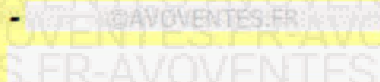


CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

POURSUIVANTS :

-  ©AVOVENTES.FR

Avocat : SELARL d'Avocats interbarreaux REVEST LEQUIN NOGARET DE METZ CROCI, représentée par Me Patricia NOGARET, Avocat inscrit au Barreau d'AUXERRE (Yonne), domiciliée 5 rue Marcellin Berthelot – 89000 AUXERRE

COLICITANTS :

 ©AVOVENTES.FR

sous curatelle renforcée de l'UDAF de

ADRESSE DES BIENS :

Commune de MERRY LA VALLEE (Yonne) :

1^{er} lot : une parcelle, cadastrée section ZE 109 lieudit « La Grande Campagne » pour 01ha 01a 57ca

⇒ **Mise à prix : 1 000 € (mille euros)** avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

2^{ème} lot : 9 parcelles cadastrées sections ZH 184 lieudit « La Charnée » pour 05a 43ca, ZE 66 lieudit « Le Chemin Pendu » pour 04a 20ca, ZK 29 lieudit « Les Communaux » pour 03a 11ca, ZK 28 lieudit « Les Communaux » pour 07a 68ca, A 1039 lieudit « Les Fracaudes » pour 04a 55ca, ZE 188 lieudit « Les Chenaux » pour 01a 80ca, ZE 191 lieudit « Les Chenaux » pour 85ca, A 53 lieudit « Le Jerriat » pour 12a 60ca et A 57 lieudit « Le Jerriat » pour 14a 60ca

⇒ **Mise à prix : 900 € (neuf cents euros)** avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

3^{ème} lot : 2 parcelles cadastrées sections ZH 281 sise Avenue de Saint Eutrope pour 11a 18ca et ZH 299 lieudit « Les Colins » pour 31a 20ca

⇒ **Mise à prix : 1 500 € (mille cinq cents euros)** avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

4^{ème} lot : 5 parcelles cadastrées sections ZL 37 lieudit « Les Fourneaux » pour 12a 48ca - ZL 38 lieudit « Les Fourneaux » pour 49a 90ca - ZL 39 lieudit « Les Fourneaux » pour 59a 24ca - ZL 67 lieudit « Le Poirier d'oignons » pour 27a 39ca - ZH 204 lieudit « La Chatre » pour 06a 65ca

⇒ **Mise à prix : 1 200 € (mille deux cents euros)** avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

5^{ème} lot : une maison d'habitation sise 35 route de Toucy, cadastrée section ZI 186 lieudit « La Couarde » pour 11a 69ca et ZI 187 même lieudit pour 11a 35ca

⇒ **Mise à prix : 40 000 € (quarante mille euros)** avec baisse immédiate du quart, du tiers à défaut d'enchères

Date de dépôt au Greffe : lundi 26 janvier 2026

Date de l'adjudication : vendredi 27 mars 2026 à 14 heures

VENTE SUR LICITATION

Audience de vente fixée au vendredi 27 mars 2026 à 14 heures

Articles 1686 et suivants du code civil, 1377 et suivants du code de procédure civile et le décret 2006-936 du 27 juillet 2006 recodifié dans le code des procédures civiles d'exécution

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES & CONDITIONS auxquelles seront adjugés sur licitation, 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

Commune de MERRY LA VALLEE (Yonne) :

Premier lot :

une parcelle en nature de terre, cadastrée section :

- ZE 109 lieudit « La Grande Campagne » pour 01ha 01a 57ca

Deuxième lot :

9 parcelles cadastrées sections :

- ZH 184 lieudit « La Charnée », en nature de terre, pour 05a 43ca
- ZE 66 lieudit « Le Chemin Pendu », en nature de verger, pour 04a 20ca
- ZK 29 lieudit « Les Communaux », en nature de verger, pour 03a 11ca
- ZK 28 lieudit « Les Communaux », en nature de verger , pour 07a 68ca
- A 1039 lieudit « Les Fracaudes », en nature de vigne, pour 04a 55ca
- ZE 188 lieudit « Les Chenaux », en nature de terre, pour 01a 80ca
- ZE 191 lieudit « Les Chenaux », en nature de pré, pour 85ca
- A 53 lieudit « Le Jerriat », en nature de terre, pour 12a 60ca
- A 57 lieudit « Le Jerriat », en nature de terre, pour 14a 60ca

Troisième lot :

2 parcelles cadastrées sections :

- ZH 281 sise Avenue de Saint Eutrope, en nature de taillis, pour 11a 18ca
- ZH 299 lieudit « Les Colins », en nature de terre, pour 31a 20ca

Quatrième lot :

5 parcelles cadastrées sections :

- ZL 37 lieudit « Les Fourneaux », en nature de terre, pour 12a 48ca
- ZL 38 lieudit « Les Fourneaux », en nature de terre, pour 49a 90ca
- ZL 39 lieudit « Les Fourneaux », en nature de terre, pour 59a 24ca
- ZL 67 lieudit « Le Poirier d'oignons », en nature de terre, pour 27a 39ca
- ZH 204 lieudit « La Chatre », en nature de terre, pour 06a 65ca

Cinquième lot :

Une maison d'habitation sise 35 route de Toucy, comprenant :

