

VENTE SUR LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TROYES, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE TROYES

EN UN LOT

25 AVR. 2025

**Commune de SAINTE SAVINE (10300)
20 rue Edmé Marot**

SAUJ

Un ensemble immobilier composé de :

- a) une maison d'habitation T5 composée de :
 - o au rez-de-chaussée : entrée/véranda, salon-salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres, WC,
 - o sous-sol avec deux chambres donnant sur une terrasse carrelée
- b) garage séparé et atelier,
- c) une petite maison T2 séparée de la précédente, composée de :
 - o une grande pièce à usage de cuisine, à la suite une chambre, salle d'eau et WC, cave,
 - o terrain
- le tout cadastré section AE n° 25, lieudit « 20 rue Edmé Marot », pour 7 ares 73 centiares.

Licité à l'encontre de :

2) Le Service des Domaines en la personne du Directeur de la DGFIP de la Côte d'Or, pôle supra-départemental de gestion des patrimoines privés, chargé de la DNID demeurant 1 bis place de la Banque 21000 DIJON, **ès qualités de curateur de la succession vacante de Monsieur Jean-Marc CARDONNEL**, décédé le 20 octobre 2013, désigné à cette fonction par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de TROYES du 22 mai 2019,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **SCP CROZAT**, société civile professionnelle de mandataires judiciaires dont le siège social est 17 quai de la villa 51200 EPERNAY prise en la personne de **Maître Jean-François CROZAT**, agissant en qualité de liquidateur de Monsieur Jean-
fonctions à laquelle le mandataire a été désigné par jugement du Tribunal de Commerce de TROYES du 22 avril 2014, sous l'entité de la SCP CROZAT BARAULT MAIGROT, puis SCP CROZAT par ordonnance du 29 mars 2024,

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^{ème} étage) Tél. 03.25.73.31.21.

En exécution :

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Troyes le 07 juin 2022 RG n°22/00123 signifié les 16 et 20 juin 2022 et du jugement rectificatif en date du 10 octobre 2023 RG n°22/02607 signifié le 3 et 8 novembre 2023 suivant exploit du ministère de la SCP BERTON GUILLEMINOT OLTEANU Commissaire de Justice à Troyes, définitif (certificat de non-appel du 20 décembre 2023).

Le jugement du 07 juin 2022,

ORDONNE L'ouverture des opérations de compte, liquidation, partage de l'indivision ayant existé entre [REDACTED]

En conséquence,

COMMET Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires de l'Aube pour procéder aux opérations de compte liquidation et partage de l'indivision successorale ;

COMMET le juge commissaire pour surveiller lesdites opérations ;

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il pourra être procédé à son remplacement par ordonnance sur requête du Président du Tribunal judiciaire de TROYES ;

Préalablement à toutes ces opérations et pour y parvenir,

ORDONNE qu'il soit procédé à la licitation de l'immeuble dépendant de cette indivision dans lequel chacun des coindivisaires est fondé pour moitié et dont la désignation est la suivante :

Une propriété située au 20 rue Edmé Marot, 10 300 SAINTE-SAVINE comprenant :

- a) une maison d'habitation composé de :
 - . au rez de chaussée : entrée salon salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres, wc,
 - . cave sous partie
- b) garage séparé pour deux voitures,
- c) une petite maison séparée de la précédente, composée de :
 - . véranda, une grande pièce à usage de cuisine, à la suite une chambre, salle d'eau et WC,
 - . terrain
 - . le tout cadastré section AE n°125, lieudit « 20 rue Edmé Marot » pour 7 ares 73 centiares.

. à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de TROYES après accomplissement des formalités prévues par la loi, sur la mise à prix de 300.000€ (TROIS CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse du quart puis du tiers, séance tenante, en l'absence d'adjudication, jusqu'à provocation des enchères,

DESIGNE tout huissier territorialement compétent afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente avec tout expert chargé d'établir les diagnostics requis, ce en vue de la vente sur licitation, si besoin est en se faisant assister de la force publique et d'un serrurier ;

DIT que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du notaire chargé de procéder aux opérations de compte, à savoir le notaire désigné par délégation de Monsieur le Président de la chambre départementale des notaires de l'Aube, de l'indivision existant entre [REDACTED] à la charge pour le notaire de verser entre les mains de [REDACTED]

DECLARE le présent jugement opposable et commun au service des Domaines, pris en la personne du Directeur de la DGFIP de la Côte d'Or, pôle supra-départemental de gestion des patrimoines privés, chargé de la DNID, es qualités de curateur de la succession vacante de [REDACTED]

ORDONNE les dépens en frais privilégiés de partage, et dit qu'ils seront distraits, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, au profit de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Et le présent jugement a été signé de Anne-Laure DELATTE, Vice-Présidente, assistée de Sylvie PASQUIER, Greffier en charge de la mise à disposition.

