



Vente sur saisie immobilière
Tribunal judiciaire d'AUXERRE

CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE

POUR :

Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION « FCT Savoir-Faire »**, ayant pour société de gestion, la société **FRANCE TITRISATION**, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; et représenté par son recouvreur désigné la société **LINK FINANCIAL SAS**, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 842 762 528, dont le siège social est situé Nantil A 1 rue Célestin Freinet 44200 NANTES, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)**, SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; en vertu d'un contrat de cession de créances du 18 octobre 2024, avec prise d'effet au 31 octobre 2024, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier ;

Lui-même venant aux droits de la **BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI)**, SA au capital de 117.386 euros, ayant son siège social à PARIS 8^{ème}, 4 rue du Général Foy, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 381 804 905, à la suite de la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} mai 2017.

CREANCIER POURSUivant

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

Maître Cyril GUITTEAUD, Avocat au Barreau d'AUXERRE, membre de la Société Civile Professionnelle inter-barreaux Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, demeurant 21 Rue du Temple 89000 AUXERRE, qui accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : contact@gl-avocats.com.

Qui se constitue pour le FONDS COMMUN DE TITRISATION SAVOIR-FAIRE sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La AARPI ASM Avocats, prise en la personne de **Maître Edith SAINT-CENE**, association d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : 06 25 63 07 71 – Email : esaintcene@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

CONTRE :

Monsieur

DEBITEUR SAISI

SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la commune d'AUXERRE (89), Yonne, dans un ensemble immobilier en copropriété Lieudit « Clos des Vignes » sis 2 et 4 avenue Charles de Gaulle, cadastré Section EV numéro 227

Pour une contenance totale de 3ha 20a 03ca

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45) : un appartement situé dans le bâtiment F au 2^{ème} étage comprenant un salon avec espace cuisine, deux chambres, une salle de bain et un WC. Et les quatre-cent-quarante-deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208)

Un **EMPLACEMENT A VOITURE** n° 74 situé dans le bâtiment W au 1^{er} sous-sol

Et les **TRENTE/CENT MILLIEMES**

dans la propriété des parties communes générales, ci

30/ 100 000⁰⁰

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Etant précisé que :

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend l'**IMMEUBLE** a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Sylvain PLANTELIN, notaire soussigné, le 22 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AUXERRE le 26 novembre 2007 volume 2007 P n° 6059

AUDIENCE D'ORIENTATION DU

VENDREDI 21 MARS 2025 A 14 HEURES 00

CLAUSE ET CONDITIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L’acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l’acquéreur. La preuve de l’antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L’acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s’il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu’ils auraient payés d’avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s’imposeront à l’acquéreur conformément à la loi.

Si l’acquéreur est évincé du fait de l’un de ces droits, il n’aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l’immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

Article 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d’un avocat postulant près le tribunal 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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L’ACQUÉREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d’être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l’absence de contestation de la surenchère.

Si l’acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l’immeuble.

Article 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d’un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l’avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être

constraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l’Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l’ordre des avocats du barreau de l’avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l’article L.331-1 du Code des procédures civiles d’exécution.

Le séquestre désigné recevra également l’ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu’à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l’égard de quiconque des obligations de l’acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – VENTE 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 FORCÉE

Au plus tard à l’expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l’acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération

des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier

pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

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

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – ENTRÉE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Article 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

Article 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 séquestration ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE IV : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 29 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostiques annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004 ».

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».

Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 51 : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».

*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir 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, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A.444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

Article 34 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur

Débiteur saisi

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION « FCT Savoir-Faire », ayant pour société de gestion, la société FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; et représenté par son recouvreur désigné la société LINK FINANCIAL SAS, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 842 762 528, dont le siège social est situé Nantil A 1 rue Célestin Freinet 44200 NANTES, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; en vertu d'un contrat de cession de créances du 18 octobre 2024, avec prise d'effet au 31 octobre 2024, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier ;

Lui-même venant aux droits de la **BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI)**, SA au capital de 117.386 euros, ayant son siège social à PARIS 8^{ème}, 4 rue du Général Foy, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 381 804 905, à la suite de la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} mai 2017.

