

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SENS
Audience du Juge de l'exécution

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Société Coopérative de Banque à forme anonyme et capital variable immatriculée au RCS de DIJON sous le n° 542 820 352, dont le siège social est 14 Boulevard de la Trémouille BP 20810 21008 DIJON CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

c/

© AVOVENTES.FR

Immeuble mis en vente

Une maison d'habitation comprenant : Au sous-sol : cellier, chaufferie (chauffage central gaz de ville) atelier. Au rez-de-chaussée : véranda, séjour, cuisine, wc. A l'étage : couloir, trois chambres, salle de bains avec wc. Mi-étage : une pièce. Jardin, abri de jardin. Raccordée au tout à l'égout

Le tout situé 49 Rue Emile TABARANT, 89400 LAROCHE SAINT CYDOINE et figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AM	12	Rue Emile Tabarant	0 Ha 01 a 09ca	
AM	13	Cote de la roche	0 ha 08 a 96 ca	
		TOTAL	0 ha 10 a 05 ca	

Mise à prix : 14.000,00 euros

AUDIENCE D'ORIENTATION : 12 NOVEMBRE 2024 à 10 heures

AUDIENCE D'ADJUDICATION : _____ à _____ heures _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de SENS ; les candidats adjudicataire, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I. CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS,

au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants : décrits au paragraphe "désignation de bien saisis".

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

La BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société Coopérative de Banque à forme anonyme et capital variable immatriculée au RCS de DIJON sous le n° 542 820 352, dont le siège social est 14 Boulevard de la Trémouille BP 20810 21008 DIJON CEDEX, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Créancier poursuivant

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de **Maître Anne-Gaëlle LECOUR**, Avocat au Barreau de SENS, membre de la Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, SCP interbarreaux, demeurant 4-6 Boulevard du Mail – BP 615 – 89106 SENS CEDEX où pourront être notifiés toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

Ayant pour avocat plaidant

Maître Alain THUAULT, avocat associé de la **SCP THUAULT FERRARIS CORNU**, Avocat au Barreau d'Auxerre, 2 rue de la Banque 89000 AUXERRE

CONTRE :

©AVOVENTES.FR

Parties saisies

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par M° BROCARDI, notaire à Joigny le 28 Avril 2006, publié au SPF de Joigny le 06/06/2006 sous la référence 8904P03-2006P2060

En vertu de cet acte, il a été pris une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle en date du 10/05/2006 publiés au service de la publicité foncière de joigny _le 06/06/2006 volume 2006 V n° 530 et Volume 2004 V n°531 sur les biens dont la désignation va suivre

(ci annexé)

La poursuivante a,

Selon exploit du ministère de la SELARL PASSET-DEGRUSON, commissaires de justice associés à Auxerre (89), en date du 03 juillet 2024 pour et du 10 juillet 2024 pour

fait commandement aux Parties saisies d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours les sommes suivantes :

Prêt n° 02539230

Principal	21.130 ,62€
Intérêts au 24 juillet 2023	614,19€
Intérêts jusqu'au parfait règlement	<u>MEMOIRE</u>
Total	21.144,81€

Prêt n° Habitat n° 02539231

Principal	18.099,00€
-----------	------------

Soit la somme totale de **39.843,81 euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 31 décembre 2023)** montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Outre le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserve et sans préjudice de tout autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisées, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires , offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat , et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus .

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 313-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est à dire :

1° La constitution de **Maître Anne-Gaëlle LECOUR**, Avocat au Barreau de SENS, membre de la Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, SCP interbarreaux, demeurant 4-6 Boulevard du Mail – BP 615 – 89106 SENS CEDEX , y demeurant avec élection de domicile en son cabinet.

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, avec une copie de l'extrait cadastral modèle 1

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'Yonne;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du tribunal judiciaire de SENS siégeant au palais de justice de ladite ville, 1, Rue du Palais de Justice 89100 SENS (France)

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ;

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Les Parties saisies n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'Yonne le 22/08/2024 sous les références "volume 2024 S n° 62" (pour [@AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr)) et "volume 2024 S n° 63" (pour [@AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr)).

Le Service de la publicité Foncière et de l'enregistrement de l'Yonne a délivré le 22/08/2024 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf état hypothécaire ci annexé)

*De même,

La SELARL PASSET-DEGRUSON, commissaires de justice associés à Auxerre (89) a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS, pour le 12 novembre 2024

(cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS en un LOT.