Fait à Troyes le 7 juin 2022

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort du CNA délivré par le Greffier en chef de la Cour d'appel de REIMS le 25 juillet 2022.

Le jugement du 10 octobre 2023 en rectification d'erreur matérielle,

DECLARE recevable la requête en rectification d'erreur matérielle présentée le 13 décembre 2022 par la SCP CROZAT BARAULT MAIGROT prise en la personne de Maître Jean-François CROZAT, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

DIT que la mention – en page 3,5 et dans le dispositif du jugement en date du 7 juin 2022 :

« **ORDONNE** qu'il soit procédé à la licitation de l'immeuble dépendant de cette indivision dans lequel chacun des coindivisaires est fondé pour moitié et dont la désignation est la suivante :

Une propriété située au 20 rue Edmé Marot, 10 300 SAINTE-SAVINE comprenant :

- a) une maison d'habitation composé de :
 - .au rez de chaussée : entrée salon salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres, wc,
 - .cave sous partie
- b) garage séparé pour deux voitures,

- c) une petite maison séparée de la précédente, composée de :
 - . véranda, une grande pièce à usage de cuisine, à la suite une chambre, salle d'eau et WC,
 - . terrain
 - . le tout cadastré section AE n°125, lieudit « 20 rue Edmé Marot » pour 7 ares 73 centiares.

est remplacée par la mention

ORDONNE qu'il soit procédé à la licitation de l'immeuble dépendant de cette indivision dans lequel chacun des coindivisaires est fondé pour moitié et dont la désignation est la suivante :

Une propriété située au 20 rue Edmé Marot, 10 300 SAINTE-SAVINE comprenant :

- a) une maison d'habitation composé de :
 - . au rez de chaussée : entrée salon salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres, wc,
 - . cave sous partie
- b) garage séparé pour deux voitures,
- c) une petite maison séparée de la précédente, composée de :
 - . véranda, une grande pièce à usage de cuisine, à la suite une chambre, salle d'eau et WC,
 - . terrain
 - . **le tout cadastré section AE n°25**, lieudit « 20 rue Edmé Marot » pour 7 ares 73 centiares.

DIT que ledit jugement est inchangé pour le surplus ;

DIT que les dépens seront laissés à la charge du Trésor Public ;

ORDONNE que la décision rectificative soit mentionnée sur la minute et les expéditions de la décision et notifiée comme celle-ci,

Le présent jugement a été signé le 10 octobre 2023 par Lucie ESTAMPE, Président et par Laura BISSON greffière présente lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de REIMS du 20 décembre 2023.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

**Commune de SAINTE SAVINE (10300)
20 rue Edmé Marot**

Un ensemble immobilier composé de :

- a) une maison d'habitation T5 composée de :
 - o au rez-de-chaussée : entrée/véranda, salon-salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres, WC,
 - o sous-sol avec deux chambres donnant sur une terrasse carrelée
- b) garage séparé et atelier,
- c) une petite maison T2 séparée de la précédente, composée de :
 - o une grande pièce à usage de cuisine, à la suite une chambre, salle d'eau et WC, cave,
 - o terrain

le tout cadastré section AE n° 25, lieudit « 20 rue Edmé Marot », pour 7 ares 73 centiares.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 18 juin 2024 par la SCP BERTON GUILLEMINOT OLTEANU, commissaires de justice associés

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED] ont fait l'acquisition dudit ensemble immobilier suivant acte de vente reçu par Maître Eric CHATON, Notaire à TROYES en date du 16.04.2004 publié au Service de la Publicité Foncière de TROYES le 01.06.2004 Volume 2004 P 3468.