Créancier poursuivant

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré à Monsieur le 10 octobre 2024 par exploit de Maître Pascale AZEMA, commissaire de justice associé à NICE (06).

LE CRÉANCIER POURSUivant AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 23 décembre 2009, par Maître Sylvain PLANTELIN, notaire associé de la SCP Sylvianne HAGUENAUER-PLANTELIN, Sylvain PLANTELIN et François PLANTELIN situé à SAINT GERMAIN EN LAYE (78), par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits du BANQUE PATRIMOINE & IMMOBILIER (BPI), a consenti à Monsieur un prêt immobilier « CAP PROJET » n°2130782 d'un montant en principal de 222.501,00 €, remboursable sur une durée globale de 180 mois, au taux nominal initial, hors assurance, de 3,80 % l'an.

EN EXÉCUTION D' :

- Une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire, un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée au Service de publicité foncière de l'YONNE (Ex-Conservation des hypothèques de AUXERRE 1) le 22 février 2010, sous les références 8904P01 volume 2010V n°298 ;

- Une hypothèque conventionnelle publiée au Service de publicité foncière de l'YONNE (Ex-Conservation des hypothèques de AUXERRE 1) le 22 février 2010, sous les références 8904P01 volume 2010V n°300.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme totale sauf MEMOIRE de 250.686,42 € arrêtée au 11 juillet 2024, outre les intérêts au taux contractuel de 1,95% postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

Décompte des sommes dues

AUDEL Johan

Prêt n° 2130782

Arrêté au 06 Février 2020

Actualisé au 11/07/2024

Prêt n° 2130782

Capital restant dû au 06/02/2020	222 501,00 €
Solde débiteur au 06/02/2020	5 839,91 €
Indemnité d'exigibilité prévue à l'acte	15 983,86 €
Intérêts de retard dus entre le 07/02/2020 et 11/07/2024 <i>au taux de 1,95% (taux au jour de la déchéance du terme)</i>	19 725,84 €
Intérêts de retard jusqu'à parfait paiement <i>au taux de 1,95% (taux au jour de la déchéance du terme)</i>	Mémoire
Virement du contrat n° 2130783 le 29/12/2022	13 364,19 €
Frais de procédure	Mémoire
Total outre Mémoire au 11/07/2024	250 686,42 €

Certifié conforme et sincère
A Lyon, le 11/07/2024

(deux cent cinquante mille six cent quatre-vingt-six euros et quarante-deux centimes).

Cette créance est **GARANTIE PAR :**

- Une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire, un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée au Service de publicité foncière de l'YONNE (Ex-Conservation des hypothèques de AUXERRE 1) le 22 février 2010, sous les références 8904P01 volume 2010V n°298 ;
- Une hypothèque conventionnelle publiée au Service de publicité foncière de l'YONNE (Ex-Conservation des hypothèques de AUXERRE 1) le 22 février 2010, sous les références 8904P01 volume 2010V n°300.

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dûs, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux a été publié au Service de la Publicité foncière de l'YONNE le 02 décembre 2024 sous les références 8904P01 volume 2024 S n°89, pour valoir saisie.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la commune d'AUXERRE (89), Yonne, dans un ensemble immobilier en copropriété Lieudit « Clos des Vignes » sis 2 et 4 avenue Charles de Gaulle, cadastré Section EV numéro 227

Pour une contenance totale de 3ha 20a 03ca

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45) : un appartement situé dans le bâtiment F au 2^{ème} étage comprenant un salon avec espace cuisine, deux chambres, une salle de bain et un WC. Et les quatre-cent-quarante-deux/cent millièmes dans la propriété des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208)