- une cuisine, une chambre, une salle d'eau, wc
- Ecurie, hangar
- Cave
- Grenier au-dessus
- Terrain autour

Le tout cadastré section ZI 186 lieudit « La Couarde » pour 11a 69ca (maison) et ZI 187 même lieudit pour 11a 35ca (remise)

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 :

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE (Yonne) le 25 juillet 2016, définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 07 février 2025

et à la requête de :

-

©AVOVENTES.FR

ayant pour Conseil **Me Patricia NOGARET**, Avocat Associé de
la SELARL d'Avocats Interbarreaux REVEST LEQUIN
NOGARET DE METZ CROCI, inscrite au Barreau d'AUXERRE
et exerçant 5 rue Marcellin Berthelot – 89000 AUXERRE

En présence de :

sous curatelle renforcée

de l'UDAF 89 - Avenue Bronislaw Geremek - 89000 AUXERRE,
aux termes d'un jugement rendu par le Juge des Tutelles du
Tribunal d'Instance de SENS le 21 octobre 2016, décision
renouvelée aux termes d'un Jugement rendu par le Juge des
Contentieux de la Protection statuant en qualité de Juge des
tutelles près du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE, le 06 octobre
2021

régulièrement appelés, 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, le vendredi 27 mars 2026 à 14 heures, au Palais de Justice
d'AUXERRE, sur la mise à prix indiquée en fin d'acte.

Il est précisé qu'ensuite du décès de
intervenue le 05 mars 2024, attestation dévolutive a été dressée par Me
Inès ROUSSEL-TERRILLON, le 20 octobre 2025, laissant pour
héritiers

ensemble pour les $\frac{3}{4}$ ou divisément chacune pour $\frac{1}{4}$ et ses
neveux et nièces,

ensemble pour $\frac{1}{4}$ ou divisément chacun pour $\frac{1}{24}$ ème.

ORIGINES DE PROPRIETE :

Suivant attestation immobilière après décès de
reçue par Me VEINAND, notaire à AILLANT SUR THOLON
(Yonne), publiée au service de la publicité foncière de JOIGNY le 01
août 2000 volume 2000 P n°3315 laissant
commune en biens et usufruitière légale du $\frac{1}{4}$ et pour héritiers
chacun pour $\frac{1}{5}$ è

Ensuite du décès de  acte de notoriété a été
dressé par Me XIBERRAS, Notaire à TOUCY, le 10 novembre 2007
laissant pour héritiers chacun pour 1/5è 

Il est enfin précisé qu'ensuite du décès de
intervenue le 05 mars 2024, attestation dévolutive a été dressée par Me
Inès ROUSSEL-TERRILLON, le 20 octobre 2025, laissant pour
héritiers ses sœurs,

ensemble pour les $\frac{3}{4}$ ou divisément chacune pour $\frac{1}{4}$ et ses
neveux et nièces,

ensemble pour $\frac{1}{4}$ ou divisément chacun pour $\frac{1}{24}$ ème.

SERVITUDES :

Le certificat d'urbanisme délivré par la Commune de MERRY LA
VALLEE, le 7 août 2025 pour l'ensemble des parcelles, et ci-après
annexé, précise que le terrain d'assiette n'est grevé d'aucune
servitude d'utilité publique.

Il précise également ce qui suit littéralement rapporté : *« pour
information, votre terrain peut être situé dans le périmètre d'aléa pour le
risque « retrait-gonflement dus aux sous sols argileux ». Pour tout projet de
construction dans une zone concernée par ce risque, il est conseillé de suivre
les prescriptions inscrites dans les dispositions de la loi ELAN. »*

Il convient de prendre connaissance dudit certificat d'urbanisme
pour plus d'informations.

BAUX CONSENTIS :

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.**

PIECES JOINTES :

- Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AUXERRE le 25/07/2025
- Certificat de non-appel rendu par la Cour d'Appel de PARIS – 07/02/2025
- Extrait décision JCP en qualité de Juge des Tutelles pour Axel ASSELINEAU – 06/10/2021
- Avis de caducité de la mesure de protection à l'encontre de Mr
- Attestation dévolutive
- Etat hypothécaire
- Matrices et plans cadastraux
- Photographies maison – lot 5
- Certificat d'urbanisme 07/08/2025
- le cahier des conditions de la vente avec la mise à prix

SEQUESTRE :

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau d'AUXERRE.

Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

*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 charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

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 A 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 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 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant

adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Le jugement du 25 juillet 2026 ne contient pas la clause d'attribution au profit des colicitants (article 26 du présent cahier des charges et conditions de vente sur licitation)

ARTICLE VINGT HUIT- MISES A PRIX

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges, la vente interviendra sur la mise à prix fixée par le jugement soit :

1^{er} lot :

1 000 € (mille euros)

avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

2ème lot :

900 € (neuf cents euros)

avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

3ème lot :

1 500 € (mille cinq cents euros)

avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

4ème lot :

1 200 € (mille deux cents euros)

avec baisse immédiate du quart, du tiers et éventuellement de la moitié à défaut d'enchères

5ème lot :

40 000 € (quarante mille euros)

avec baisse immédiate du quart, du tiers à défaut d'enchères

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 REVEST
LEQUIN NOGARET DE METZ CROCI, poursuivante, le 23 janvier
2026

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