

SCP d'AVOCATS INTER BARREAUX  
HERMINE AVOCATS ASSOCIES  
58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage)  
BP 40002  
10001 TROYES CEDEX  
Tel : 03.25.73.31.21 - Fax : 03.25.73.57.31  
Mail : [contact@scp-hermine-avocats.com](mailto:contact@scp-hermine-avocats.com)

20242331

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants ;

#### Sur la commune de TROYES (10000)

Dans un ensemble immobilier, situé à TROYES 9 rue Alexandre Ribot, figurant au cadastre **Section BP 1328** pour une contenance de 7a 91ca consistant en :

#### Bâtiment A :

**Lot n°1** : au rez-de-chaussée

Un appartement n°1 de type F2, comprenant une entrée, une cuisine, séjour/salon, salle d'eau avec wc, un placard.

Et les 1528/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°7** : au sous-sol

Une cellule de cave,

Et les 141/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°10** : au sous-sol

Une cellule de cave, qui serait actuellement une pièce en souplex de l'appartement,

Et les 270/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### Bâtiment B

**Lot n°11**

Une remise,

Et les 166/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### Jardins

**Lot n°13**

Un jardin d'une surface utile de 15m<sup>2</sup>

Et les 613/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### LOI CARREZ

L'immeuble dont dépendent ces fractions d'immeubles a fait l'objet d'un état descriptif de division figurant au règlement de copropriété du 27 juillet 1989, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TROYES, le 25 septembre 1989 volume 5214 n°4.

Saisis à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE**, Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de TROYES sous le n°775 718 216, dont le siège social est situé 269 Faubourg Croncels, BP 502, 10080 TROYES CEDEX, agissant poursuites et diligences de son directeur domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites, la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES représentée par **Maître Christophe DROUILLY** Avocat au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES, 58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage) - Tél. 03.25.73.31.21.

Suivant un commandement de payer valant saisie délivré à Madame Nathalie, Floriane, Fernande MOYARD en date du 18 juillet 2024, par la SCP B. BERTON, J.-M. GUILLEMINOT, L. OLTEANU, Commissaires de Justice à TROYES,

En vertu d'un acte reçu par Maître Jacques BOUILLON, notaire à Troyes, dont l'office est sis 69 rue du Général de Gaulle à TROYES (Aube), en date du 29 avril 2013, contenant PRET d'un montant de 172 256,00 euros consenti par la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE** à [REDACTED] garanti à hauteur de 172 256,00 euros en principal.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

**1)PRET Habitat FACILIMMO n°0000304129 de 172 256,00€ selon décompte arrêté au 08/07/2024 au taux d'intérêts de 3,66% l'an (hors assurance):**  
(dchéance du terme prononcée le 05/12/2018)

-principal (après imp. règlements jusqu'au 23/01/2024)	16 141,39 €
-Intérêts	434 ,99 €
-Intérêts normaux	2 750,85 €
-Intérêts de retard	2 486,65 €
-Indemnité forfaitaire	10 698,68 €
-Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE

**TOTAL DU sauf mémoire outre intérêts  
Jusqu'à complet remboursement 32 512,56 €**

Taux d'intérêt moratoire : 6,66%

Sous réserves de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution faits et à faire.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, soit :

1- la constitution de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES 58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage), avec élection de domicile en son Cabinet,

2- l'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu desquels le commandement est délivré,

3- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux d'intérêts moratoires,

4- l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

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 de TROYES.

7- l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

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 TROYES dont le siège est à TROYES (Aube) 85 rue Général de Gaulle,

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° 2020-171 du 28 décembre 2020 portant application de ladite 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.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de Troyes le 10 septembre 2024 volume 2024 S n°34.

Ledit Service de Publicité Foncière de TROYES a délivré sur la formalité de publication du commandement de payer valant saisie, l'état hypothécaire certifié à la date du 10 septembre 2024 dont copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE BOURGOGNE a fait délivrer à Madame Nathalie, Floriane, Fernande MOYARD en date du 06 novembre 2024 par la SCP B. BERTON, J.-M. GUILLEMINOT, L. OLTEANU, commissaires de justice à TROYES, une assignation à comparaître à une audience d'orientation du **14 janvier 2025** se tenant par devant Madame le Juge de l'Exécution près du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES 85 rue Général de Gaulle, Salle Jean Simon accès par l'impasse Jean Simon.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, le jour qui sera fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères

publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, en 1 lot, des biens et droits immobiliers désignés ainsi qu'il suit :

## **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

### **Sur la commune de TROYES (10000)**

Dans un ensemble immobilier, situé à TROYES 9 rue Alexandre Ribot, figurant au cadastre anciennement cadastré section BP n°:

\*823 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 163m<sup>2</sup>

\*868 « rue Alexandre Ribot » pour 89 m<sup>2</sup>

\*869 « rue Alexandre Ribot » pour 91 m<sup>2</sup>

\*882 « rue Alexandre Ribot » pour 92 m<sup>2</sup>

\*883 « rue Alexandre Ribot » pour 92 m<sup>2</sup>

\*1197 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 75 m<sup>2</sup>

\*1201 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 153 m<sup>2</sup>

\*1208 « 9 rue Alexandre Ribot » pour 36 m<sup>2</sup>

Et par suite d'un procès-verbal de cadastre en date du 10 mai 1994, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TROYES, le 11 mai 1994 volume 1994P n°3413,

Cadastré **Section BP 1328** pour une contenance de 7a 91ca consistant en :

#### **Bâtiment A :**

**Lot n°1** : au rez-de-chaussée

Un appartement n°1 de type F2, comprenant une entrée, une cuisine, séjour/salon, salle d'eau avec wc, un placard.

Et les 1528/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°7** : au sous-sol

Une cellule de cave,

Et les 141/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

**Lot n°10** : au sous-sol

Une cellule de cave, qui serait actuellement une pièce en souplex de l'appartement,

Et les 270/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### **Bâtiment B**

**Lot n°11**

Une remise,

Et les 166/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### **Jardins**

**Lot n°13**

Un jardin d'une surface utile de 15m<sup>2</sup>,

Et les 613/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

#### **LOI CARREZ**

L'immeuble dont dépendent ces fractions d'immeubles a fait l'objet d'un état descriptif de division figurant au règlement de copropriété du 27 juillet 1989, publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TROYES, le 25 septembre 1989 volume 5214 n°4.

Le syndic de copropriété de l'immeuble est MARTIN REGIE situé au 8 Avenue Gallieni 10300 SAINTE SAVINE.

Un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis a été dressé par la SCP B. BERTON, J.-M. GUILLEMINOT, L. OLTEANU, commissaires de Justice à Troyes en date du 24 septembre 2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Madame Nathalie, Floriane, Fernande MOYARD pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BOUILLON, notaire à TROYES, le 20 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de TROYES, le 10 septembre 2001, volume 2001 P 6049.

### **DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble a été achevé depuis plus de cinq ans.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme sollicité est en cours de délivrance par la mairie de TROYES et fera l'objet d'un dépôt en annexe du présent cahier des conditions de vente.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'immeuble est libre de toute occupation.

### **CLAUSES SPECIALES**

#### **TERMITES**

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans recours ni garantie et sans prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, pour cause de présence de termites ou autres insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Le créancier poursuivant déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 03 de la Loi 99.471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Aucun état n'est requis pour le département de l'Aube.

En outre, il est précisé qu'un jugement d'adjudication ne constituant pas "un contrat réalisant ou constatant une vente", il a été jugé que les dispositions de l'article 8 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative aux termites et autres insectes xylophages sont sans application.

#### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le créancier poursuivant déclare que l'immeuble objet du présent cahier des conditions de vente est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le Préfet du département de l'Aube, suivant Arrêté n° 02-873 a en date du 7 mars 2002 applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2002.

Cet Arrêté rend obligatoire sur l'ensemble du département de l'Aube, une expertise des risques liés au plomb pour toute mutation d'un bien immobilier à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions de l'article L 32-5 du Code de la Santé Publique et les dispositions de l'Arrêté précité sont sans application. (Civ. 2<sup>ème</sup>, 3/10/2002).

Un rapport de risque d'exposition au plomb a été établi par M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE le 27 septembre 2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des conditions de vente préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

## **SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Le Décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 a imposé aux propriétaires, personnes physiques ou privées, l'obligation d'entreprendre, dans leurs immeubles, la recherche, le confinement et l'enlèvement des flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante. En application du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, les personnes publiques ou privées, propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent produire au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions du Décret précité sont sans application.

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des charges préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible

contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

Un rapport de repérage des matériaux et produits amiantés a été établi par M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE le 27 septembre 2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa rédaction issue de la Loi n° 2006-1772 du 30/12/2006, un diagnostic de performance énergétique a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Un état fourni par M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ**

Un état fourni par M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état fourni par M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit comme en atteste M. Didier FRIDEL du cabinet ALIZE dans son rapport du 27 septembre 2024.

## **ASSAINISSEMENT**

L'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public

L'acquéreur prendra acte de cette situation et en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

## **Article 29 – Mise à prix - Adjudication**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit

**MISE A PRIX :**  
**19 900,00 € (Dix-neuf mille neuf cents euros)**

A défaut d'adjudication, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix initiale.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES Avocats au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES 58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage) Tél. 03.25.73.31.21, ce 08 novembre 2024.

Christophe DROUILLY

### Pièces Jointes :

- Renseignements sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie et antérieurs
- Relevé de propriété
- Procès-verbal descriptif
- Dossier de diagnostics techniques
- Règlement de copropriété et état descriptif de division