Un EMPLACEMENT A VOITURE n° 74 situé dans le bâtiment W au 1^{er} sous-sol

Et les TRENTÉ/CENT MILLIEMES

dans la propriété des parties communes générales, ci

30/ 100 000"

Etant précisé que :

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend l'IMMEUBLE a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Sylvain PLANTELIN, notaire soussigné, le 22 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AUXERRE le 26 novembre 2007 volume 2007 P n° 6059

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 11 décembre 2024 par le ministère de la SELARL PASSET DEGRUSSON, commissaires de justice associés à AUXERRE (89) est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- Constat de risque d'exposition au plomb ;
- Etat de l'installation intérieure d'électricité ;
- DPE ;
- Etat des risques et pollutions (ERP) ;
- Attestation de surface privative (Carrez).

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers lui appartiennent pour les avoir acquis aux termes :

- d'un acte de vente reçu le 23 décembre 2009, par Maître Sylvain PLANTELAIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, dont une expédition authentique a été publiée au Service de la

publicité foncière d'YONNE 1 le 22 février 2010, 8904P01
volume 2010 n°848.

Cette vente a été réalisée au prix de 37.000 €.

- et d'un acte reçu le 23 décembre 2009 par Maître Sylvain PLANTELAIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière d'YONNE 1 le 22 février 2010, 8904P01 volume 2010 n°883.

Cette vente a été réalisée au prix de 165.900,00 €.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'AUXERRE en vue de l'audience du :

VENDREDI 21 MARS 2025 A 14 HEURES 00

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire d'AUXERRE, **siégeant en son Palais de justice, 5 Place du Palais de justice 89000 AUXERRE**, du **VENDREDI 21 MARS 2025 A 14 HEURES 00** au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au saisi ;
- ↳ La copie du commandement de payer valant saisie immobilière du 10/10/2024 ;
- ↳ Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 03/12/2024 + état hors formalités du 22/08/2024 ;
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- ↳ Les diagnostics immobiliers ;
- ↳ Le titre de propriété ;
- ↳ Le certificat d'urbanisme ;
- ↳ Le relevé de propriété,
- ↳ Bail.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier

poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

**UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE
37.000,00 € (TRENTE SEPT MILLE EUROS)
(Outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Il ressort des titres de propriété ci-après annexés que :

URBANISME - REGLEMENTATION

♦ **Pièces d'urbanisme**

Il a été délivré, concernant l'IMMEUBLE, objet des présentes, un certificat d'urbanisme d'information, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement repris :

Cadre 3 - NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 mars 2004, modifié le 29 septembre 2005, révision approuvée le 31 mai 2007, modifié le 25 octobre 2007

Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 25 mars 2002 (consultable sur www.auxerre.cpm)

Terrain situé en zone UMH

(Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat)

Cadre 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

superficie du terrain	SHON (1) des bâtiments existants	SHON (1) résiduelle disponible	SHON maximale reconstruisible (si les bâtiments existants sont démolis)
32 000 m ²	m ²	m ²	0,00 m ²

Le demandeur est avisé que l'utilisation de la surface hors œuvre nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée

(1) SHON : surface hors œuvre nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)

(2) Calculée par application du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.)

Cadre 5 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Monuments historiques classés et inscrits ACI

Immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques

Périmètre zone archéologique

Cadre 6 - PERIMETRE ET DROIT DE PREEMPTION

Droit de Préemption Urbain Simple - Bénéficiaire : Commune d'AUXERRE

Espaces paysagers remarquables

Lutte contre le bruit

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Commune d'AUXERRE, bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. L'absence de cette déclaration entraîne la nullité de la vente.

