

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de SENS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A PARON (Yonne) 46 rue Pierre Larousse, un pavillon à usage d'habitation élevé sur sous-sol, d'un rez de chaussée et d'un étage comprenant six pièces principales,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1 – Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] retraitée, née à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, veuve en uniques noces de Monsieur André Barnard [REDACTED] demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

2 – Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] assistance social, née à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour avocat Maître Anne-Gaëlle LECOUR, avocat au Barreau de SENS, demeurant à SENS (89100) 22 rue des Vieille Etuves.

Laquelle se constitue pour ces deux parties, au lieux et place de Maître Nicolas DEILLER, membre du Cabinet VIGNET et ASSOCIES, avocat au Barreau de SENS, demeurant à SENS (89100) 18 rue du Général Leclerc

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

1- Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] secrétaire administrative, née [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] épouse de Monsieur Yves Daniel COLIN, demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour avocat Maître Nicolas DEILLER, membre du Cabinet VIGNET et ASSOCIES, avocat au Barreau de SENS, demeurant à SENS (89100) 18 rue du Général Leclerc,

2- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] faisant fonction d'éducateur, né à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] célibataire, de nationalité française, demeurant à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour avocat Maître Karym FELLAH, membre de la SCP REGNIER-SERRE-FLEURIER-FELLAH-GODARD avocat au Barreau de SENS, demeurant à SENS (89100) 9 Boulevard Maupéou.

EN EXECUTION :

1 - D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de SENS, le 5 juin 2024.

Devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 8 juillet 2025.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de M. ■■■■■ ■■■■■

DESIGNE pour y procéder le président de la chambre départementale des notaires de l'Yonne, avec faculté de délégation ;

DIT qu'en cas de refus ou d'empêchement du notaire désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance rendue sur requête de la partie la plus diligente ;

RENOIE les parties devant le notaire susnommé en vue de l'accomplissement des opérations de partage;

DIT qu'il en sera référé au juge commis de ce tribunal en cas de difficulté ;

DESIGNE le juge commis pour surveiller lesdites opérations et faire rapport en cas de difficulté ;

ORDONNE la licitation de l'immeuble sis 46 rue Pierre Larousse à Paron (89) cadastré section AV n°47 ;

FIXE la mise à prix à la somme de 120 000 euros ;

DIT qu'à défaut d'enchère sur la mise à prix, il sera immédiatement procédé à une nouvelle vente sur baisse de mise à prix du quart, puis du tiers, puis de la moitié ;

DIT que Me Deiller, avocat au sein de la SCP AVOCAT VIGNET ASSOCIES, aura la charge de rédiger le cahier des conditions de vente et de le déposer au greffe du tribunal ;

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation due par M. ■■■■■ ■■■■■ à l'indivision à la somme de 581 euros par mois ;

DECLARE prescrites les sommes dues au titre de cette indemnité d'occupation antérieures au 15 septembre 2017 ;

DEBOUTE, en l'état, Mme ■■■■■ ■■■■■ sa demande tendant à déclarer l'indivision redevable envers elle de la somme de 13 460 euros au titre des taxes foncières depuis 2016 ;

RAPPELLE que les taxes foncières sont équitablement supportées entre les indivisaires jusqu'au jour du partage ;

DEBOUTE Mmes ■■■■■ ■■■■■ et ■■■■■ Colin de leur demande d'indemnisation au titre du préjudice moral ;

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes d'indemnisation au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est, de droit, assortie de l'exécution provisoire.

LE GREFFIER,
Lesly SINCLAIR

LE PRESIDENT,
Guillaume GHIRARDI

2 - D'un jugement portant rectification d'erreur matérielle rendu par le Tribunal Judiciaire de SENS, le 6 novembre 2024.

Devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 8 juillet 2025.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

ORDONNE la rectification du jugement du 5 juin 2024 entre les parties (RG 22/1402 ; minute 100/2024) comme suit :

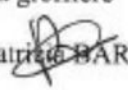
- Dans la partie « PAR CES MOTIFS », le prénom « [REDACTED] » est remplacé par celui de « André » ;

Le reste sans changement ;

RAPPELLE qu'en application de l'article 462 du code de procédure civile, la décision est mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement ;

LAISSE les dépens à la charge de l'Etat.

La greffière


Patricia BARBANT

Le juge,


Guillaume GHIRARDI

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Sur la Commune de PARON (Yonne) 46 rue Pierre Larousse, un pavillon à usage d'habitation élevé sur sous-sol total composé de : garagebuanderie-cellar,

- Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salon-séjour, salle de bains, deux chambres et WC.
- Au premier étage : trois chambres, salle d'eau avec WC, buanderie,
- Appentis accolé à la maison avec cuve à fuel et bûcher,

Jardin

Le tout cadastré section AV numéro 47 pour une contenance de 10a 13ca.