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'entendent, se poursuivent se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

COMMUNE DE LAROCHE SAINT CYDROINE (89)

En un lot unique : une maison d'habitation située 49 Rue Emile TABARANT, comprenant :

Au sous-sol : cellier, chaufferie (chauffage central gaz de ville) atelier. Au rez-de-chaussée : véranda, séjour, cuisine, wc. A l'étage : couloir, trois chambres, salle de bains avec wc. Mi-étage : une pièce. Jardin, abri de jardin. Raccordée au tout à l'égout.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AM	12	Rue Emile Tabarant	0 Ha 01 a 09ca	
AM	13	Cote de la roche	0 ha 08 a 96 ca	
		TOTAL	0 ha 10 a 05 ca	

Et tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et compotent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination et en particuliers tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS

La Description des biens et droit immobilier ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SELARL PASSET-DGRUSON, Commissaires de justice associés à Auxerre (89) en date du 24 juillet 2024 :

(cf Pv descriptif ci annexé)

INDICATIONS CADASTRALES

Ce bien figure à la matrice cadastrale de la commune de LAROCHE SAINT CYDROINE (89) sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	12	Rue Emile Tabarant	0 Ha 01 a 09ca
AM	13	Cote de la roche	0 ha 08 a 96 ca

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de LAROCHE SAINT CYDROINE (89).

(cf extrait cadastral, annexé).

OCCUPATION

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par la SELARL PASSET-DEGRUSON, commissaire de justice associés à Auxerre (89) en date du 24 juillet 2024, le bien est inhabité.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la poursuivante ou de l'avocat de la poursuivante rédacteur du présent cahier des charges

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens et droits immobilier présentement saisis appartiennent à ©AVOVENTES.FR suivant acte de Maître BROCARDI, notaire à Joigny le 28 Avril 2006, publié au SPF de Joigny le 06/06/2006 sous la référence 8904P03-2006P2060

Et antérieurement :

Le dit bien immobilier présentement vendu appartenait aux époux ©AVOVENTES.FR lesquels l'avaient acquis des mains des époux ©AVOVENTES.FR selon acte de M^o BROCARDI, notaire à JOIGNY le 27/08/2003, publié à JOIGNY le 12/09/2003 volume 2003 P n° 3159.

(acte d'acquisition joint cf. annexes)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

L'extrait cadastral modèle n° 1 et le plan cadastral sont annexés (annexés)

Ces renseignements sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'une insertion ultérieure

L'acquéreur ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocat et Huissiers, pour absence d'information ou défaut de conformité des immeubles aux règlementations en vigueur et notamment

Décret 88-120 du 1er février 1988 sur le Saturnisme

Décret 91-461 du 14 mai 1991 sur l'Etat des risques naturels et technologiques

Décret 92-1074 du 02 octobre 1992 sur le traitement du bois

Décret 96-87 du 7 février 1996 sur l'amiante

Décret 99133 du 24 décembre 1996 sur l'amiante

Décret 96-1236 du 30 décembre 1996 (article 21-V) sur le traitement du bois

Décret 99-483 du 09 juin 1999 sur le Saturnisme

Décret 2000-613 du 03 juillet 2000 sur le traitement du bois

Décret 2001-840 du 13 septembre 2001 sur l'amiante

Décret 2002-839 du 03 mai 2002 sur l'amiante

Décret 2002-474 du 24 avril 2006 sur le Saturnisme

Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 sur le Diagnostic de performance énergétique

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010, etc.

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Conformément à l'article R322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution : « Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation. »

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DROIT DE PREEMPTION /SUBSTITUTION OU ASSIMILES

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la maire de LAROCHE SAINT CYDROINE par le greffe du tribunal. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunis par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation , n° du plan contenance , celle-ci excédât –elle 1/20ème , origine de la propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens ou les avoir vus et visités avant l'adjudication , et en vue de celle-ci , et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents , et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs , du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit .

La présente clause ne pourra n aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposé à l'adjudicataire.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le : 12 NOVEMBRE 2024

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code de procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

MISE A PRIX ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix ci-après indiquée :

14.000,00 euros

Offerte par la poursuivante, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente

Fait et rédigé par moi, avocat de la partie poursuivante soussignée

Sens, le 1^{er} octobre 2024

SAISIE IMMOBILIERE CONDITIONS GENERALES

Art 12 RIN Annexe 1 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

CHARGES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Chapitre Ier : 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 – MODALITES 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire d'Auxerre 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 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 bâtonnier de l'ordre des avocats, 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 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire d'Auxerre 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 – 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 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 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 AMIABLE 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 FORCEE

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 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 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-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 19 – DELIVRANCE 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 – 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.

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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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 CREANCIER 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 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 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.

Annexes

- commandement de payer valant saisie délivré à ©AVOVENTES.FR en date du 03/07/2024
- commandement de payer valant saisie délivré à ©AVOVENTES.FR n date du 10/07/2024
- assignations à comparaitre à l'audience d'orientation
- demande de renseignements à la date de publication du commandement
- demande de renseignements du 29/12/2023
- matrice cadastrale
- plan cadastral
- décomptes arrêtés au 31/12/2023
- Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers du 10/05/2006
- Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'Hypothèque Conventionnelle du 10/05/2006
- acte de vente et de prêt de Maître M° BROCARDI, notaire à Joigny du 28 Avril 2006
- procès-verbal descriptif en date du 24/07/2024
- certificat d'urbanisme en date du 18 mars 2024
- procès-verbal de constat du contrôle assainissement collectif du 13/08/2024
- Dossier diagnostics techniques du 25/07/2024