Cadre 7 - REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (articles L 332-6 et suivants et L 520-1 du Code de l'Urbanisme)

TAXES : les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

X : taxe locale d'équipement

<i>taux catégorie 1</i>	<i>= 4 %</i>	<i>taux catégorie 5-2</i>	<i>= 4 %</i>
<i>taux catégorie 2</i>	<i>= 4 %</i>	<i>taux catégorie 6</i>	<i>= 4 %</i>
<i>taux catégorie 3</i>	<i>= 4 %</i>	<i>taux catégorie 7</i>	<i>= 4 %</i>
<i>taux catégorie 4</i>	<i>= 2 %</i>	<i>taux catégorie 8</i>	<i>= 4 %</i>
<i>taux catégorie 5-1</i>	<i>= 4 %</i>	<i>taux catégorie 9</i>	<i>= 4 %</i>

X : Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et son décret d'application n° 2002-89 en date du 16 janvier 2002)

PARTICIPATIONS :

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ; par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

X : participations pour équipements publics exceptions (article L 332-8)

X : cession gratuite de terrains (article L 332-6-1-2°.a)

Participations préalablement instaurées par délibération

X : participation pour raccordement à l'égout (article L 332-6-1-2°.a)

X : participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L 332-6-1-2°.d)

Cadre 8 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

SERVITUDES

Il ressort des titres de propriété ci-après annexés que :

♦ Servitudes

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, des anciens titres de propriété,

Ou encore de celles rappelées aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-visé et ci-après littéralement rapportées :

1/ Le VENDEUR déclare qu'aux termes de l'acte reçu par Maître FERRE notaire à AUXERRE, le 19 décembre 2006, ci-dessus relaté, contenant VENTE par le CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE à son profit, il a été dit notamment ce qui suit :

□ RAPPEL DE SERVITUDES

EFFECTS DE LA DIVISION PARCELLAIRE

1c

Après division de la parcelle EV n° 119 en la parcelle EV n°227 présentement vendue, et les parcelles EV n°228 (chapelle de l'ancien Hôpital Général) et EV n°229 (actuel hôpital psychiatrique) restant appartenir au VENDEUR, il est constitué pour le service des deux propriétés les servitudes suivantes :

1/SERVITUDE D'ACCÈS ET DE PASSAGE

Afin de préserver les abords de la chapelle de l'ancien Hôpital Général restant appartenir au CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE et inscrite en totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques comme il sera dit ci-après, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit d'accès et de passage par l'actuel portail situé entre la chapelle de l'ancien Hôpital Général et le « logement »(ancienne maison du médecin directeur) 2 avenue Charles de Gaulle, sur LE BIEN suivant :

Désignation du fonds servant

Sur la commune d'AUXERRE(Yonne) la parcelle cadastrée section EV numéro 229.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Parcelle cadastrée section EV numéro227 pour une contenance de 3ha 20a 03ca.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Assiette de la servitude

la présente servitude est consentie pour l'accès, par l'avenue Charles de Gaulle, à la parcelle EV numéro 227, fonds dominant, par l'actuel portail situé entre la chapelle de l'ancien Hôpital Général et le « logement »2 avenue Charles de Gaulle.

Cette servitude s'exercera sur l'assiette figurée en teinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeureront annexé à cette minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit d'accès et de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit d'accès et de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans véhicules, à moteur (uniquement des véhicules légers) ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds dominant, mais avec interdiction absolue de stationnement.

Les frais d'établissement de ce droit d'accès et de passage et la sécurisation des fonds servant et dominant seront à la charge de L'ACQUEREUR ou des propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227. L'installation d'un portail automatisé en remplacement de l'actuel portail (implanté en bordure de l'avenue Charles de Gaulle, entre la chapelle de l'ancien Hôpital Général, et le « logement » 2 avenue Charles de Gaulle) et identifié sur le plan ci-joint par la lettre B se fera également aux frais de L'ACQUEREUR ou des propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227. Le descriptif technique du portail, de son installation et de son fonctionnement, devra être approuvé par LE VENDEUR.

L'ACQUEREUR ou les propriétaires successifs du fonds dominant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et assumer régulièrement l'entretien du portail automatisé, celui-ci devra, en dehors des passages, demeurer continuellement fermé.