Formant le lot numéro 54 du lotissement dénommé « LE RU COUVERT », autorisé sous diverses réserves par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Yonne, en date du 15 février 1974.

Cet arrêté a été modifié aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet de l'Yonne, en date du 20 janvier 1975.

Ces deux arrêtés ont été annexés à un acte reçu par Maître VAN ESLANDE, notaire à SENS le 31 octobre 1975 publié au bureau des hypothèques de SENS le 5 novembre 1975 volume 2852 numéro 4.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 9 février 2026 par Maître LEGOUGE, Commissaire de Justice à SENS, dont copie est donnée ci-après.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien dépendait de la communauté ayant existée entre :

Monsieur André Bernard [REDACTED] né à VARENNES LES NEVERS (58400) le 13 septembre 1938 et Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître PERRIN, notaire à NEVERS, le 24 avril 1964.

Pour l'avoir acquis :

- le terrain : de la Commune de PARON (Yonne)

Suivant à acte reçu par Maître VAN ESLANDE, notaire à SENS, les 26 et 29 avril 1976.

Moyennant le prix principal de 46 598,00 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de SENS le 19 mai 1976, volume 2912 numéro 23.

- Les constructions pour les avoir fait édifier avec des fonds de communauté sans conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur. - permis de construire délivré par la Mairie de PARON le 15 juin 1979

- certificat de conformité délivré par le Direction Départementale de l'Equipement le 17 mars 1980
- un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 1^{er} septembre 1982 a été publié le 8 septembre 1982 volume 3713 numéro 1.

DECES DE MONSIEUR ANDRE [REDACTED]

Monsieur André Bernard [REDACTED] né à VARENNES LES NEVERS (58400) le 13 septembre 1938, époux de Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] est décédé à SENS (89100) le 7 avril 2015,

Laissant pour lui succéder :

Son conjoint survivant : Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
sus nommée :

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus

Bénéficiaire légale à son choix exclusif en vertu de l'article 757 du Code Civil du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Aux termes acte reçu par Maître VAN ESLANDE, notaire à SENS le 12 novembre 2001 enregistré à SIE DE SENS/POLE ENREGISTREMENT le 3 juillet 2015 bordereau n°2015/540 case 6 et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du code civil, Monsieur André [REDACTED] a fait donation au profit de son conjoint qui a accepté, soit de la pleine propriété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quart en usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUVAL, notaire à SENS le 19 octobre 2015, Madame [REDACTED] [REDACTED] a déclaré opter pour un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit de l'universalité des biens et droits mobilier et immobiliers composant la succession de Monsieur André [REDACTED]

Et pour héritiers :

1 - Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

2 -Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] épouse de Monsieur Yves Daniel COLIN

3 - Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tous trois sus nommés, habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour un tiers, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

Une attestation de propriété a été établie par Maître DUVAL, notaire à SENS, le 19 octobre 2015, publiée au Service de Publicité Foncière de l'YONNE, le 6 novembre 2015 sages 8904P04 volume 2015 P numéro 3037.

Une fiche d'immeuble délivrée par Monsieur le Conservateur au Service de Publicité de l'YONNE le 16 janvier 2026 n'a révélé aucune inscription hypothécaire ni privilège.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – ENCHERES

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant

la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE 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 contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 €) à défaut d'enchère avec baisse de mise à prix du quart, puis du tiers, puis de la moitié

Fait et rédigé à SENS, le

Par Me Anne-Gaëlle LECOUR, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.

LICITATION

Enchère : [REDACTED]

R.G. N° :

DIRE

L'an deux mil vingt-six et le

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de SENS et par-devant, Nous,
Greffier ;

A comparu Me Anne-Gaëlle LECOUR, avocat des Consorts [REDACTED]
poursuivant la présente vente.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître LEGOUGE,
Commissaire de Justice à SENS, le 9 février 2026, lequel comporte en
page 35 les renseignements d'urbanisme fournis par la Mairie de PARON

2°/ du dossier technique établi par le Cabinet DMB, comprenant :

- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques et pollutions

L'adjudicataire dûment informé de la présence de plomb dans les
revêtements, supérieure à la norme réglementaire, devra faire son affaire
personnelle de tous travaux qu'il aura lieu de faire sans aucun recours
contre le poursuivant.

Et Me Anne-Gaëlle LECOUR, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.