEMENT :

Cette information sera communiquée ultérieurement.

BAUX CONSENTIS :

Il ressort du PV descriptif dressé par Me Thierry TOTAL le 10 juin 2025 et ci-après annexé que les biens sont libres de toute location.

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 CONSEQUENCE :

Il sera procédé à la mise en adjudication desdits biens, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la Barre du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE (Yonne), au Palais de Justice de cette ville, à la date qui sera fixée par le Juge de l'Exécution sur la mise à prix, insérée en fin d'acte, outre les clauses et conditions du cahier des charges qui suit.

PIECES JOINTES :

- copie de l'assignation délivrée au débiteur le 11/08/2025
- matrice et plan cadastral
- état hypothécaire sur publication du Commandement – 13/06/2025
- PV descriptif – 10/06/2025
- certificat d'urbanisme d'information – 02/07/2025

- le cahier des conditions de la vente avec la mise à prix fixée par le poursuivant.

SEQUESTRE :

Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats d'AUXERRE est désigné séquestre des fonds provenant de la vente ou, à son défaut, la Caisse des dépôts et consignations, Trésorerie Générale de l'YONNE rue Marie Noël à AUXERRE.

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, 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^{er} : 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 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.

A 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 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 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : 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 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 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 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 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 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 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 du barreau de l'avocat postulant 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 des 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 en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, 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 le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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 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 :

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – 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 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.

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE 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 passé 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° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 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 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 1er 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 VINGT NEUF : MISE A PRIX

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

20 000 € (vingt mille 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 14 août 2025

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

Affaire : CRCA / AVOVENTES AVOVENTES (Cne MONETEAU)
Dossier n° : 25-0080

Tribunal Judiciaire d'AUXERRE - JEX SI
Saisie n° : 25/00019

DIRE A ANNEXER

Au cahier des conditions de la vente déposé le 14 août 2025

Saisie n° 25/00019

Dossier : CRCA / AVOVENTES

Audience d'orientation du 24 octobre 2025

Affaire : CRCA / AVOVENTES AVOVENTES (Cne MONETEAU)
Dossier n° : 25-0080

Saisie n° 25/00019

AUDIENCE D'ORIENTATION DU 24 OCTOBRE 2025

Poursuivante :

SELARL d'Avocats Interbarreaux REVEST – LEQUIN -
NOGARET – DE METZ – CROCI représentée par Maître Patricia
NOGARET, Avocat inscrit au Barreau d'AUXERRE

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ ET LE NEUF SEPTEMBRE

Au Greffe de Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le
Tribunal Judiciaire d'AUXERRE/de SENS (Yonne) et pardevant
Nous, Greffier en Chef soussigné,

A COMPARU :

la SELARL d'Avocats Interbarreaux REVEST - LEQUIN -
NOGARET – DE METZ – CROCI représentée par Maître Patricia
NOGARET, Avocat au Barreau d'AUXERRE, y exerçant 5, rue
Marcelin Berthelot 89004 AUXERRE CEDEX, Conseil de :

- **La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE
MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE**, Société
Coopérative à capital et personnel variables, régie par la
loi du 5 août 1920, le Livre V du Code Rural et les textes
subséquents, ayant son siège à TROYES (10080 - Aube),
269 faubourg Croncels – BP 10502, constituée à la date du
20 septembre 1994 et immatriculée au RCS de TROYES
sous le numéro 775 718 216, agissant poursuites et
diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

Laquelle SELARL d'Avocats nous a exposé :

Qu'elle a déposé le cahier des conditions de la vente le 14 août 2025.

Qu'elle demande que soit annexé audit cahier, la photocopie :

- de l'acte de vente reçu par Me Olivier XIBERRAS, Notaire à TOUCY (89), le 10 décembre 2009

lequel nous apprend notamment :

« Contrat d'affichage

Le VENDEUR déclare qu'il existe un contrat d'affichage au profit de la société SARL AFFICHAGE GENERAL DE France dont le siège est à JOIGNY (89300) 4, rue Saint Jacques, aux termes d'un acte sous signatures privées du 8 novembre 2018 (...). Ce contrat a été conclu pour une durée de 3 années à compter du 5 février 2019 moyennant une redevance annuelle de sept cents euros (700,00 eur) (...).

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de ce contrat qui lui a été remis. (...).

Le changement de propriétaire sera notifié à la société d'affichage par les soins du notaire.

Les dispositions de l'article L 581-25 du Code de l'environnement sont ici rappelées en tant que de besoin :

« Le contrat de louage d'emplacement privé aux fins d'apposer de la publicité ou d'installer une préenseigne se fait par écrit. Il est conclu pour une période qui ne peut excéder six ans à compter de sa signature. Il peut être renouvelé par tacite reconduction par périodes d'une durée maximale d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties trois mois au moins avant son expiration.

Le preneur doit maintenir en permanence l'emplacement loué en bon état d'entretien. Faute d'exécution de cette obligation, et après mise en demeure, le bailleur peut obtenir, à l'expiration d'un délai d'un mois, du juge des référés, à son choix, soit l'exécution des travaux nécessaires, soit la résolution du contrat et la remise des lieux en bon état aux frais du preneur.

A défaut de paiement du loyer, le contrat est résilié de plein droit au bénéfice du bailleur après mise en demeure de payer restée sans effet durant un mois.

Le preneur doit remettre l'emplacement loué dans son état antérieur dans les trois mois suivant l'expiration du contrat.

Le contrat doit comporter la reproduction des quatre alinéas précédents.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public. »

Assainissement :

« Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique »

Que la SELARL d'Avocats susnommée, demande qu'il lui soit donné acte de sa comparution et Elle a signé avec Nous, Greffier après lecture.

Maître Patricia NOGARET