Pour le bon fonctionnement de ce portail automatisé, un contrat de maintenance vingt quatre heures sur vingt quatre (24h/24) sera souscrit aux seuls frais de L'ACQUEREUR ou des propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227.

L'ACQUEREUR ou les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section EV n° 227 seront tenus responsables pour tout défaut dans le fonctionnement ou la fermeture dudit portail.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme MILLE EUROS (1.000,00 €).

2/SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE AU PROFIT DE LA CHAPELLE

Comme condition essentielle des présentes, LE VENDEUR désire avoir un droit de tour d'échelle au profit de la chapelle de l'ancien Hôpital Général restant sa propriété et inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

En conséquence, L'ACQUEREUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur LE BIEN suivant :

Désignation du fonds servant

Sur la commune d'AUXERRE (Yonne) la parcelle cadastrée section EV numéro 227.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Parcelle EV section 228.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur l'assiette figurée en teinte bleue sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeureront annexé à cette minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Pour permettre au VENDEUR d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire le bâtiment édifié lui appartenant le long de la ligne séparant sa propriété de celle de L'ACQUEREUR, ce dernier concède, en faveur du fonds du VENDEUR et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur sa parcelle de terrain.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également la reconstruction des bâtiments, s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres de large parallèle à la limite séparative des parcelles

Pour l'exercice de ce tour d'échelle ainsi concédé à titre de servitude perpétuelle, le propriétaire de la parcelle EV n° 228, fonds dominant, devra prévenir le propriétaire de la parcelle EV n° 227, fonds servant, au moins un mois à l'avance de la date prévue pour le commencement des travaux, sauf en cas d'urgence pour des motifs de protection et de sécurité du bâtiment ou des personnes.

Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au propriétaire de la parcelle EV n° 228, fonds dominant, de procéder, à ses seuls frais, à tout ce qui sera nécessaire pour l'exercice de celui-ci, et à toute remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit sur le fonds servant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

3/SERVITUDE DE VUE

Pour le service des deux propriétés, le VENDEUR constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de vue sur LE BIEN suivant :

Désignation du fonds servant

*Sur la commune d'AUXERRE (Yonne) parcelle section EV numéro 229.
Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.*

16

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus

Désignation du fonds dominant

Parcelle EV numéro 227.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à l'ACQUEREUR par suite de cet acte dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur l'assiette figurée en teinte verte sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

L'ACQUEREUR ou les propriétaires successifs de la parcelle EV n°227 , fonds dominant, auront le droit de pratiquer des ouvertures et de les conserver à perpétuité dans les murs de ses immeubles donnant sur la parcelle EV n°229, fond servant, appartenant au VENDEUR.

Sur toute la portion du terrain grevée par la servitude, soit une profondeur de cinq mètres et une largeur de six mètres par rapport à la limite séparative, sur chacune des avancées des pavillons « Jean Cousin » et Louis David, il ne pourra jamais être édifiée, par le CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE et tous propriétaires successifs du fonds servant, une construction quelconque.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

CONVENTION PARTICULIERE

Pour le service des deux propriétés issues de la division ci-dessus relatée, il est convenu l'édification de clôtures sécurisées avec un portail « accès pompiers » identifié par la lettre A au plan ci-joint visé et approuvé par les parties. Ces clôtures seront édifiées en limite séparative entre les parcelles EV numéros 229 et 228 propriété du VENDEUR, et la parcelle EV numéro 227 devenue, par les présentes, propriété de l'ACQUEREUR.

Cette mise en place de clôtures sécurisées se fera à frais communs à concurrence de moitié chacun entre le CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE et la SNC DES VIGNES (ou les propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227).

L'installation du portail « accès pompiers » se fera aux seuls frais de la SNC DES VIGNES (ou les propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227). Ce portail restera continuellement fermé sauf en cas d'intervention des services d'incendie et de secours.

Ces clôtures sécurisées avec le portail « accès pompiers » seront la propriété du CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE tant que celui-ci exercera en ces lieux une activité hospitalière d'établissement public.