L'ensemble immobilier appartenait auparavant à Messieurs Claude et Gérard GAUDET, à concurrence de moitié indivise chacun, pour l'avoir recueilli dans cette proportion, dans la succession de leur père :

Monsieur André Emile Louis GAUDET, né à SAINT SAVINE (10300) le 5 novembre 1920, en son vivant, retraité, époux de Madame Rosalie LAWBUSZENKO, demeurant à SAINTE SAVINE (10300), 20 rue Edmé Marot, décédé à SAINTE SAVINE (10300) le 20 avril 1979,

Retranscription des termes de l'acte de vente du 16.04.2024

Laissant pour recueillir sa succession :

1^{er} – Madame Rosalie LAWBUSZENKO, demeurant à SAINTE SAVINE (10300), 20 rue Edmé Marot,

Née à BRZOZDOWICE (Pologne) le 11 août 1920, de nationalité française, son épouse survivante, commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES (Aube) le 19 avril 1941 ; lequel régime n'ayant subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire,

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître CHATON, alors notaire à TROYES le 9 mai 1967, enregistré, de l'universalité des biens meubles et immeubles qui composeraient la succession à son défunt mari, sans aucune exception.

Avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants du mariage ou de descendants d'eux et si la réduction en était demandée, ladite donation porterait seulement, soit sur la pleine propriété de la quotité disponible de droit commun fixée par l'article 913 du code civil, soit sur un quart en pleine propriété de l'actif successoral et les trois autres quarts en usufruit, soit sur la totalité en usufruit, soit encore sur un quart de la succession en pleine propriété et un autre quart en usufruit.

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari en vertu de l'article 767 du Code Civil ; lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation précitée.

Observation étant ici faites :

-que Madame Rosalie GAUDET est décédée depuis à PONT SAINTE MARIE (Aube) le 7 septembre 2002,

-et que Madame Rosalie GAUDET étant décédée, ainsi qu'il est dit ci-dessus, sans avoir exercé d'option, elle est réputée avoir opté pour l'usufruit de l'ensemble des biens composant la succession de son défunt mari.

2ent – Et pour seuls héritiers :

-Monsieur Claude GAUDET,

-Monsieur Gérard GAUDET,

SES DEUX FILS issus de son union avec son épouse alors survivante sus-nommée.

HERITIERS ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié (1/2), sauf les droits du conjoint survivant.

En ce qui concerne l'origine encore plus qu'antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

RAPPEL DE SERVITUDES

Néant

DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier a été achevé il y a plus de cinq années.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme est en cours de délivrance par la commune de SAINTE SAVINE et sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION

La maison est occupée par la propriétaire.

TERMITES & SATURNISME

1/ TERMITES

A 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 L.315-5 du Code de la Construction et de l'habitation et de l'Arrêté du 07 mars 2012.

Aucun état du bâtiment relatif à la présence de termites n'est donc requis comme l'indique le cabinet ALIZE.

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.

2/ 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^{er} 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^{er} janvier 1948.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été réalisé par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE pour la maison T2, seule concernée par cette obligation, en date du 22.06.2024 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 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.

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^{er} 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.

Les constats de présence d'amiante ont été réalisés par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE en date des 20.06.2024 et 22.06.2024 et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

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.

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, les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE en date des 20.06.2024 et 22.06.2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

DIAGNOSTIC ELECTRIQUE

Les états de l'installation intérieure d'électricité ont été réalisés par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE en date des 20.06.2024 et 22.06.2024 et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DIAGNOSTIC GAZ

Un état de l'installation intérieure gaz a été réalisé par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE uniquement pour la maison T2, seule concernée, en date du 22.06.2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ETAT DES NUISANCES SONORES AERIENNES

L'immeuble n'est pas situé dans un périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

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.

ASSAINISSEMENT

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

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

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

Chapitre 1er –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–ETAT 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 relatées 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.

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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8–GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, 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.

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 DEPOURSUITES 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 Judiciaire 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 21juillet 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 1erjuillet 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.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX - ADJUDICATION

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, lesdits immeubles seront vendus et adjugés en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur.

**MISE A PRIX : 300.000,00 €
(TROIS CENT MILLE EUROS)**

Avec faculté de baisse du quart puis du tiers en l'absence d'adjudicataire, jusqu'à provocation des enchères

Il est également précisé qu'en application de l'article 815-15 du Code Civil, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au secrétariat greffe du Tribunal Judiciaire de TROYES.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant la SCP INTER-BARREAUX HERMINE AVOCATS ASSOCIES à TROYES 58 Bd Gambetta Tél. 03.25.73.31.21, ce 25 avril 2025

Christophe DROUILLY

Pièces Jointes :

- Jugement du 07.06.2022
- Signification du jugement du 07.06.2022
- Certificat de non-appel du 25.07.2022
- Jugement du 10.10.2023
- Signification du jugement du 10.10.2023
- Certificat de non-appel du 20.12.2023
- Procès-verbal descriptif de l'immeuble
- Dossiers diagnostics techniques
- Rapport GEORISQUES
- Renseignements hypothécaires