Cependant les frais d'entretien et de fonctionnement seront répartis par égales parts entre le CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE et la SNC DES VIGNES ou les propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227.

Les caractéristiques de ces clôtures et le portail « Accès pompiers » seront définies d'un commun accord entre VENDEUR et ACQUEREUR (ou les propriétaires successifs de la parcelle EV n° 227), et en fonction des règles applicables en matière d'urbanisme et de sécurité.

De son côté, le CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE fera installer à ses frais sur sa parcelle cadastrée EV numéro 229 un portail sur le côté droit de son chai à hauteur de son entrée, soit à l'emplacement identifié sur le plan ci-joint par la lettre C

Ce portail devra toujours être refermé après passage et son entretien sera à la seule charge du CENTRE HOSPITALIER SPECIALISE DE L'YONNE.

L'ACQUEREUR est autorisé par le VENDEUR à conserver dans les biens vendus les ouvertures existantes ou qui existaient à l'origine des bâtiments et qui ne seraient pas à une distance légale de la limite séparative entre les parcelles EV 227 et EV 229.

Tout aménagement de cette convention particulière ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR, en sa qualité de copropriétaire de l'ensemble immobilier, qui accepte, dans tous ses droits et obligations concernant lesdites servitudes et/ou conventions particulières ci-dessus rappelées, lequel ACQUEREUR s'oblige à exécuter les engagements ci-dessus et à supporter le coût y afférent au prorata de ses tantièmes de copropriété

2/ qu'aux termes de l'acte reçu par l'Office Notarial de SAINT GERMAIN EN LAYE (78) 96 avenue du Maréchal Foch, le 22 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUXERRE le 26 novembre 2007 volume 2007 P n° 6070, il a été déposé une convention de servitude de passage temporaire, établie suivant acte sous seing privé le 5 octobre 2007, ci-après littéralement rapportée :

CONVENTION DE SERVITUDE DE PASSAGE TEMPORAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

A/ PROPRIETAIRE DU FONDS GREVÉ

La Société dénommée

Représenté par Monsieur

B/ BENEFICIAIRE DE LA SERVITUDE

EXPOSE

- La _____ est propriétaire d'une propriété dénommée "LE CLOS DES VIGNES" située 2 et 4 avenue Charles de Gaulle à AUXERRE (89)

Edifiée sur un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
EV	227	4 Avenue Charles de Gaulle	03ha20a03ca

Pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître Patrick FERRE, notaire à AUXERRE, le 19 décembre 2006 publié au bureau des hypothèques d'AUXERRE, le 15 janvier 2007 volume 2007 P n° 223.

« CONSIDERANT que la loi n° 54.415 du 14 Avril 1954 a instauré une Journée Nationale du Souvenir des victimes et des héros de la déportation,

CONSIDERANT que cette journée a lieu tous les ans le dernier dimanche d'Avril,

CONSIDERANT que le parcours établi pour la célébration de cette cérémonie officielle prévoit un arrêt dans l'enceinte de l'ancien hôpital spécialisé en psychiatrie, au pied de la plaque de la Chambre de supplices,

CONSIDERANT qu'il convient de prendre toutes mesures nécessaires pour que le cortège officiel détaillé ci-après arrivant de la Maison d'Arrêt d'Auxerre, située de l'autre côté de l'Avenue Charles de Gaulle, puisse pénétrer dans l'enceinte de l'ancien hôpital spécialisé en psychiatrie, afin d'y déposer des fleurs,

- M. le Préfet ou son représentant
- M. le Délégué Militaire Départemental
- M. le Maire d'Auxerre ou son représentant
- M. le Directeur départemental de la Sécurité Publique
- M. le Lieutenant-Colonel, commandant le groupement de gendarmerie de l'Yonne
- MM. les représentants d'associations d'anciens combattants

CONSIDERANT que la durée totale de cette manifestation est d'environ une heure,

l'autorisation gratuite et permanente de penetrer dans l'enceinte de la propriété (ancien hôpital spécialisé en psychiatrie), le dernier dimanche d'Avril, à l'occasion de la cérémonie de la Déportation, et ce pendant une durée de 10 années.

Ceci exposé, il est passé la convention de servitude temporaire faisant l'objet des présentes.

SERVITUDE TEMPORAIRE DE PASSAGE

❖ **Fonds servant sis à AUXERRE (89)**

L'assiette foncière cadastrée EV 227 pour 3ha 20a 03ca, appartenant à la SNC DES VIGNES

Origine de propriété du fonds Servant

Acte reçu par Maître Patrick FERRE, notaire à AUXERRE, le 19 décembre 2006 publié au bureau des hypothèques d'AUXERRE, le 15 janvier 2007 volume 2007 P n° 223.

❖ **Bénéficiaire de la Servitude**

Nature de la servitude

Pour permettre au cortège officiel ci-dessus identifié arrivant de la Maison d'Arrêt d'Auxerre, située de l'autre côté de l'Avenue Charles de Gaulle, de pénétrer dans l'enceinte de la propriété "LE lessus identifiée "FONDS SERVANT", afin d'y déposer des fleurs, ainsi qu'il a été dit ci-dessus en l'exposé qui précède, à titre de servitude réelle et temporaire, au profit du

', ce qui est accepté par son représentant,
UN DROIT DE PASSAGE PIETON qui s'exercera dans les conditions ci-après.

Assiette de la servitude

*Le tracé du passage du cortège officiel est figuré sous teinte "rouge" au plan demeuré ci-annexé.
L'assiette du passage devra être libre et dégagée de tout véhicule afin de permettre le libre accès
au dit cortège*

Durée et Conditions d'exercice de la servitude

Durée de la servitude : Dix (10) années à compter de la commémoration qui aura lieu le dernier dimanche du mois d'avril 2008

Mode d'exercice de cette servitude :

Le DROIT DE PASSAGE PIETON ne pourra être exercé qu'une fois par an, et ce le dernier dimanche du mois d'AVRIL et uniquement par le cortège officiel détaillé ci-dessus en l'exposé qui précède

Le bénéficiaire du droit de passage devra et ne pourra à aucun moment stationner un véhicule ou autres engins, ou laisser un objet quelconque sur l'assiette de la servitude.

Si l'assiette du passage venait à être endommagée du fait des participants - et ce suite au passage du cortège officiel, les frais de remise en état seraient à la charge exclusive des personnes morales ayant la qualité d'organisateurs au jour de la manifestation. Avant chaque manifestation un état des lieux devra être effectué avec les personnes morales ayant qualités d'organisateur et un représentant des copropriétaires.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre le propriétaire du fonds servant et le bénéficiaire de ladite servitude.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du fonds servant dont s'agit concerné par la servitude ci-dessus créée, le propriétaire devra dénoncer aux ayant-droits l'existence de cette servitude, en obligeant ledit ou lesdits ayant-droits à la respecter en ses lieux et place.

Indemnité : la présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité de quelque sorte que ce soit de part ni d'autre.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort des titres de propriété ci-après annexés que :

♦ **Droit de préemption urbain**

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L. 213-1 dudit Code, car elle n'entrant pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L.213-1 du même Code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même Code a été régulièrement notifiée au Maire de la commune de situation de l'IMMEUBLE, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, est ci-annexé.

L'aliénation de l'IMMEUBLE peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

♦ **Monument historique - propriété inscrite sur l'inventaire**

Le VENDEUR déclare la propriété objet des présentes a été inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par suite de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne en date du 2 avril 2002

Une copie dudit arrêté est demeurée annexée au présent acte après mention.

Les effets du classement parmi les Monuments Historiques sur l'exercice du droit de propriété

1. En raison de la situation particulière de L'IMMEUBLE, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR des obligations résultant du texte ci-après :

Articles L. 621-23 et L. 621-24 du Code du patrimoine :

"Art. L. 621-23

"Les effets du classement suivent l'immeuble classé en quelque main qu'il passe.

"Art. L. 621-24

"Quiconque aliène un immeuble classé est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement. Toutealiénation d'un immeuble classé doit, dans les quinze jours de sa date, être notifiée au préfet de région par celui qui l'a consentie."

2. Le VENDEUR déclare :

✓ Qu'aucune décision modifiant le classement ne lui a été notifiée,

✓ Qu'il n'a pas été mis en demeure d'effectuer des travaux de réparation ou d'entretien de l'IMMEUBLE et que des travaux de cette nature n'ont pas été effectués d'office par les services du ministère de la culture.

3. L'ACQUEREUR s'oblige à observer exactement les prescriptions imposées par la loi aux propriétaires d'immeubles classés comme monuments historiques.

Il ne pourra, notamment, sans autorisation préalable de l'autorité compétente, détruire ou déplacer, en tout ou en partie, l'immeuble par lui acquis, le grever de servitude, y adosser des constructions neuves, faire aucun travail de réparation, de restauration ou de modification quelconque ; et il devra en outre, se conformer aux dispositions de l'article 10-1 du décret du 18 mars 1924 relatives aux formalités l'affichage de l'autorisation obtenue.

Etant ici précisé qu'il résulte de l'article 9 alinéa 1er de la loi du 31 décembre 1913 que :
"...l'autorité compétente est le préfet de région, à moins que le ministre chargé de la culture n'ait décidé l'évoquer le dossier"

Il devra, dans tout acte d'aliénation, avertir son acquéreur de l'existence du classement de l'IMMEUBLE et notifier l'aliénation conformément aux règles prescrites.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du PV descriptif du 11 décembre 2024 ci-après annexé que :

Conditions d'occupations du bien immobilier : Le logement est loué à Monsieur [REDACTED] suivant bail sous seing privé et celui-ci m'indique que le loyer mensuel est de 680€, charges comprises, soit loyer hors charges de 570€.

Informations concernant le logement : le mode de chauffage dudit bien immobilier est un chauffage central collectif au gaz. Le montant de la taxe foncière est inconnu. Le montant annuel des charges de copropriété est d'environ 2200,00 € pour l'année 2024.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Il ressort du PV descriptif du 11 décembre 2024 ci-après annexé que :

Le bien immobilier se trouve dans la copropriété RESIDENCE LE CLOS DES VIGNES et le syndic de copropriété actuel est SAS LAMY se trouvant 1 quai de la République 89000 AUXERRE.

RESTRICTION AU DROIT DE TRANSFORMER LES LOCAUX

Il ressort du titre de propriété ci-après annexé que :

RESTRICTION AU DROIT DE TRANSFORMER LES LOCAUX

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L.631-7 et R.631-4, L.631-9 et R.631-5 et L.631-2 du Code de la Construction et de l'Habitation réglementant l'affectation à un autre usage des locaux à usage d'habitation, professionnel ou administratif, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à leur encontre de l'inobservation de ce texte.

A cet égard, le VENDEUR n'a pas depuis son acquisition, modifié la destination de l'IMMEUBLE vendu.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que tout changement d'affectation même non soumis à la réglementation ci-dessus énoncée est soumis à l'obtention d'un permis de construire dès lors que des travaux intérieurs sont réalisés à cet effet dans les biens vendus.

Les parties reconnaissent également qu'il leur a été donné connaissance des dispositions légales :

- qui subordonnent à autorisation administrative le changement d'affectation des locaux, notamment à usage d'habitation, dans les communes définies par l'ordonnance n° 2005-55 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction concernant les communes de plus de 200 000 habitants et celles situées dans les départements des hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne

- qui exigent un permis de construire, préalablement sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (article L 421-1 du code de l'urbanisme) de modifier l'aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 tout 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.

Ainsi fait et dressé par **Maître Cyril GUITTEAUD**
Avocat au barreau d'AUXERRE
A AUXERRE, le